

Νομική Έκθεση Βιωσιμότητας & Συμμόρφωσης

ΕΣΧΑΣΕ στην περιοχή
των Δήμων Πόρου & Ερμιονίδας

Επενδυτικός φορέας:
**«HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**

Ομάδα Έργου:

Κωνσταντίνος Καρατσώλης

Δικηγόρος, Εταίρος, PhD

Ελευθερία Βολάκη

Δικηγόρος, Εταίρος, ΜΔΕ Δίκαιο του

Περιβάλλοντος, ESG Officer

Εύα Κολοβέντζου

Δικηγόρος, LL.M. Law and Sustainability

Ιφιγένεια Τσακαλογιάννη

Δικηγόρος, ΜΔΕ Δίκαιο του

Περιβάλλοντος, MSc, Υπ. ΔΝ

K. KARATSOLIS
E. TSIANI
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M

Νοέμβριος 2025

Πίνακας περιεχομένων

I. Περιεχόμενα	
II. Εισαγωγή.....	8
III. Το Νομοθετικό Πλαίσιο περί ΕΣΧΑΣΕ	11
III.1. Επισκόπηση: χαρακτηριστικά, διαδικασία, χρήσεις γης.....	11
III.2. Το ΕΣΧΑΣΕ ως αναπτυξιακό - πολεοδομικό εργαλείο βιωσιμότητας	14
III.2.1. Η σχέση του ΕΣΧΑΣΕ με τα κριτήρια ESG.....	14
III.2.2. Η σχέση του ΕΣΧΑΣΕ με τις Μελέτες Βιωσιμότητας – Νομοθετικό Πλαίσιο...20	
III.3. Stakeholder Mapping: Ενδιαφερόμενα Μέρη	24
III.3.1. Γιατί είναι σημαντική η ανάπτυξη σχέσεων με τα ενδιαφερόμενα μέρη;	24
III.3.2. Κατάλογος Ενδιαφερόμενων Μερών	25
III.3.3. Stakeholder Mapping.....	27
III.3.4. Ένα Συνεργατικό Περιβάλλον με τα Ενδιαφερόμενα Μέρη	27
IV. Περιγραφή Ακινήτου – Περιβαλλοντική Αξιολόγηση	29
IV.1. Βασικά χαρακτηριστικά επένδυσης	29
IV.2. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά Έργου	33
IV.3. Περιβαλλοντική αξιολόγηση του Έργου	34
IV.4. Η εξέταση εναλλακτικών σεναρίων.....	39
V. Καταγραφή και Κωδικοποίηση της Εθνικής Νομολογίας σχετικά με την βιωσιμότητα και τις νέες τουριστικές αναπτύξεις δια ΕΣΧΑΣΕ	45
V.1. Το ΕΣΧΑΣΕ ως εργαλείο σχεδιασμού	45
V.2. ΣτΕ ΠΕ 36/2015 «ΕΣΧΑΣΕ Killada Hills» στην περιοχή της Ερμιονίδας.....	48
V.3. Συμβατότητα με τον Υπερκείμενο Στρατηγικό Χωροταξικό Σχεδιασμό	51
V.3.1. Γενικά περί συμβατότητας	51
V.3.2. Επιπρόσθετες κατευθύνσεις για την πληρότητα – Επικαιροποίηση σχεδιασμού	52
V.4. Παρεκκλίσεις από γενικούς όρους δόμησης – ειδικό καθεστώς.....	53
V.5. Η σημασία της ΣΜΠΕ – ο έλεγχος της Διοίκησης.....	55
V.6. Η πρόσβαση σε οργανωμένους υποδοχείς.....	56
V.7. Η Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) στις αναπτύξεις	59
V.8. Η προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων.....	67
V.9. Η προστασία και διαχείριση των ρεμάτων	71

VI.	Η Έκθεση Φέρουσας Ικανότητας ως Στοιχείο Βιωσιμότητας της Επένδυσης.....	81
VI.1.	Σύνοψη Συμπερασμάτων Έκθεσης Φέρουσας Ικανότητας.....	81
VI.2.	Ανάλυση.....	81
VI.2.1.	Η Φέρουσα Ικανότητα ως μια «δυναμική» έννοια.....	82
VI.2.2.	Οι διαστάσεις της Φέρουσας Ικανότητας.....	83
VI.2.3.	Η Φέρουσα Ικανότητα σε Ηπειρωτικές Παράκτιες Περιοχές.....	85
VI.3.	Μεθοδολογία Έκθεσης Φέρουσας Ικανότητας.....	87
VI.4.	Αξιολόγηση επενδυτικού σχεδίου βάσει δεικτών.....	89
VI.4.1.	Χρήσεις Γης – Οικολογικός Δείκτης.....	89
VI.4.2.	Πληθυσμός – Οικιστική και Τουριστική Ανάπτυξη.....	90
VI.4.3.	Τεχνικές Υποδομές – Ύδρευση, Αποχέτευση, Μεταφορές.....	90
VI.4.4.	Συμβατότητα με Χωροταξικό Σχεδιασμό.....	91
VI.5.	Συνολική Αποτίμηση.....	91
VII.	Εθνικό, Ευρωπαϊκό και Διεθνές Νομικό Πλαίσιο για Τομείς ESG.....	92
VIII.	Διεθνές και Ευρωπαϊκό Πλαίσιο και Πολιτική για τον Βιώσιμο Τουρισμό.....	93
VIII.1.	Νομολογία περί Βιώσιμου Τουρισμού.....	99
IX.	Έλεγχος Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Έργου.....	102
IX.1.	Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός.....	102
IX.1.1.	Αντιστοίχιση πλαισίου με Άξονες Βιωσιμότητας.....	103
IX.1.2.	Συμπερασματικός Πίνακας Κατευθύνσεων Σχεδιασμού – Ερμηνευτική Αντιστοίχιση με Βιωσιμότητα και Επενδυτικό Σχεδιασμό.....	109
IX.2.	Κωδικοποίηση Τομέων Κανονιστικής Συμμόρφωσης.....	112
IX.3.	Συμπεράσματα από τον έλεγχο Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Έργου.....	124
X.	Έρευνα: Η Βιωσιμότητα στον Τουριστικό Τομέα.....	128
X.1.	Εισαγωγή.....	128
X.2.	«Βέλτιστες Πρακτικές» Βιωσιμότητας τουριστικού τομέα.....	130
X.2.1.	Svart Hotel – Νορβηγία – Πρότυπο ενεργειακής αυτάρκειας.....	130
X.2.2.	Hotel l’Algadir del Delta (Καταλονία - Ισπανία) – Στήριξη της τοπικής κοινωνίας και τουρισμός εντός Εθνικού Πάρκου.....	131
X.2.3.	Ribno Hotel – Σλοβενία – Πρότυπο Κυκλικής Οικονομίας.....	132
X.2.4.	Klosterhof – Αυστρία.....	133
X.2.5.	Soneva Fushi Resort, Μαλδίβες – Βιώσιμος πολυτελής τουρισμός.....	135
X.2.6.	Six Senses Kaplankaya – Τουρκία.....	137
X.2.7.	Costa Navarino – Ελλάδα.....	138
X.2.8.	Sani Ikos Resort – Χαλκιδική.....	142
X.3.	Συμπεράσματα έρευνας – Κωδικοποίηση «καλών πρακτικών» ESG.....	145

Χ.4.	Κωδικοποίηση των Χαρακτηριστικών ενός «Πράσινου Ξενοδοχείου»	149
ΧΙ.	Τελικά – Συνολικά Συμπεράσματα	152

Πλέον των ανωτέρω περιεχομένων, την παρούσα Έκθεση συνοδεύουν 2 Παραρτήματα, ήτοι:

1. Το Νομικό Πλαίσιο Εκθέσεων & Διακυβέρνησης Βιωσιμότητας (Παράρτημα Α)
2. Το Εθνικό, Ευρωπαϊκό και Διεθνές Νομικό Πλαίσιο για τομείς ESG (Παράρτημα Β)

Επιτελική Σύνοψη

Στο πλαίσιο του επενδυτικού σχεδιασμού του έργου με τίτλο: «Serenity Village - Εμβληματικό - Αειφορικό Τουριστικό Θέρετρο» (στο εξής «Έργο») του επενδυτικού φορέα **«HYDRA ROCK AKINHTA MONOPROSΩΠΗ Α.Ε.»** (στο εξής «Επενδυτικός Φορέας» ή «Εταιρεία»), συνολικού προϋπολογισμού τετρακοσίων εβδομήντα τεσσάρων εκατομμυρίων και εξακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων ευρώ (474.625.000,00€), εκπονείται η παρούσα Νομική Έκθεση Βιωσιμότητας και Συμμόρφωσης με την ισχύουσα νομοθεσία και πολιτική.

Με την υπ' αριθμ. 20655/12.03.2025 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΦΕΚ Β'1178/12.03.2025), το επενδυτικό σχέδιο του Έργου χαρακτηρίστηκε ως «Στρατηγική Επένδυση» κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 4864/2021 και το σύνολο του επενδυτικού σχεδίου εντάχθηκε στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. α' της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021. Για το έργο έχει εκπονηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία λήφθηκε υπόψη στην παρούσα έρευνα και αξιολόγηση, ιδίως όσον αφορά την κατασκευή και τη λειτουργία του ίδιου του τουριστικού συγκροτήματος, **με στόχο την έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ).**

Στόχος είναι η υποβολή της παρούσας Έκθεσης στο πλαίσιο της έγκρισης της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ του έργου, ως Παράρτημα, καθώς και η συνυποβολή της με τις υπόλοιπες μελέτες και εγκρίσεις εντός του φακέλου του έργου κατά τη διαδικασία επεξεργασίας του Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ) του ΕΣΧΑΣΕ από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ).

Ειδικότερα, για την αξιολόγησή που λαμβάνει χώρα με την παρούσα ελήφθησαν υπόψη τα ακόλουθα στοιχεία:

- Στρατηγική εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) – έκδοση 10^η (Ιούλιος 2025) από την εταιρεία Adens
- Το από Ιουνίου 2024 Τοπογραφικό Διάγραμμα με τίτλο «Αποτύπωση Αγροτεμαχίων» του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού Βασιλείου Ν. Ζαφείρη.
- Την Έκθεση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας/Χωρητικότητας για την εν λόγω επένδυση (Αύγουστος 2025) από τις εταιρείες SUPCO E.E., ADENS A.E., VMC Τεχνική E.E. και DTK Law Firm.
- Την από Ιουλίου 2025 Μελέτη οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ της μελετητικής εταιρείας «SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND MANAGEMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

➤ **Πώς ορίζουμε την «Νομική Έκθεση Βιωσιμότητας και Συμμόρφωσης»;**

Η παρούσα «Νομική Έκθεση Βιωσιμότητας και Συμμόρφωσης» (στο εξής «Έκθεση») περιλαμβάνει μια ολοκληρωμένη ανάλυση των διαφορετικών πτυχών που συνθέτουν την έννοια της «βιωσιμότητας» ενός έργου (εν προκειμένω Τουριστικής Στρατηγικής Επένδυσης).

Αποτελεί ένα καινοτόμο εργαλείο έρευνας και αξιολόγησης, ενσωματώνοντας συστηματικά τον εντοπισμό και τη χαρτογράφηση θεμάτων που άπτονται των κριτηρίων ESG (Environmental, Social, Governance) που σχετίζονται με μεγάλης κλίμακας έργα στρατηγικής σημασίας για την εθνική οικονομική ανάπτυξη, όπως η εν θέματι Στρατηγική Επένδυση. Σε μια εποχή όπου η εκτίμηση με βάση τα κριτήρια ESG δεν είναι μόνο ηθική επιταγή αλλά και **δεσμευτική κανονιστική απαίτηση**, όπως θα αναλυθεί στα επόμενα κεφάλαια, η νομική πτυχή της βιωσιμότητας καθίσταται απαραίτητη στις οικείες αναλύσεις.

Στόχος της παρούσας έκθεσης είναι να καταγράψει και να επιβεβαιώσει ότι το υπό εξέταση έργο **πληροί τις αρχές βιωσιμότητας**, διασφαλίζοντας την ευθυγράμμιση του με το διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό νομοθετικό πλαίσιο. Παράλληλα, επισημαίνονται οι συγκεκριμένες νομικές και κανονιστικές υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτό και προτείνονται εξειδικευμένες δράσεις για το επόμενο στάδιο λειτουργίας του έργου. Με τη χαρτογράφηση των ισχυόντων νόμων, οδηγιών, πολιτικών και προτύπων, η «Νομική Έκθεση Βιωσιμότητας και Συμμόρφωσης» επιτρέπει τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων και ενισχύει την εμπιστοσύνη των ενδιαφερόμενων μερών. Επιπλέον, υποστηρίζει **τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας ενσωματώνοντας νομικές προβλέψεις στη στρατηγική βιωσιμότητας του εκάστοτε επενδυτικού φορέα**, διασφαλίζοντας ότι οι στόχοι των ESG δεν είναι μόνο φιλόδοξοι αλλά και **εκτελεστοί, ελέγξιμοι και ανθεκτικοί στις ρυθμιστικές αλλαγές**.

➤ **Οι νομικές συνέπειες της Έκθεσης και η ανεξαρτησία της από την εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων**

Επισημαίνεται ότι, ανεξαρτήτως της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο αναφορικά με τα κριτήρια ESG, όπως αυτό διαμορφώνεται σε ενωσιακό επίπεδο μέσω της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 (CSRD) και της ενσωμάτωσής της στην ελληνική έννομη τάξη με τον Ν. 5164/2024 (ΦΕΚ Α' 202/12.12.2024), καθώς και με την ειδική αναφορά του Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ Α 237/2.12.2021) (άρθρο 7) περί Στρατηγικών Επενδύσεων, καθιστά επιτακτική την ενσωμάτωση των κριτηρίων ESG στη νομική και επιχειρησιακή στρατηγική των μεγάλων επιχειρήσεων και συναφών επενδυτικών έργων.

Στο πλαίσιο αυτό, διενεργείται συστηματική και εις βάθος νομική ανάλυση των παραμέτρων ESG και των κριτηρίων βιωσιμότητας, με σκοπό την ανάδειξη της υποχρεωτικής φύσεως της εφαρμογής τους, αλλά και την αποτροπή πρακτικών παραπλανητικής συμμόρφωσης (greenwashing). Η ανάλυση αυτή αποβλέπει στη διασφάλιση της πλήρους συμμόρφωσης των υπόχρεων εταιριών με τις εκ του νόμου προβλεπόμενες υποχρεώσεις, ιδίως αναφορικά

με την κατάρτιση εκθέσεων βιωσιμότητας και την εφαρμογή των ESG σε μεγάλα έργα. Η συμμόρφωση αυτή εξασφαλίζει θεσμική και νομική συνέχεια, μέσω της ευθυγράμμισης με τα διεθνή και ενωσιακά πρότυπα, αποτρέποντας τόσο τον κίνδυνο greenwashing όσο και την περιορισμένη ή τυπική αναφορά σε μελλοντικές προθέσεις χωρίς ουσιαστικό περιεχόμενο. Συμπερασματικά, είναι σημαντικό ότι η Έκθεση προχωρά πέρα από μια στατική αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης, ενσωματώνοντας μια διάσταση με «βλέμμα προς το μέλλον», περιλαμβάνοντας, όπου αυτό είναι εφικτό, βέλτιστες πρακτικές και μελέτες περιπτώσεων έργων αντίστοιχων χαρακτηριστικών και κλίμακας.

➤ Ποιοι λόγοι οδήγησαν την έννομη τάξη στη θέσπιση των εκθέσεων βιωσιμότητας;

Η ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στην εταιρική στρατηγική και λειτουργία δεν είναι πλέον θέμα εθελοντικής δέσμευσης αλλά **δεσμευτικής νομικής υποχρέωσης**, που διέπεται από ένα όλο και πιο περίπλοκο και πολυεπίπεδο κανονιστικό πλαίσιο. Στο Παράρτημα Α παρουσιάζεται μια δομημένη επισκόπηση των εφαρμοστέων νομικών μέσων που διέπουν την υποβολή εκθέσεων βιωσιμότητας σε **διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό (ελληνικό)** επίπεδο.

Με τη χαρτογράφηση των σχετικών νομοθετικών κειμένων, οδηγιών, κανονισμών και εθνικών νόμων, στόχος είναι να προσφέρει μια σαφή, συγκριτική κατανόηση της νομικής αρχιτεκτονικής που διαμορφώνει τις γνωστοποιήσεις ESG και τη διακυβέρνηση βιωσιμότητας. Η **συμπερίληψη αυτού του νομικού πλαισίου** είναι θεμελιώδους σημασίας για τη διασφάλιση τόσο **της κανονιστικής συμμόρφωσης** όσο και της **στρατηγικής ευθυγράμμισης** με τις αναδυόμενες υποχρεώσεις βιωσιμότητας, από τη διαφάνεια έως τη δέουσα επιμέλεια σε ολόκληρη την αλυσίδα αξίας.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι **παρόλο που τα παγκόσμια πλαίσια βιωσιμότητας**, όπως το Global Reporting Initiative (GRI) ή οι κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ για τις πολυεθνικές επιχειρήσεις, **δεν έχουν νομικά δεσμευτικό χαρακτήρα**, η **συμπερίληψή τους** σε μια νομική έκθεση βιωσιμότητας είναι στρατηγικής σημασίας. Τα μέσα αυτά χρησιμεύουν ως **διεθνώς αναγνωρισμένα σημεία αναφοράς** που καθοδηγούν την ανάπτυξη της **εθνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας** και, ως εκ τούτου, διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο πρόβλεψης στη διαμόρφωση μελλοντικών νομικών υποχρεώσεων.

Η **προστιθέμενη αξία** της εφαρμογής αυτών των κατευθυντήριων γραμμών είναι η **προληπτική ευθυγράμμιση** της εταιρείας με τις παγκόσμιες βέλτιστες πρακτικές, ενισχύοντας την ετοιμότητά της για επερχόμενους κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που απορρέουν από την Οδηγία CSRD ή την CSDDD (βλ. Παράρτημα Α). Επιπλέον, αυτά τα πλαίσια διασφαλίζουν τη δυνατότητα σύγκρισης, τη διαφάνεια και την αξιοπιστία στις γνωστοποιήσεις ESG, επιτρέποντας στα ενδιαφερόμενα μέρη - ιδιαίτερα στους

επενδυτές, τις ρυθμιστικές αρχές και τις κοινότητες - να αξιολογούν τις επιδόσεις βιωσιμότητας με βάση παγκοσμίως αποδεκτά κριτήρια.

Επιπλέον, από την **άποψη του νομικού κινδύνου**, η ενσωμάτωση μη δεσμευτικών προτύπων στις εσωτερικές πολιτικές μπορεί να **ενισχύσει τις διαδικασίες δέουσας επιμέλειας**, να μειώσει τους κινδύνους επίλυσης διαφορών, να χρησιμεύσει ως απόδειξη **καλής πίστης** και **υπεύθυνης διακυβέρνησης**, να ενισχύσει την **οικονομική προβολή** και να **προσελκύσει μελλοντικές επενδύσεις**.

II. Εισαγωγή

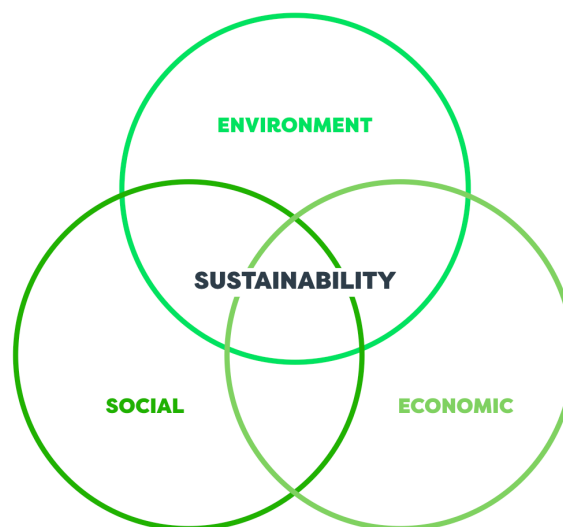
Υπό το πρίσμα των εξελισσόμενων κλιματικών υποχρεώσεων και της επιτακτικής ανάγκης για βιώσιμη ανάπτυξη, τα επενδυτικά έργα πρέπει να συμμορφώνονται με ένα πολυεπίπεδο κανονιστικό πλαίσιο σε διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο. **Τα ζητήματα βιωσιμότητας έχουν καταστεί νομική και λειτουργική αναγκαιότητα.** Η παρούσα έκθεση παρέχει μια δομημένη χαρτογράφηση των προγραμματισμένων επενδυτικών δραστηριοτήτων του Έργου σε σχέση με το ισχύον νομικό πλαίσιο και τις σχετικές πολιτικές βιωσιμότητας που διέπουν κρίσιμους τομείς εφαρμογής.

Βασικοί άξονες του περιεχομένου της Έκθεσης:

➤ Εισαγωγή - Το Νομοθετικό πλαίσιο περί ΕΣΧΑΣΕ – Η σχέση του ΕΣΧΑΣΕ με τα κριτήρια ESG και τις Εκθέσεις Βιωσιμότητας
➤ Περιγραφή Ακινήτου - Περιβαλλοντική αξιολόγηση με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της επένδυσης
➤ Ανάλυση, καταγραφή και κωδικοποίηση του νομοθετικού πλαισίου περί εκθέσεων βιωσιμότητας, καθώς και προσδιορισμός των βασικών υποχρεώσεων και του ελάχιστου περιεχομένου τους, με στόχο τη διαμόρφωση των προϋποθέσεων για την υποχρεωτική σύνταξη Εκθέσεων Βιωσιμότητας. (βλ. Παράρτημα Α)
➤ Καταγραφή και κωδικοποίηση της νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας σχετικά με την αρχή βιωσιμότητας και τις νέες τουριστικές αναπτύξεις δια ΕΣΧΑΣΕ.
➤ Έλεγχος Κανονιστικής Συμμόρφωσης: Έρευνα και έλεγχος της κανονιστικής συμμόρφωσης του προτεινόμενου σχεδίου/έργου με το Διεθνές, Ευρωπαϊκό και Εθνικό Θεσμικό Πλαίσιο σύμφωνα με τις μελέτες του Έργου στο πλαίσιο της αρχής της βιωσιμότητας και καταγραφή, κωδικοποίηση, αξιολόγηση και κατάταξη των πορισμάτων κατά επίπεδο προτεραιότητας (υψηλή, μεσαία, χαμηλή)
➤ Έρευνα και καταγραφή πρότυπων ξενοδοχειακών παραδειγμάτων από τον διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο που χαρακτηρίζονται για τις βιώσιμες πρακτικές τους – χαρακτηριστικά ενός Πράσινου ξενοδοχείου.
➤ Νομολογία εθνικών δικαστηρίων ευρωπαϊκών χωρών περί Βιώσιμου Τουρισμού.

Αυτή η διαδικασία βασίζεται σε πολυδιάστατες πτυχές που περιλαμβάνουν τους ακόλουθους τομείς:

- **Διαχείριση υδατικών πόρων:** Ενίσχυση της αποδοτικής χρήσης και της ποιότητας του νερού.
- **Διαχείριση αποβλήτων και κυκλική οικονομία:** Μετάβαση από τη γραμμική στην κυκλική προσέγγιση στη διαχείριση υλικών.
- **Μεταφορές και βιώσιμη κινητικότητα:** Ανάπτυξη βιώσιμων πρακτικών στις μεταφορές από/προς το Έργο και εντός αυτού.
- **Εφαρμογή συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης:** Συμμόρφωση με πρότυπα όπως πιστοποιήσεις ISO, GRI, κ.α..
- **Κλιματική αλλαγή - Εκπομπές αερίων θερμοκηπίου:** Συμμόρφωση με τις απαιτήσεις μετριασμού και προσαρμογής σε διεθνές, ενωσιακό και εθνικό πλαίσιο.
- **Φυσικό Περιβάλλον - Βιοποικιλότητα - Διαχείριση εδάφους:** Προστασία οικοσυστημάτων, διατήρηση ειδών και βιώσιμες πρακτικές χρήσης γης.
- **Πράσινη Καινοτομία - Ψηφιακός Μετασχηματισμός:** Προώθηση φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών και ευθυγράμμιση με πρωτοβουλίες ψηφιακής βιωσιμότητας.
- **Πολεοδομία & Χρήσεις Γης:** Εξασφάλιση ισόρροπης ανάπτυξης με σεβασμό στο περιβάλλον, ιδίως βάσει βιώσιμων τουριστικών μοντέλων δόμησης και ανάπτυξης.
- **Ενέργεια και αειφορία - ΑΠΕ:** Προώθηση της ενεργειακής απόδοσης, των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και της καινοτομίας.
- **Πολιτιστική κληρονομιά:** Διασφάλιση της προστασίας και ανάδειξης των πολιτιστικών πόρων.
- **Κοινωνικά θέματα** π.χ. Ανθρώπινα δικαιώματα - Εργασιακές πρακτικές, Εργασιακές σχέσεις, ευημερία, Εφοδιαστική Αλυσίδα, Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη, Κοινωνική Δικαιοσύνη, κ.α.
- **Θέματα διακυβέρνησης,** π.χ. εταιρική ηθική/διαφάνεια, Δομή και Ηγεσία Διοικητικού Συμβουλίου, Διαχείριση Κινδύνων, Δικαιώματα Μετόχων/Συμμετοχή Ενδιαφερόμενων Μερών, Πλαίσιο ESG - βιωσιμότητα και συμμόρφωση.



Μέσω της προσέγγισης ESG (Environmental, Social, Governance), η Έκθεση στοχεύει:

- Στην κατανόηση των **περιβαλλοντικών επιπτώσεων** του έργου, προκειμένου να προταθούν εξειδικευμένες λύσεις για την ελαχιστοποίησή τους μέσω βιώσιμων πρακτικών και συμμόρφωσης με τις τελευταίες νομικές απαιτήσεις.
- Στη βελτίωση **της κοινωνικής αποδοχής του έργου**, ενσωμάτωση σύγχρονων τάσεων βιωσιμότητας και επίδειξη δέσμευσης για μακροπρόθεσμη στρατηγική.
- Στην ενίσχυση της **συμμετοχής των ενδιαφερόμενων μερών**, δημιουργώντας ένα πλαίσιο διαφάνειας και εμπιστοσύνης.
- Στη **βελτίωση της προσέγγισης από οικονομικούς και δημόσιους φορείς**, προκειμένου να υποστηριχθεί η ομαλή υλοποίηση της επένδυσης.

Με τον τρόπο αυτό, το Έργο θα τοποθετηθεί σε θέση ανταγωνιστικού **πλεονεκτήματος**, επιδεικνύοντας τη συνέπεια και το στρατηγικό όραμα του Επενδυτικού Φορέα για βιώσιμες επενδύσεις.

III. Το Νομοθετικό Πλαίσιο περί ΕΣΧΑΣΕ

III.1. Επισκόπηση: χαρακτηριστικά, διαδικασία, χρήσεις γης¹

Ως «**Στρατηγικές Επενδύσεις**»² νοούνται οι επενδύσεις, οι οποίες, λόγω της στρατηγικής τους βαρύτητας για την εθνική ή την τοπική οικονομία, δύνανται να ενισχύσουν την απασχόληση, την παραγωγική ανασυγκρότηση και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας, σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικά δίκαιης, δίχως αποκλεισμούς, ισόρροπης και **αειφόρου ανάπτυξης**, με κύρια χαρακτηριστικά την προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων, την εξωστρέφεια και εξαγωγική δραστηριότητα, την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό, την εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική της κυκλικής οικονομίας και την υψηλή προστιθέμενη αξία, ιδίως σε τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων διεθνώς εμπορεύσιμων προϊόντων ή υπηρεσιών.

Για τις Στρατηγικές Επενδύσεις εφαρμόζεται το ειδικότερο πλαίσιο των διατάξεων του ν. 4864/2021 και ν. 3986/2011, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Στο πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021), παρέχεται η δυνατότητα χρήσης του πολεοδομικού εργαλείου ανάπτυξης χωρικού σχεδιασμού, αυτού του ΕΣΧΑΣΕ – Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων. Το ΕΣΧΑΣΕ παρέχεται ως κίνητρο πολεοδομικής οργάνωσης στην περίπτωση χαρακτηρισμού μιας επένδυσης ως Στρατηγικής και υπαγωγής στο ν. 4864/2021. Συνεπώς, πρωτίστως θα πρέπει να έχει λάβει χώρα ο χαρακτηρισμός της επένδυσης ως Στρατηγικής και υπαγωγής της σε μια εκ των κατηγοριών που προβλέπει το άρθρο 2 του ν. 4864/2021.

Εν προκειμένω, με την υπ' αριθμ. 20655/12.03.2025 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ, ΦΕΚ Β'1178/12.03.2025), το επενδυτικό σχέδιο του Έργου χαρακτηρίστηκε ως «Στρατηγική Επένδυση» κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 4864/2021 και το σύνολο του επενδυτικού σχεδίου εντάχθηκε στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της υποπερ. α' της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021.

¹ Για σχετική ανάλυση παραπέμπουμε στο από 19-02-2025 Νομικό Σημείωμα της Εταιρείας μας με τίτλο: «Ένταξη στο νόμο Στρατηγικών Επενδύσεων Πολεοδομικά & Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά για την έγκριση ΕΣΧΑΣΕ επί Εκτάσεως στον Δήμο Πόρου Αττικής και στον Δήμο Ερμιονίδας Πελοποννήσου με φορέα επένδυσης την HYDRA ROCK MON.A.E.».
² Άρθρο 2 του Ν. 4864/2021.

Επιπλέον, σύμφωνα με το στοιχείο α του άρθρου 1 της ίδιας απόφασης, στην Επένδυση χορηγήθηκε το κίνητρο χωροθέτησης της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4864/2021, δηλαδή αυτό της κατάρτισης **ΕΣΧΑΣΕ**, με ειδικότερες χρήσεις **«Τουρισμός - Αναψυχή»: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) και «Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό».**

Περαιτέρω, στην Στρατηγική Επένδυση χορηγήθηκαν:

- το κίνητρο ταχείας αδειοδότησης του άρθρου 9 του ν. 4864/2021 και την έγκριση/έκδοση/ τροποποίηση κάθε άλλης αναγκαίας άδειας και διοικητικής πράξης προς τον σκοπό υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου³,
- η δυνατότητα εφαρμογής των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 5 του ν. 4864/2021 περί παραχώρησης χρήσης αιγιαλού και παραλίας⁴,
- η δυνατότητα εφαρμογής των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4864/2021 περί βοηθητικών και συνοδών έργων⁵ (ειδικότερα, τη μετατόπιση τμήματος της Επαρχιακής Οδού 58 Γαλατά Ερμιόνης, υπό τον όρο των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών)
- και τέλος, η δυνατότητα επαύξησης της επιφάνεια επέμβασης επί του πολυγώνου της επένδυσης με τυχόν αποχαρκτηρισθέν τμήμα δασικών εκτάσεων του γεωτεμαχίου επέμβασης, κατόπιν εξέτασης των υποβληθεισών ενστάσεων από τις αρμόδιες αρχές και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Επικεντρώνοντας στο **ΕΣΧΑΣΕ**, αυτό αποτελεί Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) του άρθρου 8 ν. 4447/2016⁶ και εντάσσεται στο ίδιο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού με Γ.Π.Σ. (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο), ΣΧΟΟΑΠ (Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης)

³ Προβλέπεται αυστηρή προθεσμία (η παρέλευση της οποίας αποτελεί επιβαρυντική περίπτωση πειθαρχικής δίωξης) σαράντα πέντε (45) ημερολογιακών ημερών για την έκδοση οποιασδήποτε απαιτούμενης άδειας ή έγκρισης για την εκτέλεση έργων, την εγκατάσταση ή λειτουργία στρατηγικής επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων των χωροταξικών αδειών.

⁴ Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επιτρέπεται έναντι ανταλλάγματος η παραχώρηση στον φορέα της επένδυσης του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου ή του πυθμένα. Ο φορέας της επένδυσης, κατά την υποβολή του επενδυτικού του φακέλου στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 12, αιτείται την παραχώρηση του δικαιώματος αυτού.

⁵ Ως συνοδά έργα νοούνται έργα μόνιμου χαρακτήρα για την υποστήριξη της στρατηγικής επένδυσης, όπως τα απαιτούμενα έργα για τη σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ύδρευσης και αποχέτευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο και με το βασικό οδικό δίκτυο της περιφέρειας. Με κοινή απόφαση των αρμοδίων οργάνων των Υπουργείων Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργείων, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, ορίζονται τα βοηθητικά και συνοδά έργα εξωτερικής υποδομής, που είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων Στρατηγικών Επενδύσεων, εφόσον το κόστος τους δεν είναι δυσανάλογα υψηλό σε σχέση με το συνολικό κόστος και τον στρατηγικό χαρακτήρα της επένδυσης.

⁶ Παρ. 7 άρθρο 8 ν. 4447/2016.

Τ.Π.Σ (Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο) και Ε.Π.Σ (Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο), σύμφωνα με την παρ. 1δ άρθρου 8 ν. 4447/2016.

Το αίτημα για την έγκριση ΕΣΧΑΣΕ συνοδεύεται από το ελάχιστο περιεχόμενο και τις ακόλουθες βασικές μελέτες, κατά τα άρθρα 17 παρ. 2 ν.4864/2021 και άρθρο 8 παρ. 2 της Υ.Α. 61746/617/2022 (ΦΕΚ Β' 3188/2022)⁷:

- Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.)
- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), σύμφωνα με την Υ.Α.107017/5-09-2006 (ΦΕΚ Β' 1225/2006), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία τίθεται σε δημόσια διαβούλευση με τις αρμόδιες υπηρεσίες και το ευρύ κοινό, προκειμένου να εκδοθεί η τελική εισήγηση της Δ/νσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του ΥΠΕΝ περί έγκρισής της.

Τα ΕΣΧΑΣΕ εγκρίνονται **με Προεδρικό Διάταγμα (ΠΔ)** με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Το Π.Δ. θα περιλαμβάνει την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ, καθώς και την επικύρωση των οριογραμμών τυχόν ρεμάτων εντός της περιοχής επέμβασης.

Όπως ορίζεται στο άρθρο 12 ν. 3986/2011, το οποίο εφαρμόζεται και στην περίπτωση των ΕΣΧΑΣΕ σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 2 ν. 4864/2021, με το Π.Δ. έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ θα εγκριθούν: α) Ο βασικός χωρικός προορισμός, επενδυτική ταυτότητα, του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

⁷ Με τίτλο «Καθορισμός των όρων, των προϋποθέσεων και των διαδικασιών για την υλοποίηση, τροποποίηση..... επενδυτικών φορέων»

Η έγκριση ΕΣΧΑΣΕ συνιστά το πρώτο στάδιο σχεδιασμού του υπό αξιοποίηση ιδιωτικού ακινήτου, κατά το οποίο προσδίδεται η επενδυτική ταυτότητα σε αυτό με την υπαγωγή σε μια από τις γενικές κατηγορίες των χρήσεων γης⁸. Η δυνατότητα χρήσης της **γενικής κατηγορίας χρήσης γης «Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό»** όπως χορηγήθηκε **εν προκειμένω με την απόφαση της ΔΕΣΕ**, παρέχεται **μόνο στο πλαίσιο εκπόνησης ΕΣΧΑΣΕ**, σύμφωνα με το άρθρο 11 περ. Β παρ. 4 ν. 3986/2011, και με βάση την οποία επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

α) Παραθεριστική κατοικία, β) Τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), γ) Περίθαλψη, δ) Ξενοδοχεία, ε) Εγκαταστάσεις γκολφ, στ) Αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.), ζ) Κέντρα αναζωογόνησης (spa), η) Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, θ) Εμπορικά καταστήματα, ι) Χώροι συνάντησης κοινού.

Η εν λόγω γενική χρήση «Παραθεριστικού Τουριστικού χωριού» επιλέγεται κατά κύριο λόγο για τη χωροθέτηση παραθεριστικών κατοικιών προς πώληση, έπειτα από πολεοδόμηση, καθορισμό οικοπέδων και απόδοση του 50% της προς πολεοδόμησης έκτασης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους⁹. Σημειώνεται, επιπλέον, πως εντός περιοχών παραθεριστικού - τουριστικού χωριού, σύμφωνα με την παρ. η της παρ. 7 του άρθρου 12 ν. 3986/2011, προβλέπεται η δυνατότητα χωροθέτησης τουριστικών λιμένων (μαρίνες-καταφύγια τουριστικά-αγκυροβόλια)/τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού.

Σε συνέχεια έκδοσης του Π.Δ. έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ, εκδίδεται ΚΥΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης (άρθρο 13 ν. 3986/2011), δημόσια διαβούλευση της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ), εισήγηση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης.

III.2. Το ΕΣΧΑΣΕ ως αναπτυξιακό - πολεοδομικό εργαλείο βιωσιμότητας

III.2.1. Η σχέση του ΕΣΧΑΣΕ με τα κριτήρια ESG

Η σχέση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων) με τα κριτήρια ESG (Environmental, Social, Governance) είναι καίρια και πολυεπίπεδη, καθώς το ίδιο το νομικό και θεσμικό πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ

⁸ Βλ. άρθρο 1 παρ. 1 ν. 3894/2010 και άρθρο 1 Ν. 4864/2021.

⁹ Βλ. άρθρο 12 παρ. 7 ν. 3986/2011 και άρθρο 7 παρ. 2 ν. 4864/2021.

διαμορφώνει ένα πρότυπο σύγκλισης μεταξύ δημόσιου χωρικού ελέγχου και ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας, υπό όρους περιβαλλοντικής, κοινωνικής και διακυβερνητικής συμμόρφωσης.

Το ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί, σε επίπεδο κανονιστικής αρχιτεκτονικής, **μηχανισμό ισόρροπης ενσωμάτωσης των περιβαλλοντικών, κοινωνικών και διακυβερνητικών παραμέτρων σε έργα στρατηγικής σημασίας**. Λειτουργεί ως εργαλείο «κανονιστικής υπέρβασης», στο βαθμό που επιτρέπει παρεκκλίσεις από γενικούς κανόνες σχεδιασμού¹⁰, υπό την προϋπόθεση αυξημένων εγγυήσεων βιωσιμότητας. Αυτή η θεσμική ευελιξία, ελεγχόμενη από πλήρες σύστημα έγκρισης και διαβούλευσης, ανταποκρίνεται απολύτως στα ESG πρότυπα, που δεν εστιάζουν μόνο στο αποτέλεσμα, αλλά και στον τρόπο επίτευξής του.

(1) Environmental – Περιβαλλοντική διάσταση

Η υποχρέωση συνοδείας κάθε ΕΣΧΑΣΕ από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) διασφαλίζει καταρχάς την εκ των προτέρων αξιολόγηση, ενδεικτικά, των εξής:

- ✓ της προστασίας ευπαθών στοιχείων του τοπίου, των υδάτων και της βιοποικιλότητας, των **τυχόν περιβαλλοντικών επιπτώσεων** από την κατασκευή και την υλοποίηση του Έργου, και του **σχεδιασμού για τον μετριασμό** τους,
- ✓ της **Φέρουσας Ικανότητας** της περιοχής - δηλαδή του ορίου που αντέχει ο φυσικός και κοινωνικός χώρος χωρίς υποβάθμιση, ιδίως όταν συμπεριλαμβάνεται Έκθεση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας/Χωρητικότητας, όπως εν προκειμένω,
- ✓ των **συσσωρευτικών και συνεργιστικών επιπτώσεων** (σε συνάρτηση με άλλες δραστηριότητες, χρήσεις, σχεδιασμούς, Στρατηγικές Επενδύσεις),
- ✓ της **κλιματικής τρωτότητας**, μέσω ενσωμάτωσης μέτρων ανθεκτικότητας (climate resilience).

Η συμμόρφωση με το κανονιστικό πλέγμα περιβαλλοντικής διαχείρισης καθιστά το ΕΣΧΑΣΕ ευθέως συμβατό με τις αρχές ESG, ιδίως σε ό,τι αφορά τις προληπτικές περιβαλλοντικές εγγυήσεις, οι οποίες εξυπηρετούνται μέσω της εκπόνησης και της αξιολόγησης της ΣΜΠΕ και των συνοδών της μελετών, στοιχείο που απουσιάζει συστηματικά από άτυπες και αποσπασματικές τουριστικές παρεμβάσεις.

Επιπλέον, η επιλογή ενός ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού (μέσω ΕΣΧΑΣΕ ή άλλου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου) σε αντιδιαστολή με την αποσπασματική ανάπτυξη βάσει

¹⁰ Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4864/21: «1. Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων σε χώρους εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων επιτρέπονται συγκεκριμένες και ειδικές παρεκκλίσεις από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, όπως αυτοί προσδιορίζονται και εξειδικεύονται στα εκάστοτε Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79).»

εκτός σχεδίου δόμησης, παρέχει ολιστική περιβαλλοντική προστασία, καθώς ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός με ΣΜΠΕ, μελέτη Φέρουσας Ικανότητας και λοιπές εξειδικευμένες μελέτες διασφαλίζουν συμβατότητα με την αρχή της αειφορίας. Αντίθετα, η εκτός σχεδίου ανάπτυξη περιορίζεται σε ΜΠΕ, χωρίς στρατηγική εκτίμηση ή συνολικό σχεδιασμό, με κίνδυνο μη επαρκούς αξιολόγησης αθροιστικών επιπτώσεων.

Μάλιστα, ιδίως όταν μαζί με τον φάκελο του ΕΣΧΑΣΕ υποβάλλεται, πέραν της ΣΜΠΕ, Έκθεση Φέρουσας Ικανότητας και Έκθεση Βιωσιμότητας του Έργου και της Συμμόρφωσής του με το οικείο διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό πλαίσιο περί ESG και Βιωσιμότητας (όπως θα αναλυθεί κατωτέρω περί της σχέσης του ΕΣΧΑΣΕ και των Μελετών Βιωσιμότητας) τότε ενισχύεται ακόμη περισσότερο τόσο η θεσμική αξιοπιστία όσο και η λογοδοσία της επένδυσης, ενώ αναδεικνύεται η **συνειδητή ενσωμάτωση των αρχών βιώσιμης ανάπτυξης** στον πυρήνα του σχεδιασμού και της υλοποίησης του έργου.

(2) Social – Κοινωνική διάσταση

Η κοινωνική διάσταση των ESG κριτηρίων εστιάζει σε έννοιες όπως **συμμετοχή, τοπική αποδοχή, κοινωνική συνοχή και κοινωνική ανταποδοτικότητα**. Το ΕΣΧΑΣΕ υπηρετεί τα παραπάνω μέσω:

- ✓ πρόβλεψης δημόσιας διαβούλευσης επί της ΣΜΠΕ, η οποία ενισχύει τη νομιμοποίηση του έργου διασφαλίζοντας ενημέρωση, κοινωνική συναίνεση και συμμετοχή,
- ✓ σύνδεσης της επένδυσης με υποδομές κοινής ωφέλειας (π.χ. οδικές συνδέσεις, ύδρευση, διαχείριση απορριμμάτων),
- ✓ σε περιπτώσεις θεματικού τουρισμού (π.χ. αγροτουρισμός), απασχόληση επαγγελματιών τοπικής κοινωνίας, προώθηση και ανάδειξη τοπικού προϊόντος
- ✓ τοπικών ωφελημάτων, ιδίως σε επίπεδο απασχόλησης, τοπικής προμήθειας και πολιτισμικής ενσωμάτωσης,
- ✓ πρόβλεψης απόδοσης κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, οδικού δικτύου και δικτύου μονοπατιών και πεζών (περίπου 50% της έκτασης της Ζώνης 1¹¹, όπως προκύπτει από

¹¹ Η Ζώνη 1, των τριών Ενοτήτων/γειτονιών παραθεριστικού – τουριστικού χωριού, συνολικής επιφάνειας 926.19 στρ., αναπτύσσεται στο ανατολικό και δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, μεταξύ των οποίων παρεμβάλλεται η ζώνη τουρισμού αναψυχής καθώς και σε τμήμα νότια της επαρχιακής οδού. Η περιοχή πολεοδομείται και ποσοστό μεγαλύτερο του 50% (=463.1 στρ.) αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, σε οδικό δίκτυο και δίκτυο μονοπατιών και πεζών. Η πλήρης οργάνωσή της θα γίνει στο επόμενο στάδιο σχεδιασμού με την εκπόνηση και έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης. Στο αρχικό Master Plan της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής δημιουργούνται σε επιφάνεια εμβαδού 458,00 στρ. οικοδομήσιμοι χώροι (Ο.Τ της μελλοντικής Πολεοδομικής Μελέτης) όπου προβλέπεται να περιληφθούν 80 - 100 οικοπέδα άρτια και οικοδομήσιμα με μεγάλες αρτιότητες (3.000 - 4,500 – 7,500 στρ.), με Σ.Δ. που ορίζεται σε 0,14 (επί της οικοπεδικής έκτασης) και η συνολική δόμηση που προκύπτει θα ανέλθει στα **64.120 τ.μ.**

την από 2025 ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ¹²). Παράλληλα, ο επενδυτής υποχρεούται στη δημιουργία και συντήρησή τους. Στην εκτός σχεδίου ανάπτυξη, απουσιάζει αντίστοιχη πρόβλεψη.

- ✓ σεβασμού και ανάδειξης της ταυτότητας του τόπου, είτε ως φυσικού τοπίου είτε ως πολιτιστικού αποθέματος.

Αντιθέτως, τα έργα εκτός χωρικού σχεδιασμού δεν υποχρεούνται να αποδείξουν κοινωνική συνάφεια ή συνέργειες, γεγονός που συχνά οδηγεί σε τοπικές εντάσεις και ελλείμματα κοινωνικής νομιμοποίησης.

(3) Governance – Διάσταση Διακυβέρνησης

Το πολυεπίπεδο και διαφανές καθεστώς έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί **παράδειγμα καλής διακυβέρνησης**, αφενός, σε επίπεδο ενδιαφερόμενων μερών (**stakeholders**), καθώς εμπλέκει:

- το Υπουργείο Ανάπτυξης μέσω της ΔΕΣΕ και της Γενικής Γραμματείας Στρατηγικών Επενδύσεων,
- το Υπουργείο Περιβάλλοντος, μέσω της αξιολόγησης της οικείας ΣΜΠΕ και της εισήγησης για έγκριση των περιβαλλοντικών όρων,
- τα συναρμόδια Υπουργεία (π.χ. Υπουργείο Πολιτισμού) κατά τη διαβούλευση της ΣΜΠΕ,
- την οικεία Περιφέρεια, εν προκειμένω, την Π.Ε. Νήσων Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και την Περιφέρεια Πελοποννήσου, μέσω των Περιφερειακών Συμβουλίων τους.
- τους Δήμους που εμπίπτει το ακίνητο, εν προκειμένω, τον Δήμο Πόρου και τον Δήμο Ερμιονίδας μέσω των γνωμοδοτήσεων τους.
- το κοινό και τους λοιπούς ενδιαφερόμενους φορείς κατά τη διαβούλευση της ΣΜΠΕ και την υποβολή σχολίων, παρατηρήσεων, και ενστάσεων,
- τα αρμόδια Υπουργεία μέσω της γνωμοδότησης του Κεντρικού Συμβουλίου για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας,
- καθώς και το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), εφόσον απαιτείται επεξεργασία Προεδρικού Διατάγματος και έλεγχος νομιμότητας. Η έκδοση του ΠΔ ύστερα από τον έλεγχο του από το ΣτΕ αυξημένη κανονιστική ισχύ, που δεν επιδέχεται εύκολη αμφισβήτηση ή ανατροπή, νομική ασφάλεια για τον επενδυτή και συμβατότητα με την αρχή της καλής νομοθέτησης και της διοικητικής διαφάνειας. Το γεγονός ότι η χωρική ρύθμιση μέσω του ΕΣΧΑΣΕ επικυρώνεται από κορυφαίους θεσμούς, όπως το ΣτΕ, προσδίδει υψηλό επίπεδο διασφάλισης σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

¹² Κεφ. 9-6 ΣΜΠΕ: «Β. Περιγραφή σχεδίου: Η περιοχή πολεοδομείται και ποσοστό μεγαλύτερο του 50% (=461.63 στρ.) αποδίδεται σε κοινόχρηστες χρήσεις.»

Αυτή η αρχιτεκτονική πολλαπλής εποπτείας στην περίπτωση των ΕΣΧΑΣΕ αποτρέπει τον μονομερή έλεγχο της επενδυτικής διαδικασίας, ενσωματώνει την αρχή της **διασταυρούμενης λογοδοσίας** (checks and balances¹³) και καθιστά δυνατή τη **διατομεακή ενσωμάτωση και αξιολόγηση προτεραιοτήτων** (ανάπτυξη, προστασία, πολιτισμός, οικονομία), μειώνοντας έτσι την πιθανότητα διοικητικών αυθαιρεσιών ή καταχρηστικών παρεκκλίσεων υπέρ των εκάστοτε συμφερόντων.

Επιπλέον, το νομικό – πολεοδομικό «όχημα» του ΕΣΧΑΣΕ ενισχύει την λογοδοσία (**accountability**), καθώς η επένδυση οφείλει να τεκμηριώσει τη συμμόρφωσή της με συγκεκριμένα κριτήρια κοινωνικής και περιβαλλοντικής συνέπειας καθ'όλη τη διάρκεια της αδειοδοτικής «διαδρομής» από τη ΔΕΣΕ έως το ΣτΕ. Αντίστοιχα, υπηρετείται η διαφάνεια (**transparency**) καθώς ο φάκελος του έργου (ΣΜΠΕ και συνοδές μελέτες, τοπογραφικά διαγράμματα) είναι προσβάσιμος σε κάθε ενδιαφερόμενο κατά τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης του έργου.

Συμπερασματικά, ο θεσμός του ΕΣΧΑΣΕ δεν αποτελεί μόνο εργαλείο ανάπτυξης, αλλά και **μέσο ενσωμάτωσης της ESG κουλτούρας** στον πυρήνα του στρατηγικού σχεδιασμού επενδύσεων **και στις τρεις διαστάσεις των κριτηρίων ESG (Περιβάλλον, Κοινωνία, Διακυβέρνηση).**

Η δομή του λειτουργεί ως ελεγχόμενο πλαίσιο ισορροπίας μεταξύ επενδυτικής ταχύτητας και βιωσιμότητας, το οποίο θα πρέπει να εναρμονίζεται πλήρως με τις απαιτήσεις διεθνών θεσμικών επενδυτών, οργανισμών αξιολόγησης, νομοθεσίας και πολιτικών πράσινης ανάπτυξης.

¹³ Αποτελεί αρχή διακυβέρνησης σύμφωνα με την οποία οι επιμέρους κλάδοι εξουσιοδοτούνται να αποτρέπουν ενέργειες άλλων κλάδων και ωθούνται να «μοιράζονται την εξουσία». Έχει θεμελιώδη σημασία στις τριμερείς κυβερνήσεις, οι οποίες διαχωρίζουν τις εξουσίες μεταξύ νομοθετικού, εκτελεστικού και δικαστικού κλάδου.

III.2.2. Η σχέση του ΕΣΧΑΣΕ με τις Μελέτες Βιωσιμότητας – Νομοθετικό Πλαίσιο

Η ενσωμάτωση των αρχών ESG στην ελληνική νομοθεσία αντικατοπτρίζει τη διαρκώς αυξανόμενη σημασία της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής υπευθυνότητας. Οι νομοθετικές απαιτήσεις, από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο μέχρι τις διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης και στρατηγικών επενδύσεων, δημιουργούν ένα πολυεπίπεδο ρυθμιστικό πλαίσιο που επηρεάζει τόσο τον ιδιωτικό όσο και τον δημόσιο τομέα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στις επιχειρηματικές στρατηγικές, στη διαφάνεια των εταιρικών πρακτικών και στη σύνδεση των επενδύσεων με κριτήρια ESG. Παρά τη σημαντική πρόοδο, παραμένουν προκλήσεις, όπως η ανάγκη περαιτέρω εξειδίκευσης των απαιτήσεων αναφοράς και η διασφάλιση της αποτελεσματικής εφαρμογής των νέων ρυθμίσεων. Σε κάθε περίπτωση, η συμμόρφωση με τις ESG υποχρεώσεις δεν αποτελεί απλώς νομική απαίτηση, αλλά και στρατηγική προτεραιότητα για τις επιχειρήσεις που επιδιώκουν βιώσιμη ανάπτυξη και πρόσβαση σε χρηματοδοτικά εργαλεία. Ειδικότερη και εκτενής ανάλυση υπό μορφή πινάκων του νομοθετικού πλαισίου (διεθνούς, εθνικού και ευρωπαϊκού) περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Α της παρούσας, ενώ κάτωθι ακολουθεί συνοπτικός πίνακας της νομοθεσίας που σχετίζεται κατά τρόπο άμεσο με τα ΕΣΧΑΣΕ.

Ειδικότερα, στον κατωτέρω πίνακα αναφέρονται οι υποχρεώσεις του Φορέα ως προς τις μελέτες βιωσιμότητας, οι οποίες απορρέουν από:

- τον ν. Ν. 5164/2024 (ΦΕΚ Α 202/12.12.2024) ο οποίος αποτέλεσε την ενσωμάτωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2022/2464 (CSRD) στο εθνικό μας πλαίσιο
- το νομοθετικό πλαίσιο των χρηματοδοτήσεων των στρατηγικών έργων και τη σύνδεση τους με τα κριτήρια ESG
- τις απαιτήσεις εθνικών φορέων, όπως η Enterprise Greece, ήτοι, “ESG-ready proposals” για έργα που βρίσκονται υπό ένταξη στον Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ Α 237/2.12.2021) περί Στρατηγικών Επενδύσεων.
- Τις ειδικές υποχρεώσεις βάσει του Ν. 4864/2021 (άρθρο 7) περί Στρατηγικών Επενδύσεων.

Θεματική Ενότητα	Κανονιστική Πρόβλεψη ή Εξέλιξη	Σχόλιο/Συναφής Ερμηνεία για τα ΕΣΧΑΣΕ
1. Νομοθετικό Πλαίσιο – Εναρμόνιση με το Ενωσιακό Δίκαιο¹⁴	N. 5164/2024 (ΦΕΚ Α 202/12.12.2024) - Ενσωμάτωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2022/2464 (CSRD)	Θέτει υποχρεώσεις σε μεγάλες επιχειρήσεις για τη δημοσίευση Εκθέσεων Βιωσιμότητας· τα ΕΣΧΑΣΕ εντάσσονται σε αυτό το πλαίσιο όταν συνδέονται με μεγάλες επενδύσεις
	CSRD – Άρθρο 1: Διπλή ουσιαστικότητα (double materiality)	Οι εκθέσεις πρέπει να περιλαμβάνουν τόσο: α) επιπτώσεις της επιχείρησης στο περιβάλλον/κοινωνία όσο και β) πώς τα ESG ζητήματα επηρεάζουν την επιχείρηση - θεμελιώδες για επενδύσεις μέσω ΕΣΧΑΣΕ
	Χρονοδιάγραμμα εφαρμογής CSRD	Ενισχύεται η ανάγκη για προκαταρκτική συμμόρφωση σε στρατηγικές επενδύσεις, ιδίως εφόσον αποσκοπούν σε ένταξη σε προγράμματα χρηματοδότησης
	Omniibus προτάσεις της ΕΕ για απλοποίηση εφαρμογής CSRD	Αναμένεται επιρροή στο τεχνικό περιεχόμενο των εκθέσεων – πιθανή ευελιξία στη μορφή των sustainability reports
2. ESG & Χρηματοδότηση	Τράπεζες και χρηματοδοτικοί θεσμοί αξιολογούν τις Εκθέσεις Βιωσιμότητας	Η συμμόρφωση με ESG καθίσταται κριτήριο πρόσβασης σε κεφάλαια – ιδιαίτερης σημασίας για τις στρατηγικές επενδύσεις που μέρος του κεφαλαίου τους προέρχεται από δανειοδοτήσεις
	SFDR - Κανονισμός για βιώσιμη χρηματοδότηση (Sustainable Finance Disclosure Regulation)	Απαιτεί διαφάνεια για επενδύσεις που δηλώνονται ως «πράσινες» - καθιστά αναγκαία τη σύνταξη απολογισμών ESG, κυρίως σε επενδύσεις με περιβαλλοντικό αποτύπωμα
	ΕΣΠΑ, RRF, Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης - σύνδεση με ESG στόχους	Η έγκριση στρατηγικών έργων προϋποθέτει σύνδεση με στόχους ESG και ικανότητα παραγωγής τεκμηριωμένου sustainability reporting.
3. Εθνικοί Φορείς – Θεσμικές Προσεγγίσεις	Εθνική Αρχή Διαφάνειας: προώθηση ESG στα δημόσια έργα	Ενισχύεται η υποχρέωση συμμόρφωσης με ESG και στις επενδύσεις μέσω ΕΣΧΑΣΕ που εντάσσονται σε αναπτυξιακά προγράμματα ή εμπίπτουν σε δημόσιο έλεγχο
	Enterprise Greece: απαίτηση για “ESG-ready proposals” για έργα που θέλουν ένταξη στον Ν. 4864/2021 περί Στρατηγικών Επενδύσεων	Καθοριστική πρακτική - ζητά από επενδυτές ΕΣΧΑΣΕ να επιδείξουν ESG σχέδιο από το στάδιο υποβολής
4. Ειδικές υποχρεώσεις βάσει του Ν.	Επενδυτικά έργα με ΕΣΧΑΣΕ οφείλουν να εφαρμόζουν σχέδιο αρχών	Ρητή νομοθετική εντολή: δεν πρόκειται για απλή σύσταση, αλλά για υποχρέωση που συνδέεται με την έγκριση του επενδυτικού σχεδίου:

¹⁴ Για αναλυτική παρουσίαση βλ. κεφάλαιο «Εθνικό, Ευρωπαϊκό και Διεθνές Νομικό Πλαίσιο για Τομείς ESG»

Θεματική Ενότητα	Κανονιστική Πρόβλεψη ή Εξέλιξη	Σχόλιο/Συναφής Ερμηνεία για τα ΕΣΧΑΣΕ
4864/2021 (άρθρο 7) περί Στρατηγικών Επενδύσεων	βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) κατά την παραγωγική λειτουργία τους	✓ «Επενδυτικά σχέδια για τα οποία εγκρίνεται Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., οφείλουν από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας τους να εφαρμόζουν σχέδιο αρχών βιώσιμης ανάπτυξης στη βάση των κριτηρίων Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης («Environmental, Social and Corporate Governance ESG»).
	Υποχρέωση κατάρτισης ετήσιου απολογισμού βιωσιμότητας (sustainability report)	Καθιερώνεται η μη χρηματοοικονομική λογοδοσία – η επένδυση οφείλει να δημοσιεύει GRI-based απολογισμό για την πρόοδο στους ESG στόχους: ✓ Επιπροσθέτως, υποχρεούνται να καταρτίζουν ετήσιο απολογισμό Βιωσιμότητας («sustainability reporting») για την παράθεση μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών στο πλαίσιο των «ESG», σύμφωνα με διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα (ενδεικτικά: «GRI Standards»).....»
	Αναμενόμενη ΚΥΑ (Υπουργείων Ανάπτυξης & Περιβάλλοντος) για λεπτομέρειες εφαρμογής	Θα καθορίσει τις προδιαγραφές του ESG σχεδίου και του απολογισμού· κρίσιμο για τις τεχνικές και ουσιαστικές απαιτήσεις συμμόρφωσης από επενδυτές ✓ Άρθρο 28 παρ. 1: «Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 7 σχετικά με την υποχρέωση του φορέα της επένδυσης, για την οποία εγκρίνεται Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), να εφαρμόζει σχέδιο αρχών βιώσιμης ανάπτυξης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ως άνω άρθρο».

Συμπέρασμα

Η υποβολή εκθέσεων βιωσιμότητας δεν αποτελεί απλώς τυπική υποχρέωση, αλλά κρίσιμο εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού και λογοδοσίας που ενισχύει την αποδοχή, τη διαφάνεια και την εμπιστοσύνη γύρω από μεγάλες επενδύσεις, ιδίως στον τομέα των Στρατηγικών Επενδύσεων με ΕΣΧΑΣΕ. Συνοψίζοντας, οι πρακτικές επιπτώσεις των Εκθέσεων Βιωσιμότητας στα Επενδυτικά Σχέδια με ΕΣΧΑΣΕ είναι οι εξής:

- ✓ Αποδεικνύεται ξεκάθαρη σύνδεση και συμμόρφωση με στρατηγικά πλαίσια όπως το εθνικό σχέδιο για την ενέργεια και το κλίμα (ΕΣΕΚ), καθώς και με το ευρύτερο πλαίσιο ESG που διαμορφώνεται στην ΕΕ: **Ευθυγράμμιση με εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία και πολιτική**
- ✓ Η αναλυτική παρουσίαση περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων συμβάλλει στην ενίσχυση της κοινωνικής αποδοχής και στη δημιουργία ανοιχτού διαλόγου με τα ενδιαφερόμενα μέρη, ενισχύοντας την εμπλοκή και τη συνεργασία (stakeholders' engagement): **Κοινωνική αποδοχή και συμμετοχή των τοπικών κοινοτήτων**
- ✓ Οι εκθέσεις βιωσιμότητας διασφαλίζουν ότι η στρατηγική βιωσιμότητας ενσωματώνεται και καθορίζεται από τα πρώτα στάδια του επενδυτικού σχεδίου, με σαφείς μακροπρόθεσμους στόχους, προσδίδοντας σοβαρότητα και συνέπεια που αναγνωρίζεται από επενδυτές και δημόσιους φορείς: **Θεμελίωση της βιωσιμότητας από την αρχή του σχεδιασμού**
- ✓ Μέσω της αναλυτικής αποτύπωσης των επιπτώσεων, δίνεται η δυνατότητα για εξειδικευμένες και βιώσιμες λύσεις, ελαχιστοποιώντας αρνητικές περιβαλλοντικές επιδράσεις και ενισχύοντας τη συμμόρφωση με το πλέον αυστηρό ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο νομοθεσίας: **Ολιστική κατανόηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων και διαχείριση κινδύνων (risk management)**
- ✓ Η παρουσία ολοκληρωμένης και καλά τεκμηριωμένης έκθεσης βιωσιμότητας αναβαθμίζει το επενδυτικό πλάνο, καθιστώντας το πιο ελκυστικό σε επίπεδο θεσμικών εγκρίσεων και διεθνών χρηματοδοτικών εργαλείων: **Ενίσχυση της ελκυστικότητας προς κρατικές αρχές και χρηματοδότες**

III.3. Stakeholder Mapping: Ενδιαφερόμενα Μέρη

III.3.1. Γιατί είναι σημαντική η ανάπτυξη σχέσεων με τα ενδιαφερόμενα μέρη;

Η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών κατά την αδειοδοτική διαδικασία της Επένδυσης αποτελεί κρίσιμο στοιχείο. Οι πληροφορίες συλλέγονται από διάφορους ενδιαφερόμενους, συμπεριλαμβανομένων των τοπικών αρχών, των πολιτών, των περιβαλλοντικών ομάδων και των ρυθμιστικών φορέων. Αυτό το βήμα διασφαλίζει ότι αντιμετωπίζονται όλες οι σχετικές ανησυχίες και προσδοκίες για το Έργο.



Αναλυτικότερα, η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών στη διαδικασία προσδιορισμού των προτεραιοτήτων του Έργου είναι απαραίτητη. Ενσωματώνοντας τη συμβολή τους ως ανατροφοδότηση στη στρατηγική βιωσιμότητας, ο Φορέας της Επένδυσης

μπορεί να **αντιμετωπίσει από κοινού** εκείνα τα ζητήματα που είναι σημαντικά για αυτούς, όπου το έργο έχει αντίκτυπο και μπορεί να **αναπτύξει μακροχρόνια αποτελέσματα**. Ο Φορέας θα πρέπει να επικεντρωθεί στην προσέγγιση εποικοδομητικών και ενημερωμένων stakeholders, αναζητώντας αντικειμενικές και αντιπροσωπευτικές απόψεις, στοχεύοντας στον εντοπισμό ατόμων από όλες τις σχετικές ομάδες ενδιαφερομένων με τις οποίες θα πρέπει να επιτευχθεί συνεργασία για δίκαιη εκπροσώπηση των βασικών ομάδων ενδιαφερομένων, όπως θα αποτυπωθούν στη συνέχεια¹⁵.

Η **συλλογή των σχολίων** και η **ανατροφοδότηση** των βασικών ενδιαφερόμενων μερών αποτελεί ουσιαστικό βήμα για την αξιολόγηση της σημασίας της βιωσιμότητας. Βοηθά στην κατανόηση των προσδοκιών τους και στην αποτελεσματική ιεράρχηση των θεμάτων βιωσιμότητας, ενημερώνοντας τη συνολική προσέγγιση βιωσιμότητας του Έργου και την ικανότητα επίτευξης κοινών στόχων βιωσιμότητας. Καθώς το Έργο θα αρχίσει να υλοποιείται, θα πρέπει να βασίζεται στη συνεργασία πολλαπλών ενδιαφερομένων που κυμαίνονται από δημόσιες αρχές, τοπικούς φορείς, επιχειρηματικούς εταίρους, πολίτες, μελλοντικούς επισκέπτες, τεχνικές ομάδες κ.λπ. Η συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέρη με ανοιχτό και διαφανή τρόπο προσφέρει την ευκαιρία να κατανοήσουμε τις προσδοκίες και τις

¹⁵ Πηγή εικόνας: <https://www.edi-toolkit.org/>



ανησυχίες τους, επιτρέποντας παράλληλα στον Φορέα του Έργου να εξηγήσει το πλαίσιο και τις προκλήσεις που σχετίζονται με την υλοποίηση της Επένδυσης¹⁶.

III.3.2. Κατάλογος Ενδιαφερόμενων Μερών

Ο παρακάτω κατάλογος έχει ως στόχο να προσδιορίσει τις βασικές ομάδες ενδιαφερομένων που μπορούν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις δραστηριότητες του Έργου:

1. Τοπικοί Δήμοι (Πόρου, Ερμιονίδας)

Σημειώνεται πως σύμφωνα με τις διατάξεις για τους οργανωμένους υποδοχείς (ν.4179/2013), όπως το ΕΣΧΑΣΕ, η έκταση αυτών αντιμετωπίζεται ως προς την διοικητική τους αδειοδότηση από την οικεία νομοθεσία ως ενιαία έκταση. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 7 ν. 4179/2013 ορίζεται ότι, εφόσον οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων βρίσκεται στα διοικητικά όρια δύο ή περισσότερων δήμων, είναι δυνατόν με απόφαση του αρμόδιου Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού, οι εκ του νόμου πολεοδομικές και λοιπές διοικητικές αρμοδιότητες επί του ΕΣΧΑΣΕ να περιέρχονται σε έναν εκ των δήμων αυτών.

Κατά την άποψή μας η εν λόγω διάταξη στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν θα ήταν σκόπιμο να εφαρμοστεί, καθώς ενδέχεται να επιφέρει σύγκρουση με τον εκάστοτε Δήμο, ο οποίος θα «αποκλειστεί» από τη γνωμοδοτική και εγκριτική διαδικασία του σχεδίου. Συνεπώς, αρμόδιοι για γνωμοδοτήσεις και τυχόν εγκρίσεις, εν προκειμένω, θα είναι λόγω της ένταξης της έκτασης, κατά ένα τμήμα στον Δήμο Πόρου, κατά άλλο τμήμα στον Δήμο Ερμιονίδας, **και οι δύο Δήμοι** κατά την έκταση αρμοδιότητάς τους.

2. Περιφέρεια Πελοποννήσου

3. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου και Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής

4. Υπουργεία (Τουρισμού, Περιβάλλοντος, Πολιτισμού, Ανάπτυξης)

5. Δασαρχείο & Φορείς Προστασίας Βιοποικιλότητας (π.χ. Ορνιθολογική Εταιρεία)

6. Τοπικές Κοινότητες & Κάτοικοι (ιδιοκτήτες, σύλλογοι)

7. Άλλες ΜΚΟ (SEO/BirdLife, WWF)

8. Σχολεία & Εκπαιδευτικά Ιδρύματα (IEK, ΑΕΙ)

¹⁶ Πηγή εικόνας: <https://possibleworks.com/>

- 9. Τοπικές Επιχειρήσεις & Συνεταιρισμοί
- 10. Τουριστικοί Επαγγελματίες & Ξενοδόχοι
- 11. Εταιρείες Παροχής Υποδομών (ΔΕΥΑ, ΔΕΗ, ΟΤΕ)
- 12. Επενδυτές & Τράπεζες
- 13. Μέσα Ενημέρωσης & Ψηφιακές Πλατφόρμες

III.3.3. Stakeholder Mapping

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει μια ενδεικτική ταξινόμηση όλων των αναγνωρισμένων ενδιαφερόμενων μερών ανάλογα με το επίπεδο επιρροής τους και τον βαθμό ενδιαφέροντός τους κατά τη διάρκεια των βασικών φάσεων του έργου - συγκεκριμένα, κατά τα στάδια κατασκευής και λειτουργίας:

	Διάκριση ανά Φάσεις	
	Κατασκευαστική Φάση	Φάση Λειτουργίας
Υψηλή Επίδραση - Υψηλό Ενδιαφέρον	Δήμοι, Περιφέρεια, Αποκεντρωμένη, Δασαρχείο, Τεχνικές Υπηρεσίες, Πολεοδομία, Υπουργεία, ΜΚΟ, Τεχνική – Κατασκευαστική Ομάδα Φορέα	Τοπικές κοινότητες, κάτοικοι, Τουριστικοί φορείς, επισκέπτες Δήμοι, Περιφέρεια, Αποκεντρωμένη, Δασαρχείο, Τεχνικές Υπηρεσίες, Πολεοδομία, Υπουργεία
Υψηλή Επίδραση - Χαμηλό Ενδιαφέρον	Εταιρείες υποδομών (ΔΕΥΑ, ΔΕΗ), Τράπεζες, Επενδυτές	Μέσα Ενημέρωσης - Συνεταιρισμοί παραγωγών
Χαμηλή Επίδραση - Υψηλό Ενδιαφέρον	Σχολεία - Ιδρύματα (εκπαίδευση), Τοπικές επιχειρήσεις, ξενοδόχοι, κάτοικοι	Επαγγελματίες τουρισμού, Εθελοντές – περιβαλλοντικές ΜΚΟ
Χαμηλή Επίδραση - Χαμηλό Ενδιαφέρον	-	Σχολεία, ΜΚΟ κοινωνικής ένταξης

III.3.4. Ένα Συνεργατικό Περιβάλλον με τα Ενδιαφερόμενα Μέρη

Η επίτευξη βιώσιμης και μακροχρόνιας επιτυχίας ενός ΕΣΧΑΣΕ βασίζεται στην ενεργή, αμφίδρομη συνεργασία με όλους τους φορείς που επηρεάζονται ή μπορούν να συνεισφέρουν στο Έργο. Πρωταρχικά, προτείνεται το ακόλουθο πλαίσιο δράσεων:

1. Δημιουργία Θεσμικών Συμφωνιών (MoU): Υπογραφή μνημονίου συνεργασίας με κάθε Δήμο (Πόρου & Ερμιονίδας), σκοπό την οριοθέτηση πρωτοβουλιών σε υποδομές, κοινωνικά προγράμματα, περιβαλλοντικές δράσεις και την εγγύηση διαρκούς διαλόγου.
2. Οικοδόμηση συνεργασίας και συναντήσεις με τις τοπικές δημόσιες αρχές (κυρίως με το Δήμο, τις Υπηρεσίες Δόμησης, την τοπική δημόσια αρχή του Υπουργείου Πολιτισμού, την Περιφέρεια Πελοποννήσου, κ.λπ.)
3. Δημιουργία ερευνών με τοπικούς φορείς, δηλαδή σχολεία, τοπικές επιχειρήσεις, πολίτες, περιβαλλοντικούς συλλόγους κ.λπ.
4. Δημιουργία κόμβου σε συνεργασία με ελληνικά τοπικά πανεπιστήμια και ερευνητικά κέντρα για την προστασία της βιοποικιλότητας και την έρευνα, την ψηφιακή καινοτομία και τον μετασχηματισμό κ.λπ.
5. Εκστρατείες περιβαλλοντικής – κοινωνικής ευαισθητοποίησης των πολιτών και των τοπικών κοινωνιών
6. Συμμετοχή των ενδιαφερομένων στη λήψη αποφάσεων: α) πρόσκληση των βασικών ενδιαφερομένων σε συνεδρίες ιδεών (brainstorming) και συζητήσεις σχεδιασμού β) αναζήτηση ανατροφοδότησης με τη μορφή τακτικής αναζήτησης πληροφοριών σχετικά με την πρόοδο και προσαρμογή των στρατηγικών του Έργου γ) ενδυνάμωση των ενδιαφερομένων δίνοντάς τους ρόλους στις διαδικασίες υλοποίησης, όπου γίνεται και χρειάζεται.
7. Κοινές Ομάδες Εργασίας (Working Groups): α) Περιβαλλοντικό WG: Δήμος, Δασαρχείο, Ορνιθολογική Εταιρεία, βιολόγοι έργου — παρακολούθηση βιοποικιλότητας & υδάτινων πόρων, β) Κοινωνικό WG: Δήμοι, ΚΕΚ/ΙΕΚ, ΜΚΟ κοινωνικής ένταξης, φορείς υγείας - εκπαίδευση, υγειονομικές δράσεις, ένταξη ευάλωτων ομάδων, γ) WG Υποδομών: Τεχνικές υπηρεσίες Δήμων, ΔΕΥΑ, ΔΕΗ, τηλεπικοινωνίες, συντονισμός υδρευτικών, ηλεκτροδότηση, ψηφιακές υποδομές.
8. Παροχή αξίας στους ενδιαφερόμενους επιδεικνύοντας οφέλη όπως ο τρόπος με τον οποίο το Έργο ανταποκρίνεται στις ανάγκες τους ή επιλύει τα προβλήματά τους (π.χ. κάτοικοι – ανταποδοτικός χαρακτήρας μέσω υποδομών).
9. Διαφανής Διαδικασία Λήψης Αποφάσεων: Προγραμματισμένες συναντήσεις (quarterly stakeholder forums) με το Δημοτικό Συμβούλιο, τοπικούς συλλόγους, ΜΚΟ και επιμελητήρια.

IV. Περιγραφή Ακινήτου – Περιβαλλοντική Αξιολόγηση

IV.1. Βασικά χαρακτηριστικά επένδυσης

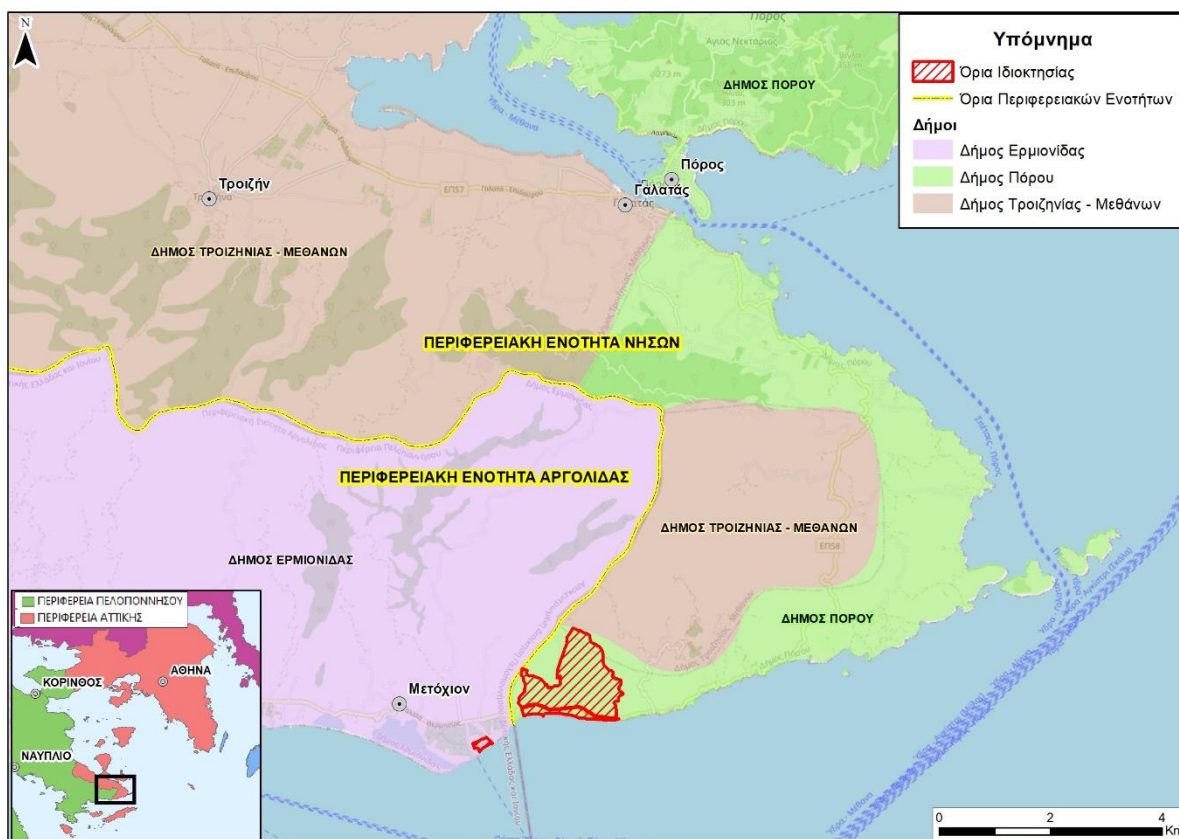
Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) αφορά στη δημιουργία ενός εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού θέρετρου υψηλών προδιαγραφών στη περιοχή «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου και στη περιοχή Μετόχι (όμορα της υφιστάμενης λιμενικής εγκατάστασης) του Δήμου Ερμιονίδας.

Στόχος του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός τουριστικού συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως ένα σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, που αναπτύσσεται οργανωμένα σε αντίθεση με φαινόμενα κατάτμησης γης και άναρχης/διάσπαρτης οικοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές. Σκοπός του Φορέα είναι η ανάπτυξη:

- ✓ ενός Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος (Σ.Τ.Κ.) αποτελούμενο από ξενοδοχειακό συγκρότημα 5*, 200 κλινών, με επιμέρους υποστηρικτικές εγκαταστάσεις και ειδικές τουριστικές υποδομές, καθώς και από 45 τουριστικές κατοικίες-βίλες,
- ✓ 3 σύγχρονων πολυτελών κατοικιών-επαύλεων,
- ✓ Club Αναψυχής με αθλητικές εγκαταστάσεις, εστίαση και ανοιχτό χώρο στάθμευσης μικρών σκαφών
- ✓ Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού που θα περιλαμβάνει 80 - 100 οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα.

Η επένδυση εκτείνεται σε συνολική επιφάνεια 1.750,88 στρεμμάτων, με τη μεγαλύτερη έκταση, περίπου **1.711,38 στρέμματα**, να βρίσκεται **εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Πόρου**, ενώ ένα **μικρότερο τμήμα 39,50 στρεμμάτων** εντοπίζεται στον **Δήμο Ερμιονίδας**, όπως εμφανίζονται στο από Ιουνίου 2024 Τοπογραφικό Διάγραμμα με τίτλο «Αποτύπωση Αγροτεμαχίων»¹⁷ του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού Βασίλειου Ν. Ζαφείρη και αποτυπώνονται στην κάτωθι εικόνα:

¹⁷ Αποτελούμενο από 11 επιμέρους σχέδια.



Πηγή: ΣΜΠΕ του Έργου, εικόνα 1-1, σελ. 1-2.

Η επένδυση περιλαμβάνει **δύο κύριες ζώνες ανάπτυξης**:

Η πρώτη ζώνη ανάπτυξης (Ζώνη 1), με χρήση **«Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού»**, εκτείνεται σε επιφάνεια 1.362,32 στρεμμάτων, εκ των οποίων 926,19 στρέμματα αποτελούν την τελική επιφάνεια προς πολεοδομική αξιοποίηση, μετά την αφαίρεση ζωνών ρέματος και εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Η πολεοδόμηση της περιοχής με τη δημιουργία οικοπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων θα βασιστεί σε **αρχές οικολογικού σχεδιασμού** και οι αντίστοιχες τουριστικές κατοικίες που θα ανεγερθούν θα φέρουν **χαρακτηριστικά βιοκλιματικού σχεδιασμού**, πληρώντας τα κριτήρια παθητικών κτιρίων με ετήσια κατανάλωση ενέργειας <15kWh/τ.μ., σύμφωνα με τα πρότυπα του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και τις κατευθύνσεις του ν. 4936/2022 (Εθνικός Κλιματικός Νόμος). Επίσης άνω του 50% της έκτασης αποδίδεται στον οικείο Δήμο ως κοινόχρηστοι και κοινωφελής χώροι.

Η δεύτερη ζώνη, με χρήση **«Τουρισμού – Αναψυχής»**, καλύπτει συνολική έκταση 387,25 στρεμμάτων (Ζώνη 2), εκ των οποίων ~369,55 στρ. απομένουν καθαρά προς αξιοποίηση, μετά τον αφαιρετέο υπολογισμό επιφανειών ρεμάτων και εκτάσεων δασικού χαρακτήρα. Σε αυτήν τη ζώνη χωροθετείται α) ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, αποτελούμενο από ένα πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα πέντε αστέρων, δυναμικότητας 200 κλινών, με συνοδευτικές υποδομές υψηλής ποιότητας (χώροι ευεξίας, SPA, αθλητικοί χώροι,

εστίαση), και 45 τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και β) 3 σύγχρονες πολυτελείς κατοικίες - επαύλεις.

Συμπληρωματικά, στη γειτονική έκταση της Ερμιονίδας στη θέση Μετόχι, προβλέπεται η **ανάπτυξη ενός υπερσύγχρονου Κέντρου Αθλητικού Τουρισμού κλειστού τύπου**, επιφάνειας ~2.680 τ.μ., το οποίο θα διαθέτει γήπεδα, γυμναστήρια και βοηθητικούς χώρους.

Καινοτομία της επένδυσης αποτελεί και η ίδρυση ενός πολυλειτουργικού αγροκτήματος, σύμφωνα με το άρθρο 52 του ν. 4235/2014, που θα λειτουργήσει ως οργανωμένη δομή πρωτογενούς παραγωγής και παράλληλης τουριστικής αξιοποίησης. Το αγρόκτημα θα περιλαμβάνει καλλιέργειες τοπικών προϊόντων, διατήρηση αυτόχθονου φυτικού και ζωικού κεφαλαίου, καθώς και χώρους παρουσίασης, εστίασης και εκπαίδευσης επισκεπτών. Ο σκοπός είναι η ενοποίηση του τουρισμού με την τοπική παραγωγή, η ενίσχυση της επισιτιστικής αλυσίδας μικρής κλίμακας, η διατήρηση της πολιτιστικής παράδοσης και η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής της περιοχής μέσω της ένταξης των κατοίκων στον σχεδιασμό και τη λειτουργία του έργου.

Τέλος, στον κατωτέρω πίνακα διευκρινίζονται τα εξής στοιχεία για την περιοχή του Έργου:

Δεν εντοπίζονται περιοχές του Δικτύου Natura 2000 εντός και σε άμεση γειτνίαση με την περιοχή μελέτης. Η πλησιέστερη προστατευόμενη περιοχή βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 15 km βορειοανατολικά του εξεταζόμενου έργου και αφορά τη Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) με κωδικό GR3000020 και ονομασία «Νησίδες Σαρωνικού Κόλπου και Θαλάσσια Περιοχή». Η περιοχή αυτή τελεί υπό τη διαχείριση της Μονάδας Διαχείρισης Εθνικών Πάρκων Πάρνηθας, Σχοινιά και Προστατευόμενων Περιοχών Σαρωνικού Κόλπου.¹⁸

Δεν εντοπίζονται Εθνικά Πάρκα σε άμεση γειτνίαση με την περιοχή μελέτης.

Δεν εντοπίζονται περιοχές χαρακτηρισμένες ως ΚΑΖ εντός της περιοχής μελέτης. Το πλησιέστερο ΚΑΖ με ονομασία «Πρ. Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό και Μεγάλο Ασπροβούνι, Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη και Κάμπος» (ΦΕΚ 200/Α/1998, 920/Β/2003) βρίσκεται σε απόσταση άνω των 15 Km Δ από τα εξεταζόμενα οικόπεδα.

Στο παραλιακό μέτωπο του ακινήτου έχουν εκδοθεί αποφάσεις καθορισμού αιγιαλού και παραλίας¹⁹. Όπως αποτυπώνεται στο από Ιούνιο του 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του

¹⁸ Βλ. ΣΜΠΕ κεφ. «Περιοχές Δικτύου Natura 2000».

¹⁹ Συγκεκριμένα πρόκειται για τις εξής: α) 19121/20-06-1969 απόφαση Νομάρχης Πειραιώς (ΦΕΚ 133 Δ') περί καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στη θέση Χαραυγή Γαλατά. β) 30881/25635/12-06-2013 απόφαση Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΦΕΚ 310 Δ') καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση «ΜΠΟΥΖΙ» Δήμου Τροιζηνίας γ) 256967/02-11-2017 απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 366 Δ') καθορισμού αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στην περιοχή «ΘΕΡΜΗΣΙΑ» του Δήμου Ερμιόνης Ν. Αργολίδας (από θέση Πηγάδι έως γεωγραφικό όριο Π.Ε. Αργολίδας με Π.Ε. Αττικής) μπροστά από τις θέσεις «Λίμνη Κουρμπουλά»,

τοπογράφου μηχανικού Βασίλειου Ζαφείρη, η ζώνη παραλίας δεν περιλαμβάνεται στην επιφάνεια των ιδιοκτησιών του προς ανάπτυξη ακινήτου.

Οι εκτάσεις εντός του ακινήτου με **δασικό χαρακτήρα** ανέρχονται σήμερα στα 365,40 στρ., οι οποίες θα ενταχθούν σε ένα **σύστημα ήπιας διαχείρισης που θα επιτρέπει τη φυσική αναζωογόνησή τους, ενώ δεν ζητείται η επέμβαση σε αυτές κατά τις διατάξεις του αρ. 49 ν. 998/1979.**

Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι εκκρεμεί η δημοσίευση απόφασης της ΕΠΕΑ σχετικά με τον οριστικό καθορισμό του χαρακτήρα τμήματος των ανωτέρω εκτάσεων. Συνεπώς, σε περίπτωση έκδοσης απόφασης αποχαρακτηρισμού, οι εκτάσεις αυτές θα ενταχθούν στην προωθούμενη ανάπτυξη. Τούτο δε προκύπτει και από την απόφαση ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 1178/12-03-2025) με την οποία εκτός των κινήτρων εγκρίθηκε με το άρθρο 1 περ. (ε) «σε περίπτωση αποχαρακτηρισμού μέρους των δασικών εκτάσεων του γεωτεμαχίου επέμβασης, κατόπιν εξέτασης των υποβληθεισών ενστάσεων από τις αρμόδιες αρχές και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, το τυχόν αποχαρακτηρισθέν τμήμα δύναται να επαυξάνει την επιφάνεια επέμβασης επί του πολυγώνου της επένδυσης.».

Σύμφωνα με την υπ. αριθμ, 167378/14-5-2007 απόφαση ΥΠΑΑΤ (241 Δ'), στο **δυτικό θαλάσσιο τμήμα της περιοχής μελέτης εντοπίζονται λιβάδια *Posidonia oceanica*** έως και την ισοβαθή των 30m όπως παρουσιάζεται στην ακόλουθη εικόνα²⁰.



Βλ. ΣΜΠΕ Εικόνα IV-1 Λιβάδια Ποσειδωνίας (Torouzelis et. Al. 2018) περιοχής μελέτης (δυνητική παρουσία)

«Λίμνη Σαχτούρη» και «Μετόχι» και Επανακαθορισμός των κορυφών αιγιαλού και παραλίας στη θέση «Μετόχι» που είχαν καθοριστεί με την με αριθμ. 1633/27-09-1996 απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1211 Δ').

²⁰ Βλ. ΣΜΠΕ κεφ. 6.5.2 Άλλες προστατευόμενες περιοχές.

IV.2. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά Έργου

Η ΣΜΠΕ του Έργου προχωρά σε αναλυτική περιγραφή της **υφιστάμενης κατάστασης** του περιβάλλοντος στην περιοχή επέμβασης, και συγκεκριμένα αναλύει την κατάσταση στους εξής τομείς:

- Κλιματολογικά χαρακτηριστικά
- Μορφολογικά και τοπιολογικά χαρακτηριστικά
- Γεωλογικά και εδαφολογικά χαρακτηριστικά
- Οικοσυστήματα – Χλωρίδα – Πανίδα
- Περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών
- Υδατικοί Πόροι
- Κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον
- Υποδομές χερσαίων μεταφορών
- Ύδρευση
- Αποχέτευση – δίκτυο ομβρίων
- Στερεά απόβλητα – απορρίμματα
- Υγεία – πρόνοια
- Ιστορικό και πολιτιστικό περιβάλλον
- Ακουστικό περιβάλλον
- Ατμοσφαιρικό περιβάλλον
- Ηλεκτρομαγνητική ακτινοβολία
- Ανθρωπογενείς πιέσεις στο περιβάλλον

Σε περίπτωση μη υλοποίησης του Σχεδίου (μηδενικό σενάριο Βλ. ΣΜΠΕ κεφ. 5.1.1.), η ΣΜΠΕ αναφέρει πως η υφιστάμενη σήμερα κατάσταση σε σχέση με την οργάνωση και λειτουργία της περιοχής θα μείνει ως έχει, ενώ οι τάσεις εξέλιξης αυτών των περιβαλλοντικών παραμέτρων θα παραμείνουν αμετάβλητες. Συγκεκριμένα, **αφενός θα αυξάνονται οι συγκρούσεις** όσον αφορά το καθεστώς των χρήσεων γης στην περιοχή, **αφετέρου θα χαθεί η ευκαιρία υλοποίησης επενδύσεων τουριστικού χαρακτήρα που θα έχουν άμεσα και έμμεσα (θετικά) αποτελέσματα** στο ευρύτερο κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον της περιοχής.

IV.3. Περιβαλλοντική αξιολόγηση του Έργου

Σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα, από την ΣΜΠΕ του Έργου προκύπτουν τα εξής:

- Στο σύνολο των εξεταζόμενων παραμέτρων που αναμένονται επιπτώσεις **στρατηγικού** χαρακτήρα από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΣΕ του Έργου, αυτές θα είναι **προς τη θετική κατεύθυνση** (χρήσεις γης, πολιτισμός, εκπαίδευση κ.α.).
- Επίσης εκτιμήθηκαν και **θετικές επιπτώσεις μη στρατηγικού χαρακτήρα**.
- Το σύνολο των αρνητικών επιπτώσεων, που όμως δεν είναι στρατηγικού χαρακτήρα, σχετίζεται με το έδαφος (πολύ μικρές δευτερογενείς επιπτώσεις) και την αύξηση της κατανάλωσης νερού και ενέργειας. Τοπικού χαρακτήρα ασθενείς αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται και στα τοπικά δίκτυα μεταφορών.

	Περιβαλλοντική Παράμετρος Αναφοράς	Αξιολόγηση
1.	Βιοποικιλότητα (θαλάσσια οικοσυστήματα)	
2.	Πληθυσμός- Απασχόληση – Υγεία & Ευημερία	+
3.	Πανίδα	
4.	Χλωρίδα	
5.	Έδαφος	-
6.	Χωροταξική οργάνωση και Χρήσεις γης	+
7.	Κατανάλωση και αποθέματα νερού	-
8.	Ποιότητα υδάτων	-
9.	Ποιότητα κολυμβητικών υδάτων	
10.	Ποιότητα αέρα	-
11.	Εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου	
12.	Υλικά περιουσιακά στοιχεία	+
13.	Πολιτιστική κληρονομιά	
14.	Τοπίο	-
15.	Βαθμός επεξεργασίας των υγρών αποβλήτων	
16.	Παραγωγή, σύσταση, διάθεση και ανακύκλωση των στερεών απορριμμάτων	-
17.	Παραγωγή και κατανάλωση ενέργειας	-
18.	Μεταφορές	-
19.	Διασυννοριακές περιβαλλοντικές επιπτώσεις	
Ασθενής συσχέτιση, πιθανή θετική / αρνητική συνεισφορά		+/-
Ισχυρή συσχέτιση, πιθανή θετική / αρνητική συνεισφορά		+/-
Αβέβαιη συσχέτιση		

	Περιβαλλοντική Παράμετρος Αναφοράς	Αξιολόγηση
Δεν υπάρχει συσχέτιση		

Επικεντρώνοντας στις επιπτώσεις αρνητικού χαρακτήρα, αυτές είναι, κατά τη ΣΜΠΕ, **μη στρατηγικού χαρακτήρα, που μπορούν να αντιμετωπιστούν πλήρως και επαρκώς στο πλαίσιο των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)** που θα εκπονηθούν στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ του Έργου.

Θετικές αναμενόμενες επιπτώσεις

		Σχολιασμός
1.	Φυσικοί Πόροι – Έδαφος	Ο ενιαίος σχεδιασμός της ανάπτυξης στη συνολική έκταση επιτρέπει την ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων και του εδάφους για την ικανοποίηση των αναγκών του.
2.	Χρήσεις γης	Οι προτεινόμενες χρήσεις γης του ΕΣΧΑΣΕ είναι απολύτως συμβατές με τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό και δεν επηρεάζουν αρνητικά τη διάρθρωση ή τα χαρακτηριστικά του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Η περιοχή εμφανίζει σήμερα εγκατάλειψη αγροτικής δραστηριότητας, διάσπαρτη δόμηση, έλλειψη ρυμοτομίας και υποδομών. Η υλοποίηση του σχεδίου θα αυξήσει τη ζήτηση γης, θα αναβαθμίσει τις χρήσεις και θα οδηγήσει σε οργανωμένη δόμηση, βελτίωση υποδομών και ενίσχυση της διάρθρωσης και των λειτουργιών του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Το έργο είναι πλήρως συμβατό με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Σχεδιασμού (ΠΠΧΣΑΑ) και του ΡΣΑ.
3.	Κοινωνία – Πληθυσμός – Τοπική Οικονομία – Απασχόληση	Σημαντικές αναμένεται να είναι οι θετικές επιπτώσεις από την υλοποίηση του Σχεδίου. Πρόκειται για μια σημαντική υπερτοπικής σημασίας δραστηριότητα που δημιουργεί σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας και συνοδευτικές και συμπληρωματικές επιχειρηματικές ευκαιρίες τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του Συγκροτήματος και ενισχύει το επίπεδο αναψυχής τόσο σε περιφερειακό όσο και σε εθνικό επίπεδο.
4.	Εκπομπές ατμοσφαιρικής	Το Σχέδιο δεν συνδέεται με αυτές κατά τη λειτουργία του,

	ρύπανσης – αέρια του θερμοκηπίου	Η εγκατάσταση του Έργου επιδιωχθεί να είναι σε μεγάλο ποσοστό ενεργειακά αυτόνομη με την χρήση ΑΠΕ. Επιπλέον οι φυτεύσεις των ακάλυπτων επιφανειών, συμβάλει σημαντικά στην δέσμευση CO ₂ και C.
5.	Εν γένει πολεοδομική οργάνωση της περιοχής	Θετική συμβολή του σχεδίου
6.	Βιοποικιλότητα – χλωρίδα – πανίδα	Στην υπό εξέταση περιοχή δεν υπάρχουν ευαίσθητα ή προστατευόμενα οικοσυστήματα (π.χ. τύποι οικοτόπων προτεραιότητας, είδη, περιοχές Natura 2000), ούτε σημαντικοί βιότοποι χλωρίδας ή πανίδας. Οι παρεμβάσεις δεν καταλαμβάνουν εκτάσεις φυσικής βλάστησης. Διατηρούνται ή μεταφυτεύονται ώριμα ελαιόδεντρα και υφιστάμενες φυτεύσεις, ενώ προβλέπονται εκτεταμένες νέες φυτοτεχνικές διαμορφώσεις με ενδημικά είδη, βελτιώνοντας το υφιστάμενο υποβαθμισμένο τοπίο. Η πανίδα της περιοχής περιλαμβάνει μικρά θηλαστικά τα οποία ενδέχεται να υποστούν προσωρινή όχληση κατά την κατασκευή και λειτουργία, χωρίς όμως μακροχρόνιες επιπτώσεις. Η μετακίνηση της επαρχιακής οδού δεν αναμένεται να προκαλέσει απώλεια υψηλής δενδρώδους βλάστησης.
7.	Τοπίο – μορφολογία	Οι κατασκευαστικές εργασίες ενδέχεται να επηρεάσουν προσωρινά το τοπίο και τη μορφολογία, αλλά μακροπρόθεσμα θα ενσωματωθούν σε αυτό. Δεν προβλέπονται εκτεταμένες εκσκαφές ή επιχώσεις πέραν των αναγκών για χαμηλά κτίρια και διαμόρφωση χώρου. Διατηρούνται υφιστάμενες συστάδες δέντρων, ενώ ο σχεδιασμός σέβεται το ανάγλυφο και ενσωματώνει εκτεταμένες φυτεύσεις με ενδημικά είδη και τη δημιουργία «μεσογειακού πάρκου», αναβαθμίζοντας αισθητικά την περιοχή. Το συγκρότημα σχεδιάζεται ως ήπια ανάπτυξη με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις, σε αρμονία με το πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον, αποφεύγοντας τη διάσπαση του τοπίου όπως στις γειτονικές οικιστικές αναπτύξεις. Ο χαμηλός συντελεστής δόμησης (0,07 έναντι του επιτρεπόμενου 0,2) και η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων προσαρμόζονται στα

		γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, εξασφαλίζοντας τη διατήρηση του ορίζοντα και της θέας. Στην παράκτια ζώνη, προβλέπονται έργα θωράκισης για προστασία πρανών από διάβρωση, με προτεραιότητα στις εργασίες σταθεροποίησης πριν από τις λουπές κατασκευές. Η οριοθέτηση ρεμάτων θα αποσαφηνίσει τα όρια δόμησης και υποδομών, προσφέροντας πολλαπλά οφέλη για την εκτός σχεδίου περιοχή.
--	--	--

Αρνητικές αναμενόμενες επιπτώσεις που δύναται όμως να αντιμετωπιστούν επαρκώς

		Σχολιασμός
1.	Αύξηση της οδικής κίνησης και επιβάρυνσης	Η θετική συνολική συνδρομή του σχεδίου αντισταθμίζει τις επιπτώσεις από την προβλεπόμενη επιβάρυνση του οδικού δικτύου λόγω μετακινήσεων μηχανημάτων, οχημάτων μεταφοράς υλικών και εκσκαφών, η οποία άλλωστε περιορίζεται στη θερινή περίοδο. Οι αποκαταστάσεις των υφιστάμενων υποδομών προβλέπεται να υλοποιούνται παράλληλα με την κατασκευή.
2.	Απόβλητα	Αναμένεται αύξηση των ποσοτήτων απορριμμάτων, το οποίο ωστόσο αποτελεί ένα ζήτημα που αντιμετωπίζεται ικανοποιητικά στο επίπεδο του οικείου Δήμου. Ανάγκη λήψης ποσοτήτων αδρανών, τα οποία θα ληφθούν από νόμιμο εν λειτουργία λατομείο. Σε κάθε περίπτωση δεν πρόκειται για μεγάλες ποσότητες. Στο πλαίσιο της λειτουργίας του Συγκροτήματος θα πρέπει να εκπονηθεί Ειδικό σχέδιο διαχείρισης Αποβλήτων.
3.	Θόρυβος – ατμοσφαιρική ρύπανση	Περιορίζονται στην περίοδο εκτέλεσης των έργων είτε από τις ίδιες τις εργασίες κατασκευών είτε από τη λειτουργία του εξοπλισμού. Πρέπει να επισημανθεί ωστόσο ότι πρόκειται για επίπτωση που έχει περιορισμένη διάρκεια και αφορά μόνο τη φάση εκτέλεσης των ως άνω εργασιών, καθώς και τυχόν έργων επέκτασης, συντηρήσεων και ανακατασκευών.
4.	Υδατα	Δεν προβλέπονται στρατηγικού χαρακτήρα επιπτώσεις. Οι κατασκευαστικές εργασίες ενδέχεται να προκαλέσουν μικρή και τοπική επιβάρυνση των υπόγειων υδάτων χωρίς όμως να επηρεάζουν τη συνολική ποιότητα των υδατικών συστημάτων.

		Στη φάση λειτουργίας του έργου απαιτείται η εξασφάλιση επαρκών ποσοτήτων πόσιμου νερού και η λήψη μέτρων εξοικονόμησης υδάτων
5.	Ενεργειακή κατανάλωση	Κατά την κατασκευή, αναμένονται πολύ μικρής κλίμακας επιβάρυνση στα δίκτυα ενέργειας, ύδρευσης και τηλεπικοινωνιών. Η ενεργειακή ζήτηση δεν αναμένεται να επιβαρύνει σημαντικά το δίκτυο, καθώς η περιοχή καλύπτεται επαρκώς, ενώ η εφαρμογή αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού και έξυπνων τεχνολογιών μπορεί να μειώσει το αποτύπωμα άνθρακα και την ενεργειακή κατανάλωση. Οι επιπτώσεις θεωρούνται τυπικές για έργα αυτού του είδους, τοπικής εμβέλειας και εν μέρει αναστρέψιμες με σωστό προγραμματισμό και άμεση αποκατάσταση.

IV.4. Η εξέταση εναλλακτικών σεναρίων

Γιατί είναι κρίσιμη η αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων;

Σύμφωνα με τη νομολογιακή ερμηνεία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ, ενδεικτικά απόφαση υπ’ αριθμ. 2564/2022²¹), έχοντας υπόψη πως η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αποτελεί τον κεντρικό μηχανισμό περιβαλλοντικής τεκμηρίωσης και ελέγχου της βιωσιμότητας του σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ, **ιδιαιτέρως σημαντική κρίνεται η ανάλυση και στάθμιση της ΣΜΠΕ των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης, τα οποία αξιολογούνται όχι μόνο με περιβαλλοντικά, αλλά και με οικονομικά, κοινωνικά και πολεοδομικά κριτήρια, συμπεριλαμβανομένης της «μηδενικής λύσης» δηλαδή της μη πραγματοποίησης της επένδυσης (“do nothing”)**. Εν προκειμένω, είναι σαφές ότι η συγκριτική αξιολόγηση των σεναρίων στη ΣΜΠΕ, διασφαλίζει την τεκμηριωμένη επιλογή της βέλτιστης λύσης. Στην παρούσα περίπτωση, η στάθμιση των περιβαλλοντικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολεοδομικών παραμέτρων ανέδειξε το Σενάριο 2 ως την πλέον ισορροπημένη και βιώσιμη επιλογή, η οποία ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νόμου και εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, συνδυάζοντας την προστασία του περιβάλλοντος με την οργανωμένη ανάπτυξη και την ενίσχυση της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας.

Αξιολογείται ιδιαιτέρως θετικά το γεγονός ότι εξετάστηκε και η «μηδενική λύση» (**“do nothing”**), καθώς η συνεκτίμησή της ενισχύει την πληρότητα, τη διαφάνεια και την αξιοπιστία της διαδικασίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης των επιπτώσεων από την υλοποίηση του Έργου. Ουσιαστικά, διασφαλίζεται ότι η επιλογή της προτεινόμενης λύσης δεν αποτελεί προειλημμένη απόφαση αλλά αποτέλεσμα συστηματικής σύγκρισης όλων των εναλλακτικών, περιλαμβανομένης και της διατήρησης της υφιστάμενης κατάστασης. Με τον τρόπο αυτό, τεκμηριώνεται με αντικειμενικό και επιστημονικά αποδεκτό τρόπο ότι η επιλεγείσα πρόταση υπερέχει έναντι όλων των άλλων, τόσο ως προς την περιβαλλοντική προστασία όσο και ως προς την κοινωνικοοικονομική βιωσιμότητα.

Στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ, εξετάστηκαν επίσης τα ακόλουθα εναλλακτικά σενάρια (βλ. αναλυτικά Κεφ. 5 ΣΜΠΕ):

²¹ Για περισσότερα βλ. το οικείο κεφάλαιο Νομολογίας.

Σενάρια	Ανάλυση	Σχόλιο
Σενάριο Α (μηδενική λύση) – διατήρηση υφιστάμενης κατάστασης (business as usual)	Προβλέπεται η Διατήρηση της Υφιστάμενης Κατάστασης με μικρές βελτιώσεις και προσθήκες που επιτρέπει η αξιοποίηση της «εκτός σχεδίου» δόμησης σύμφωνα με το άρθ. 1 του Π.Δ. 24/31.5.85 (ΦΕΚ 270 Δ') (business as usual). Ουσιαστικά, δεν προβλέπεται καμία σημαντική παρέμβαση στην περιοχή επέμβασης, η οποία θα παραμείνει ως έχει.	Δεν μπορεί να εξασφαλιστεί η μη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος στην εξεταζόμενη περιοχή, η οποία μπορεί να οφείλεται σε γεωλογικούς κινδύνους ή φαινόμενα πλημμύρας, όπως αναλύεται στη σχετική μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας. Δεν λαμβάνει χώρα καμιά αναπτυξιακή δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να μην ενισχύεται ούτε η τοπική οικονομία και κοινωνία (π.χ. μέσω δημιουργίας νέων θέσεων απασχόλησης), ούτε να προκύπτει κάποιο δημόσιο όφελος. ➔ Η «Μηδενική Λύση» δεν επιφέρει θετικές συνέπειες σε κανέναν από τους βασικούς πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης: περιβάλλον, κοινωνία και οικονομία.
Σενάριο 1 – Διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης	Προτείνεται να αξιοποιηθεί η έκταση, χωρίς σχεδιασμό αλλά με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με δύο ζώνες χρήσεων, συγκεκριμένα της κατοικίας και του τουρισμού.	Παρόλο που το σενάριο αυτό επιτρέπει την ανάπτυξη, παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα. Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση στο Σενάριο 1 ανέρχεται σε 169.692 τ.μ., δηλαδή σημαντικά μεγαλύτερη από τη συνολική δόμηση βάσει του Σεναρίου 2.

		→ Η ανάπτυξη γίνεται άναρχα και ανεξέλεγκτα. → Η δόμηση είναι σημαντικά μεγαλύτερη.
Σενάριο 2 – ΕΣΧΑΣΕ	Ανάπτυξη με το εργαλείο του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) στο θεσμικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021), το οποίο καθορίζει τα κριτήρια και τις διαδικασίες έγκρισης των έργων που έχουν σημαντικό οικονομικό και αναπτυξιακό αντίκτυπο.	Επιτρέπει σχεδιασμένη, βιώσιμη και ισορροπημένη ανάπτυξη μέσω του πλαισίου του ΕΣΧΑΣΕ.
Σενάριο 3 – Π.Ο.Τ.Α.	Το προς ανάπτυξη ακίνητο θα αξιοποιηθεί στο πλαίσιο της σύνθετης τουριστικής ανάπτυξης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις» (Α'254) για την ανάπτυξη της περιοχής ως Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).	Η έμφαση βρίσκεται στην τουριστική και όχι στην ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας. Η συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 277.096,29 τ.μ. και για την χρήση της παραθεριστικής κατοικίας μπορεί να διατεθεί τμήμα της παραπάνω δόμησης μέχρι τα 83.128,89 τ.μ. (30% για τις Π.Ο.Τ.Α.). Αυτή θα είναι η επιφάνεια που θα είναι δυνατόν να διατεθεί για παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση και συνεπώς η ένταση του επιχειρηματικού σχεδίου μεγεθύνει τον τουριστικό χαρακτήρα του με επαγόμενη ενίσχυση του φαινομένου της εποχικότητας και της συσσώρευσης πληθυσμού σε μικρό χρονικό διάστημα (θερινή περίοδος), στοιχείο που, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος

		χωροταξικού σχεδιασμού (Γενικό, Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσια), συνιστάται να αντιστραφεί.
--	--	--

Συνολική σύγκριση των ανωτέρω σεναρίων:

Κατά την ανάλυση της ΣΜΠΕ, το Μηδενικό Σενάριο, κατά το οποίο η περιοχή παραμένει στην υφιστάμενη κατάσταση χωρίς καμιά επέμβαση και αναπτυξιακές πρωτοβουλίες δεν συμβάλλει στην τοπική οικονομία, την δημιουργία θέσεων απασχόλησης και ενίσχυση της συνοχής της τοπικής κοινωνίας. Αν και διατηρεί το φυσικό τοπίο ανέπαφο, δημιουργεί σημαντικά προβλήματα και περιορισμούς στην περιοχή χωρίς καμιά ευκαιρία απασχόλησης και οικονομικής ανάπτυξης. Παράλληλα, και το περιβάλλον μπορεί να υποβαθμιστεί καθώς για τη συνολική έκταση δεν υπάρχει μέριμνα για την φροντίδα των ρεμάτων ή των περιοχών που απαιτείται να συντηρούνται, όπως π.χ. το οδικό δίκτυο. Άρα, το Μηδενικό Σενάριο δεν συμβάλλει στην τοπική οικονομία, την κοινωνική συνοχή ούτε προάγει το φυσικό περιβάλλον, ως εκ τούτου δεν επιτυγχάνει κανένα δημόσιο όφελος.

Το Σενάριο 2, σε αντίθεση με το Σενάριο 1, όπου η ανάπτυξη γίνεται άναρχα και ανεξέλεγκτα, επιτρέπει σχεδιασμένη, βιώσιμη και ισορροπημένη ανάπτυξη μέσω του πλαισίου του ΕΣΧΑΣΕ. Αυτό, καθώς:

- **Πρώτον**, το ΕΣΧΑΣΕ εξασφαλίζει την ενιαία πολεοδομική οργάνωση της περιοχής, αποτρέποντας τη μαζική και άναρχη ανάπτυξη εκατέρωθεν του δρόμου. Με την υιοθέτηση μιας συνολικής στρατηγικής χωρικής ανάπτυξης, διασφαλίζεται ότι η οικιστική και τουριστική ανάπτυξη θα γίνει σε συγκεκριμένες, κατάλληλες περιοχές, και όχι διάσπαρτα κατά μήκος του οδικού δικτύου.
- **Δεύτερον**, το ΕΣΧΑΣΕ παρέχει τη δυνατότητα βελτίωσης και αναβάθμισης των υποδομών, αντί να αφήνει τη δόμηση να αναπτυχθεί αποσπασματικά. Αντί να προκύψει μια συνεχής αλυσίδα κατοικιών εκατέρωθεν του δρόμου, μεμονωμένες και ανεξάρτητες μεταξύ τους, το ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπει την ανάπτυξη οικιστικών και τουριστικών συγκροτημάτων με κατάλληλες υποδομές, όπως χώρους πρασίνου, οργανωμένους δρόμους και δίκτυα κοινής ωφέλειας.
- **Τρίτον**, η οριοθέτηση της δόμησης και η αποφυγή της κατακερματισμένης ανάπτυξης οδηγεί σε καλύτερη περιβαλλοντική διαχείριση. Στο Σενάριο 1, η ανεξέλεγκτη δόμηση εκατέρωθεν του δρόμου θα μπορούσε να οδηγήσει σε έντονη περιβαλλοντική επιβάρυνση, αυξημένη κατανάλωση φυσικών πόρων και διαταραχή του τοπικού οικοσυστήματος. Αντίθετα, το Σενάριο 2 επιτρέπει τον ορθολογικό σχεδιασμό των χρήσεων γης, με έμφαση στη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων και την προστασία των περιοχών υψηλής οικολογικής αξίας.
- **Τέταρτον**, η συνολική δόμηση στο Σενάριο 2 είναι σημαντικά μικρότερη και πιο ισορροπημένη, με συνολικά 90.701,80 τ.μ., ενώ στο Σενάριο 1 ανέρχεται στα 169.692 τ.μ. και στο Σενάριο 3 στα 277.1 στρεμματα. Αυτό αποδεικνύει ότι η λύση του ΕΣΧΑΣΕ δεν αποτελεί απλώς έναν μηχανισμό διευκόλυνσης της ανάπτυξης, αλλά και ένα εργαλείο ελέγχου της κλίμακας της δόμησης, αποτρέποντας την υπερεκμετάλλευση της γης.

Εκ των ανωτέρω, παρέλκει η περαιτέρω ανάλυση των Σεναρίων 1 και 3, με το τελικώς επιλεγθέν Σενάριο 2 (αυτό του ΕΣΧΑΣΕ) να κρίνεται το **πλέον κατάλληλο και βιώσιμο, καθώς συνδυάζει την ολιστική προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος με την οργανωμένη, ελεγχόμενη και ποιοτική ανάπτυξη**. Το Σενάριο 2 εξασφαλίζει μακροπρόθεσμα **οφέλη** για την τοπική οικονομία, δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας, ενισχύει την **κοινωνική συνοχή** και συμβάλλει στη **βελτίωση των υποδομών και της ποιότητας ζωής των κατοίκων**, αποτρέποντας παράλληλα τα φαινόμενα άναρχης δόμησης και περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

V. Καταγραφή και Κωδικοποίηση της Εθνικής Νομολογίας σχετικά με την βιωσιμότητα και τις νέες τουριστικές αναπτύξεις δια ΕΣΧΑΣΕ

Στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η συστηματική καταγραφή και κωδικοποίηση της εθνικής νομολογίας που αφορά τη βιωσιμότητα και τις νέες τουριστικές αναπτύξεις μέσω ΕΣΧΑΣΕ (Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων). Η ανάλυση εστιάζει στα κύρια χαρακτηριστικά των ΕΣΧΑΣΕ ως ολοκληρωμένων εργαλείων χωρικού και αναπτυξιακού σχεδιασμού, τα οποία, πέραν του επενδυτικού τους χαρακτήρα, δύνανται να λειτουργήσουν ως **πλαίσια ενσωμάτωσης των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης**. Μέσω της αποτύπωσης της σχετικής νομολογίας, αναδεικνύεται ο τρόπος με τον οποίο η ελληνική έννομη τάξη επιχειρεί να ισορροπήσει ανάμεσα στην ανάγκη προώθησης στρατηγικών επενδύσεων στον τουριστικό τομέα και στην υποχρέωση διαφύλαξης του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων, σύμφωνα με τις διεθνείς και ευρωπαϊκές δεσμεύσεις της χώρας. Η επισκόπηση αυτή τεκμηριώνει ότι **τα ΕΣΧΑΣΕ** δεν συνιστούν απλώς μηχανισμούς αδειοδότησης μεγάλων έργων, αλλά αποτελούν **κανονιστικά εργαλεία** ικανά να ενσωματώνουν πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης, να κατευθύνουν τις χωρικές παρεμβάσεις σε αρμονία με την αρχή της περιβαλλοντικής αειφορίας και να προσδίδουν θεσμική ασφάλεια στην τουριστική δραστηριότητα.

V.1. Το ΕΣΧΑΣΕ ως εργαλείο σχεδιασμού

Στο εδάφιο γ' της παρ. 7 του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016 προβλέπεται ότι τα ΕΣΧΑΣΕ αποτελούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια για τα οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο (εδάφιο ε' ίδιας παραγράφου) και τα οποία εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ, εδάφιο δ' της παρ. 1 του άρθρου 8). Νομολογιακά, σύμφωνα με την απόφαση ΣτΕ 2564/2022²², τα ΕΣΧΑΣΕ, εντασσόμενα στο πολεοδομικό στάδιο του χωρικού σχεδιασμού στο **ίδιο επίπεδο με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια**²³ (ΤΠΣ) αποτελούν:

- α) **πολεοδομικό σχεδιασμό** προς επίτευξη αναπτυξιακού στόχου,
- β) **προϊόν συστηματικής επιστημονικής τεκμηρίωσης**, η οποία επιτυγχάνει με την εκπόνηση ΣΜΠΕ και με τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης με τους αρμόδιους φορείς και το ευρύ κοινό (σκ. 34).

²² Βλ. ενδεικτικά και απόφαση ΣτΕ 1937/2023 καθώς και ΠΕ ΣτΕ 196/2021, 148/2023, 109/2023, 19/2025.

²³ Άρθρο 7 Ν. 4447/2016

Ως είναι γνωστό άλλωστε εκ της ισχύουσας νομοθεσίας, η έγκριση ΕΣΧΑΣΕ συνιστά το πρώτο στάδιο σχεδιασμού του υπό αξιοποίηση ιδιωτικού ακινήτου, κατά το οποίο προσδίδεται η επενδυτική ταυτότητα σε αυτό με την υπαγωγή σε μια από τις γενικές κατηγορίες των χρήσεων γης²⁴. Πρόκειται συνεπώς, για «καταρχήν σχεδιασμό» ενός έργου που στοχεύει στη βιώσιμη ανάπτυξη της προτεινόμενης χρήσης γης και αποτελεί το έρεισμα για τις υπόλοιπες διοικητικές πράξεις των επιμέρους έργων που θα χωροθετηθούν εντός του ακινήτου.

Τα ΕΣΧΑΣΕ σε σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση

Κατά το ΣτΕ, με αφορμή την επεξεργασία του σχεδίου ΠΔ για την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ «Ίτανος Γαία» στη θέση «Χερσόνησος Σίδερο» της Κρήτης, τα ΕΣΧΑΣΕ, τα οποία είναι ταυτοχρόνως χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά εργαλεία, έχουν οικονομικό και αναπτυξιακό σκοπό και είναι ικανά να υποβοηθήσουν την εθνική οικονομία και να συμβάλουν στην άμεση αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης, πρέπει να σχεδιάζονται κατά τρόπο ώστε η υλοποίηση της εκάστοτε επένδυσης να **εναρμονίζεται με τη συνταγματική επιταγή της βιωσιμότητας και αειφορίας**²⁵.

Μάλιστα, επιτρέπεται, κατά το ΣτΕ, μέσω των ΕΣΧΑΣΕ και υπό αυστηρές προϋποθέσεις, ο σχεδιασμός και η υλοποίηση επενδύσεων με διττό ρόλο: αφενός, την αναβάθμιση και ανάδειξη του τουριστικού προϊόντος και αφετέρου τη διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος μέσω της επιβαλλόμενης εκ της νομοθεσίας διαδικασίας Στρατηγικής Εκτίμησης των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του προτεινόμενου σχεδίου. Με αυτή επιτυγχάνεται η περιβαλλοντική έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ με την ενσωμάτωση σε αυτά κριτηρίων για την προστασία του περιβάλλοντος στην περιοχή της επενδύσεως, τα οποία είναι δεσμευτικά κατά τη μεταγενέστερη περιβαλλοντική αδειοδότηση των επιμέρους έργων που θα υλοποιηθούν εντός του ακινήτου – **αποτελούν, έτσι, τα ΕΣΧΑΣΕ, αφενός πολεοδομικό σχεδιασμό προς επίτευξη αναπτυξιακού στόχου, αφετέρου προϊόν συστηματικής επιστημονικής τεκμηρίωσης**, η οποία επιτυγχάνει με την εκπόνηση ΣΜΠΕ και με τη διαδικασία της δημόσιας διαβούλευσης με τους αρμόδιους φορείς και το ευρύ κοινό²⁶.

Ως επιστέγασμα των παραπάνω κρίσεων, το ΣτΕ επικυρώνει το θεσμικό πλαίσιο του ειδικού πολεοδομικού εργαλείου των ΕΣΧΑΣΕ με το σκεπτικό ότι διασφαλίζει, ήδη από το πρώτο αυτό στάδιο του σχεδιασμού, την μη αλλοίωση και την εν γένει προστασία του περιβάλλοντος της περιοχής της επενδύσεως και γι' αυτόν ακριβώς τον λόγο υπερτερεί του πλαισίου της εκτός σχεδίου δόμησης και δημιουργίας ξενοδοχειακών μονάδων κατά τη διαδικασία Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων (ΠΠΔ) – διαδικασία που δεν απαιτεί αντίστοιχη περιβαλλοντική μελέτη ή δημόσια διαβούλευση. Συγκεκριμένα, στην υπ' αριθμ.

²⁴ Βλ. άρθρο 1 παρ. 1 ν. 3894/2010 και άρθρο 1 Ν. 4864/2021

²⁵ ΟΛΣτΕ 29/2015 σκ. 3 επ.

²⁶ ΣτΕ 2564/2022, σκ. 34.

2564/2022 απόφαση, το Δικαστήριο επισημαίνει σε αντιδιαστολή με το πλαίσιο της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τα εξής:

«Επειδή, όπως προκύπτει από τα ήδη εκτεθέντα, το επιλεγέν από την παρεμβαίνουσα εταιρεία **θεσμικό πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων** για την πραγματοποίηση της τουριστικής της επενδύσεως καθιερώνει αφ' ενός την κατάρτιση και την έγκριση ΕΣΧΑΣΕ, κατόπιν εκπονήσεως ΣΜΠΕ, η οποία περιλαμβάνει την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου και αφ' ετέρου την χωροθέτησή του με ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών όρων των επί μέρους έργων και διασφαλίζει, ήδη από το στάδιο του σχεδιασμού της, την μη αλλοίωση και την εν γένει προστασία του περιβάλλοντος της περιοχής της επενδύσεως και, κατά τούτο, **υπερτερεί, συγκρινόμενο με την δυνητική επιλογή της δραστηριοποίησης δυνάμει της τουριστικής νομοθεσίας**, με την εφαρμογή των διατάξεων της εκτός σχεδίου δομήσεως, ξενοδοχειακών μονάδων και την έκδοση των απαιτούμενων αδειών κατόπιν περιβαλλοντικής αδειοδότησεως επί τη βάσει τυποποιημένων περιβαλλοντικών όρων χωρίς προηγούμενη διαβούλευση [Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις των τουριστικών εγκαταστάσεων (κυα 59845/2012, Β' 3438)]²⁷.»

²⁷ ²⁷ Ολ. ΣτΕ 2564/2022 σκ. 37

V.2. ΣΤΕ ΠΕ 36/2015 «ΕΣΧΑΣΕ Killada Hills» στην περιοχή της Ερμιονίδας

Το παρόν κεφάλαιο εστιάζει στα βασικά σημεία του Πρακτικού Επεξεργασίας του ΣΤΕ αναφορικά με το «ΕΣΧΑΣΕ Killada Hills» στην περιοχή της Ερμιονίδας, με σκοπό την τεκμηρίωση της συμμόρφωσης του Έργου (ενν. Hydra Rock) με τις κατευθύνσεις του σχεδιασμού στη περιοχή όπως έχουν ήδη αξιολογηθεί από το ΣΤΕ κατά την επεξεργασία του ανωτέρω ΕΣΧΑΣΕ.

Στην περιοχή της Ερμιονίδας έχει εγκριθεί και υλοποιηθεί ήδη ένα ΕΣΧΑΣΕ με χρήσεις γης «τουρισμό – αναψυχή» με το Προεδρικό Διάταγμα «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία Killada Hills στην Κοιλάδα του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδος Περιφέρειας Πελοποννήσου»(ΦΕΚ 247/ΑΑΠ/2015), σε συνέχεια της έκδοσης του υπ' αριθμ. 36/2015 Πρακτικού Επεξεργασίας του ΣΤΕ, τα σημαντικότερα σημεία του οποίου καταγράφονται στη συνέχεια.

Το ΣΤΕ επεσήμανε κατ' αρχάς τη φύση του ΕΣΧΑΣΕ ως ειδικού χωρικού εργαλείου, το οποίο διαφοροποιείται σαφώς από τα κλασικά πολεοδομικά σχέδια, δεδομένου ότι στοχεύει στην προώθηση στρατηγικών επενδύσεων με σημαντική εθνική αναπτυξιακή διάσταση. Το ΣΤΕ συμπλήρωσε ότι το ΕΣΧΑΣΕ περιορίζει την αρμοδιότητά του στη ρύθμιση της σχέσης επένδυσης και χώρου, **διασφαλίζοντας την τήρηση των αρχών της βιωσιμότητας και αειφορίας**, όπως ρητώς ορίζονται από το Σύνταγμα και την περιβαλλοντική νομοθεσία. Ειδική μνεία έγινε από το ΣΤΕ στη **σημασία της συνοδείας της έγκρισης από τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία, σύμφωνα με το πρακτικό, λειτουργεί ως δεσμευτικό κατευθυντήριο πλαίσιο για την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Συγκεκριμένα (σκ. 3):

«Η εμβέλεια του ΕΣΧΑΣΕ ως εργαλείου σχεδιασμού εξαντλείται στη ρύθμιση της σχέσεως ορισμένης στρατηγικής επενδύσεως με τον χώρο, επί του οποίου αυτή θα πραγματοποιηθεί, ο σχεδιασμός δε αυτός κατατείνει στην πραγματοποίηση επενδύσεως, μεγάλης, κατά τα προαναφερόμενα, οικονομικής και αναπτυξιακής σημασίας, κατά τρόπο ώστε αυτή να εναρμονίζεται με τη συνταγματική επιταγή της βιωσιμότητας και αειφορίας. Η ιδιότητα, εξ άλλου, του ΕΣΧΑΣΕ ως σχεδίου καθιστά εφαρμοστέα τη νομοθεσία περί Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στην οποία υπόκεινται, κατ'αρχήν, τα σχέδια ή προγράμματα που αποτελούν το πλαίσιο για την εκτέλεση έργων και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων

υποκειμένων, ως τέτοιων, στη νόμιμη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησεως. Η εκπόνηση της ΣΜΠΕ αποσκοπεί να διαφωτίσει τη Διοίκηση, ήδη κατά το στάδιο του σχεδιασμού, ως προς τυχόν κινδύνους που συνεπάγεται η πραγματοποίηση του σχεδίου για το φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και ως προς τους τρόπους αποφυγής τους, η δε έγκρισή της διενεργείται με το ίδιο το εγκριτικό του ΕΣΧΑΣΕ προεδρικό διάταγμα. Το διάταγμα αυτό προσλαμβάνει, κατά τούτο, τη μορφή εγκρίσεως «περιβαλλοντικών όρων» του σχεδίου καθ' εαυτού, οι οποίοι θα αποτελούν το ελάχιστο όριο προστασίας του περιβάλλοντος και θα είναι δεσμευτικοί κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων που θα το υλοποιήσουν. Η πρόβλεψη «περιβαλλοντικών όρων» κατά την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ όχι απλώς δεν καθιστά περιττή την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων αυτών, αλλά, αντιθέτως, ο νόμος περί ΕΣΧΑΔΑ, εφαρμοζόμενος κατά τούτο και προκειμένου περί ΕΣΧΑΣΕ, προβλέπει τη «χωροθέτησή» τους και την έγκριση περιβαλλοντικών όρων γι' αυτά (άρθρο 13 παρ. 1 ν. 3986/2011), με ειδική, μάλιστα, διαδικασία (βλ. οικεία εισηγητική έκθεση) (βλ. ΠΕ 29/2015)».

Το ΣτΕ υπογράμμισε ότι, με το Προεδρικό Διάταγμα, θεσπίζονται συγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί όροι, οι οποίοι είναι δεσμευτικοί για την υλοποίηση του έργου, διασφαλίζοντας το ελάχιστο αποδεκτό επίπεδο προστασίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Επιπλέον, επισήμανε ότι τα ΕΣΧΑΣΕ εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ – νυν Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια), γεγονός που απαιτεί αυστηρή εναρμόνιση με τα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, προκειμένου να διατηρείται η λειτουργική συνοχή και η αειφορία της επένδυσης.

Επιπλέον, τόνισε τη θετική γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Χωροταξίας του (τότε) ΥΠΕΚΑ (νυν ΥΠΕΝ), η οποία επιβεβαιώνει την πλήρη εναρμόνιση του ΕΣΧΑΣΕ με τα Γενικά και Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και με το Περιφερειακό Πλαίσιο της Πελοποννήσου²⁸.

²⁸ Με την 21131/17.7.2014 πράξη της η Διεύθυνση Χωροταξίας του Υπουργείου ΠΕΚΑ, ενόψει και της υποβληθείσης ΣΜΠΕ, γνωμοδότησε ότι το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην ανωτέρω θετική γνώμη, το σχέδιο εναρμονίζεται: -με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού που αφορούν τον τομέα του τουρισμού και προβλέπουν την αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών, την προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του τοπίου, την «επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά», τη «διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή» και τη «δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων», -με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό, οι οποίες προβλέπουν «ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν», προστασία των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, «ιδίως με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης των υδατικών

Στο ζήτημα των όρων δόμησης, το ΣτΕ επεσήμανε ότι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται στα 10,75 μέτρα, με δυνατότητα αύξησης έως 15 μέτρα αποκλειστικά για το ξενοδοχείο 5 αστέρων, μετά από ειδική αρχιτεκτονική μελέτη, η οποία πρέπει να διασφαλίζει **τον ήπιο χαρακτήρα της ανάπτυξης**. Παράλληλα, το ΣτΕ συμπλήρωσε την ανάγκη ρητής ρύθμισης, με την προσθήκη σχετικής διάταξης, που να περιορίζει το μέγιστο ύψος κατοικιών στα 7,50 μέτρα και δύο ορόφους, προκειμένου να **προστατευθεί το φυσικό ανάγλυφο**, σύμφωνα και με τις επιταγές της ΣΜΠΕ για ήπιες κλίσεις.

Συνοψίζοντας, μεταξύ άλλων:

- Το ΣτΕ επεσήμανε ότι το ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί ειδικό χωρικό εργαλείο, διαφορετικό από τα κλασικά πολεοδομικά σχέδια, με στόχο την προώθηση στρατηγικών επενδύσεων εθνικής σημασίας με αειφορικό πρόσημο.
- Η συνοδεία του ΕΣΧΑΣΕ από τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) λειτουργεί ως δεσμευτικό κατευθυντήριο πλαίσιο προστασίας του φυσικού, πολιτιστικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.
- Τα ΕΣΧΑΣΕ εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα Τοπικά Χωρικά (Πολεοδομικά) Σχέδια, απαιτώντας αυστηρή εναρμόνιση με εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια για τη διατήρηση λειτουργικής συνοχής και αειφορίας.

πόρων και των υγρών και στερεών αποβλήτων και την προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων [προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.], προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, «ολοκληρωμένες πολιτικές τουριστικής ανάπτυξης, μέσω οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων», περιορισμό της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων και χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα στον παράκτιο χώρο, καθώς και με τις κατευθύνσεις του Ειδικού αυτού Πλαισίου για τα γήπεδα γκολφ [δημιουργία εγκαταστάσεων γκολφ σε συνδυασμό με ξενοδοχειακά καταλύματα ή σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων ή/και σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, με την προϋπόθεση της εξασφάλισης των υδρευτικών, αρδευτικών και οικολογικών αναγκών της περιοχής που επηρεάζεται ή τη χρήση ανακυκλωμένου νερού, χρήση ειδών της τοπικής αυτοφύσης χλωρίδας, με μικρές απαιτήσεις σε υδατικούς πόρους, λήψη μέτρων ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης και διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, ειδικά δε των υδάτινων πόρων, από κινδύνους εξάντλησης και ρύπανσης, προστασία του τοπίου και προσαρμογή των κατασκευών στην κλίμακα και τη φυσιολογία του τόπου, χρήση υλικών παραδοσιακών και φιλικών προς το περιβάλλον, χρήση τεχνολογιών φιλικών προς το περιβάλλον], -με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού, το οποίο κατατάσσει την ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ στις «αγροτικές περιοχές με ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης», ειδικώς δε την παράκτια περιοχή στις «παράκτιες ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης».

- Η Διεύθυνση Χωροταξίας του τότε ΥΠΕΚΑ (νυν ΥΠΕΝ) επιβεβαίωσε την πλήρη εναρμόνιση του ΕΣΧΑΣΕ με τα Γενικά, Ειδικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ιδίως αυτό της Πελοποννήσου.
- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων δύναται να αυξηθεί υπό την προϋπόθεση ειδικής αρχιτεκτονικής μελέτης που να διασφαλίζει ήπιο χαρακτήρα ανάπτυξης, ενώ το μέγιστο ύψος κατοικιών θα πρέπει, εάν αυξηθεί, να μη θέτει σε κίνδυνο το φυσικό ανάγλυφο και τον ήπιο χαρακτήρα της επένδυσης.

Ως εκ τούτου, **εν προκειμένω**, το ΕΣΧΑΣΕ (ενν. Hydra Rock) συμβαδίζει, επί της αρχής,

Α) με τις ανωτέρω κατευθύνσεις χωροταξικού σχεδιασμού (βλ. ειδικότερα κεφ. IX.1 *Χωροταξικός και Πολεοδομικός σχεδιασμός*),

Β) την διασφάλιση του ήπιου χαρακτήρα ανάπτυξης,

Γ) την προστασία του φυσικού ανάγλυφου της περιοχής καθώς και

Δ) τον γενικότερο χαρακτηρισμό του ΕΣΧΑΣΕ ως επιλογή ανάπτυξης - ειδικό χωρικό εργαλείο - με αειφορικό πρόσημο,

όπως αυτά αξιολογήθηκαν ήδη από το ΣτΕ στο πλαίσιο επεξεργασίας και έγκρισης του «ΕΣΧΑΣΕ Killada Hills».

V.3. Συμβατότητα με τον Υπερκείμενο Στρατηγικό Χωροταξικό Σχεδιασμό

V.3.1. Γενικά περί συμβατότητας

Απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκριση ενός ειδικού πολεοδομικού σχεδίου είναι, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, η συμβατότητα του νέου προτεινόμενου σχεδιασμού με τον υπερκείμενο στρατηγικό χωροταξικό σχεδιασμό, προς το σκοπό προαγωγής και εξασφάλισης της βιώσιμης αειφόρου ανάπτυξης.

Το ΕΣΧΑΣΕ εντάσσεται στο επίπεδο των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με την παρ. 7 άρθρου 8 ν. 4447/2016, ενώ παράλληλα αποτελεί Οργανωμένο Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων, σύμφωνα με το άρθρο 1ν. 4179/2013. Ως **«οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων»** ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού δραστηριοτήτων.

Σύμφωνα με το ΣτΕ²⁹, **οποιαδήποτε πρόβλεψη του προτεινόμενου προς έγκριση ΕΣΧΑΣΕ θα πρέπει να συμβαδίζει, άλλως να μην έρχεται σε αντίθεση, με τα υπερκείμενα χωροταξικά σχέδια**, στα οποία συγκαταλέγονται με ιεραρχική σειρά:

- το Εθνικό Χωροταξικό Πλαίσιο,
- το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο,
- τα ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για τον τουρισμό, τις υδατοκαλλιέργειες κλπ.,
- και εν συνεχεία σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ), όπως αποκαλούνται πλέον.

V.3.2. Επιπρόσθετες κατευθύνσεις για την πληρότητα – Επικαιροποίηση σχεδιασμού

Στην απόφαση 2564/2022, το ΣτΕ έκρινε, προς την πληρότητα των χωροταξικών κατευθύνσεων, κατά το σκεπτικό, ότι ο σχεδιασμός του εκεί αναφερόμενου έργου ακολούθησε, πέραν των ισχύοντων χωροταξικών πλαισίων, και **τις κατευθύνσεις του – υπό διαβούλευση - Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, παρόλη την ακύρωσή του από το ΣτΕ³⁰, καθώς και την μελέτη του υπό εκπόνηση «νέου» ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου**.

Εξάλλου, όπως έχει διαπιστώσει επανειλημμένα και το ίδιο το ΣτΕ³¹, ο παρωχημένος χαρακτήρας του χωροταξικού πλαισίου ή η τυχόν олиγογρία της Διοίκησης να εκπονήσει νέο, όπως στην περίπτωση του νέου ΕΧΠ για τον Τουρισμό, το οποίο εκκρεμεί, δεν συνεπάγεται αδυναμία ανάπτυξης τουριστικής δραστηριότητας στη χώρα – αντιθέτως, αυτή θα πρέπει να πραγματοποιηθεί βάσει των προβλέψεων που τυχόν υπάρχουν σε υφιστάμενα

²⁹ ΣτΕ 1037/2022, 1421/2013, και 2038/2019. Σύμφωνα με την τελευταία: «Επειδή, από τον συνδυασμό των άρθρων 24 παρ. 1 και 2, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός, ο οποίος αποτελεί τη χωρική έκφραση των προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, ανήκει στην αρμοδιότητα του κράτους, το οποίο υποχρεούται, σύμφωνα με τις αρχές και τα πορίσματα της επιστήμης της χωροταξίας, να λαμβάνει τα αναγκαία για τον ορθολογικό χωροταξικό σχεδιασμό μέτρα, προκειμένου να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι κατά το δυνατόν βέλτιστοι όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας. Εντός του πλαισίου αυτού, ουσιώδους συντελεστής για τη βιώσιμη ανάπτυξη και, κατά μείζονα λόγο, για την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, των οποίων η οικιστική και εν γένει οικονομική ανάπτυξη πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντός τους και να μην παραβιάζει τη φέρουσα ικανότητά τους (ΣτΕ 387/2014 επταμ., 3920/2010 Ολομ. κ.ά.), είναι τα χωροταξικά σχέδια, με τα οποία τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μακροπρόθεσμοι στόχοι της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ρυθμίζεται, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ελεύθερων χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές (ΣτΕ 3920/2010 Ολομ. κ.ά.)»

³⁰ Το εγκριθέν Ειδικό Πλαίσιο του 2013 ακυρώθηκε με την 3632/2015 απόφαση του ΣτΕ και το προηγούμενο χρονολογούμενο το έτος 2009 κρίθηκε πως δεν αναβιώνει (σκ.18).

³¹ ΣτΕ 519/2017, σκέψη 6, πρβλ. και ΣτΕ 3043/2011 σκ. 12-14, ΠΕ 70/2017, ΣτΕ 2564/2022.

Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, καθώς και στον σχεδιασμό κατωτέρου ιεραρχικώς επιπέδου.

Συνεπώς, η απόφαση ΣτΕ διατυπώνει μια πρακτικά κρίσιμη **αρχή**: κατά τη χωρική τεκμηρίωση και αδειοδότηση σύνθετων έργων (ιδίως Στρατηγικών Επενδύσεων) **εκτιμάται θετικά η συνεκτίμηση των κατευθύνσεων τόσο των θεσμοθετημένων όσο και των υπό διαμόρφωση ή μεταβατικών κειμένων πολιτικής** (εν προκειμένω Χωροταξικών Πλαισίων), υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι αυτά ενσωματώνονται με επαρκή αιτιολογία στην τεχνική και περιβαλλοντική τεκμηρίωση του έργου και δεν αντιβαίνουν ρητά στο ισχύον χωροταξικό και πολεοδομικό δίκαιο.

Κατά συνέπεια, στο πλαίσιο της σύγχρονης ερμηνείας της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης και της συνταγματικά κατοχυρωμένης υποχρέωσης της Διοίκησης για προστασία του περιβάλλοντος, αναγνωρίζεται **η σημασία της δυναμικής προσέγγισης του σχεδιασμού, δηλαδή της συνεκτίμησης όχι μόνο της θεσμικά κατοχυρωμένης κατάστασης, αλλά και της κατεύθυνσης προς την οποία εξελίσσεται ο χωρικός σχεδιασμός**, υπό την έννοια της συνεκτίμησης των κειμένων που αντιπροσωπεύουν εξελίξεις ή επικαιροποιήσεις πολιτικής του σχεδιασμού που βρίσκονται σε ώριμο στάδιο εκπόνησης ή διαβούλευσης.

V.4. Παρεκκλίσεις από γενικούς όρους δόμησης – ειδικό καθεστώς

Το ΣτΕ έχει κρίνει πως τόσο το θεσμικό πλαίσιο των ΕΣΧΑΣΕ (ο παλαιός ν. 3894/10 και αναλογικά ο ν. 3986/11, πλέον ο Ν. 4864/21) όσο και ο Ν. 4447/2016, συνθέτουν ένα ιδιαίτερο καθεστώς, το οποίο επιτρέπει την τροποποίηση υφισταμένων στην περιοχή της εκάστοτε επενδύσεως ΤΠΣ (ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ) καθώς και υφισταμένων ΖΟΕ, εφόσον αυτό κριθεί επιβεβλημένο για την αποτελεσματική αξιοποίηση της επένδυσης. Αυτό όμως υπό την προϋπόθεση, κατά το ΣτΕ, πως για τη θέσπιση των σχεδιαζόμενων τροποποιήσεων λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες «κατευθύνσεις» των Σχεδίων και των ΖΟΕ, ώστε να μην ανατρέπεται: α) ο χωροταξικός σχεδιασμός της περιοχής της επένδυσης β) η γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης που τυχόν έχει καθιερωθεί με τα ισχύοντα πολεοδομικά σχέδια της περιοχής και γ) τα περιοριστικά των οικιστικών πιέσεων πολεοδομικά ή άλλης φύσεως μέτρα βάσει του εκάστοτε πολεοδομικού σχεδιασμού. Συνεπώς, το Δικαστήριο θεωρεί, καταρχήν, **επιτρεπτή τη θέσπιση παρεκκλίσεων από τον υπάρχοντα πολεοδομικό σχεδιασμό** μέσω του πολεοδομικού εργαλείου των ΕΣΧΑΣΕ, **αρκεί όμως αυτός να μην ανατρέπεται ουσιαστικά** ως προς τις κατευθύνσεις και τον σκοπό του – στοιχεία τα οποία

αποτελούν το «όριο» διάγνωσης της υπέρβασης ή μη της εκάστοτε σχεδιαζόμενης παρέκκλισης³².

Μάλιστα, στην περίπτωση του Π.Δ. έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ στη Μύκονο (ΦΕΚ Δ'/304/10-06-2020), με το οποίο εγκρίθηκαν παρεκκλίσεις από την εν ισχύ θεσμοθετημένη από το 2005 ΖΟΕ Μυκόνου, η Ολομέλεια του ΣτΕ έκρινε στην απόφαση 2564/2022 ότι καταρχήν δικαιολογούνται οι αιτούμενες παρεκκλίσεις από τον πολεοδομικό σχεδιασμό (Ζώνη Οικονομικού Ελέγχου - ΖΟΕ Μυκόνου³³), όπως τεκμηριώθηκαν στη ΣΜΠΕ, αξιολογώντας ως ανεπίκαιρες τις ρυθμίσεις της, καθώς δεν είχαν αξιολογηθεί ούτε τροποποιηθεί από το έτος 2005³⁴, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψη ότι επρόκειτο για μια ήπιας μορφής ανάπτυξη που κατά τα λοιπά συνάδει με τους όρους της ΖΟΕ Μυκόνου.

Σημειωτέον πως οι διαφοροποιήσεις από τους όρους της ΖΟΕ είχαν ήδη κριθεί από την αρμόδια Υπηρεσία (Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, ΥΠΕΝ) κατά το στάδιο γνωμοδοτήσεων επί της ΣΜΠΕ ότι επρόκειτο για επαρκώς τεκμηριωμένες «στο πλαίσιο της επιχειρούμενης ολοκληρωμένης ανάπτυξης με βάση τον οργανωμένο σχεδιασμό μέσω ΕΣΧΑΣΕ» αφενός, ως συμβατές με «τις σύγχρονες ανάγκες κτιριολογικές, μορφολογικές και περιβαλλοντικές τις οποίες έχει λάβει υπόψη του ο ΝΟΚ ως μεταγενέστερο και πιο σύγχρονο εργαλείο δόμησης σε σχέση με τη ΖΟΕ» και ότι «συνιστούν ήπια τουριστική ανάπτυξη που σέβεται το περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της περιοχής»³⁵, δεδομένα που επιβεβαίωσε το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας³⁶.

Κατά συνέπεια, διαμορφώνεται μια σαφής και λειτουργική ερμηνευτική γραμμή: **οι παρεκκλίσεις που θεσπίζονται μέσω ΕΣΧΑΣΕ είναι νομικά επιτρεπτές και θεσμικά προστατευμένες, υπό την προϋπόθεση τεκμηριωμένης συμβατότητας με τις βασικές κατευθύνσεις του υφιστάμενου σχεδιασμού και ενσωμάτωσης των νεότερων εργαλείων πολιτικής βιωσιμότητας και δόμησης.**

Υπό αυτό το πλαίσιο, η ολιστική προσέγγιση της επένδυσης (μέσω ΣΜΠΕ, sustainability reporting, αρχών ESG, επιστημονική τεκμηρίωση παρεκκλίσεων, Νομική Αξιολόγηση

³² ΣτΕ 2564/2022.

³³ Οι παρεκκλίσεις αφορούσαν αριθμητική αύξηση των κλινών από 150 (που προέβλεπε ως ανώτατο όριο η ΖΟΕ) σε 192 κλίνες, την αφετηρία μετρήσεως του ύψους των κτιρίων από τη διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους και όχι από το φυσικό έδαφος, την κατασκευή υπόγειων υδατοδεξαμενών στα κτίρια ανεξαρτήτως των ορόφων τους (η ΖΟΕ προέβλεπε τη δυνατότητα υπόγειων υδατοδεξαμενών σε διώροφα κτίρια κατοικίας), αποδεχόμενο μάλιστα και την τεκμηρίωση της ΣΜΠΕ ότι τον επιλεγέν σενάριο αποτελεί μια πρόταση «ευμενέστερης χωρικής οργάνωσης από την υφιστάμενη για το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον» (σκ. 37 ΣτΕ 2564/2022).

³⁴ Ενόψει και της 3628/2009 αποφάσεως του ΣτΕ, με την οποίαν ακυρώθηκαν ορισμένες διατάξεις της ΖΟΕ Μυκόνου.

³⁵ ΠΕ 87/2020, παρατ. 29.

³⁶ Πρβλ. ΣτΕ 1705/2017 σκ. 20, ΠΕ 29/2015 παρατ. 4., ΠΕ 219/2019 παρατ. 7.

Βιωσιμότητας-Συμμόρφωσης) δεν αίρει απλώς το ασυμβίβαστο με τον ισχύοντα σχεδιασμό, αλλά το αναδιατυπώνει στο πλαίσιο των αναγκών της βιώσιμης χωρικής μετάβασης.

Εν προκειμένω βέβαια, επισημαίνεται ότι **στο πλαίσιο της παρούσας επένδυσης δεν έχουν αιτηθεί παρεκκλίσεις από τον υφιστάμενο σχεδιασμό**, όπως δυνητικά θα μπορούσαν κατόπιν εφαρμογής των ανωτέρω προϋποθέσεων, αλλά ακολουθούνται απολύτως οι κατευθύνσεις και οι χρήσεις του υπερκείμενου ισχύοντος σχεδιασμού.

V.5. Η σημασία της ΣΜΠΕ – ο έλεγχος της Διοίκησης

Στην απόφαση 2564/2022 για ΕΣΧΑΣΕ στη Μύκονο, το ΣτΕ επεσήμανε πως τα κριτήρια σχεδιασμού της οικείας ΣΜΠΕ αξιολογήθηκαν από την Διοίκηση σε συνδυασμό με το σύνολο των σχετικών στοιχείων του θεσμικού και κανονιστικού πλαισίου (περί προστασίας υδάτων, διαχείρισης αποβλήτων κ.α.) και τις θετικές γνωμοδοτήσεις των οικείων καθ' ύλην αρμοδίων υπηρεσιών, καταλήγοντας στην πρόβλεψη των κατά την κρίση της απαιτούμενων περιβαλλοντικών όρων – κατευθύνσεων, οι οποίες θα εξειδικεύονταν μεταγενέστερα, κατά την έκδοση των λοιπών διοικητικών πράξεων στο επόμενο στάδιο της πραγματοποιήσεως του επενδυτικού σχεδίου (έγκριση χωροθετήσεως του επενδυτικού σχεδίου κατά το άρθρου 13 ν. 3986/2011 κ.λπ.)³⁷.

Μάλιστα, μέσω της ΣΜΠΕ εξετάστηκαν και αξιολογήθηκαν εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης με γνώμονα το δημοσιονομικό όφελος, την αναπτυξιακή προοπτική και τις κοινωνικές επιπτώσεις της επένδυσης, με ταυτόχρονη και παράλληλη εκτίμηση της πολεοδομικής συμβατότητας και των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων – και εν τέλει, επελέγη το βέλτιστο περιβαλλοντικά σενάριο.

Άρα, σύμφωνα με τη νομολογιακή ερμηνεία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) αποτελεί τον **κεντρικό μηχανισμό περιβαλλοντικής τεκμηρίωσης και ελέγχου της βιωσιμότητας του σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ**. Ιδιαίτερως σημαντική αναφέρεται από το ΣτΕ η ανάλυση και στάθμιση της ΣΜΠΕ των **εναλλακτικών σεναρίων** χωρικής ανάπτυξης, τα οποία αξιολογούνται όχι μόνο με περιβαλλοντικά, αλλά και με οικονομικά, κοινωνικά και πολεοδομικά κριτήρια (σημείωση: συμπεριλαμβανομένης της «μηδενικής λύσης» δηλαδή της μη πραγματοποίησης της επένδυσης).

³⁷ πρβλ. ΣτΕ Ολ 1705/2017. Η ΚΥΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου δημοσιεύτηκε σε ΦΕΚ στις 19 Ιανουαρίου 2022 (Δ'5).

V.6. Η πρόσβαση σε οργανωμένους υποδοχείς

Στο πλαίσιο του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, με στόχο την αποφυγή και καταπολέμηση της άκριτης δόμησης, κατά το άρθρο 24 Σ και κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, η κατ' εξαίρεση δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές³⁸, επιτρέπεται υπό τον όρο: «Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα.». Από αυτό συνάγεται ότι, προκειμένου ένα οικόπεδο σε εκτός σχεδίου περιοχή να είναι οικοδομήσιμο απαιτείται, εκτός από το προβλεπόμενο εκ του νόμου εμβαδόν, να έχει πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο και διανοιγμένο κοινόχρηστο δρόμο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση.

Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι όσον αφορά την απαιτούμενη προϋπόθεση της πρόσβασης για την έγκριση ενός Οργανωμένου Υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, όπως είναι το ΕΣΧΑΣΕ του Έργου, με βάση την ερμηνεία της νομοθεσίας, αλλά και τη νομολογία, απαιτείται μόνο να εξασφαλίζεται η πρόσβαση στο ακίνητο από υφιστάμενη κοινόχρηστη οδό, χωρίς να απαιτούνται οι ως άνω προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για την εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς:

α) Με τον καθορισμό ενός Οργανωμένου Υποδοχέα (όπως μέσω ΕΣΧΑΣΕ, ΕΠΣ, ΠΟΤΑ) ρυθμίζεται τόσο σχεδιαστικά όσο και πολεοδομικά η περιοχή χωροθέτησής του, όπως και η δυνατότητα πρόβλεψης συγκεκριμένων και ειδικών παρεκκλίσεων (βλ. άρθρα 4, 6 και 7 παρ. 6 του ν. 4864/2021 περί Στρατηγικών Επενδύσεων), και ορίζεται εκ του νόμου η αναγκαιότητα πρόσβασης προς τον οργανωμένο υποδοχέα.

β) Στις περιπτώσεις οργανωμένων υποδοχέων δεν ανοικοδομείται «γήπεδο» κατά την έννοια των διατάξεων για την δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, αλλά ρυθμίζεται πολεοδομικά μια «έκταση» και προβλέπονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, χρήσεων γης περιορισμών, προστατευτικών μέτρων κτλ.

Η επιλογή υφιστάμενης οδού, με βάση τη συστηματική ερμηνεία το νόμου και της νομολογίας του ΣτΕ, η οποία προτείνεται να αποτελέσει την πρόσβαση στον οργανωμένο υποδοχέα, εν προκειμένω ΕΣΧΑΣΕ, πρέπει να τεκμηριώνεται στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα της επένδυσης το οποίο θα συνοδεύει το ΕΣΧΑΣΕ όσον αφορά:

³⁸ Η οποία ρυθμίζεται από τις διατάξεις του π.δ. της 24/31.05.1985 (Δ' 270) (βλ. ήδη άρθρ. 162 επ. Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας - ΚΒΠΝ), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 10 του ν. 3212/2003 (Α' 308/2004).

- στον κοινόχρηστο και νόμιμο χαρακτήρα της³⁹,
- στα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της (επαρκές πλάτος καταστρώματος της οδού 5-5,5 μ⁴⁰ και βατότητα, ήτοι ελεύθερη και ανεμπόδιστη διάβαση και κυκλοφορία από οχήματα παντός τύπου, πεζούς, και ΑΜΕΑ),
- και στην σύνδεσή της με το ευρύτερο δίκτυο κοινοχρήστων χώρων προ του 1923 ή με το δημοτικό ή επαρχιακό δίκτυο και στην επαρκή αποτύπωσή της (χάραξη, πλάτος οδού).

Ουσιώδεις εν προκειμένω είναι το Πρακτικό Επεξεργασίας 196/2021 αναφορικά με την εξέταση του ζητήματος της πρόσβασης σε οργανωμένο υποδοχέα (ΕΣΧΑΣΕ) στην Μύκονο, σύμφωνα με το οποίο αποθαρρύνεται η επιλογή εξασφάλισης πρόσβασης σε ιδιωτικά ακίνητα Στρατηγικών Επενδύσεων μέσω της σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων όπως η δουλεία διόδου του άρθρου 1118 επ. του ΑΚ, επί ακινήτων τρίτων. Αυτό διότι, κατά το ΣτΕ, το οδικό δίκτυο συνιστά βασικό στοιχείο της Φέρουσας Ικανότητας (βλ. παρακάτω) των μικρών νησιών και ταυτόχρονα ουσιώδες στοιχείο του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού υποκείμενο, κατ' αρχήν, σε συνολικό σχεδιασμό⁴¹. Η εξασφάλιση πρόσβασης μέσω δουλείας διόδου όμως επιτρέπει, κατά το ΣτΕ, τη δημιουργία, διά της ιδιωτικής βουλήσεως, ιδιωτικής οδού «σεβαστών», διαστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχή για την εξυπηρέτηση στρατηγικής επένδυσης και κατά τούτο δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι στηρίζεται σε επαρκή σχεδιασμό οδικού δικτύου, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού στο οποίο εντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ όσο και την ιδιαιτερότητα της ρυθμιζόμενης περιοχής στη συγκεκριμένη περίπτωση (Μύκονος).

Στο πλαίσιο της ανωτέρω ανάλυσης και έχοντας υπόψη την νομολογία του ΣτΕ για το θέμα, κρίνεται σημαντική, για την πλήρωση και τεκμηρίωση της προϋπόθεσης πρόσβασης σε

³⁹ Μέσω σχετικών αναφορών των συμβολαίων αγοραπωλησίας, στα οποία θα αναφέρεται πότε διανοίχθηκε η οδός και για ποιο λόγο, εάν έχει ασφαλτοστρωθεί καθώς και όποια άλλη σχετική λεπτομέρεια ή από κάθε είδους δημόσιο έγγραφο, όπως για παράδειγμα μέσω αποφάσεων κοινοτικών συμβουλίων), και μέσω αεροφωτογραφιών σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, με τις οποίες πρέπει να αποδεικνύεται ο χρόνος ύπαρξης της οδού και η μορφή/διαμόρφωσή της.

⁴⁰ Ως προς αυτό βλ. ΣτΕ ΠΕ 87/2020 σκ. 10: «η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται μέσω υφιστάμενης οδού μέσου πλάτους 5,5 μ., που συνδέει το ακίνητο με το επαρχιακό δίκτυο του νησιού, ενώ, ως προς το εσωτερικό οδικό δίκτυο, αναφέρεται ότι αυτό θα είναι διαμορφωμένο για πεζούς και μικρά ηλεκτροκίνητα οχήματα και ένας μόνο κλάδος θα είναι προσβάσιμος από οχήματα και θα διανοιχτεί για την εξασφάλιση της αναγκαίας σύνδεσης με την περιοχή του καταφυγίου τουριστικών σκαφών». Είναι πολλαπλά όμως τα παραδείγματα στον ελληνικό χώρο όπου εντοπίζονται οδοί οι οποίες δεν έχουν καθ' όλο το μήκος τους πλάτος 5-5,50 μέτρων – συνεπώς, δεν είναι πρωτοφανές αλλά, αντιθέτως, αποτελεί συχνό φαινόμενο στο κοινόχρηστο δίκτυο της χώρας, ειδικά σε νησιωτικές περιοχές. Προς επίλυση του ζητήματος αυτού, προτείνεται πως, ακόμα και αν δεν πληρούνται τα χαρακτηριστικά του πλάτους των 5-5,50 μέτρων στο σύνολο του μήκους της εκάστοτε οδού, να μπορεί αυτό να θεραπευθεί ύστερα από την εκπόνηση: (α) μελέτης οδοποιίας και (β) κυκλοφοριακής μελέτης.

⁴¹ ΣτΕ 665/2018 7μ.

Οργανωμένο Υποδοχέα - ΕΣΧΑΣΕ, να αποτυπώνεται ρητά ο χαρακτηρισμός του εκάστοτε δρόμου με τη σχετική πράξη (ΦΕΚ) ως επαρχιακός δρόμος και πρωτεύον οδικό δίκτυο, καθώς και το πλάτος του εντός των οικείων μελετών ΕΣΧΑΣΕ, ΣΜΠΕ και στα συνοδευτικά διαγράμμά τους⁴².

Συνοψίζοντας, όσον αφορά την πρόσβαση σε οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων (όπως το ΕΣΧΑΣΕ):

1. Το ΕΣΧΑΣΕ δεν αφορά σε μεμονωμένο γήπεδο με απαίτηση οικοδομησιμότητας κατά τις εκτός σχεδίου διατάξεις, αλλά για πολεοδομικά οργανωμένη έκταση, στο πλαίσιο ειδικού σχεδιαστικού καθεστώτος.
2. Η πρόσβαση δεν απαιτεί ελάχιστο πρόσωπο 25 μ. ούτε εφαρμογή των κριτηρίων του άρθρου 1 του ΠΔ 24.4.1985, απαιτείται, όμως, τεκμηριωμένη υφιστάμενη πρόσβαση από κοινόχρηστο, νομίμως υφιστάμενο και βατό οδικό άξονα, ο οποίος να αποτελεί τμήμα δικτύου δημοσίου χαρακτήρα.
3. Αποθαρρύνεται η εξασφάλιση πρόσβασης μέσω δουλείας διόδου (ΑΚ 1118), καθώς δεν εξυπηρετεί τον δημόσιο χαρακτήρα του σχεδιασμού, ούτε συνάδει με την αρχή της οργανικής ανάπτυξης του οδικού δικτύου, ιδίως σε ευαίσθητες περιοχές όπως τα νησιά.
4. Το ΣτΕ επισημαίνει ότι η οδική προσβασιμότητα αποτελεί συνθετικό στοιχείο της Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής επέμβασης, και η επιλογή του οδικού άξονα για πρόσβαση στο ΕΣΧΑΣΕ οφείλει να εντάσσεται στον συνολικό χωρικό σχεδιασμό και όχι να δημιουργείται *ad hoc* με βάση την ιδιωτική βούληση.

Εν προκειμένω, σύμφωνα με την ΣΜΠΕ του έργου, η προτεινόμενη επένδυση Serenity Village πληροί τη απαίτηση πρόσβασης κατά τη νομολογία του ΣτΕ, και μάλιστα από υφιστάμενη κοινόχρηστη οδό. Ειδικότερα η περιοχή επέμβασης χωροθετείται σε παραλιακή έκταση στην περιοχή Βλαχέικα, σε επαφή με το υφιστάμενο κύριο οδικό δίκτυο⁴³, με την

⁴² Επίσης θα πρέπει τυχόν τεχνικά έργα για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης να ζητηθούν ως συνοδά έργα της Στρατηγικής Επένδυσης κατά το άρθρο 6 ν. 4864/2021 («Ως συνοδά έργα, νοούνται έργα μόνιμου χαρακτήρα για την υποστήριξη της στρατηγικής επένδυσης, όπως τα απαιτούμενα έργα για τη σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου, ύδρευσης και αποχέτευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο και με το βασικό οδικό δίκτυο της περιφέρειας»). Τα εν λόγω έργα θα πρέπει καταρχάς να περιγραφούν ως δυνατότητες στο στάδιο του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ, ενώ οι ειδικότερες μελέτες για την υλοποίηση αυτών θα λάβουν χώρα στο στάδιο της ΚΥΑ Χωροθέτησης/Πολεοδόμησης της Στρατηγικής Επένδυσης.

⁴³ Βλ. ΣΜΠΕ κεφ. 6.8.1 Οδικό δίκτυο – κυκλοφοριακή οργάνωση: Το Επαρχιακό οδικό δίκτυο της περιοχής προκύπτει από ένα σύνολο διοικητικών πράξεων & διαταγμάτων και ειδικότερα από: 1) το Β.Δ. 06-02-1956 (ΦΕΚ 47 Α') «Περί καθορισμού των επαρχιακών οδών όλων των νομών κατά τις διατάξεις του ν.3155/1955 περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών», 2) την με αριθμό ΔΜΕΟ/Ε/Ο/266/09-03-1995 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 293 Β') «Ανακατάταξη επαρχιακού οδικού δικτύου των νομών της χώρας» και 3) την με αριθμό ΔΟΥ/ΟΙΚ/3783/30-06-2016 απόφαση Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (ΦΕΚ 140 ΑΑΠ'), με την οποία πραγματοποιήθηκε ο χαρακτηρισμός των παρακάμπσεων Κρανιδίου και Ερμιόνης ως τμημάτων του πρωτεύοντος επαρχιακού οδικού δικτύου Ν. Αργολίδας.

ονομασία επαρχιακή οδός αρ. 58 «Γαλατάς – Λεμονοδάσος προς Ερμιόνη» η οποία διασχίζει το παράκτιο τμήμα της περιοχής επέμβασης. Συγκεκριμένα, η περιοχή εξυπηρετείται από επαρχιακή οδό κατηγορίας δ2 με διατομή οδοστρώματος ~7,0 μ. (δύο λωρίδες, πλάτους ~3,25 μ. έκαστη, συν λωρίδες καθοδήγησης). Η οδική αυτή αρτηρία συνδέει τον Δήμο Πόρου και τον γειτονικό Δήμο Ερμιονίδας (περιοχή Μετοχίου) με τους κύριους οδικούς άξονες (π.χ. προς Κρανίδι, Επίδαυρο κ.λπ.), εξασφαλίζοντας ικανοποιητική προσβασιμότητα στην ευρύτερη περιοχή⁴⁴.

Ως εκ τούτου, προκύπτει κατά την ανωτέρω ανάλυση, ότι εξασφαλίζεται η πρόσβαση στην περιοχή επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ από υφιστάμενο κοινόχρηστο οδικό δίκτυο.

V.7. Η Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) στις αναπτύξεις

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύεται η έννοια της Φέρουσας Ικανότητας (ΦΙ) όπως έχει προβλεφθεί νομοθετικά και εξειδικευθεί μέσα από την νομολογία του ΣτΕ ειδικά ως προς την πολεοδομική ανάπτυξη μέσω οργανωμένων υποδοχών. Επιπλέον, παρατίθενται κωδικοποιημένες οι κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό του Έργου υπό το πρίσμα των κατωτέρω πορισμάτων του ΣτΕ για τη ΦΙ.

Ειδικότερη ανάλυση για το έργο λαμβάνει χώρα στο κεφάλαιο VI. Η Έκθεση Φέρουσας Ικανότητας ως Στοιχείο Βιωσιμότητας της Επένδυσης όπου αναλύονται και αξιολογούνται ειδικότερα τα πορίσματα από την από Αυγούστου 2025 ειδική Έκθεση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας/Χωρητικότητας που εκπονήθηκε από τις εταιρείες SUPCO E.E., ADENS A.E., VMC Τεχνική E.E. και DTK Law Firm.

Η έννοια της ΦΙ έχει τεθεί εντόνως και εξακολουθεί να τίθεται ως βασικό ζήτημα από το Συμβούλιο της Επικρατείας⁴⁵ (ΣτΕ) στην περίπτωση του νέου πολεοδομικού σχεδιασμού και των νέων οργανωμένων υποδοχών, για τον λόγο αυτό θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και στον σχεδιασμό της εν λόγω επένδυσης. Ο ορθολογικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός εντάσσεται στην έννοια του θεμελιώδους κανόνα της **βιώσιμης ανάπτυξης**, όπως αυτή αποτυπώνεται στα άρθρα 24 και 106 του Συντάγματος, δεν αποκλείει την επενδυτική δραστηριότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη περιβαλλοντική και πολιτιστική ταυτότητα, ειδικά εάν αυτή εδράζεται σε χωροταξικά σχέδια τα οποία σέβονται - το φυσικό

⁴⁴ σύμφωνα με το υπο-κεφάλαιο 1.4.6 «Υποδομές» της ΣΜΠΕ.

⁴⁵ ΣτΕ 1037/2022 – ΣΤΚ στη νήσο ΙΟ, ΣτΕ ΟΛ. 2564/2022 -ΕΣΧΑΣΕ στη νήσο Μύκονο

και ανθρωπογενές περιβάλλον, τον ιδιαίτερο χαρακτήρα και την «Φέρουσα Ικανότητα» του τόπου⁴⁶.

Ο κανόνας αυτός που τίθεται είναι σε εναρμόνιση με τον θεσμοθετημένο επί του παρόντος ορισμό της ΦΙ στην παρ. 1 του άρθρου 64 του Ν. 4964/2022, σύμφωνα με τον οποίο:

«1. Ως Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) ενός χωρικού συστήματος, νοούνται **τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών** που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία.»

Μάλιστα, σύμφωνα με την παρ. 2: «2. Η ΦΙ λαμβάνεται υπόψη κατά την αναθεώρηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων της παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016 (Α' 241)⁴⁷ **και εφαρμόζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου**».

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 Ν. 4447/16 «στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) (...) β) **τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων**». Επαναλαμβάνεται πως σύμφωνα με την παρ. 7 του ως άνω άρθρου 8 περί ΕΠΣ, τα ΕΣΧΑΣΕ νοούνται ότι εμπίπτουν στην έννοια των ΕΠΣ. Άρα, για την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ του Έργου, κρίσιμο ρόλο αναλαμβάνει η ΦΙ της εκάστοτε περιοχής επέμβασης, η οποία πρέπει να μελετάται και αξιολογείται σε επιστημονικές μελέτες κατά το στάδιο του σχεδιασμού του ΕΣΧΑΣΕ.

Πέραν των ως άνω νομοθετικών προβλέψεων, η έννοια της ΦΙ έχει τεθεί εντόνως και εξακολουθεί να τίθεται ως βασικό ζήτημα από το Συμβούλιο της Επικρατείας⁴⁸ (ΣτΕ) στην περίπτωση των νέων οργανωμένων υποδοχέων και νέου πολεοδομικού σχεδιασμού, για τον λόγο αυτό θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και στον σχεδιασμό της εν λόγω επένδυσης. Διαχρονικά, η έννοια της ΦΙ αποδίδει την πεπερασμένη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και των ανθρωπογενών συστημάτων, ώστε να μην επέλθει σοβαρή

⁴⁶ ΣτΕ ΟΛ. 3920/2010, 2489/2006, 3478/2000. Στη νομολογία δεν δίνεται ευθύς ορισμός της φέρουσας ικανότητας, παρόλα αυτά επαναλαμβάνεται σε πλήθος αποφάσεων σε συνάρτηση με τη βιώσιμη ανάπτυξη (οικιστική, τουριστική και γενικώς οικονομική), με την οποία τοποθετείται σε μία σχέση αλληλεπίδρασης και αλληλεξάρτησης (βλ. Τσακαλογιάννη Ι., Παρατηρήσεις στην απόφαση ΣτΕ 1429/2022, ΠερΔικ 4/2022, σ. 621).

⁴⁷ Βλ. ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 «Αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων που έχουν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/ 05.03.2004 (Δ' 285) απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και έγκριση νέων Πολεοδομικών Προτύπων, προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του ν. 4447/2016 (Α' 241), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4447/2016». (ΦΕΚ Δ'200/1.04.2024).

⁴⁸ ΣτΕ 1037/2022 – ΣΤΚ στη νήσο ΙΟ, ΣτΕ ΟΛ. 2564/2022 -ΕΣΧΑΣΕ στη νήσο Μύκονο

επιδείνωση τους⁴⁹. Ο προσδιορισμός της απαιτεί συνεκτίμηση παραμέτρων του τρίπτυχου κοινωνία, οικονομία, περιβάλλον και δεν εξαρτάται μόνο από μετρήσιμα ποσοτικά δεδομένα (τεχνικά, οικονομικά, επιστημονικά), αλλά και από ένα ευρύ φάσμα ποιοτικών παραγόντων που συνδέονται με τις πολιτιστικές αξίες, τις παραδόσεις, τη φυσιογνωμία της περιοχής⁵⁰.

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί το ζήτημα με ποιόν αντικειμενικό τρόπο μελετάται και ορίζεται η Φέρουσα Ικανότητα, πρόσφατα θεσπίστηκαν τα Πολεοδομικά Πρότυπα, δυνάμει της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414/2024 (ΦΕΚ Δ'200/1.04.2024)⁵¹, με την οποία αναθεωρήθηκαν τα πολεοδομικά σταθερότυπα της υ.α. 10788/5-03-2004, εγκρίθηκαν τα Πολεοδομικά Πρότυπα για τον πολεοδομικό σχεδιασμό προς εναρμόνιση με το ν. 4447/2016 και τέθηκαν οι βασικές προδιαγραφές και δείκτες και για τις Εκθέσεις Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας (ΕΚΕΦΙ).

Αν και η ως άνω ρητή νομοθετική αποτύπωση του ορισμού της ΦΙ είναι εξαιρετικά πρόσφατη, το Συμβούλιο της Επικρατείας⁵² ήδη από την δεκαετία του 1990 επικαλούταν την έννοια αυτή είτε κατά την κρίση επί αιτήσεων ακυρώσεως αποφάσεων είτε κατά την έκδοση πρακτικών επεξεργασίας επί σχεδίων προεδρικών διαταγμάτων στο πλαίσιο άσκησης των διοικητικών του αρμοδιοτήτων. Έχει προκύψει, λοιπόν, πληθώρα αποφάσεων και πρακτικών επεξεργασίας που αναφέρονται στην έννοια της ΦΙ και προσπαθούν να την οριοθετήσουν

⁴⁹ Σακελλαροπούλου Α., *Η στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας και η φέρουσα ικανότητα*, 2016, Νόμος και Φύση.

⁵⁰ Βλαντού Α., *Περιβαλλοντικός-Χωρικός σχεδιασμός και φέρουσα ικανότητα*, 2016, Νόμος και Φύση.

⁵¹ Τα πολεοδομικά σταθερότυπα είναι ποσοτικές και ποιοτικές παράμετροι που εξασφαλίζουν τις ποσοτικές και ποιοτικές απαιτήσεις αντίστοιχα, για οποιαδήποτε λειτουργία χωροθετείται κατά την διαδικασία του πολεοδομικού σχεδιασμού. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 (παρ. 3 άρθρου 4), κατά την εκπόνηση των πολεοδομικών σχεδίων πρώτου επιπέδου (Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια) συντάσσονται ειδικές Εκθέσεις Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας (ΕΚΕΦΙ) κρίσιμων, επιλεγμένων (κατά την κρίση του μελετητή και μετά από επαρκή σχετική τεκμηρίωση) Χωρικών Συστημάτων (ΧΣ), εντός της Ενότητας Χώρου (ΕΧ) που αφορά το εκάστοτε πολεοδομικό σχέδιο, με στόχο την εκτίμηση των ανώτατων ανεκτών ανθρωπογενών πιέσεων και την προώθηση της αειφόρου ανάπτυξής τους, όπως αυτή προσδιορίζεται στην περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4447/2016. Οι ΕΚΕΦΙ αποτελούν σύνολα κειμένων, πινάκων και σχεδίων, και αποτυπώνουν τα αναφερόμενα στην παρ. 3β του άρθρου 4, ενώ συντάσσονται σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες της επόμενης παραγράφου 3δ. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 4 της ΥΑ περί Πολεοδομικών Σταθεροτύπων «πεδίο εφαρμογής των πολεοδομικών σταθεροτύπων», αυτά δεν έχουν εφαρμογή σε ζώνες/περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς που προσδιορίζει ειδικές προδιαγραφές ανάπτυξής τους όπως (...) Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) (...). Ωστόσο, κατά την άποψή μας είναι σημαντικό στη μελέτη της ΦΙ για το εν λόγω ΕΣΧΑΣΕ να ληφθούν υπόψη τα ΠΠ όπως προβλέπονται στην ΥΑ πολεοδομικών σταθεροτύπων και να αξιολογηθούν, καθώς αποτελούν τις πλέον σύγχρονες προδιαγραφές.

⁵² Η πρώτη αναφορά του Συμβουλίου της Επικρατείας στην φέρουσα ικανότητα έγινε στο Π.Ε. 246/1992 με τον περιφραστικό όρο «ανώτατα όρια αναπτύξεως της περιοχής άνευ αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας της ή της υποβαθμίσεως της ποιότητας ζωής, τυχόν κορεσμός τομέων και αναγκών κτλ.». Ήδη, στα Π.Ε. 586/1992 και 398/1993, τα οποία αφορούσαν την έγκριση πολεοδομικής μελέτης για παραθεριστικό οικισμό, αναφέρεται η «φέρουσα ικανότης (αντοχή)» ως κριτήριο καταλληλότητας της περιοχής για την οποία επρόκειτο να εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη.

δυνάμει του εξεταζόμενου κάθε φορά ζητήματος. Συγκεκριμένα, στο επίπεδο της Νομολογίας, έχουν αναφερθεί τα εξής για τη ΦΙ⁵³:

Η πρώτη αναφορά του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) στην Φ.Ι. έγινε στο ΠΕ 246/1992 με τον περιφραστικό όρο «ανώτατα όρια αναπτύξεως της περιοχής άνευ αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας της ή της υποβαθμίσεως της ποιότητας ζωής, τυχόν κορεσμός τομέων και αναγκών κτλ.». Ήδη, στα ΠΕ 586/1992 και 398/1993, τα οποία αφορούσαν την έγκριση πολεοδομικής μελέτης για παραθεριστικό οικισμό, αναφέρεται η «φέρουσα ικανότητα (αντοχή)» ως κριτήριο καταλληλότητας της περιοχής για την οποία επρόκειτο να εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη.

Κατά την έρευνα σε αποφάσεις και πρακτικά επεξεργασίας του ΣτΕ που αφορούν σε ΕΣΧΑΣΕ και Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) διαπιστώθηκε ότι το ΣτΕ κάνει αναφορά στην Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και/ή στις υπόλοιπες μελέτες που συνοδεύουν τα ανωτέρω σχέδια και ειδικότερα στον τρόπο υπολογισμού της ΦΙ, στοιχεία τα οποία φαίνεται να γίνονται εμμέσως αποδεκτά από το Δικαστήριο στο σκεπτικό και εν τέλει στην απόφασή του⁵⁴.

Για παράδειγμα, στην απόφαση ΣτΕ 2564/2022 για ΕΣΧΑΣΕ στην Μύκονο, καταρχάς κατέστη σαφές πως δεν προέκυπτε πως η Φέρουσα Ικανότητα του χώρου του Νοτίου Αιγαίου είχε εξαντληθεί⁵⁵, ούτε πως περιοριζόταν υποχρεωτικώς ή απαγορευόταν με οποιονδήποτε τρόπο η τουριστική ανάπτυξη από τον υπάρχοντα χωροταξικό σχεδιασμό. Επιπλέον, η ΣΜΠΕ του προσβαλλόμενου Π.Δ. ΕΣΧΑΣΕ είχε αξιολογήσει επιστημονικά την ΦΙ της Μυκόνου υπό την έννοια των ανθρωπογενών πιέσεων και της επέκτασης της δόμησης τόσο στο σύνολο του νησιού όσο και στην περιοχή επέμβασης, με βάση το τότε ισχύον νομικό πλαίσιο⁵⁶ και ελλείψει ειδικότερων θεσμοθετημένων προδιαγραφών, καταλήγοντας πως τα όριά της δεν είχαν κορεστεί⁵⁷ - κρίση η οποία ουδέποτε αμφισβητήθηκε από την Διοίκηση. Κατέληξε λοιπόν το Δικαστήριο στην κρίση ότι η προκύπτουσα από τη ΣΜΠΕ αξιολόγηση της ΦΙ της Μυκόνου και της ευρύτερης περιοχής της επενδύσεως είναι «επαρκής», δεδομένου ότι κατά τον χρόνο καταρτίσεως και εγκρίσεως του προσβαλλόμενου ΕΣΧΑΣΕ δεν υφίσταντο θεσμοθετημένες προδιαγραφές για την εκπόνηση μελετών που αφορούν στη Φέρουσα Ικανότητα, και ενόψει αυτού δεν ήταν αναγκαία ειδικότερη εκτίμηση των επιπτώσεων του

⁵³ Για εκτενέστερη ανάλυση βλ. Κ. Καρατσώλης, Ι. Βασιλοπούλου, Ι. Τσακαλογιάννη, Νόμος και Φύση, «Η Φέρουσα Ικανότητα μέσα από την Νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας», 18 Δεκεμβρίου 2023, σε: <https://nomosphysis.org.gr/22726/i-feroysa-ikanotita-mesa-apo-ti-nomologia-toy-symvovlioy-tis-epikrateias/>

⁵⁴ ΠΕ ΣτΕ 363/2013 139/2014, 171/2020, 199/2020.

⁵⁵ πρβλ. ΣτΕ 2940/2017, 380/2014.

⁵⁶ Κατά την τότε ισχύουσα Υ.Α. 27022/2017 (ΦΕΚ 1976/Β' 7.6.2017) «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α' 241)» ο χωρικός προορισμός ενός σχεδίου θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη του και να υπολογίζει την φέρουσα ικανότητα μίας περιοχής για την προβλεπόμενη ανάπτυξη.

⁵⁷ Επίσης δεν επηρέαζε την κρίση αυτή το ότι τέθηκε σε διαβούλευση άλλο ΕΣΧΑΣΕ τουριστικής εγκατάστασης, διότι εκείνο ήταν μεταγενέστερο του προσβαλλόμενου ΕΣΧΑΣΕ.

προτεινόμενου δια του ΕΣΧΑΣΕ επενδυτικού σχεδίου στη Μύκονο ως προς τη ΦΙ του νησιού (σκ. 33). Περαιτέρω δε, κρίθηκε ότι η επαρκής αξιολόγηση του προτεινόμενου σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ ως προς τη ΦΙ δεν ανατρέπεται από το γεγονός ότι μεταγενέστερα από την έγκριση του εν λόγω ΕΣΧΑΣΕ με Π.Δ. αναρτήθηκε σε δημόσια διαβούλευση άλλο ΕΣΧΑΣΕ σε όμορη περιοχή. Επισημαίνεται στο σημείο αυτό ότι το ΣτΕ κατά την επεξεργασία του σχεδίου Π.Δ. ενός ΕΣΧΑΣΕ στην όμορη περιοχή (σε απόσταση 1.500 μ από την περιοχή επέμβασης) το απέρριψε, μεταξύ άλλων, για το λόγο ότι δεν προέκυπτε το εάν κατά τον υπολογισμό του δείκτη της ΦΙ ελήφθη υπόψη ο αριθμός κλινών της εν λόγω Στρατηγικής Επένδυσης στην Θέση Καραπέτης (ΣτΕ ΠΕ 196/2021⁵⁸).

Ως προς το τελευταίο σημείο, η ΦΙ στις **σωρευτικές επιπτώσεις δραστηριοτήτων**, όσον αφορά το συνεργιστικό αποτέλεσμα έργων και δραστηριοτήτων στην ίδια ή όμορη περιοχή επέμβασης, έχει τονιστεί ιδιαιτέρως από το ΣτΕ, σύμφωνα με το οποίο πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι σωρευτικές επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον από την παράλληλη λειτουργία έργων και δραστηριοτήτων, με επίκεντρο στο αθροιστικό αποτέλεσμα διαφόρου είδους οχλήσεων στην εκάστοτε περιοχή ενδιαφέροντος⁵⁹. Αντιστοίχως, έχει επισημανθεί το δυνητικό αθροιστικό ζημιολόγο αποτέλεσμα από ομοειδείς εγκαταστάσεις⁶⁰ από την ταυτόχρονη λειτουργία εγκαταστάσεων⁶¹.

Σημειώνεται πως, ιδιαιτέρως για την περίπτωση των ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ, συστήνοντας το γενικότερα ευρύτερο **πεδίο χωρικής ενότητας** υπολογισμού της ΦΙ, σε περιπτώσεις ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ αυτό ορίστηκε ως **το εκάστοτε συγκεκριμένο ακίνητο** της επένδυσης⁶².

Κατά κανόνα, πάντως, κατά το ΣτΕ, πρέπει να αποφεύγεται η σημειακή και αποσπασματική χωροθέτηση έργων και δραστηριοτήτων, διότι αυτό αντίκειται στη ΦΙ της εκάστοτε περιοχής και στον ορθό χωροταξικό σχεδιασμό⁶³.

Συμπερασματικά, κατά τη μελέτη των αποφάσεων και πρακτικών επεξεργασίας του ΣτΕ, ο υπολογισμός και η εκτίμηση της ΦΙ φαίνεται να αποτελούν βασικό κριτήριο ορθολογικού ελέγχου των χρήσεων γης⁶⁴. Αυτό σημαίνει πως και οι τυχόν αλλαγές ή οι αυξήσεις σε πολεοδομικά μεγέθη (π.χ. αύξηση συντελεστή) επηρεάζουν την ΦΙ και γι' αυτό πρέπει να την

⁵⁸ Για τη χρονική αλληλουχία των δεδομένων επισημαίνεται ότι κατά το στάδιο εκπόνησης της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ στην όμορη θέση «Φερά Γκρεμνά Βατούδια» βρισκόταν ήδη σε διαβούλευση με δημοσιευμένα στοιχεία η ΣΜΠΕ του εν λόγω ΕΣΧΑΣΕ στη θέση Καραπέτης, ενώ κατά το στάδιο επεξεργασίας του σχεδίου Π.Δ από το ΣτΕ, το εν λόγω ΕΣΧΑΣΕ στη θέση Καραπέτης εγκρίθηκε με το από 10-06-2020 Π.Δ.

⁵⁹ ΣτΕ 902/2011, 1531/2014.

⁶⁰ ΣτΕ 380/2014, ΣτΕ 1973/2017, ΣτΕ 1678/22, ΣτΕ 1287/22, ΣτΕ 2940/2017.

⁶¹ ΣτΕ 273/2019.

⁶² ΠΕ ΣτΕ 230/2020.

⁶³ ΠΕ ΣτΕ 194/2011.

⁶⁴ ΠΕ ΣτΕ 120/2002, 159/2002.

λαμβάνουν υπόψη⁶⁵. Φυσικά, εκτός των ποσοτικών στοιχείων, η ΦΙ συνδυάζεται και με ποιοτικά κριτήρια, όπως ο χαρακτήρας των νησιών ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και η ιδιότητα περιοχών ως ευαίσθητων οικοσυστημάτων. Άρα, το μέγεθος της ΦΙ πρέπει να ερευνάται και υπό αυτό το πρίσμα. Ιδιαίτερως, ειδική πρόνοια πρέπει να υπάρχει για την διατήρηση του χαρακτήρα των μικρών νησιών και του νησιωτικού ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου τους⁶⁶.

Με διασταλτική ερμηνεία, έχοντας υπόψη τον όγκο των αποφάσεων του ΣτΕ που κάνουν αναφορά στη ΦΙ και τον σκοπό του Νομοθέτη που προσφάτως οριοθέτησε την έννοια της ΦΙ, ειδική πρόνοια θα πρέπει να δοθεί και στη μελέτη της ΦΙ επί των παράκτιων οικοσυστημάτων **και εκτός** αυτών των νησιωτικών περιοχών (όπως εν προκειμένω στην περίπτωση του Έργου για την Πελοπόννησο), καθώς τα παράκτια οικοσυστήματα χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερη ευαισθησία και τρωτότητα στις επεμβάσεις⁶⁷.

Συμπερασματικά, καθίσταται σαφές πως η ΦΙ αφορά ευρύτατο πεδίο δραστηριοτήτων: τουρισμό, ενέργεια, πρωτογενή τομέα, υδατοκαλλιέργειες (Π.Ο.Α.Υ.), βιομηχανία, κ.α., συνεπώς **αποτελεί έννοια που πρέπει να εκτιμάται σε συνδυασμό και σε άμεση σχέση με την αειφόρο ανάπτυξη**, τον ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, τον έλεγχο των χρήσεων γης **και την προστασία του περιβάλλοντος**, και **αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του σχεδιασμού και υλοποίησης μίας βιώσιμης τουριστικής επένδυσης**, όπως το ΕΣΧΑΣΕ του Έργου.

Κάτωθι αποτυπώνονται κωδικοποιημένες οι κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό του Έργου υπό το πρίσμα των ως άνω πορισμάτων του ΣτΕ για τη ΦΙ:

⁶⁵ ΠΕ ΣτΕ 601/2002, 602/2002.

⁶⁶ ΠΕ ΣτΕ 210/2002, 535/2002, 536/2002, 633/2002, 247/2003, 388/2003, 94/2004, 99/2004, 87/2020. Για τα μικρά νησιά ως ευαίσθητα οικοσυστήματα βλ. ΣτΕ 1429/2022, 1304/2018, 3526/2017, 387/2014, 1421/2013, 878/2012, 3920/2010, ΣτΕ 413 – 414/2005 κ.ά. Για την προστασία του τοπίου βλ. στη συνέχεια.

⁶⁷ Βλ. επόμενη ενότητα για προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων.

	Κατηγορία	Νομολογιακή κατεύθυνση για τη ΦΙ	Παρατηρήσεις για το ΕΣΧΑΣΕ του Έργου
1.	Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) και Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)	Αναφορά στην Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και/ή στις υπόλοιπες μελέτες που τα συνοδεύουν και ειδικότερα στον τρόπο υπολογισμού της ΦΙ	Έμφαση στον υπολογισμό των παραμέτρων που συνθέτουν την έννοια της ΦΙ (βλ. ΥΑ περί Πολεοδομικών Σταθεροτύπων) ιδίως όταν αυτή γίνεται σε ξεχωριστή/αυτοτελή μελέτη ΦΙ (όπως εν προκειμένω, με γνώμονα την τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της περιβαλλοντικής προστασίας, ως αναπόσπαστο τμήμα της διαδικασίας αξιολόγησης και έγκρισης του σχεδίου). Ανάλυση της έννοιας των ανθρωπογενών πιέσεων και της επέκτασης της δόμησης τόσο στο σύνολο του νησιού όσο και στην περιοχή επέμβασης
2.	Σωρευτικές επιπτώσεις δραστηριοτήτων – συνεργιστικό αποτέλεσμα έργων και δραστηριοτήτων - εξέταση αθροιστικού αποτελέσματος αντιστοίχων διαφόρου είδους οχλήσεων στην περιοχή ενδιαφέροντος.	Λήψη υπόψη του αριθμού κλινών προηγηθείσας και ήδη εγκεκριμένης Στρατηγικής Επένδυσης στην περιοχή.	Στη μελέτη της ΦΙ θα πρέπει να ληφθεί επιπλέον υπόψη: α) η Στρατηγική Επένδυση που έχει εγκριθεί σε όμορη περιοχή στη θέση «Πλέπι» της Κοινότητας Θερμησίας με την υπ'αριθμ. 71/2022 απόφαση ΔΕΣΕ για το έργο Hydra's Art Residencies (βλ. ΦΕΚ Β' 271/2022 – έγκριση απόφασης ΔΕΣΕ). β) η Στρατηγική Επένδυση που έχει εγκριθεί σε όμορη περιοχή στη θέση Πετροθάλασσα Ερμιονίδας με την υπ'αριθμ. 93/2023 απόφαση ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 3201/2023) για το έργο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα " SCARLET BEACH".

3.	Ο υπολογισμός και η εκτίμηση της ΦΙ βασικό κριτήριο ορθολογικού ελέγχου των χρήσεων γης	Οι τυχόν αλλαγές ή οι αυξήσεις σε πολεοδομικά μεγέθη (π.χ. αύξηση συντελεστή) επηρεάζουν την ΦΙ και γι' αυτό πρέπει να την λαμβάνουν υπόψη.	Διασφάλιση επικαιροποίησης δεδομένων ΦΙ και ανάλυσης της συμβατότητάς της με το εκάστοτε μεταβαλλόμενο πολεοδομικό μέγεθος
4.	Παραδοσιακός και ευαίσθητος χαρακτήρας περιοχών	Ανάλυση του μεγέθους της ΦΙ υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών της κάθε περιοχής Ειδική πρόνοια για την διατήρηση του χαρακτήρα των μικρών νησιών και του νησιωτικού ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου τους.	Με διασταλτική ερμηνεία, ειδική πρόνοια θα πρέπει να δοθεί και στη μελέτη της ΦΙ επί των παράκτιων οικοσυστημάτων και εκτός των νησιωτικών περιοχών (όπως εν προκειμένω στην περίπτωση του Έργου για την Πελοπόννησο), καθώς τα παράκτια οικοσυστήματα χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερη ευαισθησία και τρωτότητα στις επεμβάσεις.
5.	Η ΦΙ ως κριτήριο βιωσιμότητας	Η ΦΙ αναπόσπαστο κομμάτι του σχεδιασμού και υλοποίησης μίας βιώσιμης τουριστικής επένδυσης.	Απαραίτητη η μελέτη και ανάλυση της ΦΙ ως στοιχείο τεκμηρίωσης του βιώσιμου χαρακτήρα της Επένδυσης.

V.8. Η προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται η σχετική νομοθεσία και νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας που αφορούν την προστασία των παράκτιων οικοσυστημάτων.

Πρωταρχική πράξη προστασίας των παράκτιων οικοσυστήματος αποτελούν η αναγνώριση και ο διοικητικός καθορισμός των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, τα οποία εν συνεχεία διέπονται από το προστατευτικό καθεστώς του ν. 2971/2001 και του ν. 5092/2024.

Εν προκειμένω, είναι κρίσιμη η συμμόρφωση της ανάπτυξης με το κατωτέρω προστατευτικό καθεστώς υπό το πρίσμα των ακόλουθων διοικητικών πράξεων με τις οποίες καθορίστηκαν οι γραμμές αιγιαλού και παραλίας στο παραλιακό μέτωπο της περιοχής επέμβασης⁶⁸:

- 19121/20-06-1969 απόφαση Νομάρχη Πειραιώς (ΦΕΚ 133 Δ'), περί καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας στη θέση *Χαραυγή Γαλατά*.
- 30881/25635/12-06-2013 απόφαση Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (ΦΕΚ 310 Δ'), περί καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση «*ΜΠΟΥΖΙ*» του Δήμου Τροιζηνίας.
- 256967/02-11-2017 απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (ΦΕΚ 366 Δ'), περί καθορισμού αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στην περιοχή «*Θερμησία*» του Δήμου Ερμιόνης Ν. Αργολίδας (από τη θέση *Πηγάδι* έως το γεωγραφικό όριο Π.Ε. Αργολίδας με Π.Ε. Αττικής), που περιλαμβάνει τις θέσεις «*Λίμνη Κουρμπουλά*», «*Λίμνη Σαχτούρη*» και «*Μετόχι*». Η απόφαση αυτή επανακαθορίζει επίσης τις κορυφές αιγιαλού και παραλίας στη θέση «*Μετόχι*», οι οποίες είχαν οριστεί με την υπ' αριθμ. 1633/27-09-1996 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου (ΦΕΚ 1211 Δ').

Όπως προκύπτει από το από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Βασιλείου Ζαφείρη, η ζώνη παραλίας **δεν περιλαμβάνεται** στην επιφάνεια των ιδιοκτησιών που αποτελούν το προς ανάπτυξη ακίνητο.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 4864/21, για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επιτρέπεται η παραχώρηση στον φορέα της επένδυσης του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού,

⁶⁸ βλ. ΣΜΠΕ κεφ. 6.5.1.

παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου ή του πυθμένα, μετά από σχετική αίτηση του φορέα της επένδυσης για την παραχώρηση του αιγιαλού και της παραλίας κατά την υποβολή του επενδυτικού του φακέλου στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.». Περισσότερες λεπτομέρειες για τη διαδικασία παραχώρησης αιγιαλού και παραλίας αποτυπώνονται στα άρθρα 7 επ. του νέου Ν. 5092/202 (ΦΕΚ Α 33/4.3.2024) «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις». Επιπλέον, για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ), δηλαδή στις περιοχές που αναπτύσσονται, βάσει ενιαίου σχεδιασμού, με κύρια χρήση την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού δραστηριοτήτων, προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις όσον αφορά την απόσταση της δόμησης από τον αιγιαλό και την παραλία και το επιτρεπτό κατασκευών, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 5 παρ. 5, και 6, 6α Ν. 4179/2013. Για παράδειγμα, επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 30-50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού η τοποθέτηση τουριστικών κατοικιών και κτιρίων καταλυμάτων, όπως και η υπό προϋποθέσεις εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, αθλητικών εγκαταστάσεων μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας.

Κατά το ΣτΕ, με αφορμή την επεξεργασία του σχεδίου ΠΔ για την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ «Ίτανος Γαία» στη θέση «Χερσόνησος Σίδερο» της Κρήτης, τα ΕΣΧΑΣΕ, τα οποία είναι ταυτοχρόνως χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά εργαλεία, έχουν οικονομικό και αναπτυξιακό σκοπό και είναι ικανά να υποβοηθήσουν την εθνική οικονομία και να συμβάλουν στην άμεση αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης, πρέπει να σχεδιάζονται κατά τρόπο ώστε η υλοποίηση της εκάστοτε επένδυσης να εναρμονίζεται με τη συνταγματική επιταγή της βιωσιμότητας και αειφορίας⁶⁹.

Σε συστοιχία με αυτόν τον «βιώσιμο προορισμό» των ΕΣΧΑΣΕ, την ίδια στιγμή που στον Ευρωπαϊκό χώρο γίνεται συζήτηση για τη δημιουργία νέων προστατευτέων δικαιωμάτων, όπως αυτό «του δικαιώματος στη φύση», συμπεριλαμβανομένης της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτή, θα μπορούσε να λεχθεί πως το τελευταίο εδραιώνεται στην ελληνική έννομη τάξη υπό το πρίσμα της ελεύθερης πρόσβασης σε αιγιαλό και παραλία και επικοινωνίας του ανθρώπου διά θαλάσσης. Ο δημόσιος σκοπός αιγιαλού και παραλίας (τα οποία θεωρούνται κοινόχρηστα πράγματα βάσει άρθρου 967 Αστικού Κώδικα⁷⁰) άλλως ο προορισμός τους, συνίσταται στην κοινοχρησία τους, δηλ. στην επικοινωνία της ξηράς με τη θάλασσα και την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των ατόμων προς αυτά και προς το θαλάσσιο μέτωπο, με καθένα να έχει δικαίωμα χρήσεώς τους, ως απόρροια του δικαιώματος της προσωπικότητας (ΑΚ 57).

⁶⁹ ΟΛΣτΕ 29/2015 σκ. 3 επ.

⁷⁰ «Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί, τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους.»

Στο πεδίο της Νομολογίας, το ΣτΕ διαχρονικά έχει τονίσει ότι τα οικοσυστήματα των ακτών, τα οποία αποτελούν **στοιχεία του φυσικού κεφαλαίου**, συνιστούν για την Ελλάδα έναν πολύτιμο φυσικό πόρο και χρήζουν ιδιαίτερης και έντονης προστασίας⁷¹. Μάλιστα, ο χαρακτηρισμός της ακτής ως προστατευτέου οπτικού πόρου και ως οικοσυστήματος με αισθητική αξία, σημαίνει ότι η προσδιδόμενη σε αυτήν αισθητική αξία, χρήζει, κατά το ΣτΕ, ιδιαίτερης νομικής προστασίας⁷², ενώ οι ακτές αποτελούν ευπαθή οικοσυστήματα, στα οποία η χερσαία και η θαλάσσια ζώνη, με την πανίδα και τη χλωρίδα τους, βρίσκονται σε στενή λειτουργική αλληλεξάρτηση, λόγος για τον οποίο είναι δεκτικές μόνο ήπιας διαχείρισης⁷³.

Πάντα θέση της ελληνικής νομολογίας είναι επίσης ότι η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας δεν αποκλείει την επιβολή περιορισμών στο περιεχόμενο και την έκταση του δικαιώματος αυτού, εφόσον οι περιορισμοί θεσπίζονται για λόγους προστασίας του δημοσίου συμφέροντος βάσει αντικειμενικών κριτηρίων, που δεν καθιστούν αδρανή την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της, ήτοι το σχετικό δικαίωμα δεν αποδυναμώνεται πλήρως, δεν εκμηδενίζεται ή εξαφανίζεται. Τέτοιου είδους περίπτωση αποτελεί εν προκειμένω η **απαγόρευση περίφραξης ιδιόκτητων ακινήτων με την οποία αποκλείεται παντελώς η πρόσβαση στον αιγιαλό και την παραλία**, ως φύσει κοινόχρηστα πράγματα, των οποίων η απόλαυση μέσω της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτά προστατεύεται βάσει του κοινωνικού χαρακτήρα του δικαιώματος στο περιβάλλον και στο πλαίσιο του δικαιώματος στην προσωπικότητα⁷⁴.

Επιτρέπεται όμως, παρόλη την αυστηρή αυτή προστασία, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης, η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας, η οποία είναι κάθε χρήση, η οποία **δεν παραβιάζει την κοινοχρησία ή τουλάχιστον δεν την αναιρεί και δεν επιφέρει αλλοίωση στη φυσική μορφολογία και τα βιοτικά στοιχεία τους**⁷⁵.

⁷¹ ΠΕ 253/ 96.

⁷² ΠΕ 16/1996, 253/1996 και ΣτΕ 3818/1995.

⁷³ ΣτΕ 2795/12.

⁷⁴ ΣτΕ 2993/81, 1069/84, 4617/ 86, 3521/92, 2161/94 και 3944/15, σκ. 12: «[...] οι ρυθμίσεις των άρθρων 13 και 15 του ν. 2971/2001 έχουν την έννοια ότι η παραχώρηση δικαιωμάτων απλής χρήσης επί του αιγιαλού και της παραλίας, στους πρωτοβάθμιους ΟΑ για την άσκηση δραστηριοτήτων που είναι, καταρχήν, ήπιες και συμβατές με τον προορισμό των στοιχείων αυτών του φυσικού περιβάλλοντος ως κοινοχρήστων, πρέπει να γίνεται μεμονωμένα και κατά περίπτωση, ύστερα από εξατομικευμένη κρίση της Διοικήσεως, συνοδευόμενη από τα αναγκαία διαγράμματα, με την οποία θα τίθενται και οι αναγκαίοι όροι και περιορισμοί ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του υπό παραχώρηση συγκεκριμένου τμήματος του αιγιαλού, προκειμένου να διασφαλισθεί και η κατά προορισμό χρήση του ως κοινόχρηστου αγαθού, [...] δεδομένου ότι οι μόνιμες κατασκευές, πέραν της αλλοίωσης που επιφέρουν στη μορφολογία του αιγιαλού, συνδέονται με δραστηριότητες μη συμβατές με το χαρακτήρα και τον προορισμό του αιγιαλού, ως κοινόχρηστου φυσικού αγαθού, και ως εκ τούτου αποτελούν μη επιτρεπόμενη χρήση εκ του νόμου».

⁷⁵ ΣτΕ 394/1963 Ολομ., 1377/1971, 1467/1990, 891/2008, 2685/10, 3754/14.

Καταλήγοντας, εντοπίζουμε, ως γενική αρχή της Νομολογίας για τον αιγιαλό και την παραλία, την ανάγκη να έχει προηγουμένως εξασφαλισθεί, πριν από οποιοδήποτε επέμβαση, το συμβατό του εκάστοτε έργου ή δραστηριότητας προς τα οικεία οικοσυστήματα και τη λειτουργία και μορφολογία της ακτής, βάσει ενός συνολικού προγραμματισμού της επεμβάσεως, έχοντας υπόψη την ευαισθησία του θαλάσσιου παράκτιου οικοσυστήματος, το οποίο λόγω της φύσης του και της κατά προορισμό χρήσης του χρήζει ιδιαίτερης και εξειδικευμένης προστασίας⁷⁶, καθιστώντας επιβεβλημένη την αυστηρή προστασία του πυρήνα του.

Για την επίτευξη της συνολικής προστασίας του αιγιαλού και της παραλίας αλλά και ταυτοχρόνως της βιώσιμης αξιοποίησής τους, θα πρέπει να εξισορροπείται η σύγκρουση μεταξύ της ανάγκης για οικονομική ανάπτυξη και για διατήρηση της ακεραιότητας των πολύτιμων αυτών φυσικών και αισθητικών πόρων, υπό το πρίσμα των εξής αρχών:

- της προστασίας του περιβάλλοντος ως υπέρτερο δημόσιο αγαθό,
- της βιώσιμης ανάπτυξης
- της Φέρουσας Ικανότητας του οικοσυστήματος (βλ. ανάλυση προηγούμενης ενότητας),
- των αρχών της έγκαιρης εκτίμησης, της συνολικής ή σφαιρικής εκτίμησης και της διαβάθμισης των επιπτώσεων της οικείας Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων⁷⁷ όταν αυτή απαιτείται.

Εν προκειμένω, όπως προαναφέρθηκε εισαγωγικά, αναφορικά με το παραλιακό μέτωπο του ακινήτου έχουν εκδοθεί αποφάσεις καθορισμού αιγιαλού και παραλίας (αποφάσεις 19121/20-06-1969, ΦΕΚ 133 Δ'· 30881/25635/12-06-2013, ΦΕΚ 310 Δ'· 256967/02-11-2017, ΦΕΚ 366 Δ'). Επιπλέον, όπως αποτυπώνεται στο από Ιουνίου 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Βασιλείου Ζαφείρη, η ζώνη παραλίας δεν περιλαμβάνεται στην επιφάνεια των ιδιοκτησιών του προς ανάπτυξη ακινήτου. Επιπλέον οι προτεινόμενες αποστάσεις δόμησης από τη γραμμή αιγιαλού και παραλίας είναι σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία για τους οργανωμένους υποδοχείς, ενώ οι προτεινόμενες επεμβάσεις στο παραλιακό μέτωπο συνιστούν τις ελάχιστες δυνατές από περιβαλλοντικής απόψεως (προβλήτα και εξέδρα/-ες). Συνεπώς, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ λαμβάνει πλήρως υπόψη του την προστασία και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου του ακινήτου.

⁷⁶ ΣτΕ 885/2019 σκ. 4.

⁷⁷ ΣτΕ 855/2018, σκ. 22.

V.9. Η προστασία και διαχείριση των ρεμάτων

Στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι η αξιολόγηση της συμμόρφωσης της από Ιουλίου 2025 Μελέτης οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων της μελετητικής εταιρείας «SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND MANAGEMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την περιοχή επέμβασης του ΕΣΧΑΣΕ ως προς την πλήρωση των αρχών προστασίας και διαχείρισης των ρεμάτων. Κατωτέρω θα αναφερθεί συνοπτικά το νομοθετικό πλαίσιο προστασίας των ρεμάτων καθώς και οι αρχές όπως έχουν προκύψει από τη νομολογία του ΣτΕ.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία και νομολογία του ΣτΕ, έχουν διαμορφωθεί οι εξής αρχές για την προστασία των ρεμάτων στις περιπτώσεις οριοθέτησης και αδειοδότησης έργων διευθέτησης:

- η, κατά το δυνατόν, διατήρηση της φυσικής κοίτης του ρέματος,
- η ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων και
- η διαμόρφωση των προτεινόμενων έργων διευθέτησης με τέτοιο τρόπο και κριτήρια, ώστε να ευνοείται η ένταξή τους στο περιβάλλον. Η κάλυψη της φυσικής κοίτης με τεχνικές επεμβάσεις είναι κατ' εξαίρεση μόνο επιτρεπτή, εφόσον αυτό είναι απολύτως αναγκαίο και υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις της εξασφάλισης της ελεύθερης ροής των υδάτων, της επιτέλεσης της φυσικής λειτουργίας του ρέματος και του όλως εντοπισμένου χαρακτήρα της τυχόν απόκλισης των οριογραμμών από τη φυσική κοίτη⁷⁸.

Σύμφωνα μάλιστα και με τη νομολογία του ΣτΕ⁷⁹ έχει κριθεί ότι η επικύρωση οριοθέτησης υδατορεμάτων, τα οποία ευρίσκονται σε οικισμούς ή περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, που λόγω του χαρακτήρα τους χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι αρχαιολογικοί χώροι, τα αρχιτεκτονικά ή παραδοσιακά σύνολα, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι παραλιακές περιοχές ή οικισμοί, οι τουριστικοί τόποι, τα δάση, οι δασικές εκτάσεις, τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, οι περιοχές ιδιαίτερου περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος και οι υπαγόμενες σε ειδικό καθεστώς προστασίας περιοχές, δεν επιτρέπεται να ανατεθεί σε άλλο, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανο της εκτελεστικής εξουσίας. Παράλληλα δε, με πρόσφατη Υ.Α του Υφυπουργού ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: ΩΜΝ04653Π8-Ι60), διατυπώθηκε ρητά ότι «η διαδικασία επικύρωσης του καθορισμού οριογραμμών υδατορέματος πρέπει να γίνεται με προεδρικό διάταγμα και όσον αφορά τα τμήματα των ρεμάτων που εμπίπτουν σε δασικές περιοχές και περιοχές Natura».

⁷⁸ Πρβλ. ΣΤΕ ΠΕ 205/2014, 151/2010, 275/2007, καθώς και 5/2017, 116/2014, 106/2014, 108/2012.

⁷⁹ ΣτΕ 1359/2020.

Κάτωθι παρουσιάζονται οι βασικές αρχές προστασίας των ρεμάτων όπως αυτές έχουν διατυπωθεί μέσα από τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας⁸⁰:

1. Η αρχή της διατήρησης της φυσικής κατάστασης των ρεμάτων

Τα ρέματα είναι στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που αποτελούν αντικείμενα συνταγματικής προστασίας και αποβλέπουν στη διατήρηση της φυσικής τους κατάστασης και στη διασφάλιση της επιτελούμενης από αυτά λειτουργίας της απορροής των υδάτων (ΣτΕ 1990/2007). Η εν λόγω προστασία, η οποία βρίσκει έρεισμα στις διατάξεις του άρθρου 24 Συντ., «αποβλέπει στη διατήρηση της φυσικής τους καταστάσεως και στη διασφάλιση της επιτελουμένης από αυτά λειτουργίας της απορροής των υδάτων»⁸¹ (ΣτΕ 319/2002⁸²). Στο πλαίσιο της μελέτης οριοθέτησης των ρεμάτων η τήρηση της αρχή της διατήρησης της φυσικής κατάστασης των ρεμάτων δύναται να γίνει με τις εξής πρακτικές: α) με την αναγνώριση των ρεμάτων με βάση το ανάγλυφο της περιοχής αλλά και όλα τα ιστορικά στοιχεία που προέκυψαν από επίσημους χάρτες, διαγράμματα και φωτοληψίες παρελθόντων ετών, β) με τη χάραξη των γραμμών πλημμύρας και των οριογραμμών με βάση τη φυσική κατάσταση των ρεμάτων και γ) με την υιοθέτηση της προτεραιότητας προσομοίωσης και ελέγχου της ροής με βάση τη φυσική κατάσταση πριν από οποιαδήποτε πρόταση κατασκευής των απολύτως αναγκαίων έργων για την ομαλή λειτουργία τους.

2. Η αρχή της αναγνώρισης των ρεμάτων ως φυσικών οικοσυστημάτων⁸³

Τα ρέματα αποτελούν «ουσιώδες στοιχείο του υπό το άρθρο 24 του Συντάγματος προστατευόμενου φυσικού περιβάλλοντος». Τα ρέματα αποτελούν, επιπλέον, «πτυχώσεις της επιφανείας της γης, δια των οποίων συντελείται κυρίως η απορροή προς την θάλασσα των πλεοναζόντων υδάτων της ξηράς και αποτελούν «φυσικούς αεραγωγούς», συγκροτούν δε, μαζί με τη χλωρίδα και την πανίδα τους, «οικοσυστήματα με ιδιαίτερο μικροκλίμα που συμβάλλουν πολλαπλώς στην ισορροπία του περιβάλλοντος»⁸⁴. Τα ρέματα, λόγω ακριβώς της ιδιαίτερης αυτής φύσης τους, προστατεύονται αποτελεσματικά, με βάση την αρχή της

⁸⁰ Για εκτενέστερη ανάλυση Βλ. Καρατσώλης Κ., Βολάκη Ε.(2021), Αρχές περιβαλλοντικού δικαίου κατά την οριοθέτηση των ρεμάτων, Νόμος και Φύση, 07/04/2021, σε: <https://nomosphysis.org.gr/21183/arxes-perivallontikoy-dikaioy-kata-tin-oriothetisi-ton-rematon/>.

⁸¹ ΣτΕ 1074/2014.

⁸² Απόστολος Παπακωσταντίνου, άρθρο «ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ Σ.Τ.Ε. ΓΙΑ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, 2003/II», Νόμος+Φύση.

⁸³ ΣτΕ 1407/2019.

⁸⁴ ΣτΕ ΠΕ 97/2014 Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος «Επικύρωση καθορισμού οριογραμμών τμημάτων τριών ρεμάτων “Λοτσάνικου Λάκκου, Καρατζά Λάκκου και Καρόλακκα” στη θέση “Σκουριές” του Δήμου Αριστοτέλης (ν. Χαλκιδικής), ΤΝΠ Quallex, ΣτΕ 2661/2001.

(περιβαλλοντικής) αειφορίας (άρθρο 24 παρ. 1 εδ. β' Συντ.), μόνον εφόσον απαγορεύεται κάθε άλλη χρήση ή μεταβολή του χαρακτήρα τους. Βασικό, επομένως, περιεχόμενο της συνταγματικής προστασίας των ρεμάτων αποτελεί η αυστηρή απαγόρευση μεταβολής του χαρακτήρα τους.

Η ανωτέρω αρχή πρέπει να τηρείται ακόμη και στα περιορισμένου μήκους τμήματα των ρεμάτων στα οποία τυχόν προβλέπονται ήπια έργα διευθέτησης. Ακόμη, όμως, και στην περίπτωση αυτή, μπορεί να τηρηθεί η φιλοπεριβαλλοντική προσέγγιση στον τρόπο που συνδυάζεται η φυσική λειτουργία των ρεμάτων με την αντιπλημμυρική προστασία.

3. Η αρχή της προστασίας της ανεμπόδιστης φυσικής λειτουργίας των ρεμάτων στην περίπτωση εκτέλεσης έργων διευθέτησης

Η εκτέλεση τεχνικών έργων πλησίον ρέματος επιτρέπεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται η ανεμπόδιση εκτέλεση της φυσικής αυτής λειτουργίας τους. Για να εξασφαλισθεί ο σκοπός αυτός απαιτείται, πριν την εκτέλεση των τεχνικών έργων πλησίον ρέματος, ο καθορισμός της οριογραμμής του⁸⁵.

Το κράτος υποχρεούται να διατηρεί τα ρέματα στην φυσική τους κατάσταση προς διασφάλιση της λειτουργίας αυτών ως οικοσυστημάτων, επιτρεπομένης μόνον της εκτελέσεως των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθετήσεως της κοίτης και των πρανών αυτών προς διασφάλιση της ελευθέρως ροής των υδάτων, αποκλεισμένης δε πάσης αλλοιώσεως της φυσικής τους κατάστασης δια επιχώσεως ή καλύψεως της κοίτης τους, ή τεχνικής επέμβασης στα σημεία διακλαδώσεώς του (2661/2001)⁸⁶.

Η κρίση για τον καθορισμό των απολύτως αναγκαίων έργων έχει τεχνικό χαρακτήρα και απαιτεί τεχνική τεκμηρίωση. Λόγοι δημοσίου ενδιαφέροντος, όπως η ανατροπή πραγματικών συνθηκών που διαμορφώθηκαν νομίμως ή με την ανοχή της πολιτείας, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να γίνεται μια στάθμιση μεταξύ της πρότασης διασφάλισης της ανεμπόδιστης εκτέλεσης της φυσικής λειτουργίας και της πρότασης εκτελέσεως των απολύτως αναγκαίων τεχνικών έργων διευθέτησης. Μάλιστα για την κατανόηση και την τελική κρίση θα είχε ενδιαφέρον η

⁸⁵ ΣτΕ 1990/2007 «Επειδή, τα ρέματα ως στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος αποτελούν αντικείμενα συνταγματικής προστασίας, που αποβλέπει στη διατήρηση της φυσικής τους κατάστασης και στη διασφάλιση της επιτελούμενης από αυτά λειτουργίας της απορροής των υδάτων και συνεπώς η εκτέλεση τεχνικών έργων πλησίον ρέματος επιτρέπεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται η ανεμπόδιση εκτέλεση της φυσικής αυτής λειτουργίας τους. Για να εξασφαλισθεί ο σκοπός αυτός απαιτείται, πριν την εκτέλεση των τεχνικών έργων πλησίον ρέματος, ο καθορισμός της οριογραμμής του σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 6 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 3010/2002, έτσι ώστε η μελετώμενη επέμβαση να γίνεται εν όψει της υπάρξεως του ρέματος, αποκλεισμένης σε κάθε περίπτωση οιασδήποτε εργασίας επιχωματώσεως ή καλύψεως αυτού (βλ. ΣτΕ 453/2003)»

⁸⁶ Πρβλ. ακόμη Σ.τ.Ε. 4577/1998. Βλ. επίσης Π.Ε. 247/2003, με σημείωμα Απ. Παπακωνσταντίνου, Νόμος+Φύση.

παρουσίαση σεναρίων στην μία και στην άλλη περίπτωση ώστε να επιλεγεί η βέλτιστη από απόψεως βιωσιμότητας τεχνική λύση. Η δε διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης κατά την εκπόνηση ΣΜΠΕ και ΜΠΕ θα μπορούσε να ενισχυθεί προκειμένου να λάβει χώρα η ως άνω στάθμιση των προτάσεων και η τελική ορθή από περιβαλλοντικής απόψεως επιλογή.

4. Η αρχή της μη μεταβολής του προορισμού των ρεμάτων

Η ως άνω αρχή θα πρέπει να ερευνάται σε αρμονία και επικουρικά της αρχής της προστασίας της ανεμπόδιστης φυσικής λειτουργίας των ρεμάτων στην περίπτωση εκτέλεσης έργων διευθέτησης.

Η προστασία των ρεμάτων μπορεί να θεωρηθεί, κατά μία έννοια, *απόλυτη*. Η συνταγματική αυτή προστασία των ρεμάτων μπορεί να θεωρηθεί, από μια σκοπιά, *αυστηρότερη* σε σχέση με εκείνη των δασών και των δασικών εκτάσεων, εφόσον για τα τελευταία είναι δυνατή, αν και με όρους, η μεταβολή του προορισμού τους (άρθρο 24 παρ. 1 εδ. ε΄ Συντ.), ενώ η *μεταβολή του προορισμού των ρεμάτων δεν επιτρέπεται σε καμία περίπτωση*. Με άλλα λόγια, δεν είναι δυνατή η μεταβολή της φυσικής τους κατάστασης και της βασικής τους λειτουργίας, της απορροής, δηλαδή, των υδάτων⁸⁷.

- Σκοπός της οριοθέτησης (μη πλεύσιμου) ποταμού ή του ρέματος, είναι η αποτύπωση της φυσικής κοίτης του ενόψει του χαρακτήρα του αφενός ως υδρογεωλογικού στοιχείου και αφετέρου ως οικοσυστήματος. Η αποτύπωση αυτή δεν αφορά πάντως μόνο στην πραγματική κατάσταση της κοίτης που μπορεί να έχει διαμορφωθεί και κατόπιν αυθαιρέτων επιχώσεων ή άλλων ανθρώπινων επεμβάσεων (ΣτΕ 4531/2009).
- Η ένταξη των ρεμάτων σε πολεοδομική ρύθμιση είναι επιτρεπτή, μόνο όταν επιβάλλεται από τις ανάγκες ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού και εφόσον διασφαλίζεται η επιτέλεση της φυσικής τους λειτουργίας, δηλαδή μετά από προηγούμενη αποτύπωση και καθορισμό της οριογραμμής τους (ΣτΕ 4531/2009).
- Η οριοθέτηση γίνεται κατ' αρχήν για το σύνολο του υδατορέματος, κατ' εξαίρεση, όμως, είναι δυνατό να γίνει τμηματική, εφόσον δικαιολογείται από ειδικούς λόγους, όπως όταν το υπόλοιπο τμήμα του ρέματος έχει ήδη ενταχθεί σε ρυμοτομικό σχέδιο και εφόσον στις οικείες μελέτες έχουν ληφθεί υπόψη στοιχεία που αφορούν το σύνολο του ρέματος (ΣτΕ 4531/2009). Η ανάλυση της δίαιτας των ρεμάτων και η υδραυλική τους προσομοίωση δέον να γίνεται με βάση τα στοιχεία της συνολικής λεκάνης απορροής τους. Ακόμα και στην περίπτωση που θα γίνει τμηματική οριοθέτηση, αυτή προκύπτει μετά την ανάλυση της συνολικής λεκάνης απορροής του υδατορέματος, αρχή που πηγάζει από την επιστήμη της υδρολογίας και της διαχείρισης των υδατικών πόρων. Η εν λόγω ολιστική αρχή λειτουργεί σε κάθε

⁸⁷ ΓνωμΝΣΚ 97/2013 Τμ. Α΄ [Κατάληψη χειμάρρου από οικοδομή – Αρμοδιότητα αποχαρακτηρισμού ρέματος], ΠερΔικ, 3/2013, σελ. 587 – 590, ΤΝΠ Quallex.

περίπτωση υπέρ της ασφάλειας με τον καθορισμό γραμμών πλημμύρας από εκτατικά γεγονότα που καλύπτουν το σύνολο της λεκάνης απορροής του κάθε ρέματος και του υδρογραφικού του δικτύου.

5. Η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης στο πεδίο οριοθέτησης των ρεμάτων

Η αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης **προκρίνει** η ανάπτυξη να ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος, χωρίς να διακυβεύει την ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες». Τον ανωτέρω ορισμό υιοθετεί κατά βάση το ΣτΕ, σύμφωνα με τη νομολογία του οποίου βιώσιμη είναι «η ανάπτυξη εκείνη η οποία ικανοποιεί τις ευλόγους ανάγκες της παρούσης γενεάς χωρίς να θέτει εις κίνδυνον την ικανοποίηση των αναγκών των μελλουσών γενεών».

Η βιώσιμη ανάπτυξη εγκλείει, εξ ορισμού, στο νοηματικό της περιεχόμενο μία θεμελιώδη σύνθεση μεταξύ τριών παραμέτρων: την οικονομική, την κοινωνική και την περιβαλλοντική⁸⁸. Επιβάλλει την εναρμόνιση των κατ' αρχήν αντιθετικών αυτών στοιχείων και την αναζήτηση σημείων ισορροπίας με βάση δικαϊκές και αξιακές σταθμίσεις μεταξύ διακυβευόμενων αγαθών και συμφερόντων.

Σε εφαρμογή της ως άνω αρχής, στην μελέτη οριοθέτησης των ρεμάτων χρειάζεται να εφαρμόζεται και να υιοθετείται μία σειρά από κανόνες οριοθέτησης, οι οποίες αναλύονται ακολούθως και είναι απόλυτα συμβατές με την αρχή της βιώσιμης ανάπτυξης. Ειδικότερα, για τη βασική προσέγγιση οριοθέτησης ακολουθούνται ιεραρχικά τα ακόλουθα βήματα:

- Πρωτίστως πραγματοποιείται συλλογή στοιχείων και μελέτη των υφιστάμενων συνθηκών απορροής και διόδευσης των πλημμυρικών παροχών για τα πλημμυρικά μεγέθη σχεδιασμού (με περίοδο επαναφοράς τα 50 έτη).
- Σε δεύτερο στάδιο, στους κλάδους των ρεμάτων που υπάρχει φυσική κοίτη (ενδεχομένως με τεχνικά έργα διέλευσης κάτω από δρόμους) χαράσσονται οι γραμμές πλημμύρας και οι οριογραμμές με βάση την προσομοίωση της ανομοιομορφής ροής.
- Σε τρίτο στάδιο, στις περιοχές που δεν υπάρχουν έργα διευθέτησης ή άλλα έργα διόδευσης των πλημμυρικών παροχών αλλά υπάρχει ιστορική κοίτη που διαπιστώνεται από παλαιότερα σχέδια, χάρτες ή φωτοληψίες, διαμορφώνεται η κοίτη στο ίχνος της ιστορικής κοίτης (ανασύσταση ρέματος), με ανοικτή διατομή κατά το δυνατόν και τα απαραίτητα τεχνικά έργα διέλευσης κάτω από δρόμους, αρχικά ως χωμάτινη ή αν αυτή η επιλογή δεν είναι τεχνικά αποδεκτή, με υλικά φιλικά στο περιβάλλον (από πέτρα, συρματοκιβώτια κλπ). Στο πλαίσιο της αρχής της

⁸⁸ ΣτΕ 2794/2017, ΣτΕ 5460/2012 7μ. σκ. 5, 2636/2009 Ολ., 3478/2000 Ολ., 2537/1996 Ολ., 2755/1994 Ολ.

βιωσιμότητας, σε περιπτώσεις όπου κρίνεται επιστημονικά απαραίτητο προτείνονται υβριδικές προσεγγίσεις που πλησιάζουν κατά το δυνατόν την ιστορική κοίτη.

- Σε τέταρτο στάδιο, στις περιοχές ήπιου αναγλύφου χωρίς μισγάγγειες και χωρίς ιστορική κοίτη ο μελετητής επιλέγει τον τρόπο διόδευσης των πλημμυρικών παροχών με χάραξη ανοικτών αγωγών (τάφρων ή επενδεδυμένων) αν η λύση αυτή είναι τεχνικά πρόσφορη.
- Σε επόμενο στάδιο, στις περιπτώσεις που για το ρέμα υπάρχουν εγκεκριμένες οριογραμμές (ακόμη και με παλαιότερες διατάξεις) γίνεται έλεγχος επάρκειας των προτεινόμενων έργων διευθέτησης και αναλόγως αυτά γίνονται αποδεκτά ή ενισχύονται χωρίς την ανάγκη της επανάληψης της διαδικασίας οριοθέτησης. Η διαδικασία του επανακαθορισμού των οριογραμμών γίνεται μόνο αν συντρέχουν λόγοι δραστηκής αλλοίωσης των υδρολογικών και μορφολογικών στοιχείων του ρέματος και του αναγλύφου.
- Σε τελικό στάδιο, στις περιπτώσεις ρεμάτων με εγκεκριμένα ή μελετημένα έργα που όμως δεν έχουν υλοποιηθεί και δεν διαθέτουν εγκεκριμένες οριογραμμές, η μελέτη οριοθέτησης γίνεται με τα έργα που ενδεχομένως τροποποιούνται ή επαναμελετώνται ώστε να είναι τεχνικά άρτια στις νέες συνθήκες.

6. Η αρχή της μη αποσπασματικής οριοθέτησης των ρεμάτων μέσα από τη νομολογία του ΣτΕ

Το ζήτημα της μη οριοθέτησης ρεμάτων πριν από την περιβαλλοντική αδειοδότηση έχει απασχολήσει αρκετά τη νομολογία. Εκ της νομολογίας έχει κριθεί ότι ο καθορισμός οριογραμμών του ρέματος αποτελεί κατά νόμο προϋπόθεση για την έκδοση πράξης χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων έργου ή δραστηριότητας πλησίον ρέματος⁸⁹. Στην περίπτωση δε που δεν έχει λάβει χώρα οριοθέτηση ρέματος, έχει κριθεί εξάλλου, ότι είναι τουλάχιστον υποχρεωτική η μελέτη και κατασκευή του έργου κατά τρόπο που δεν θα επηρεάζει τη φυσική λειτουργία του ρέματος. Εφόσον πληρούται αυτή η προϋπόθεση, ήτοι οποιοδήποτε έργο θα εκτελείται μόνο εάν δεν επηρεάζεται με αυτό η φυσική λειτουργία του ρέματος, γίνεται δεκτό ότι η παράλειψη οριοθέτησης του ρέματος πριν από την έγκριση περιβαλλοντικών όρων του έργου δεν συνιστά πλημμέλεια της έγκρισης^[21].

⁸⁹ ΣτΕ 463/2010 Ολ., ΣτΕ 2752/2013, ΣτΕ 4494/2009.

7. Η Αρχή της προφύλαξης κατά το Ενωσιακό Δίκαιο στο πεδίο οριοθέτησης των ρεμάτων κατά το δίκαιο Περιβάλλοντος

Στην περίπτωση προστασίας των ρεμάτων ως φυσικών οικοσυστημάτων και συμφώνως προς την αρχή της προφύλαξης⁹⁰ θα πρέπει το κράτος να λάβει τα απαραίτητα μέτρα αν κρίνει ακόμα και χωρίς βεβαιότητα ότι μια δραστηριότητα ή ένα έργο θα έχουν επιβλαβείς συνέπειες στην φύση του ρέματος. Όσον αφορά δε το ζήτημα της μελλοντικής στρατηγικής για την αποφυγή των φυσικών καταστροφών πρέπει «να επικεντρωθούμε στην προφύλαξη», δηλαδή να αποφύγουμε όσο το δυνατόν την τρωτότητα και εν συνεχεία εκεί που υπάρχει η ελάχιστη δυνατή, να σταματήσουμε να αποδεχόμαστε τα τετελεσμένα γεγονότα⁹¹».

Η αρχή της προφύλαξης εφαρμόζεται στη μελέτη ενός ρέματος με την προληπτική μείωση της πλημμυρικής διακινδύνευσης με μικρά τοπικά έργα ελέγχου και ρύθμισης των πλημμυρικών ροών σε εκτάσεις εκτός ρέματος. Τα έργα αυτά σχεδιάζονται για μια επιπλέον θωράκιση της περιοχής από πλημμύρες λόγω της αβεβαιότητας του κλίματος.

8. Αρχή αναγκαιότητας εναλλακτικών λύσεων⁹² κατά τη Σ.Π.Ε (Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στην περίπτωση οριοθέτησης ρέματος με έργα διευθέτησης)

Χαρακτηριστική απόφαση εφαρμογής αυτής της αρχής (αναλογικά και για το στάδιο της ΣΜΠΕ) συνιστά η απόφαση 2165/2019 του ΣτΕ σχετικά με την οριοθέτηση ρέματος «Ποδονίφτη». Σύμφωνα με αυτήν έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης και ακυρώθηκε η ΑΕΠΟ λόγω μη επαρκούς αιτιολογίας των εναλλακτικών τεχνικών λύσεων για την οριοθέτηση του ρέματος «Ποδονίφτη» που αναφέρονταν στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Το ΣτΕ προβαίνει σε έλεγχο της αιτιολογίας της πράξης (ΑΕΠΟ) ως προς την επιλογή της τεχνικής λύσης και της απόρριψης άλλων εναλλακτικών τεχνικών λύσεων προβάλλοντας την αναγκαιότητα εναλλακτικών σεναρίων ειδικώς για την περίπτωση των ρεμάτων. Ειδικότερα, κρίνεται ότι αιτιολογείται κατ' αρχάς επαρκώς η ανάγκη διευθέτησης του υδατορέματος στο συγκεκριμένο τμήμα, ενόψει του ιστορικού πλημμυρών της περιοχής και των πορισμάτων της προκαταρκτικής αξιολόγησης των κινδύνων πλημμύρας (που διεξάγεται στο πλαίσιο των

⁹⁰ Η αρχή της προφύλαξης εμφανίστηκε στη Διακήρυξη του Ρίο του 1992 ως αρχή 15, σύμφωνα με την οποία «... προκειμένου να προστατευθεί το περιβάλλον, η προληπτική προσέγγιση πρέπει να εφαρμόζεται ευρέως από τα Κράτη σύμφωνα με τις δυνατότητες τους. Όπου επαπειλούνται σοβαρές ή ανεπανόρθωτες βλάβες, η έλλειψη επιστημονικής βεβαιότητας δεν πρέπει να αποτελεί λόγο ματαιώσης αποδοτικών, συγκριτικά με το κόστος τους, μέτρων για να προληφθεί η περιβαλλοντική υποβάθμιση». Η αρχή της προφύλαξης έχει χαρακτηριστεί ως μία αλλαγή προτύπου στο διεθνές περιβαλλοντικό δίκαιο, και εισήχθη στη Συνθήκη της Ε.Ε. με τη Συνθήκη του Μάαστριχτ, το 1993. Διατυπώνεται δε στο άρθρο 191 ΣΛΕΕ.

⁹¹ Νικόλαος Ρόζος, Επίτιμος Αντιπρόεδρος ΣτΕ, «Η νομολογία του ΣτΕ στην αντιμετώπιση των φυσικών καταστροφών», βιβλίο 'Κ.Σερράος, Δ. Μέλισσας, ΦΥΣΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ' Δημοσιεύματα Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών ΕΜΠ, Εκδόσεις Σάκκουλα..

⁹² ΣτΕ 2794/2017, ΤΝΠ Qualex.

διατάξεων της Οδηγίας 2007/60/ΕΚ και της σχετικής εσωτερικής νομοθεσίας), που έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της ΜΠΕ του έργου.

Με το σκεπτικό της εν λόγω απόφασης επιβεβαιώνεται η οριοθέτηση του δικαστικού ελέγχου της βιώσιμης ανάπτυξης και η συστηματοποίηση των κριτηρίων που υπόκεινται στον ακυρωτικό έλεγχο. Ως εκ τούτου ο δικαστικός έλεγχος παραμένει έλεγχος νομιμότητας και πληρότητας της ΜΠΕ και της επάρκειας της αιτιολόγησης της τελικής διοικητικής πράξης.

9. Νομολογία για ΕΣΧΑΣΕ και Ρέματα

Ειδικά για τα μικρά υδατορέματα τα οποία ενδεχομένως να μη χρήζουν οριοθέτησης⁹³, φαίνεται να κρίνεται ως απαραίτητη για λόγους ασφάλειας δικαίου της επένδυσης και προστασίας του περιβάλλοντος η ταυτόχρονη με την έκδοση του Π.Δ. οριοθέτηση των μικρών ρεμάτων.

Στο σχέδιο Π.Δ. αναφορικά με την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ για την επένδυση Costa Norgia στη θέση Ραβδούχα της Π.Ε. Χανίων Κρήτης [ΠΕ ΣτΕ 4/2025 (σκ. 20)], το ΣτΕ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι νομίμως έλαβε χώρα ο καθορισμός των οριογραμμών των ρεμάτων εντός της περιοχής επέμβασης με το σκεπτικό ότι η προτεινόμενη οριοθέτηση εξυπηρετεί τον πολλαπλό ρόλο του κάθε υδατορεύματος, δηλαδή αυτόν της διόδευσης των πλημμυρικών νερών με ασφάλεια στους τελικούς αποδέκτες και τον ρόλο του ως φυσικού οικοσυστήματος. Συγκεκριμένα, το ΣτΕ έκρινε τα κάτωθι:

«Σύμφωνα με τη Μελέτη Οριοθέτησης, **οι περισσότεροι εκ των μελετώμενων κλάδων των υδατορεμάτων (P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P4.3, P5, P6, P7, P8.1, P8.3 και P8.5) έχουν έκταση λεκάνης απορροής μικρότερη από 0,5 τ.χλμ. και, επομένως, εμπίπτουν στην κατηγορία των «μικρών υδατορεμάτων»**, σύμφωνα με τον ορισμό της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4258/2014, στα οποία δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις. Οι προτεινόμενες οριογραμμές για το σύνολο των οκτώ υδατορεμάτων δεν περιλαμβάνουν έργα διευθέτησης, με βάση δε τα συμπεράσματα της υδραυλικής μελέτης, **εξασφαλίζουν ομαλή λειτουργία, προστατεύουν την φυσική κατάσταση των ρεμάτων και λαμβάνουν υπ' όψη όλα τα ειδικά χαρακτηριστικά τους.** »

Σε διαφορετική περίπτωση, στο σχέδιο Π.Δ. για την έγκριση ΕΣΧΑΣΕ στη θέση Σπηλιά Ευβοίας [Πρακτικό του 90/2022 (σκ. 22)⁹⁴], το Συμβούλιο της Επικρατείας τάχθηκε υπέρ της επένδυσης και της έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ, υπό την προϋπόθεση όμως ότι κατά τα επόμενα

⁹³ Ν. 4258/2014 άρθρο 4 παρ. 2. «Για μικρά υδατορέματα, όπως αυτά ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος, δεν απαιτείται η οριοθέτησή τους».

⁹⁴ Σημειώνεται ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας εξέδωσε θετική γνωμοδότηση οπότε και εκδόθηκε το από 03.10.2022 ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ (ΦΕΚ Δ' 659).

στάδια αδειοδότησης των έργων θα ακολουθήσει η επανεξέταση της οριοθέτησης των 7 μικρών υδατορεμάτων εντός της περιοχής επέμβασης από τη Διοίκηση. Πιο συγκεκριμένα, ότι η Διοίκηση θα μεριμνήσει αφενός μεν ως προς το ζήτημα της συνδρομής των προϋποθέσεων χαρακτηρισμού τους ως μικρών υδατορεμάτων κατά το άρθρο 1 παρ. 2 του Ν 4258/2014, αφετέρου δε εάν συντρέχει η περίπτωση κατ' εξαίρεση οριοθέτησης αυτών λόγω της συνδρομής ειδικών λόγων προστασίας κατά το άρθρο 4 παρ. 2 Ν 4258/2014. Σημειώνεται ότι στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, για τα μικρά ρέματα δεν έλαβε χώρα οριοθέτηση, αλλά δημιουργήθηκε ζώνη προστασίας 30 μ. εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης των ρεμάτων.

Σημαντική για το Έργο του θέματος είναι η νομολογία του ΣτΕ στην περίπτωση του Π.Ε. του ΣτΕ για το ΕΣΧΑΣΕ που εγκρίθηκε στην περιοχή Βαρκό, όπου με το Π.Ε 196/2022 κρίθηκε νόμιμος ο καθορισμός των οριογραμμών του υδατορέματος με έργα διευθέτησης με το εξής σκεπτικό: «Λόγω των εκτεταμένων υπερχειλίσεων στο κατάντη τμήμα δεν είναι εφικτή η οριοθέτηση του υδατορέματος στην υφιστάμενη μορφή και ως εκ τούτου προκύπτει ανάγκη διευθέτησης του ρέματος στο τμήμα αυτό». Επιπλέον, «σύμφωνα δε με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου 3, στο στάδιο χωροθέτησης του έργου είναι δυνατή η σημειακή προσαρμογή των οριογραμμών με έργα διευθέτησης, εφόσον προκύψει ανάλογη ανάγκη από την μελέτη κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων. Όμως σε κάθε περίπτωση, επιτρέπεται, κατά τρόπο που διασφαλίζει την οριοθέτηση, μόνον διεύρυνση των εν λόγω γραμμών».

Από τα ανωτέρω, καθίσταται σαφές ότι στο πλαίσιο έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ για την τουριστική επένδυση με Π.Δ. **θα πρέπει παράλληλα με την ίδια εγκριτική πράξη να επικυρωθούν οι οριογραμμές των ρεμάτων, ακόμη και των μικρών**, κατά τη συνταγματική επιταγή και την πάγια νομολογία του ΣτΕ. Η πρόταση οριοθέτησης και διευθέτησης του ρέματος επισημαίνεται ότι θα πρέπει να αναφέρεται και στην ΣΜΠΕ, στο πλαίσιο εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ενώ για τυχόν προτεινόμενα έργα διευθέτησης θα πρέπει στο στάδιο της ΣΜΠΕ να εξετάζονται σχετικές εναλλακτικές λύσεις. Εάν τελικώς προταθούν έργα διευθέτησης/εκτροπής, θα πρέπει να τεκμηριώνεται πλήρως στη ΣΜΠΕ ότι τα έργα αυτά θα συντελέσουν στη βελτίωση των συνθηκών ροής, τη μείωση των κινδύνων από πλημμύρες και τον έλεγχο των διαβρώσεων και των αποθέσεων φερτών υλικών.

Κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας **τα ρέματα αποτελούν ουσιώδες στοιχείο του περιβάλλοντος που απολαμβάνει συνταγματικής προστασίας**, για τον λόγο αυτό **η οριοθέτηση, πολλώ δε μάλλον η διευθέτηση των ρεμάτων, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη και να πληροί τις αρχές προστασίας των ρεμάτων**, όπως αυτές προκύπτει από τη νομοθεσία αλλά και τη νομολογία του ΣτΕ.

Εν προκειμένω, η ΣΜΠΕ του Έργου συνοδεύεται από την από Ιουλίου 2025 Μελέτη οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων της μελετητικής εταιρείας «SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND MANAGEMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Στην εν λόγω μελέτη συμπεριλαμβάνεται η οριοθέτηση και των μικρών κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ.2 ν. 4258/2014 ρεμάτων.

Συμπερασματικά, από την αξιολόγηση της πρότασης οριοθέτησης στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ σε σχέση με τις αρχές που έχουν διαμορφωθεί από τη νομολογία του ΣτΕ, διαπιστώνεται ότι, η ανωτέρω πρόταση **οριοθέτησης λαμβάνει υπόψη και πληροί τις απαιτήσεις της νομοθεσίας και τις αρχές προστασίας των ρεμάτων**, όπως αυτές απορρέουν τόσο από τη νομοθεσία όσο και από τη νομολογία. Ειδικότερα προτείνεται η οριοθέτηση όλων των ρεμάτων ακόμη και των μικρών ρεμάτων, τηρουμένης της σχετικής νομοθεσίας, ενώ έργα διευθέτησης προτείνονται στο απολύτως αναγκαίο μέτρο και σύμφωνα με τις αρχές προστασίας των ρεμάτων, ήτοι με τις αρχές της διατήρησης της φυσικής κατάστασης των ρεμάτων, της αναγνώρισης τους ως φυσικών οικοσυστημάτων, της προστασίας της ανεμπόδιστης φυσικής λειτουργίας τους στην περίπτωση εκτέλεσης έργων διευθέτησης, της μη μεταβολής του προορισμού τους, της βιώσιμης ανάπτυξης στο πεδίο οριοθέτησης τους, της μη αποσπασματικής οριοθέτησης μέσα από τη νομολογία του ΣτΕ καθώς και την αρχή της προφύλαξης κατά το Ενωσιακό Δίκαιο και κατά το δίκαιο Περιβάλλοντος.

VI. Η Έκθεση Φέρουσας Ικανότητας ως Στοιχείο Βιωσιμότητας της Επένδυσης

VI.1. Σύνοψη Συμπερασμάτων Έκθεσης Φέρουσας Ικανότητας

Όπως αναφέρθηκε ήδη στο κεφάλαιο V.6. περί Νομολογίας, ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης, όπως αυτή αποτυπώνεται στα άρθρα 24 και 106 του Συντάγματος, επιτάσσει τον ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό κατά μείζονα λόγο για την προστασία των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, π.χ. οι παράκτιες περιοχές, τα οποία αποτελούν οικοσυστήματα ευαίσθητα σε εξωγενείς επεμβάσεις και επιδέχονται μόνον ήπια ανάπτυξη, οικιστική, τουριστική και εν γένει οικονομική -επί τη βάση χωροταξικών σχεδίων- η οποία πρέπει να σέβεται το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, τον ιδιαίτερο χαρακτήρα και την «Φέρουσα Ικανότητα» (στο εξής «ΦΙ») της εκάστοτε περιοχής.

Κατά τον σχεδιασμό του Έργου έχει υλοποιηθεί **ειδική Έκθεση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας/Χωρητικότητας** (Αύγουστος 2025) από τις εταιρείες SUPCO E.E., ADENS A.E., VMC Τεχνική E.E. και DTK Law Firm, με γνώμονα την τήρηση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της περιβαλλοντικής προστασίας, ως αναπόσπαστο τμήμα της διαδικασίας αξιολόγησης και έγκρισης του Έργου.

Σε αυτήν αποδεικνύεται σαφώς με επιστημονικά κριτήρια και σχετική αξιολόγηση πως **το Έργο μπορεί να ενσωματωθεί αρμονικά στο χωρικό σύστημα της περιοχής μελέτης, χωρίς να προκαλέσει υπέρβαση της Φέρουσας Ικανότητας σε οποιονδήποτε τομέα**. Όλοι οι κρίσιμοι παράγοντες – πληθυσμός, τουριστική ένταση, υδάτινοι πόροι, δίκτυα αποχέτευσης, μεταφορές, λοιπές υποδομές, περιβαλλοντικά οικοσυστήματα – παραμένουν εντός των ανεκτών ορίων ή υπόκεινται σε ελεγχόμενες μεταβολές που δεν διαταράσσουν την ισορροπία. Η διατήρηση της ισορροπίας ανάμεσα στο δομημένο περιβάλλον και στον διαθέσιμο χώρο/πόρους τεκμηριώνεται από την ανάλυση, καθώς τα κρίσιμα μεγέθη βρίσκονται είτε εντός επιτρεπτών τιμών είτε εμφανίζουν μικρές αποκλίσεις που μπορούν να αντιμετωπιστούν με προτεινόμενα μέτρα.

VI.2. Ανάλυση

Ως Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) ενός συστήματος γενικά ορίζεται το ανώτατο όριο φορτίων ή μεταβολών που μπορεί να υποστηρίξει το σύστημα χωρίς να υποστεί μη αναστρέψιμη υποβάθμιση. Σταδιακά, η έννοια επεκτάθηκε πέραν της οικολογίας και χρησιμοποιήθηκε για

ανθρώπινα συστήματα, όπως οι πόλεις, οι τουριστικοί προορισμοί και οι ευρύτερες περιοχές, με στόχο να προσδιοριστούν τα «όρια» ανάπτυξης που εξασφαλίζουν την ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με τον επίσημο ορισμό που εισήχθη στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4964/2022) που έχει ήδη προαναφερθεί, «ως Φέρουσα Ικανότητα ενός χωρικού συστήματος νοούνται τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία».

Ο ορισμός αυτός αναδεικνύει το τριμερές της βιωσιμότητας – περιβάλλον, οικονομία, κοινωνία – και ορίζει ότι πέρα από ένα σημείο φόρτισης διαταράσσεται η ισορροπία των συνιστωσών, οδηγώντας σε μη αποδεκτές επιπτώσεις. Σήμερα, η Φέρουσα Ικανότητα αντιμετωπίζεται ως εργαλείο ισορροπίας μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας. Στο σύγχρονο Ελληνικό Δίκαιο, η έννοια είναι σχετικά νέα και επί του παρόντος διαμορφώνονται οι μεθοδολογίες εκτίμησής της, ώστε να ενσωματωθεί αποτελεσματικά στον πολεοδομικό σχεδιασμό (π.χ. μέσω Ειδικών και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων). Παρακάτω παρουσιάζεται η εξέλιξη της έννοιας της Φέρουσας Ικανότητας από τη βιολογία και την οικολογία έως τον χωρικό σχεδιασμό, οι διάφοροι τύποι Φέρουσας Ικανότητας, καθώς και η ειδική περίπτωση της τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ). Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα για ηπειρωτικές περιοχές, με αναφορές σε μεθόδους υπολογισμού, παραδείγματα εφαρμογής σε ηπειρωτικά περιβάλλοντα (σε αντιδιαστολή με τα νησιά) και στα τεχνικά εργαλεία (δείκτες, GIS, Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) που συμβάλλουν στην εκτίμηση και ενσωμάτωσή της στον στρατηγικό σχεδιασμό επενδύσεων.

VI.2.1. Η Φέρουσα Ικανότητα ως μια «δυναμική» έννοια

Πλέον, η έννοια της Φέρουσας Ικανότητας έχει αναδειχθεί σε θεμελιώδες εργαλείο του χωροταξικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού, καθώς συνδέεται άμεσα με τη βιωσιμότητα και την ορθολογική χρήση των φυσικών και κοινωνικών πόρων. Ειδικότερα, χρησιμοποιείται για να καθοριστούν όρια ανάπτυξης: πόση ανάπτυξη (π.χ. πληθυσμιακή, τουριστική, βιομηχανική) μπορεί να υποστηρίξει μια περιοχή χωρίς να διαταραχθεί ανεπανόρθωτα το περιβάλλον ή η κοινωνική συνοχή. Σημαντικό είναι ότι αυτά τα όρια δεν είναι στατικά, αλλά εξαρτώνται από την ικανότητα διαχείρισης και τις τεχνολογικές εξελίξεις. Όπως επισημαίνουν ερευνητές, είναι συχνά δύσκολο να προσδιοριστεί με ακρίβεια ένας «μαγικός αριθμός» Φέρουσας Ικανότητας, διότι οι ανοχές διαφέρουν ανάλογα με τις προσδοκίες των κατοίκων και των επισκεπτών, την εύθραυστη ισορροπία των οικοσυστημάτων και τις

μεταβαλλόμενες συνθήκες. Αντί όμως να εγκαταλειφθεί η έννοια, προωθήθηκαν πιο ευέλικτες προσεγγίσεις, όπως η μεθοδολογία των Ορίων Αποδεκτής Αλλαγής (Limits of Acceptable Change - LAC), που εστιάζει στον προσδιορισμό ποιοτικών ορίων αλλαγής στο περιβάλλον και την εμπειρία, αντί ενός απόλυτου αριθμητικού ορίου. Στόχος είναι ο εντοπισμός των κρίσιμων κατωφλίων πέραν των οποίων αρχίζουν οι μη αποδεκτές επιπτώσεις, ώστε η πολιτική διαχείρισης να παρέμβει πριν επέλθει ανεπανόρθωτη ζημιά.

Συνολικά, η Φέρουσα Ικανότητα έχει εξελιχθεί σε μια δυναμική έννοια που συνδυάζει ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια. Δεν περιορίζεται μόνο στο περιβαλλοντικό σκέλος, αλλά ενσωματώνει κοινωνικές και οικονομικές παραμέτρους. Πράγματι, πολλές φορές στη νομολογία και στη βιβλιογραφία ταυτίζεται ή συνδέεται στενά με την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης. Η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας απαιτεί διεπιστημονική προσέγγιση – συνεργασία οικολογίας, περιβαλλοντικής επιστήμης, κοινωνιολογίας, οικονομικών και μηχανικής – ώστε να αποτυπωθούν όλα τα κρίσιμα στοιχεία ενός τόπου. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι διαφορετικές διαστάσεις Φέρουσας Ικανότητας που έχουν αναγνωριστεί.

VI.2.2. Οι διαστάσεις της Φέρουσας Ικανότητας

Η Φέρουσα Ικανότητα δεν είναι μια μονοδιάστατη έννοια, αλλά ένα σύνθετο πλέγμα αλληλεπιδράσεων μεταξύ διαφόρων παραγόντων. Ειδικότερα, οι κυριότερες διαστάσεις περιλαμβάνουν:

Φυσική/Οικολογική Φέρουσα Ικανότητα: αφορά το ανώτατο επίπεδο πίεσης που δύναται να δεχθεί ένα οικοσύστημα από την ανθρώπινη δραστηριότητα, ιδίως τον τουρισμό, χωρίς να επέλθουν μη αναστρέψιμες βλάβες ή ουσιώδης υποβάθμιση της οικολογικής του ακεραιότητας. Για παράκτιες και ηπειρωτικές περιοχές, όπως αυτή της μελέτης, η φυσική/οικολογική Φέρουσα Ικανότητα είναι ιδιαίτερα κρίσιμη και σχετίζεται με:

- **Ποιότητα υδάτων:** Η ικανότητα των θαλάσσιων και χερσαίων υδάτινων πόρων να διατηρούν την ποιότητά τους παρά την αυξημένη χρήση και τις απορρίψεις λυμάτων. Η υπεράντληση υπόγειων υδάτων σε παράκτιες ζώνες μπορεί να οδηγήσει σε υφαλμύριση, υποβαθμίζοντας ανεπανόρθωτα τον υδροφόρο ορίζοντα.
- **Αντοχή οικοσυστημάτων:** Η ικανότητα των παράκτιων οικοσυστημάτων και των χερσαίων οικοσυστημάτων να αντέχουν τη διάβρωση, την απώλεια βλάστησης και τη διατάραξη της άγριας ζωής λόγω της ανθρώπινης παρουσίας και των υποδομών.
- **Διαχείριση αποβλήτων:** Η ικανότητα του συστήματος διαχείρισης στερεών και υγρών αποβλήτων να ανταποκρίνεται στις αυξημένες ανάγκες που δημιουργεί ο τουρισμός, χωρίς να επιβαρύνει το περιβάλλον (π.χ. χωματερές, μονάδες βιολογικού καθαρισμού).

Κοινωνική Φέρουσα Ικανότητα: αφορά το ανώτατο επίπεδο τουριστικής δραστηριότητας που μπορεί να δεχθεί μια περιοχή χωρίς να διαταραχθεί η ποιότητα ζωής των κατοίκων και η κοινωνική συνοχή. Περιλαμβάνει ζητήματα όπως η ανοχή στον συνωστισμό, η διατήρηση της τοπικής κουλτούρας, καθώς και οι επιπτώσεις στην οικονομία και στις δημόσιες υπηρεσίες (π.χ. αύξηση κόστους ζωής, πίεση σε υποδομές). Βασικοί παράγοντες είναι:

- **Συνωστισμός:** π.χ. σε παραλίες, δρόμους, δημόσιους χώρους και τουριστικά αξιοθέατα που μπορεί να οδηγήσει σε μείωση της ικανοποίησης τόσο των επισκεπτών όσο και των κατοίκων.
- **Αλλοίωση τοπικής ταυτότητας:** Η απώλεια της αυθεντικότητας, των παραδόσεων και του χαρακτήρα της περιοχής λόγω της υπερβολικής εμπορευματοποίησης ή της προσαρμογής στις απαιτήσεις του μαζικού τουρισμού.
- **Κοινωνικές συγκρούσεις:** Η εμφάνιση εντάσεων μεταξύ κατοίκων και τουριστών ή μεταξύ διαφορετικών ομάδων κατοίκων λόγω ανταγωνισμού για πόρους, χρήσεις γης ή πολιτισμικές διαφορές.
- **Πρόσβαση σε υπηρεσίες:** Η επάρκεια και η ποιότητα των δημόσιων υπηρεσιών (π.χ. υγεία, εκπαίδευση, ασφάλεια) για την εξυπηρέτηση τόσο των κατοίκων όσο και των τουριστών.

Οικονομική Φέρουσα Ικανότητα: αναφέρεται στην ικανότητα της τοπικής οικονομίας να ενσωματώνει τις τουριστικές δραστηριότητες χωρίς να προκαλούνται μακροπρόθεσμες στρεβλώσεις. Στόχος είναι ο τουρισμός να ενισχύει την οικονομία μέσω θέσεων εργασίας και εισοδήματος, χωρίς να δημιουργεί υπερβολική εξάρτηση, άνοδο τιμών ή εκτοπισμό άλλων παραγωγικών κλάδων. Σημαντικά στοιχεία είναι:

- **Εξάρτηση από τον τουρισμό:** Η υπερβολική εξάρτηση από τον τουρισμό μπορεί να καταστήσει την τοπική οικονομία ευάλωτη σε εξωτερικούς παράγοντες (π.χ. οικονομικές κρίσεις, πανδημίες, γεωπολιτικές εξελίξεις).
- **Αύξηση κόστους ζωής:** Η άνοδος των τιμών ακινήτων, ενοικίων και βασικών αγαθών, καθιστώντας δυσκολότερη τη διαβίωση για τους μόνιμους κατοίκους.
- **Διανομή οφελών:** Η δίκαιη κατανομή των οικονομικών οφελών του τουρισμού μεταξύ των τοπικών επιχειρήσεων και των κατοίκων, έναντι της συγκέντρωσης του πλούτου σε λίγους ή σε εξωτερικούς επενδυτές.
- **Εποχικότητα:** Η διαχείριση της έντονης εποχικότητας του τουρισμού, η οποία μπορεί να οδηγήσει σε ανεργία εκτός περιόδου αιχμής και σε αναποτελεσματική χρήση των υποδομών.

Φέρουσα Ικανότητα Υποδομών: αναφέρεται στην επάρκεια και την αντοχή των υφιστάμενων δημόσιων και ιδιωτικών υποδομών να εξυπηρετήσουν τον αυξημένο

πληθυσμό (κατοίκους και τουρίστες) χωρίς να υποβαθμιστεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Αυτό περιλαμβάνει:

- **Υδροδότηση:** Η επάρκεια των υδάτινων πόρων και των δικτύων ύδρευσης για την κάλυψη των αναγκών σε πόσιμο νερό και νερό χρήσης.
- **Αποχέτευση και βιολογικός καθαρισμός:** Η ικανότητα των δικτύων αποχέτευσης και των μονάδων βιολογικού καθαρισμού να διαχειριστούν τον όγκο των λυμάτων.
- **Οδικό δίκτυο και μεταφορές:** Η επάρκεια του οδικού δικτύου, των χώρων στάθμευσης και των μέσων μαζικής μεταφοράς για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας και τη μείωση της συμφόρησης.
- **Ενέργεια:** Η επάρκεια του ενεργειακού δικτύου (ηλεκτρισμός, καύσιμα) για την κάλυψη των αυξημένων αναγκών.
- **Υπηρεσίες υγείας και ασφάλειας:** Η ικανότητα των νοσοκομείων, κέντρων υγείας, αστυνομικών τμημάτων και πυροσβεστικών υπηρεσιών να ανταποκριθούν σε αυξημένα περιστατικά.

Η ολοκληρωμένη αξιολόγηση της Φέρουσας Ικανότητας απαιτεί τη **συνεκτίμηση όλων αυτών των διαστάσεων**, καθώς η υπέρβαση των ορίων σε μία μόνο διάσταση μπορεί να επηρεάσει αρνητικά το σύνολο του συστήματος.

VI.2.3. Η Φέρουσα Ικανότητα σε Ηπειρωτικές Παράκτιες Περιοχές

Η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας σε ηπειρωτικές παράκτιες περιοχές, όπως με το Έργο του θέματος αναφορικά με το χερσαίο τμήμα του Δήμου Πόρου και την περιοχή της Ερμιονίδας, εμφανίζει ιδιαίτερες προκλήσεις, απαιτώντας προσαρμοσμένες μεθοδολογικές προσεγγίσεις. Σε αντίθεση με τα νησιωτικά συστήματα, όπου τα γεωγραφικά όρια είναι σαφώς προσδιορισμένα, οι ηπειρωτικές παράκτιες ζώνες χαρακτηρίζονται από αυξημένη πολυπλοκότητα και στενές διασυνδέσεις με την ενδοχώρα, γεγονός που καθιστά δυσχερέστερη τη σαφή οριοθέτηση και αποτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας.

Γενικότερα, οι **παράκτιες ζώνες**, είτε νησιωτικές είτε ηπειρωτικές, αντιμετωπίζουν συγκεκριμένες προκλήσεις λόγω της μοναδικής τους γεωμορφολογίας και της οικολογικής τους σημασίας. Η τουριστική ανάπτυξη σε αυτές τις περιοχές πρέπει να λαμβάνει υπόψη:

- **Πίεση στο Παράκτιο Μέτωπο**, αποτελώντας συχνά τον κύριο πόλο έλξης για τον τουρισμό. Η υπερβολική δόμηση, η διάβρωση των ακτών, η υποβάθμιση των παράκτιων οικοσυστημάτων και η ρύπανση των θαλάσσιων υδάτων αποτελούν σοβαρές απειλές για τη ΦΙ.

- **Διαχείριση Υδάτινων Πόρων:** π.χ. η υφαλμύριση των υπόγειων υδροφόρων οριζόντων λόγω υπεράντλησης, ειδικά κατά τους θερινούς μήνες με την αυξημένη τουριστική ζήτηση.
- **Διαχείριση Απορριμμάτων και Λυμάτων:** Η αυξημένη παραγωγή απορριμμάτων και λυμάτων κατά την τουριστική περίοδο απαιτεί επαρκείς υποδομές και αποτελεσματικά συστήματα διαχείρισης για την αποφυγή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.
- **Κλιματική Αλλαγή:** π.χ. η άνοδος της στάθμης της θάλασσας, η αύξηση της συχνότητας ακραίων καιρικών φαινομένων και η διάβρωση των ακτών. Αυτοί οι παράγοντες πρέπει να ενσωματωθούν στην εκτίμηση της μακροπρόθεσμης ΦΙ.

Συγκεκριμένα, στις ηπειρωτικές παράκτιες περιοχές, η εκτίμηση της ΦΙ παρουσιάζει διαφοροποιήσεις:

- **Η διάχυση των επιπτώσεων** επεκτείνεται στην ενδοχώρα, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την υπεράντληση υδάτων για τουριστικές χρήσεις, η οποία δύναται να επηρεάσει τους υδροφόρους ορίζοντες σε αγροτικές περιοχές.
- **Η πολυπλοκότητα υποδομών** καθιστά δυσχερή την απομόνωση και εκτίμηση της ΦΙ σε τοπικό επίπεδο, λόγω της διασύνδεσης οδικών δικτύων, υδροδοτικών, αποχετευτικών και ενεργειακών συστημάτων με ευρύτερα περιφερειακά δίκτυα.
- **Οι σχέσεις με όμορους δήμους/περιοχές** (μετακινήσεις πληθυσμού, χρήση κοινών υποδομών, αγορά εργασίας και οικονομικές αλληλεξαρτήσεις) επιβάλλουν την εκτίμηση της ΦΙ σε διαδημοτικό και υπερτοπικό επίπεδο.
- **Η διαφορετική αντίληψη** ευπάθειας μπορεί να οδηγήσει σε υποτίμηση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών πιέσεων, γεγονός που καθιστά αναγκαία τη χωροθέτηση επενδύσεων και έργων μέσω ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού (ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ κ.λπ.), συνοδευόμενου από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).

Για την περιοχή του χερσαίου τμήματος του Δήμου Πόρου και του μικρού τμήματος εντός του Δήμου Ερμιονίδας, η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας (ΦΙ) πρέπει να λάβει υπόψη:

- **Διασύνδεση με Νησιωτικό Χώρο:** Παρόλο που η μελέτη αφορά ηπειρωτικό χώρο, η άμεση γειτνίαση με το νησί του Πόρου δημιουργεί μια δυναμική αλληλεπίδραση. Η ΦΙ της ηπειρωτικής ζώνης επηρεάζεται από την τουριστική κίνηση προς και από το νησί, τις κοινές υποδομές (π.χ. μεταφορές) και τις οικονομικές σχέσεις.
- **Εστίαση στο Παράκτιο Οικοσύστημα:** Απαραίτητη η έμφαση στη διαχείριση περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την επένδυση.
- **Συνεργασία Δήμων:** Απαιτείται συντονισμός Πόρου και Ερμιονίδας για ενιαίες πολιτικές και σχέδια.

- **Ποιοτικά Χαρακτηριστικά:** Εκτίμηση αισθητικής τοπίου, τοπικής κουλτούρας και αντίληψης κατοίκων ως κρίσιμων παραμέτρων κοινωνικής ΦΙ.

Συμπερασματικά, η επιτυχής εκτίμηση προϋποθέτει ολιστική προσέγγιση, με επιστημονική τεκμηρίωση, κατανόηση τοπικών ιδιαιτεροτήτων και συμμετοχή ενδιαφερόμενων μερών.

VI.3. Μεθοδολογία Έκθεσης Φέρουσας Ικανότητας

Η Έκθεση Εκτίμησης της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΕκΕΦΙ) για το παρόν Έργο στηρίζεται σε σημαντικό βαθμό στη μεθοδολογία της ΕκΕΦΙ όπως αυτή προδιαγράφεται στην ΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 Πολεοδομικών Προτύπων (Δ' 200/2024) και συγκεκριμένα στη παρ. 3 του άρθρου 4 «Ποιοτικές κατευθύνσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό», η οποία εφαρμόζεται στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8 ν. 4447/2016. Είναι σημαντικό να σημειωθεί πως η μελέτη αξιολογεί την χωροθέτηση και των δύο προτεινόμενων ζωνών της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ εκ των οποίων η μεγαλύτερη ζώνη με χρήση γης Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό (κατά τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν.3986/2011) πολεοδομείται.

Η μεθοδολογία για την εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας ικανότητας αναπτύσσεται σε 4 διακριτά βήματα, με σκοπό να εκτιμηθεί ο βαθμός επίδρασης της χωροθέτησης της επένδυσης της HydraRock στη Φέρουσα Ικανότητα των περιοχών που συνορεύουν στο παράκτιο τμήμα της περιοχής μελέτης. Η προσέγγιση αυτή υπερβαίνει την παραδοσιακή, στενά οικονομική θεώρηση της ανάπτυξης, ενσωματώνοντας τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις, αναγνωρίζοντας τον χώρο ως έναν πεπερασμένο και ολοένα και πιο πολύτιμο πόρο. Η εδαφική διάσταση αναδεικνύεται σε καθοριστικό παράγοντα των αναπτυξιακών διαδικασιών, απαιτώντας ταυτόχρονα ευέλικτες προσαρμογές στις μεταβαλλόμενες τάσεις και τις προβλεπόμενες προκλήσεις.

Ειδικότερα:

Στο Βήμα 1: Προσδιορισμός Χωρικών Συστημάτων, ο θεμελιώδης στόχος είναι η οριοθέτηση των χωρικών συστημάτων (ΧΣ) που αποτελούν βασικές μονάδες ανάλυσης και σχεδιασμού. Τα ΧΣ ορίζονται όχι μόνο βάσει των φυσικών χαρακτηριστικών (γεωμορφολογία, υδρογραφία, οικοσυστήματα), αλλά και των ανθρωπογενών στοιχείων (οικιστικό δίκτυο, οικονομικές δραστηριότητες, πολιτιστική κληρονομιά), λαμβάνοντας υπόψη τις λειτουργικές σχέσεις, τις αλληλεξαρτήσεις και τα διοικητικά όρια, σε πλήρη συμμόρφωση με το θεσμικό και νομικό πλαίσιο.

Στο Βήμα 2: Καταγραφή Υφιστάμενης Κατάστασης, συλλέγονται και αναλύονται συστηματικά όλα τα κρίσιμα δεδομένα που αφορούν τα χωρικά συστήματα, όπως δημογραφικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά, υφιστάμενες υποδομές, στοιχεία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και θεσμικά δεδομένα (ισχύοντα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια, καθεστώτα προστασίας). Η ανάλυση αυτή παρέχει μια ολιστική εικόνα της τρέχουσας κατάστασης, εντοπίζει προβλήματα και προκλήσεις (π.χ. κλιματική αλλαγή, κοινωνικές ανισότητες, υποβάθμιση οικοσυστημάτων) και προσδιορίζει τις δυνατότητες και περιορισμούς ανάπτυξης.

Στο Βήμα 3: Επιλογή και Ανάλυση Βασικών Δεικτών Βιωσιμότητας, επιλέγονται και αναλύονται οι κατάλληλοι δείκτες, σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 200Δ/2024), με στόχο την ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση της βιωσιμότητας. Οι δείκτες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τον οικολογικό δείκτη, την υφιστάμενη πυκνότητα δόμησης, τον βαθμό αστικοποίησης, τον δείκτη ορθής διαχείρισης/εξοικονόμησης νερού και τον δείκτη τουριστικής λειτουργίας. Οι παραπάνω δείκτες έχουν επιλεγεί με βάση τον ιδιαίτερο χαρακτήρα, τη μορφολογία και την εξελισσόμενη οικονομική βάση της περιοχής μελέτης, η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη τουριστική ανάπτυξη, ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας και αύξηση της δόμησης. Ειδικότερα περιλαμβάνονται δείκτες οι οποίοι κρίνονται κρίσιμοι σε σχέση με την αξιολόγηση της Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής και του βαθμού επηρεασμού τους από τη χωροθέτηση της Στρατηγικής Επένδυσης. Μέσω της συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων δεδομένων από θεσμοθετημένες πηγές (ΕΛΣΤΑΤ, Υπουργεία, Δήμοι, ΣΜΠΕ και Κύρια Πολεοδομική Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ), επιτυγχάνεται η αναγνώριση τάσεων και προοπτικών, η συγκριτική αξιολόγηση με πρότυπα και η συνολική αποτίμηση της βιωσιμότητας.

Στο Βήμα 4: Ανάλυση και Αξιολόγηση της Φέρουσας Ικανότητας, πραγματοποιείται η ολοκληρωμένη εκτίμηση της ΦΙ των χωρικών συστημάτων, βάσει των δεικτών και δεδομένων που έχουν συλλεχθεί. Η αξιολόγηση αυτή αποσκοπεί στον προσδιορισμό των ορίων και πιέσεων που δέχεται το σύστημα μετά τη χωροθέτηση της στρατηγικής επένδυσης, καθώς και στην εκτίμηση της ικανότητάς του να υποστηρίξει περαιτέρω ανάπτυξη χωρίς μη αναστρέψιμες βλάβες. Η ανάλυση είναι δυναμική και βασίζεται σε χωρική αποτύπωση της έντασης της δόμησης και του τουρισμού μέσω Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (ΓΣΠ – GIS), με ταξινόμηση σε ζώνες χαμηλής, μέσης και υψηλής έντασης. Η προσέγγιση αυτή επιτρέπει την τεκμηριωμένη διατύπωση μέτρων διαχείρισης και βιώσιμων στρατηγικών ανάπτυξης, διασφαλίζοντας την προστασία του περιβάλλοντος και την κοινωνικοοικονομική ισορροπία.

VI.4. Αξιολόγηση επενδυτικού σχεδίου βάσει δεικτών

Η Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ), όπως κατοχυρώνεται από το Ν. 4964/2022 (άρθρο 64), προσδιορίζεται ως τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων, πέραν των οποίων διαταράσσεται η ισορροπία φυσικού περιβάλλοντος, οικονομίας και κοινωνίας. Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας που έχει ήδη αναφερθεί αναγνωρίζει, μεταξύ άλλων, ως κρίσιμες παραμέτρους τον πληθυσμιακό φόρτο, την επάρκεια υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση, οδικό δίκτυο) και τη διατήρηση της πολεοδομικής φυσιογνωμίας. Στο πλαίσιο της τουριστικής ανάπτυξης, η ΦΙ συνδέεται με τον ανώτατο αποδεκτό αριθμό επισκεπτών χωρίς αλλοίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας της τουριστικής εμπειρίας.

Η επένδυση παρουσιάζει εξαιρετικά χαμηλό συντελεστή δόμησης ($\Sigma\Delta = 0,07$ ή 7%). Η δομημένη επιφάνεια ανά κάτοικο στη Δ.Ε. Πόρου ανέρχεται σε $\sim 150 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ (ή $\sim 135 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ κάλυψη), σημαντικά χαμηλότερα από το θεωρητικό όριο $\sim 240 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ (εκ των οποίων $120 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ κάλυψη). Στη Δ.Ε. Ερμιόνης η επιβάρυνση είναι αμελητέα ($< 1 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$), με συνολική επιφάνεια $< 210 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ ακόμη και με συνυπολογισμό αυθαιρέτων. Στο δυσμενέστερο σενάριο (μέγιστης ανάπτυξης και αυθαίρετης δόμησης), η τιμή δεν υπερβαίνει τα $\sim 200 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$, όριο εύλογο για τουριστικές περιοχές χαμηλής δόμησης.

Η δόμηση περιορίζεται κυρίως σε ισόγεια και διώροφα κτίρια, με ελάχιστα τριώροφα, ώστε να διατηρείται η κλίμακα και μορφολογία των οικισμών. Το έργο ενισχύει τη χωρική συνοχή και εξασφαλίζει οργανωμένο σχεδιασμό υποδομών (ύδρευση, αποχέτευση, ενέργεια, μεταφορές).

VI.4.1. Χρήσεις Γης – Οικολογικός Δείκτης

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται από κυρίαρχη χρήση γης την κατοικία ($> 80\%$), με περιορισμένες λοιπές χρήσεις ($< 20\%$, σαφώς κάτω του ορίου 50%), ενώ οι φυσικές καλύψεις (σκληροφυλλική βλάστηση 43,5%, μόνιμες καλλιέργειες 22,9%, δάση πλατύφυλλων 10,7%) και οι δασικές εκτάσεις ($> 56\%$) επιβεβαιώνουν τον φυσικό χαρακτήρα του τοπίου. Ο οικολογικός δείκτης παραμένει υψηλός, καθώς περίπου 68% της συνολικής έκτασης υπάγεται σε καθεστώς προστασίας (Natura 2000, ΚΑΖ, ΤΙΦΚ, αρχαιολογικές ζώνες), με ζώνες απόλυτης απαγόρευσης δόμησης που καλύπτουν $\sim 61\%$. Ειδικά για το ΕΣΧΑΣΕ του Έργου, εκτάσεις ~ 365 στρ. δασών και ~ 88 στρ. υδατορεμάτων (25,9% της επενδυτικής έκτασης) εξαιρούνται απολύτως από δόμηση, ενώ η συνολική μεταβολή στους δείκτες προστασίας είναι αμελητέα (π.χ. 68,4% $\rightarrow$ 67,9%).

Η χωροθέτηση και ο σχεδιασμός της επένδυσης βασίζονται στον σεβασμό των περιβαλλοντικών ορίων και στην προσαρμογή στο τοπίο. Η δόμηση έχει χαμηλή ένταση (κυρίως ισόγεια/διώροφα, χαμηλή πυκνότητα), με σημαντικά τμήματα κοινόχρηστων χώρων

πρασίνου και ανοιχτών διαδρόμων, ενώ η αρχιτεκτονική μορφολογία ευθυγραμμίζεται με την τοπική παράδοση. Η ΣΜΠΕ προβλέπει μέτρα διαχείρισης (προστασία εδαφών, φυτεύσεις αυτόχθονης βλάστησης, δημιουργία βιότοπων, φιλικός φωτισμός) και monitoring, ώστε να περιοριστούν οι επιπτώσεις και να βελτιωθεί η οικολογική ενσωμάτωση.

VI.4.2. Πληθυσμός – Οικιστική και Τουριστική Ανάπτυξη

Η περιοχή μελέτης (Δ.Ε. Πόρου και Ερμιόνης) εμφανίζει σήμερα ισορροπία μεταξύ μόνιμου πληθυσμού και δομημένου χώρου, με μέτριες πυκνότητες και πολεοδομικούς δείκτες που κινούνται κοντά στα ανώτερα αποδεκτά όρια. Η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση (παραθεριστικές κατοικίες) αποτελεί παράγοντα πίεσης και κίνδυνο κατακερματισμού, γεγονός που καθιστά τη δημιουργία ενός οργανωμένου τουριστικού χωριού, όπως το Έργο, θετική παρέμβαση, καθώς συγκεντρώνει την αναπτυξιακή δυναμική σε ελεγχόμενο περιβάλλον, με βιοκλιματικό σχεδιασμό και χωρίς υπέρβαση κρίσιμων ορίων. Η αύξηση του πληθυσμιακού φορτίου στην αιχμή της τουριστικής περιόδου εκτιμάται ως διαχειρίσιμη, με τους σχετικούς δείκτες να παραμένουν εντός των ανεκτών τιμών, ενώ η επένδυση κρίνεται συμβατή με τη Φέρουσα Ικανότητα του τόπου και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

Ως προς την τουριστική δραστηριότητα, η περιοχή διαθέτει έως σήμερα μέτρια και εποχική ανάπτυξη, με περίπου 4.754 κλίνες. Η υλοποίηση του Έργου θα αυξήσει τον αριθμό αυτό, αλλά οι δείκτες τουριστικής έντασης θα παραμείνουν σημαντικά κάτω από τα θεσμικά όρια (π.χ. πυκνότητα κλινών στον Πόρο ~120/1000 στρ. έναντι ορίου 215/1000 στρ.). Ο δείκτης τουριστικής λειτουργίας θα αυξηθεί κατά περίπου 26%, αλλά θα παραμείνει σε επίπεδα ήπιας τουριστικής δραστηριότητας (<100). Η επένδυση αφορά τουριστικό θέρετρο υψηλής ποιότητας (5*), με περιορισμένο αριθμό κλινών σε εκτεταμένη έκταση και λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, γεγονός που διασφαλίζει αναβάθμιση χωρίς υπερσυγκέντρωση επισκεπτών και με θετικές οικονομικές και δημογραφικές επιπτώσεις.

VI.4.3. Τεχνικές Υποδομές – Ύδρευση, Αποχέτευση, Μεταφορές

- Ύδρευση: Κάλυψη μέσω δημοτικών γεωτρήσεων, εξοικονόμηση νερού, ανακύκλωση, πρόβλεψη για αφαλάτωση. Το ισοζύγιο παραμένει εντός βιώσιμων ορίων.
- Αποχέτευση: Αυτόνομη μονάδα βιολογικού καθαρισμού ή σύνδεση με υπάρχον δίκτυο. Πλήρης συμμόρφωση με περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Μεταφορές: Ο μέγιστος ωριαίος φόρτος αιχμής ~503 οχήματα/ώρα (26% της ικανότητας), δείκτης $V/C = 0,26$. Προβλεπόμενοι ημερήσιοι όγκοι (~2.500 οχήματα) αντιστοιχούν σε <13% της δυναμικότητας κόμβου. Προβλέπονται κόμβοι, shuttle buses, θαλάσσια σύνδεση.
- Ενέργεια: Επάρκεια με ενίσχυση υποδομών, χρήση ΑΠΕ.
- Τηλεπικοινωνίες: Υφιστάμενη κάλυψη επαρκής, δυνατότητα ενισχύσεων.

- Υπηρεσίες Υγείας/Ασφάλειας: Κάλυψη από Κέντρο Υγείας Κρανιδίου, νοσοκομεία Ναυπλίου/Αργούς, ελικοπτερόδρομο. Πολυϊατρείο εντός συγκροτήματος. Συνεργασία με αστυνομία και πυροσβεστική.

VI.4.4. Συμβατότητα με Χωροταξικό Σχεδιασμό

Η επένδυση εντάσσεται στο πλαίσιο του ΕΣΧΑΣΕ και του υπό εκπόνηση ΕΠΣ Δήμων Ερμιονίδας–Πόρου (“Κωνσταντίνος Δοξιάδης”), που προβλέπει ήπια τουριστική ανάπτυξη. Η πολεοδόμηση θα δημιουργήσει οργανωμένη οικιστική ενότητα με χρήσεις τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας, με σημαντικές κοινωνικές ανταποδόσεις (χώροι πρασίνου, πλατείες, πρόσβαση στην ακτή, βελτίωση υποδομών).

VI.5. Συνολική Αποτίμηση

Λαμβάνοντας υπόψη όλους τους ανωτέρω επιμέρους δείκτες **προκύπτει ότι η μελέτη του Έργου έχει λάβει υπόψη της τη σύγχρονη νομοθεσία περί πολεοδομικών προτύπων** (Υ.Α ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/14141/28.3.2024 (Δ’ 200/1.4.2024), **καθώς και τις διεθνείς τάσεις και πρότυπα**, εξάγοντας το συμπέρασμα ότι η επένδυση **μπορεί να ενσωματωθεί αρμονικά στο χωρικό σύστημα της περιοχής μελέτης, χωρίς να προκαλέσει υπέρβαση της Φέρουσας Ικανότητας σε οποιονδήποτε τομέα**. Η διατήρηση της ισορροπίας ανάμεσα στο δομημένο περιβάλλον και στον διαθέσιμο χώρο/πόρους τεκμηριώνεται από την ανάλυση: τα κρίσιμα μεγέθη βρίσκονται είτε εντός επιτρεπτών τιμών είτε εμφανίζουν μικρές αποκλίσεις που μπορούν να αντιμετωπιστούν με τα προτεινόμενα μέτρα.

- $\Sigma\Delta = 0,07$
- $\sim 150 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ (Πόρος), $< 190 \text{ m}^2/\text{κάτοικο}$ (Ερμιόνη) υφιστάμενη και προτεινόμενη νόμιμη δόμηση
- ~ 4.754 υφιστάμενες κλίνες ~ 5.503 υφιστάμενες και προτεινόμενες κλίνες με πυκνότητα $< 26/1.000$ στρ.
- Κυκλοφοριακός φόρτος αιχμής = 26% της δυναμικότητας
- Ζώνες απόλυτης απαγόρευσης δόμησης $\sim 60,8\%$

Το Έργο, χάριν στον προσεκτικό και επιστημονικά τεκμηριωμένο σχεδιασμό του, ευθυγραμμίζεται με τις αρχές της αειφορίας και τις κατευθύνσεις του θεσμικού πλαισίου. Όπως καταδεικνύει η Εκτίμηση Φέρουσας Ικανότητας, **η επένδυση αυτή όχι μόνο δεν διαταράσσει την υφιστάμενη ισορροπία του χώρου, αλλά δύναται να λειτουργήσει και ενισχυτικά, προσφέροντας ένα παράδειγμα οργανωμένης ανάπτυξης που θωρακίζει την περιοχή έναντι ανεπιθύμητων πιέσεων**. Το Έργο αναδεικνύεται ως πολεοδομικά και περιβαλλοντικά ορθή παρέμβαση, η οποία σέβεται τα φέρουσα όρια και αξιοποιεί τις δυνατότητες του τόπου με βιώσιμο τρόπο. Με τη συνεχή εφαρμογή των προβλεπόμενων

μέτρων παρακολούθησης και διαχείρισης, η επένδυση αναμένεται να διατηρήσει τα μεγέθη βιωσιμότητας σε βέλτιστα επίπεδα και στο μέλλον.

Σημειώνεται δε ότι σύμφωνα με το ΠΕ ΣτΕ 19/2025 αναφορικά με την έγκριση ΕΣΧΑΣΕ στον Δήμο Ερμιονίδας με φορέα επένδυσης ΣΚΑΡΛΕΤ ΜΠΗΤΣ ΑΕ. κρίθηκε, μεταξύ άλλων, για τη μελέτη Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής της Δ.Ε Ερμιονίδας, , ότι «... η εκτίμηση σχετικά με τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, η οποία διενεργήθηκε κατόπιν ειδικής μελέτης και με συγκεκριμένη μεθοδολογία, η οποία παραπέμπει και σε διεθνή πρότυπα και δεν εφίσταται των όσων, έστω ελλειπτικώς, προβλέπονται από την ελληνική νομοθεσία για συναφή ζητήματα, παρίσταται **επαρκής**» (σκ.6).

Συμπερασματικά, η αξιολόγηση της Φέρουσας Ικανότητας καταλήγει στο ότι το Έργο είναι χωροταξικά και περιβαλλοντικά συμβατό με την περιοχή και δεν οδηγεί σε υπέρμετρη φόρτιση πληθυσμού, τουρισμού ή υποδομών, ούτε υπερβαίνει τα οικολογικά όρια του τόπου. Αντιθέτως, με τις κατάλληλες προβλέψεις, εντάσσεται ομαλά στον χώρο, εξασφαλίζοντας την ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και περιβάλλοντος και συνεισφέροντας θετικά στη βιώσιμη τοπική ανάπτυξη.

VII. Εθνικό, Ευρωπαϊκό και Διεθνές Νομικό Πλαίσιο για Τομείς ESG

Στην εν λόγω ενότητα επιχειρείται μια δομημένη παρουσίαση των βασικών θεμάτων ESG μαζί με τις αντίστοιχες νομικές αναφορές τους υπό τη μορφή πινάκων. Επιλέγεται η εκτενής παράθεση των αντίστοιχων νομικών αναφορών να τοποθετηθεί σε πίνακες **στο Παράρτημα Β**. Η επιλογή αυτή έγινε ώστε το κυρίως κείμενο να παραμένει πιο εύληπτο και εστιασμένο στη συζήτηση της ουσίας του ΕΣΧΑΣΕ, χωρίς να επιβαρύνεται από αναλύσεις και παραπομπές νομοθεσίας.

Στο Παράρτημα αυτό κατηγοριοποιούνται τα ισχύοντα πλαίσια σε τρία διακριτά επίπεδα: εθνική (ελληνική) νομοθεσία, Οδηγίες και Κανονισμοί της Ευρωπαϊκής Ένωσης και διεθνείς κατευθυντήριες γραμμές, πολιτικές και πρότυπα. Αυτή η ταξινόμηση έχει ως στόχο να προσφέρει μια ολοκληρωμένη επισκόπηση του πολυεπίπεδου νομικού περιβάλλοντος που διέπει τη συμμόρφωση με το ESG και τις πρακτικές βιωσιμότητας.

Σημειώνεται πως οι πίνακες δεν είναι εξαντλητικοί, αλλά στοχεύουν στην αποτύπωση των σημαντικότερων πτυχών ESG.

VIII. Διεθνές και Ευρωπαϊκό Πλαίσιο και Πολιτική για τον Βιώσιμο Τουρισμό

Το παρόν κεφάλαιο **στοχεύει** στην ανάδειξη του βασικού διεθνούς και ευρωπαϊκού πλαισίου καθώς και των σχετικών πολιτικών που έχουν διαμορφωθεί για την προώθηση του βιώσιμου τουρισμού. Ειδικότερα, εξετάζονται οι κατευθύνσεις που απορρέουν από διεθνείς οργανισμούς, όπως ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών και ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού, αλλά και από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέσα από στρατηγικές, κανονισμούς και προγράμματα δράσης που θέτουν ως προτεραιότητα την ισόρροπη ανάπτυξη του τουριστικού τομέα με σεβασμό στο περιβάλλον, την πολιτιστική κληρονομιά και την κοινωνική συνοχή. Η παρουσίαση αυτή τεκμηριώνει τη συμβατότητα του παρόντος έργου με τα διεθνή και ευρωπαϊκά πρότυπα, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλει στη διαμόρφωση προτάσεων για την περαιτέρω εξέλιξή του, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης και να ενισχύει την ανταγωνιστικότητα του προορισμού σε μακροπρόθεσμη βάση. Στο τέλος του κεφαλαίου αναφέρονται - ενδεικτικά- δικαστικές αποφάσεις ευρωπαϊκών δικαστηρίων που αφορούν την άμεση σχέση τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας του περιβάλλοντος, καταδεικνύοντας τη σταδιακή ενσωμάτωση της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης στη νομολογία για τον τουρισμό και τον χωρικό σχεδιασμό.

Η βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού διαμορφώνεται όλο και περισσότερο από ένα πλέγμα παγκόσμιων και περιφερειακών πρωτοβουλιών, τόσο δεσμευτικού όσο και μη δεσμευτικού χαρακτήρα. Λαμβάνοντας υπόψη τους ρόλους και τις προσδοκίες των βασικών ενδιαφερόμενων μερών στον κλάδο των ταξιδιών και του τουρισμού, η παρούσα ενότητα αποτυπώνει συγκεντρωτικά τα σημαντικότερα θεσμικά πλαίσια, στρατηγικές, ρυθμιστικές παρεμβάσεις και εθελοντικές δεσμεύσεις που διαμορφώνουν την ατζέντα του βιώσιμου τουρισμού σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Τα περισσότερα από τα πλαίσια αυτά βασίζονται σε διεθνείς συνθήκες και συμφωνίες που αποσκοπούν στην προώθηση της παγκόσμιας συνεργασίας για τη βιώσιμη ανάπτυξη και στη διαμόρφωση κοινών αρχών και κριτηρίων για την προστασία του πλανήτη και την ευημερία των μελλοντικών γενεών. Σε αυτό το πλαίσιο, πολλοί από τους μηχανισμούς που θεσπίζονται σε παγκόσμιο επίπεδο έχουν τη μορφή “soft law”, δηλαδή κανονιστικών εργαλείων μη δεσμευτικού χαρακτήρα, τα οποία όμως επηρεάζουν ουσιαστικά τη διαμόρφωση πολιτικών και νομοθεσιών σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο. Η ενεργή συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην υλοποίηση των αρχών αυτών ενισχύει την εφαρμογή τόσο των δεσμευτικών όσο και των μη δεσμευτικών πλαισίων.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, το θεσμικό πλαίσιο εξελίσσεται ραγδαία, κυρίως λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19 και της ενεργειακής κρίσης που ακολούθησε την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η ανάγκη για ανθεκτικότητα, πράσινη και ψηφιακή μετάβαση οδήγησε στη θέσπιση φιλόδοξων πολιτικών, με κυρίαρχη την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία (European Green Deal), η οποία λειτουργεί ως στρατηγικός οδηγός προς την κλιματική ουδετερότητα έως το 2050. Πολλές από τις πρόσφατες νομοθετικές πρωτοβουλίες της ΕΕ – όπως η Κλιματική Νομοθεσία (Climate Law), η δέσμη Fit for 55, η Οδηγία για την Εταιρική Βιωσιμότητα (CSRD) και η Ταξινόμια της ΕΕ (EU Taxonomy), όπως έχει ήδη αναφερθεί, επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα τον τουριστικό τομέα.

Επιπλέον, η Ατζέντα για τον Τουρισμό 2030 της ΕΕ και το EU Transition Pathway for Tourism αποτυπώνουν την πρόθεση της ΕΕ να μετατρέψει την τουριστική βιομηχανία σε καταλύτη της βιώσιμης, ψηφιακής και κοινωνικά δίκαιης μετάβασης. Οι μηχανισμοί αυτοί πλαισιώνονται από στοχευμένα εργαλεία εφαρμογής, καθώς και από θεματικές πρωτοβουλίες.

Οι πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζουν τις πιο καθοριστικές διεθνείς και ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες και μηχανισμούς για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, με στόχο να αποσαφηνίσουν το ρυθμιστικό και πολιτικό πλαίσιο στο οποίο καλούνται να λειτουργήσουν τα ενδιαφερόμενα μέρη του κλάδου, δηλαδή τα κράτη, οι περιφέρειες, οι επιχειρήσεις και η κοινωνία των πολιτών.

	Φορέας/Πρωτοβουλία	Περιγραφή	Στόχοι/Πεδία Δράσης	Ενδεικτικά Παραδείγματα - Εφαρμογές
ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΛΑΙΣΙΟ				
1.	UNWTO – Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού	Ειδικευμένος οργανισμός του ΟΗΕ για τον τουρισμό	Υποστήριξη κρατών και ιδιωτικού τομέα για την επίτευξη των SDGs μέσω του τουρισμού	Ανάπτυξη πολιτικών, εκπαίδευσης, κατάρτισης, διάχυση γνώσης, ενδυνάμωση μετά από κρίσεις (π.χ. COVID-19, Ουκρανία)
2.	Glasgow Declaration on Climate Action in Tourism (COP26)	Δέσμευση σε παγκόσμιο επίπεδο για μείωση εκπομπών στον τουρισμό	Μείωση εκπομπών CO ₂ κατά 50% έως το 2030, Net Zero έως 2050	Σχέδια δράσης με 5 άξονες: μέτρηση, απανθρακοποίηση, αναγέννηση, συνεργασία, χρηματοδότηση
3.	COP15 – Συμφωνία για τη Βιοποικιλότητα	Διεθνής συμφωνία για αντιστροφή της απώλειας βιοποικιλότητας έως το 2030	Βελτίωση διαχείρισης οικοσυστημάτων, εταιρική ευθύνη στη βιοποικιλότητα	Δημιουργία του οράματος "Nature Positive Vision for Travel & Tourism" (UNWTO, WTTC, SHA)

4.	UNWTO – One Planet Network	Δίκτυο εφαρμογής του Στόχου SDG 12 (Βιώσιμη Κατανάλωση & Παραγωγή)	Τουρισμός, κυκλική οικονομία, αλυσίδες τροφίμων, κλιματική δράση	Πρόγραμμα Βιώσιμου Τουρισμού: καλές πρακτικές, διαμοιρασμός γνώσης, πλαστικά, απόβλητα, μεθοδολογίες μέτρησης
5.	SHA – Pathway to Net Positive Hospitality⁹⁵	Οδικός χάρτης για ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με στόχο θετικό αποτύπωμα	Ενεργειακή αποδοτικότητα, κυκλική οικονομία, κοινωνική δικαιοσύνη, περιβαλλοντική αποκατάσταση	4 στάδια εφαρμογής ανάλογα με το επίπεδο ωριμότητας
6.	GSTC – Global Sustainable Tourism Council	Παγκόσμια πλατφόρμα για κριτήρια και πρότυπα βιώσιμου τουρισμού	Ανάπτυξη και προώθηση διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων, εκπαίδευση, πιστοποίηση	Δράσεις στην Ελλάδα: συνέδρια, σεμινάρια, αξιολόγηση προορισμών (Κέρκυρα, Ηράκλειο), συνεργασία με Google και Υπ. Τουρισμού
7.	WTTC – Hotel Sustainability Basics (2022)	Καθορισμός 12 βασικών δράσεων βιωσιμότητας για ξενοδοχεία	Ελάχιστο παγκόσμιο πρότυπο, δημόσια διαθέσιμο και δωρεάν	Βήμα προετοιμασίας για πιο προχωρημένα πρότυπα (π.χ. GSTC, SHA Pathway)
8.	SMI – Hospitality & Tourism Task Force (Terra Carta)⁹⁶	Διεθνής πρωτοβουλία από WEF & πρώην Πρίγκιπα της Ουαλίας	Συνεργασία του ιδιωτικού τομέα για βιώσιμη μετάβαση, σχεδιαστική και συστημική καινοτομία	14 παγκόσμιες ξενοδοχειακές εταιρείες, με οδικούς χάρτες προς Net Zero έως το 2050
9.	Future of Tourism Coalition⁹⁷	Συμμαχία 6 διεθνών ΜΚΟ για κλιματική δράση στον τουρισμό	Προώθηση 13 αρχών βιώσιμου τουρισμού, ευθυγράμμιση με πρότυπα GSTC	Εστίαση σε τοπική διαχείριση, περιβαλλοντικές επιπτώσεις,

⁹⁵ Βλ. <https://sustainablehospitalityalliance.org/wp-content/uploads/2022/03/Pathway-to-Net-Positive-Hospitality-overview.pdf>

⁹⁶ Βλ. <https://www.sustainable-markets.org/taskforces/hospitality-and-tourism-task-force/>

⁹⁷ Βλ. <https://www.futureoftourism.org/toolkit>

				τοπικές αλυσίδες εφοδιασμού, παρακολούθηση προόδου
	ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ			
10.	European Green Deal	Οριζόντια στρατηγική για την πράσινη μετάβαση της ΕΕ	Κλιματική ουδετερότητα έως 2050, αποσύνδεση οικονομικής ανάπτυξης από εκπομπές, κοινωνική δικαιοσύνη	Επενδύσεις €1 τρισ. για πράσινα έργα, συμπεριλαμβανομένων και τουριστικών
11.	Climate Law & Fit for 55	Νομικά δεσμευτικό πλαίσιο εφαρμογής του Green Deal	Μείωση εκπομπών κατά 55% έως το 2030, ουδετερότητα έως το 2050	ETS για αερομεταφορές, SAF για πτήσεις από ΕΕ, επιπτώσεις στον τουριστικό τομέα
12.	EU Taxonomy	Ταξινόμηση βιώσιμων οικονομικών δραστηριοτήτων	Προσανατολισμός επενδύσεων, αποτροπή greenwashing, στήριξη βιώσιμων τουριστικών έργων	Χρήση για κριτήρια επενδυτικής αξιολόγησης σε τουριστικές αναπτύξεις
13.	CSRD – Οδηγία για Εταιρική Βιωσιμότητα	Υποχρεωτική γνωστοποίηση ESG στοιχείων από μεγάλες επιχειρήσεις	Διαφάνεια σε κινδύνους, ευκαιρίες και κοινωνικές/περιβαλλοντικές επιπτώσεις	Υποχρεωτική εφαρμογή για τουριστικές εταιρείες >250 εργαζομένων
14.	SFDR – Κανονισμός Χρηματοοικονομικών Γνωστοποιήσεων	Υποχρεώσεις για διαφάνεια ESG σε χρηματοοικονομικούς φορείς	Κατηγοριοποίηση προϊόντων, πρόληψη greenwashing	Εφαρμογή για επενδυτικά σχήματα στον τουριστικό τομέα
15.	Οδηγία 2019/904 – Πλαστικά μίας χρήσης	Καταπολέμηση πλαστικής ρύπανσης, ειδικά σε θαλάσσια περιβάλλοντα	Μείωση, απαγόρευση, σήμανση και ανασχεδιασμός πλαστικών	Υποχρεωτικός στόχος: 77% χωριστή συλλογή πλαστικών μπουκαλιών έως 2025
16.	EU Transition Pathway for Tourism (2022)	Οδικός χάρτης για την πράσινη και ψηφιακή μετάβαση στον τουρισμό	27 πεδία δράσης: κυκλικότητα, προσβασιμότητα, ανθεκτικότητα, συνεργασία	Καθοδήγηση σχεδιασμού εθνικών στρατηγικών και έργων ΕΣΠΑ τουρισμού

17.	EU Tourism Agenda 2030	Στρατηγική για την ενίσχυση βιωσιμότητας και ανθεκτικότητας του ευρωπαϊκού τουρισμού	Πράσινη μετάβαση, ψηφιακή μεταρρύθμιση, ένταξη, δεξιότητες, πολιτική υποστήριξη	Στρατηγική εναρμόνιση κρατών-μελών με την Agenda σε 5 τομείς-κλειδιά
18.	ETC – Sustainable Tourism Toolkit (2021)⁹⁸	Οδηγός εφαρμογής βιώσιμου τουρισμού για Εθνικούς Οργανισμούς Τουρισμού	7 βήματα προς τον βιώσιμο μετασχηματισμό	Χρήση εργαλείων στρατηγικής ανάλυσης, μεθοδολογίας, monitoring κ.ά.
19.	Clean Energy for EU Islands	Πρωτοβουλία για την ενεργειακή αυτάρκεια νησιών της ΕΕ	Υποδομές, νερό, μεταφορές, μείωση εξάρτησης από ορυκτά καύσιμα	Παράδειγμα: Νήσος Τήλος (2021) – τεχνική υποστήριξη σε έργο αφαλάτωσης
20.	Convention of European Tourist Islands⁹⁹	Συνεργασία και χάραξη κοινής στρατηγικής νησιωτικών περιοχών	Πράσινη και ψηφιακή μετάβαση, προτάσεις κοινής τουριστικής πολιτικής	Παράδειγμα: συμμετοχή Κρήτης σε Συνέδριο 2022 (Κανάρια Νησιά)
21.	NextGenerationEU / Recovery & Resilience Facility	Χρηματοδοτικός μηχανισμός ανάκαμψης μετά COVID-19	€2.018 τρισ. για πράσινη και ψηφιακή μετάβαση (1/3 για περιβάλλον)	Χρηματοδότηση για τουριστικά έργα, αναβαθμίσεις ΜμΕ, ενεργειακή αποδοτικότητα

⁹⁸ Διαθέσιμο σε: <https://etc-corporate.org/reports/sustainable-tourism-implementation-framework-and-toolkit/>

⁹⁹ Βλ. <https://europeantourismislandsconvention.com/#:~:text=The%20I%20European%20Tourism%20Islands,Green%20Islands%20and%20Digital%20Islands.>

VIII.1. Νομολογία περί Βιώσιμου Τουρισμού

Κατωτέρω παρατίθενται ενδεικτικώς τρεις αποφάσεις εθνικών δικαστηρίων ευρωπαϊκών χωρών (Μάλτας, Γαλλίας και Ιταλίας), οι οποίες αναδείχθηκαν κατόπιν έρευνας στη νομολογία των οικείων εννόμων τάξεων και αφορούν στη σημασία του Βιώσιμου Τουρισμού. Η αναφορά στις εν λόγω αποφάσεις πραγματοποιείται στο πλαίσιο της αξιολόγησης της βιωσιμότητας του παρόντος έργου, προκειμένου να αναδειχθούν συναφείς νομικές προσεγγίσεις και πρακτικές εφαρμογές του θεσμού του Βιώσιμου Τουρισμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Ειδικότερα, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα ακόλουθα **πορίσματα**:

Στη **Μάλτα** αναγνωρίστηκε ως νόμιμη μια τουριστική επένδυση υψηλών προδιαγραφών σε σχεδόν ακατοίκητο νησί που υπάγεται στο δίκτυο Natura. Το δικαστήριο έκρινε ότι οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είχαν αξιολογηθεί επαρκώς στη σχετική ΜΠΕ, συνεκτίμησε την εξέταση των εναλλακτικών λύσεων καθώς και την πρόβλεψη συγκεκριμένων μέτρων μετριασμού. Επιπλέον, έλαβε υπόψη τα θετικά αποτελέσματα της επένδυσης, όπως η απομάκρυνση ξενικών ειδών και η αποκατάσταση οικοτόπων, ενώ υπογράμμισε ότι η εφαρμογή των μέτρων αυτών τελεί υπό **τακτική παρακολούθηση από τις αρμόδιες αρχές**.

Στη **Γαλλία**, το δικαστήριο έκρινε ότι η **δημιουργία πολυτελούς θερέτρου** κοντά στην παραλία Minihiic του Δήμου Σαιν-Μαλό **αποτελεί έργο βιώσιμης ανάπτυξης**. Τόνισε ότι η επένδυση αυτή ενισχύει την ισόρροπη προώθηση του τουρισμού και των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ενώ οι περιορισμένης έκτασης αρνητικές επιπτώσεις δεν αναιρούν τον χαρακτήρα δημοσίου συμφέροντος που αποδίδεται στο έργο.

Στην **Ιταλία**, η **αρχή του βιώσιμου τουρισμού αναγνωρίστηκε ως λόγος δημοσίου συμφέροντος**, στο πλαίσιο δικαστικής απόφασης που εξέτασε τη νομιμότητα του «Επαρχιακού Προγράμματος Τουριστικής Ανάπτυξης» της Αυτόνομης Περιφέρειας Μπολτσάνο και των περιορισμών που αυτό εισήγαγε.

Κατωτέρω παρατίθενται ανάλυση των αποφάσεων:

- Εφετείο Δικαστηρίου Αναθεώρησης Περιβάλλοντος και Χώρου (Μάλτα) 12/2024 (Din I-Art Helwa, Movement Graffiti, Birdlife Malta και Friends of the Earth Malta κατά Μαλτέζικης Αρχής Περιβάλλοντος και Πόρων και HV Hospitality Limited):¹⁰⁰

Στην εν λόγω απόφαση το Εφετείο του Δικαστηρίου Αναθεώρησης Περιβάλλοντος και Χώρου της Μάλτας έκρινε νόμιμη την επίδικη τουριστική επένδυση υψηλών προδιαγραφών στο σχεδόν ερημικό νησί Κομίνιο (Μάλτα). Συγκεκριμένα, η υπόθεση αφορούσε την ανάπτυξη υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων στους κόλπους San Niklaw και Santa Marija, οι οποίοι βρίσκονται στο νησί Κομίνιο. Πρόκειται, δε, για ένα νησί με έκταση 3,5 τ.χλμ. και μόλις 2 κατοίκους, το οποίο είναι ενταγμένο στο Δίκτυο Natura 2000. Ειδικότερα, η προσβαλλόμενη απόφαση ενέκρινε την κατεδάφιση υφιστάμενου ξενοδοχείου στον κόλπο San Niklaw και μπανγκαλόου στον κόλπο Santa Marija και τη συνακόλουθη εκσκαφή και ανακατασκευή ξενοδοχείου κατηγορίας 3B (140 κλίνες) και μπανγκαλόου μεμονωμένων υπηρεσιών (19 μονάδες) στις ίδιες τοποθεσίες αντιστοίχως, μετά των βοηθητικών εγκαταστάσεων και παροχών (λ.χ. σπα, μπαρ, εστιατόρια, αναβάθμιση υφιστάμενων εγκαταστάσεων ελλιμενισμού, πισίνες, δεξαμενές). Αρχικά, το Δικαστήριο ανέχτηκε τις επιπτώσεις της ανάπτυξης (λ.χ. εντατικοποίηση τουριστικής χρήσης, δημιουργία εστιατορίων εντός περιοχών Natura, αύξηση μεταφορών και μετακινήσεων) ως επαρκώς αξιολογηθείσες στην οικεία ΜΠΕ. Μάλιστα, το Εφετείο συνεκτίμησε την αξιολόγηση των τυχόν εναλλακτικών λύσεων (λ.χ. της μηδενικής επιλογής, η οποία θα συνεπαγόταν τη μη ανταγωνιστική λειτουργία των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και αποσπασματικές επεμβάσεις) και την υιοθέτηση σαφών μέτρων μετριασμού (λ.χ. περιορισμός φωτισμού και θορύβου, μεταφύτευση προστατευόμενων δέντρων, αποφυγή άμεσης γειτνίασης των σημείων αγκυροβόλησης και των προβλητών με τα λιβάδια Ποσειδωνίας). Τέλος, το Δικαστήριο έλαβε υπόψη τις θετικές συνέπειες της επένδυσης (λ.χ. απομάκρυνση ξένων ειδών, αποκατάσταση οικοτόπων) και το γεγονός ότι η εφαρμογή των μέτρων μετριασμού τέθηκε υπό την τακτική παρακολούθηση της Αρχής Περιβάλλοντος και Πόρων.

- Διοικητικό Εφετείο Νάντης (Γαλλία) Αρ. 22NT00181/2023:¹⁰¹

Το Διοικητικό Εφετείο Νάντης έκρινε ότι η κατασκευή ενός πολυτελούς θερέτρου πλησίον της παραλίας Minihiç του Δήμου Σαιν - Μαλό συνιστά έργο βιώσιμης ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, η υπόθεση αφορούσε τη νομιμότητα ανέγερσης ενός πεντάστερου ξενοδοχείου στη θέση του δημοτικού κάμπινγκ του Δήμου Σαιν - Μαλό, το οποίο θα

¹⁰⁰ Μαλτέζικο Εφετείο Δικαστηρίου Αναθεώρησης Περιβάλλοντος και Χώρου 12/2024 <www.ecourts.gov.mt> τελευταία πρόσβαση 08/10/2025.

¹⁰¹ Διοικητικό Εφετείο Νάντης Αρ. 22NT00181/2023 <www.legifrance.gouv.fr> τελευταία πρόσβαση 08/10/2025.

περιελάμβανε κέντρο θαλασσοθεραπείας, σπα, αίθουσες σεμιναρίων, εστιατόριο, μπαρ, τουριστικές κατοικίες με εσωτερική πισίνα, θέσεις στάθμευσης, κ.ά. Αρχικά, το Εφετείο επεσήμανε, μεταξύ άλλων, ότι η συνοδευτική έκθεση της αντίστοιχης τροποποίησης του οικείου Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου: (α) αναφέρει λεπτομερώς τους λόγους (λ.χ. δημογραφικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς) για τους οποίους το έργο παρουσιάζει γενικότερο ενδιαφέρον, (β) εξηγεί αναλυτικά την συμβατότητα της επένδυσης με τα σχέδια υπερκείμενου σχεδιασμού (λ.χ. το Σχέδιο Εδαφικής Συνοχής) και (γ) περιγράφει διεξοδικά τις αναμενόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις (λ.χ. στην κυκλοφορία, την ποιότητα του αέρα και των υδάτων, την πανίδα και τη χλωρίδα) και εξηγεί τα μέτρα αποφυγής, μετριασμού και αντιστάθμισης που έχουν προβλεφθεί. Επιπλέον, το Δικαστήριο έλαβε υπόψη του ότι το επίδικο έργο εξυπηρετεί σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, όπως η δημιουργία άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας (λ.χ. θέσεις στο ξενοδοχείο, παραγωγοί, προμηθευτές, κατασκευαστές), η αντιμετώπιση του κορεσμού των τοπικών καταστημάτων κατά τη θερινή λειτουργία, η υποστήριξη της δημογραφικής πολιτικής και η αύξηση των δημοσίων εσόδων. Έτσι, το Εφετείο, σταθμίζοντας την περιορισμένη μείωση χώρου πρασίνου και πρόσβασης στην παραλία με τα ανωτέρω οφέλη, έκρινε ότι το επίδικο έργο συμβάλλει στην ισορροπημένη ανάπτυξη του τουρισμού και των παραγωγικών δραστηριοτήτων και πως οι τυχόν μικρής κλίμακας αρνητικές επιπτώσεις δεν είναι τέτοιες ώστε να αφαιρούν από την επένδυση τον χαρακτήρα δημοσίου συμφέροντος.

- Διοικητικό Περιφερειακό Δικαστήριο Αυτόνομης Περιφέρειας του Μπολτσάνο (Ιταλία) 00281/2024.¹⁰²

Το Διοικητικό Περιφερειακό Δικαστήριο της Αυτόνομης Περιφέρειας του Μπολτσάνο (Ιταλία) ανήγαγε, με αφορμή την κρίση του περί της νομιμότητας του “Επαρχιακού Προγράμματος (ενν. της Αυτόνομης Περιφέρειας του Μπολτσάνο) για την Τουριστική Ανάπτυξη” και των περιορισμών που έθετε, **την έννοια του βιώσιμου τουρισμού σε λόγο δημοσίου συμφέροντος**. Ειδικότερα, το Άρθρο 51 του εν λόγω προγράμματος εισήγαγε ένα μέγιστο όριο διανυκτερεύσεων τουριστών και, κατ’ επέκταση, ένα ανώτατο όριο κλινών. Το Δικαστήριο δέχτηκε τη νομιμοποίηση του εν λόγω περιορισμού, μεταξύ άλλων, από το γεγονός ότι το οικείο κανονιστικό πλαίσιο αποσκοπεί στην εισαγωγή της έννοιας του βιώσιμου τουρισμού, η οποία σχετίζεται με τον περιορισμό της χρήσης των πόρων, προστατεύοντας, μεταξύ άλλων, το περιβάλλον και τη δημόσια υγεία και προασπίζοντας έτσι το γενικό συμφέρον.

¹⁰² Διοικητικό Περιφερειακό Δικαστήριο Αυτόνομης Περιφέρειας του Μπολτσάνο 00281/2024 <www.mdpgiustizia-amministrativa.it> τελευταία πρόσβαση 08/10/2025.

ΙΧ. Έλεγχος Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Έργου

ΙΧ.1. Χωροταξικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκριση ενός ειδικού πολεοδομικού σχεδίου (εν προκειμένω, ΕΣΧΑΣΕ) είναι, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, η συμβατότητα του νέου προτεινόμενου σχεδιασμού με τον υπερκείμενο στρατηγικό χωροταξικό σχεδιασμό, προς το σκοπό **προαγωγής και εξασφάλισης της βιώσιμης - αειφόρου ανάπτυξης**. Συνεπώς, το προτεινόμενο προς έγκριση ΕΣΧΑΣΕ θα πρέπει να συμβαδίζει, άλλως να μην έρχεται σε αντίθεση, με τα υπερκείμενα χωροταξικά σχέδια¹⁰³ και εν συνεχεία, σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ), όπως αποκαλούνται πλέον.

Κάτωθι αποτυπώνονται σε πίνακα οι βασικές κατευθύνσεις του εφαρμοζόμενου εν προκειμένω σχεδιασμού για το ΕΣΧΑΣΕ του Έργου, σε συστοιχία με τη βιώσιμη ανάπτυξη, **ώστε να καταδειχθεί η πολυεπίπεδη συνάφεια μεταξύ χωρικού προγραμματισμού και βιώσιμης τουριστικής πολιτικής, ως μία πρώτη καταγραφή των κατευθύνσεων του σχεδιασμού προς τη βιωσιμότητα.**

¹⁰³ ΣτΕ 1037/2022, 1421/2013, 2038/2019.

IX.1.1. Αντιστοίχιση πλαισίου με Άξονες Βιωσιμότητας

Χωροταξικό – Πολοδοτικό Πλαίσιο		Κατευθύνσεις	Άξονας Βιώσιμης Ανάπτυξης	Σχέση με Βιωσιμότητα & Τουρισμό
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ				
1.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ν. 4447/2016 άρθρο 6, όπως τροπ. με το άρθρο 8 ν. 4759/2020) ¹⁰⁴	β) Προκρίνεται η ήπια ανάπτυξη, ανάλογα με τα κατά τόπους συγκριτικά πλεονεκτήματα, με έμφαση στο σεβασμό της ευαισθησίας του νησιώτικου και παράκτιου τοπίου και περιβάλλοντος. Η ήπια οικιστική ανάπτυξη πρέπει να συσχετίζεται με την αναζωογόνηση των φθινόντων οικισμών και την περιορισμένη επέκταση των υπαρχόντων. γ) Προωθούνται ειδικά επιλεγμένες μορφές τουρισμού και η διασύνδεσή τους με δίκτυο πολιτισμικών και τουριστικών, χερσαίων και θαλάσσιων διαδρομών. δ) Επιδιώκεται η διατήρηση του πρωτογενούς τομέα, όπου υπάρχουν οι προϋποθέσεις ανάπτυξής του, όπως σε Αίγινα, Σαλαμίνα, Πόρο, Τροιζηνία, με επιπλέον ανάπτυξη ειδικών καλλιέργειών και δραστηριοτήτων εκμετάλλευσής τους. Επιβάλλεται, παράλληλα, η διατήρηση και αξιοποίηση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων	Αναχαίτιση άναρχης οικιστικής επέκτασης, περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης Προώθηση ήπιων και ειδικών μορφών τουρισμού (θεματικός, πολιτιστικός, θαλάσσιος), μέσω της σύνδεσης του τουριστικού προϊόντος με δίκτυα φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος Προστασία και ανάδειξη τοπίων και παράκτιων ζωνών, διατήρηση χαρακτήρα του νησιωτικού περιβάλλοντος Ενίσχυση του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα, ως συμπληρωματική δραστηριότητα με οικολογικό και κοινωνικό αποτύπωμα Βελτίωση βασικών υποδομών περιβαλλοντικής προστασίας (ύδρευση,	☐ Χωρικός σχεδιασμός - προώθηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ) έναντι διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης ☐ Τουριστική διαφοροποίηση – ενίσχυση θεματικού, ήπιου και βιωματικού τουρισμού με έμφαση σε φυσικά και πολιτιστικά δίκτυα. ☐ Περιβαλλοντική διαχείριση – διατήρηση τοπίου , έμφαση σε παράκτιες & νησιωτικές περιοχές ☐ Αγροτουρισμός – σύνδεση τουρισμού με τον πρωτογενή και παραδοσιακό δευτερογενή τομέα (καλλιέργειες,

¹⁰⁴ Λόγω διοικητικής διαίρεσης, η περιοχή επέμβασης κατά το μέρος που βρίσκεται στη θέση «ΒΛΑΧΕΪΚΑ» του Δήμου Πόρου της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων της Περιφέρειας Αττικής διέπεται από τις κατευθύνσεις του χωροταξικού πλαισίου της Αττικής. Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας-Αττικής, ο Δήμος Πόρου εντάσσεται στην Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής (περ. δ): «Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής, η οποία περιλαμβάνει τους Δήμους Αίγινας, Τροιζηνίας, Αγκιστρίου, Σαλαμίνας, Σπετσών, Υδρας, Πόρου και Κυθήρων, καθώς και την κοινότητα Αντικυθήρων.»

	Χωροταξικό – Πολοδομικό Πλαίσιο	Κατευθύνσεις	Άξονας Βιώσιμης Ανάπτυξης	Σχέση με Βιωσιμότητα & Τουρισμό
		του δευτερογενούς τομέα, σε συνδυασμό με τις λοιπές αναπτυξιακές δραστηριότητες των νησιών στ) Επιδιώκεται, κατά προτεραιότητα, η βελτίωση των υποδομών των δικτύων ύδρευσης, αποχέτευσης ακαθάρτων και βιολογικών καθαρισμών, δικτύων όμβριων και αντιπλημμυρικής προστασίας και η λήψη μέτρων αντιμετώπισης της υφαλμύρωσης των υδάτων και της υπεράντλησης από τις γεωτρήσεις και η οργάνωση των χώρων διάθεσης αποβλήτων και ανακύκλωσης.» Τουριστική διάσταση του σχεδιασμού (άρθρο 28): «3. στ) Η δημιουργία και η ανάδειξη διαδρομών και δικτύων περιοχών που συγκεντρώνουν στοιχεία φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Κυριότερες τέτοιες περιοχές είναι (...) το νησιωτικό σύμπλεγμα της Αττικής. Άρθρο 22 – προστασία τοπίου: προτεραιότητα στην οριοθέτηση και προστασία των παράκτιων, μεταξύ άλλων, τοπίων.	αποχέτευση, βιολογικός καθαρισμός, αντιπλημμυρικά έργα, διαχείριση αποβλήτων), με στόχο τη διασφάλιση φυσικών πόρων (νερό, έδαφος, τοπίο) για τις παρούσες και μελλοντικές γενιές.	τοπικά προϊόντα, χειροτεχνία). ☐ Υποδομές βιωσιμότητας – σύνδεση με κοινωνικό χαρακτήρα επενδύσεων και απόδοση υποδομών στην τοπική κοινωνία (ανταποδοτικός χαρακτήρας) ενίσχυση διαχείρισης υδάτινων πόρων, αποβλήτων και προστασίας από φυσικούς κινδύνους.
2.	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου (Υ.Α.	Άρθρο 3: «Η ανάπτυξη ευρέος φάσματος μορφών τουρισμού (ισχυρό σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος) αποτελεί την οικονομική δραστηριότητα η οποία σχεδιάζεται να στηρίξει την αναπτυξιακή της προοπτική, παρέχοντας παράλληλα ποιοτικά αναβαθμισμένες υπηρεσίες υπερτοπικού χαρακτήρα.»	Ανάπτυξη πολυμορφικού, διαφοροποιημένου τουριστικού προϊόντος με υπερτοπική απήχηση κα ποιοτικές υπηρεσίες Ολοκληρωμένος σχεδιασμός παραγωγικών δραστηριοτήτων με βιώσιμη	☐ Ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού βασισμένων στο φυσικό - πολιτιστικό κεφάλαιο, στόχος η αναβάθμιση της τουριστικής υπερτοπικής εμπειρίας ☐ Πράσινη ενέργεια και φυσικοί πόροι – προώθηση ΑΠΕ και υπεύθυνη χρήση

Χωροταξικό – Πολοδομικό Πλαίσιο	Κατευθύνσεις	Άξονας Βιώσιμης Ανάπτυξης	Σχέση με Βιωσιμότητα & Τουρισμό
Αριθ. 25294/2003, Φ.Ε.Κ. 1485Β'/2003) ¹⁰⁵	Υπό αναθεώρηση Π.Χ.Π. Πελοποννήσου - Στρατηγικές Επιλογές Προτεραιότητας: «Ολοκλήρωση Υποδομών Στρατηγικού Χαρακτήρα, Μεγέθυνση του ρόλου του πρωτογενούς τομέα, Χωρική Οργάνωση Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, Αξιοποίηση Ηλιακού και Αιολικού Δυναμικού, Πολυμορφική Τουριστική Ανάπτυξη, Βιώσιμη Εκμετάλλευση Φυσικών Πόρων». Δήμος Ερμιονίδας: α) συμβολή στην τουριστική και αναπτυξιακή δυναμική της Π.Ε. Αργολίδας μέσω του παράκτιου χώρου της, των αξιόλογων θαλάσσιων τοπίων αλλά κυρίως μέσω της διασύνδεσης της Π.Ε. με διεθνείς προορισμούς όπως η Ύδρα και οι Σπέτσες, β) αναβάθμιση των οδικών συνδέσεων και συγκριμένα μέσω του ανατολικού άξονα της Πελοποννήσου από τον Ισθμό μέχρι το Κρανίδι- Πόρτο Χέλι και Κόστα. Προτείνεται η σύνδεση του Κρανιδίου - Ερμιόνης με τον Πόρο (τον έτερο Δήμο της Περιοχής Επέμβασης) με σκοπό την αναβάθμιση της σύνδεσης με την Π.Ε. Αττικής.	αξιοποίηση φυσικών πόρων (ήλιος, άνεμος, γη) Ενίσχυση και ανάδειξη του πρωτογενούς τομέα ως συμπληρωματικού άξονα οικονομικής διαφοροποίησης Αξιοποίηση της χωρικής ταυτότητας της περιοχής μέσω της παράκτιας ζώνης και της εγγύτητας σε νησιωτικούς, διεθνείς προορισμούς (Ύδρα, Σπέτσες) Αναβάθμιση μεταφορικών υποδομών και ενίσχυση συνδεσιμότητας με τον ανατολικό άξονα και την Αττική	των φυσικών αποθεμάτων - μοχλός βιώσιμης περιφερειακής ανάπτυξης. ☐ Αγροδιατροφή – αγροτουρισμός, αναζωογόνηση του πρωτογενούς τομέα μέσω ενσωμάτωσης στον τουριστικό κύκλο. ☐ Διαπεριφερειακή διασύνδεση και τουριστική δικτύωση – ανάπτυξη θαλάσσιων τουριστικών διαδρομών - ως ενιαίος τουριστικός προορισμός η περιφέρεια ☐ Υποδομές – βελτίωση προσβασιμότητας και ενίσχυση της εδαφικής συνοχής ως παράμετροι βιώσιμης κινητικότητας και ισόρροπης ανάπτυξης – σύνδεση με κοινωνικό χαρακτήρα επενδύσεων και απόδοση υποδομών στην τοπική κοινωνία (ανταποδοτικός χαρακτήρας)

¹⁰⁵ Σήμερα το Π.Χ.Π. Πελοποννήσου βρίσκεται υπό αναθεώρηση, σχέδιο του οποίου έχει δημοσιευθεί τον Φεβρουάριο του 2023, χωρίς ακόμη να έχει ολοκληρωθεί η έγκρισή του με την έκδοση Υπουργικής απόφασης.

	Χωροταξικό – Πολοδομικό Πλαίσιο	Κατευθύνσεις	Άξονας Βιώσιμης Ανάπτυξης	Σχέση με Βιωσιμότητα & Τουρισμό
3.	Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Ε.Χ.Π.) για τον Τουρισμό, όπως τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση στις 3-07-2024, χωρίς ακόμη να έχει εγκριθεί	Δήμος Πόρου (Αναπτυγμένες Περιοχές – Β) - Παροχή κινήτρων για τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών καταλυμάτων - Παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες. - Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων περιοχές: περιορισμός της δημιουργίας νέων χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα. - Ενίσχυση των υποδομών που υποστηρίζουν την οργάνωση των προορισμών. - Καθορισμός ελάχιστου απαιτούμενου εμβαδού γηπέδου στις εκτός σχεδίου/εκτός ορίων οικισμών περιοχές για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων σε 12 στρέμματα μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου. - Η επιτρεπόμενη κατασκευή καταλυμάτων ορίζεται σε κατηγορίες 4 και 5 αστερών. Δήμος Ερμιονίδας (Αναπτυσσόμενες Περιοχές – Γ) (παρόμοιες κατευθύνσεις) - Κατεύθυνση για αναβάθμιση και μετατροπή των υφιστάμενων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε OMAT¹⁰⁶.	Ποιοτική αναβάθμιση υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος - Προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς Χωρικός έλεγχος – προστασία τουριστικών περιοχών, αποτροπή συγκρούσεων χρήσεων γης Βελτίωση υποδομών βιωσιμότητας, μείωση κατακερματισμένης και άναρχης εκτός σχεδίου δόμησης Προστασία ευαίσθητων παράκτιων περιοχών	☐ Επανάχρηση & επαναξιοποίηση δόμησης (όχι επιπλέον περιβαλλοντικό αποτύπωμα) - σύνδεση αρχιτεκτονικής με τον τουρισμό - ενίσχυση αυθεντικότητας ☐ Θωράκιση τουριστικής δραστηριότητας από μη συμβατές χρήσεις/διατήρηση ελκυστικότητας τοπίου, πρόληψη από βιομηχανική αλλοίωση και περιβαλλοντική όχληση ☐ Αναγκαίες συνθήκες Φέρουσας Ικανότητας, υποστήριξη οργανικής ανάπτυξης - εξέταση εναλλακτικών οργανωμένου σχεδιασμού (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ, OMAT) έναντι διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης ☐ Θωράκιση των παράκτιων τοπίων από υποβάθμιση, εναρμόνιση του τουρισμού με αρχές προστασίας του

¹⁰⁶ Ως OMAT νοούνται οι οργανωμένες μορφές ανάπτυξης τουρισμού, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται τα ΕΣΧΑΣΕ, σύμφωνα και με το άρθρο 1 ν. 4179/2013.

Χωροταξικό – Πολεοδομικό Πλαίσιο		Κατευθύνσεις	Άξονας Βιώσιμης Ανάπτυξης	Σχέση με Βιωσιμότητα & Τουρισμό	
		Περιοχή επέμβασης εντός του Δήμου Ερμιονίδας - (Π) παράκτια ζώνη: απαγόρευση εγκατάστασης κτιρίων μόνιμου χαρακτήρα σε υψόμετρο μικρότερο της γραμμής αιγιαλού στην αντίστοιχη θέση με προσαύξηση κατά 0.60μ.		θαλάσσιου οικοσυστήματος	και παρόχθιου
Συμπερασματικά, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ είναι σε πλήρη συμφωνία με τους στόχους των ανωτέρω Πλαισίων, καθώς, μεταξύ άλλων, προτείνεται η προώθηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, η σύνδεση με τον κοινωνικό χαρακτήρα των επενδύσεων και η απόδοση υποδομών στην τοπική κοινωνία (ανταποδοτικός χαρακτήρας), η ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού βασισμένων στο φυσικό - πολιτιστικό κεφάλαιο, η έμφαση στις υποδομές βιωσιμότητας, καθώς και η σύνδεση αρχιτεκτονικής με τον τουρισμό.					
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ					
1.	Πλαίσιο εκτός σχεδίου δόμησης	Εκτός περιοχής που ρυθμίζεται από πολεοδομικό σχέδιο πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή άλλο). Δεν καθορίζονται στην περιοχή ειδικές πολεοδομικές δεσμεύσεις, πλην αυτών που απορρέουν από τα ειδικά καθεστώτα προστασίας (δασικά, αιγιαλός, ρέματα κ.α.).	Βιώσιμος Πολεοδομικός Σχεδιασμός Η άναρχη ανάπτυξη διασπά τον χαρακτήρα του τοπίου, δημιουργεί πιέσεις σε ανεπαρκείς υποδομές και συχνά έρχεται σε σύγκρουση με ευαίσθητα οικοσυστήματα.	Έναντι της διάσπαρτης, περιβαλλοντικά επιβαρυντικής εκτός σχεδίου δόμησης, προώθηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων (όπως είναι το ΕΣΧΑΣΕ) - θεσμικά οριοθετημένος, περιβαλλοντικά ελεγχόμενος και λειτουργικά συνεκτικός χωρικός/πολεοδομικός σχεδιασμός. Οι οργανωμένοι υποδοχείς επιτρέπουν την ολιστική αξιολόγηση περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων μέσω στρατηγικών εργαλείων (π.χ. μέσω της ΣΜΠΕ).	

	Χωροταξικό – Πολοδομικό Πλαίσιο	Κατευθύνσεις	Άξονας Βιώσιμης Ανάπτυξης	Σχέση με Βιωσιμότητα & Τουρισμό
2.	Υπό εκπόνηση Ειδικό Πολοδομικό Πλαίσιο (ΕΠΣ) του άρθρου 8 ν 4447/2016	Εκπονείται ΕΠΣ στον Δήμο Πόρου και στις ΔΕ Κρανιδίου και Ερμιόνης ¹⁰⁷ .	Είναι σημαντικό η επένδυση να παρακολουθεί τις εξελίξεις του προτεινόμενου εν εξελίξει σχεδιασμού.	Ανάγκη ευθυγράμμισης των επενδύσεων με τον εξελισσόμενο πολοδομικό σχεδιασμό και:
3.	Στρατηγικές Επενδύσεις στην ευρύτερη περιοχή του Έργου	Θέση «Πλέπι» Κοινότητας Θερμησίας: έργο Hydra's Art Residencies - υπάχθηκε στο πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων με την υπ' αριθμ. 71/2022 απόφαση ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 271/2022) Πετροθάλασσα Ερμιονίδας: τουριστική ανάπτυξη 'Scarlet Beach' - υπάχθηκε στο πλαίσιο των Στρατηγικών Επενδύσεων με την υπ' αριθμ. 93/2023 απόφαση ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 3201/2023).		α) την εκτίμηση συνεργιστικών - σωρευτικών επιπτώσεων (ανάλυση εντός της ΣΜΠΕ) β) την εκτίμηση και μη υπέρβαση της Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής¹⁰⁸

¹⁰⁷ «ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΕΠΣ) ΔΗΜΟΥ ΕΡΜΙΟΝΙΔΑΣ (ΔΕ ΕΡΜΙΟΝΗΣ, ΔΕ ΚΡΑΝΙΔΙΟΥ) ΚΑΙ ΔΗΜΟΥ ΠΟΡΟΥ». Η περιοχή επέμβασης περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης του Δήμου Ερμιονίδας, που αποτελείται από τις Δημοτικές Ενότητες Ερμιόνης και Κρανιδίου και του Δήμου Πόρου. https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%92152_%CE%95%CE%A0%CE%A3. Η μελέτη του ΕΠΣ έχει ήδη ανατεθεί σε μελετητές βάσει της ΥΑ υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/69553/2588 (ΦΕΚ 3527/Β/02.08.2021) και βρίσκεται σε εξέλιξη, χωρίς να έχουν αναρτηθεί ακόμη (Ιούνιος 2025) ειδικότερα στοιχεία της μελέτης.

¹⁰⁸ Επί της φέρουσας ικανότητας, βλ. Κεφάλαιο «Καταγραφή και Κωδικοποίηση της Εθνικής Νομολογίας σχετικά με την βιωσιμότητα και τις νέες τουριστικές αναπτύξεις δια ΕΣΧΑΣΕ».

ΙΧ.1.2. Συμπερασματικός Πίνακας Κατευθύνσεων Σχεδιασμού – Ερμηνευτική Αντιστοίχιση με Βιωσιμότητα και Επενδυτικό Σχεδιασμό

Στον κατωτέρω πίνακα επιδιώκεται η αντιστοίχιση των κατευθύνσεων του Σχεδιασμού, όπως αναλύθηκαν ανωτέρω, με τις προοπτικές βιωσιμότητας της προτεινόμενης επένδυσης.

	Κατεύθυνση Σχεδιασμού	Σχόλιο – Συναφής σημασία για την επένδυση
1.	Οργανωμένοι υποδοχείς τουρισμού (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ) έναντι εκτός σχεδίου δόμησης	Παρέχει νομική ασφάλεια, πολεοδομική καθαρότητα και περιβαλλοντική συμμόρφωση, δημιουργεί θεσμικό πλαίσιο μακροπρόθεσμης σταθερότητας για επένδυση
2.	Διαφοροποίηση τουρισμού - ενίσχυση θεματικού και πολιτιστικού χαρακτήρα	Συνάδει με προσεγγίσεις «εμπειρικού τουρισμού» - ιδανικό για branding επένδυσης σε νησιωτικό ή παράκτιο περιβάλλον με πολιτισμικό απόθεμα
3.	Προστασία τοπίου – έμφαση σε παράκτιες και νησιωτικές περιοχές	Εξασφαλίζει αποδοχή τοπικής κοινωνίας και συμμόρφωση με καθεστώτα προστασίας, προληπτική ασπίδα έναντι περιβαλλοντικών προσφυγών
4.	Αγροτουρισμός και αγροδιατροφή	Η επένδυση μπορεί να συνδεθεί με βιωματικά προγράμματα και τοπική παραγωγή, επιπλέον εισόδημα στην τοπική κοινωνία, διαφοροποίηση προορισμού, θεματικός τουρισμός

	Κατεύθυνση Σχεδιασμού	Σχόλιο – Συναφής σημασία για την επένδυση
5.	Υποδομές βιωσιμότητας (ύδρευση, απόβλητα, κοινωνική ανταποδοτικότητα)	Ενδεχομένως συγκριτικό πλεονέκτημα σε αξιολόγηση ESG, αποδοχή τοπικής κοινωνίας, κοινωνική διάσταση των κριτηρίων ESG
6.	Πράσινη ενέργεια – υπεύθυνη χρήση φυσικών πόρων	Συμβατότητα με ευρωπαϊκές χρηματοδοτήσεις, μείωση λειτουργικού ενεργειακού αποτυπώματος
7.	Διαπεριφερειακή διασύνδεση – θαλάσσια δίκτυα	Ενισχύει τη θέση της επένδυσης σε «τουριστικό οικοσύστημα» – αυξάνει την επισκεψιμότητα μέσω δικτύωσης με νησιά/κρουαζιέρες
8.	Βελτίωση προσβασιμότητας – ενίσχυση βιώσιμης κινητικότητας	Διευκολύνει την επιχειρησιακή λειτουργία της επένδυσης και βελτιώνει την εμπειρία του επισκέπτη, προσδίδει τοπικό κοινωνικό όφελος – ανταποδοτικότητα, κοινωνική αποδοχή Έργου
9.	Επανάχρηση υφιστάμενης δόμησης – αρχιτεκτονική αυθεντικότητα	Ελαχιστοποιεί τις ανάγκες νέας δόμησης – στοιχείο θετικό για ΣΜΠΕ και διαβούλευση, προσδίδει χαρακτήρα και πολιτισμική αξία
10.	Αποτροπή μη συμβατών χρήσεων	Προστασία από οχλούσες εγκαταστάσεις, θωράκιση της επένδυσης από υποβάθμιση της χωρικής ενότητας

	Κατεύθυνση Σχεδιασμού	Σχόλιο – Συναφής σημασία για την επένδυση
11.	Εξέταση Φέρουσας Ικανότητας περιοχής – σχεδιασμός και άλλες Στρατηγικές Επενδύσεις εν εξελίξει	Αναγκαία βάση για τεκμηρίωση στη ΣΜΠΕ, αποτρέπει το νομικό ρίσκο υπερφόρτωσης τοπικού περιβάλλοντος, εργαλείο αποδοχής από διοίκηση, διασφάλιση εκτίμησης συνεργιστικών επιπτώσεων από Επενδύσεις στην ευρύτερη περιοχή
12.	Θωράκιση παράκτιου τοπίου και θαλάσσιου οικοσυστήματος	Καίριο για παράκτιες επενδύσεις - καθοριστικό στην περιβαλλοντική αξιολόγηση και σε ενστάσεις ΜΚΟ/τοπικής κοινωνίας
13.	Αναγκαιότητα ευθυγράμμισης με πολεοδομικό σχεδιασμό (ΓΠΣ/ΕΠΣ)	Προστατεύει την επένδυση από μελλοντικές προσφυγές, αυξάνει τη θεσμική προβλεψιμότητα, επιταχύνει την αδειοδότηση

IX.2. Κωδικοποίηση Τομέων Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ακολουθούν οι τομείς ESG που έχουμε εντοπίσει, έχοντας ως κύριο άξονα αναφοράς την ΣΜΠΕ του Έργου, στην οποία αυτοί απαντώνται και αναλύονται επαρκώς, και υπό την επιφύλαξη ολοκλήρωσης και υποβολής των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) των επιμέρους τμημάτων του Έργου, στις οποίες τα κάτωθι αναφερόμενα θα εξειδικευτούν.

Η κατηγοριοποίηση σε **Υψηλή** – **Μέση** και **Χαμηλή** προτεραιότητα διατυπώνεται ως μια μεθοδολογική προσέγγιση της έρευνας μας με βάση την επιρροή δεικτών, την αξιολόγηση και στάθμιση μεταξύ:

- των διεθνών τάσεων και της διεθνούς πολιτικής στον τομέα της βιωσιμότητας,
- της Ευρωπαϊκής νομοθεσίας και των ενωσιακών υποχρεώσεων για βελτίωση ενεργειακής απόδοσης, πράσινη ενέργεια, κλιματική ουδετερότητα και περιβαλλοντική προστασία,
- των επιταγών της Εθνικής νομοθεσίας,
- της διεθνούς, ευρωπαϊκής και εθνικής βιβλιογραφίας για ζητήματα βιωσιμότητας και ESG,
- και, τέλος, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του έργου, όπως αποτυπώνονται και αξιολογούνται στη ΣΜΠΕ (π.χ. περιβαλλοντική ευαισθησία, παράκτιο οικοσύστημα, ρέματα, προστασία υδάτων, κ.α.)

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
Περιβάλλον			
Φυσικό Περιβάλλον - Βιοποικιλότητα -	Στην ΣΜΠΕ έχει γίνει εκτενής περιγραφή του φυσικού περιβάλλοντος	Δεν απαντώνται Περιοχές του Δικτύου Natura 2000 πλησίον της περιοχής μελέτης. Η εγγύτερη βρίσκεται σε απόσταση άνω των 15Km ΒΑ από το εξεταζόμενο έργο (ΖΕΠ με κωδικό GR3000020 και ονομασία «Νησίδες Σαρωνικού Κόλπου και Θαλάσσια Περιοχή»), η	ΥΨΗΛΗ Η διεθνής τάση και τα πρότυπα πιστοποίησης (π.χ. Green Key) δίνουν

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
	της περιοχής (σελ. 6-48 έως 6-90).	οποία υπάγεται στη Μονάδα Διαχείρισης Εθνικών Πάρκων Πάρνηθας, Σχοινιά και Προστατευόμενων Περιοχών Σαρωνικού Κόλπου. Δεν απαντώνται Εθνικά Πάρκα πλησίον της περιοχής μελέτης. Δεν απαντώνται ΚΑΖ εντός της περιοχής μελέτης. Το πλησιέστερο ΚΑΖ με ονομασία «Πρ. Ηλίας, Κάμπος, Αυλώνα, Μικρό και Μεγάλο Ασπροβούνι, Λουτρό, Θωμά, Παπούλια, Μαυροβούνι, Αγ. Ιωάννης, Καταφύκι, Κασιδιάρη και Κάμπος» (ΦΕΚ 200/Α/1998, 920/Β/2003) βρίσκεται σε απόσταση άνω των 15 Km Δ από τα εξεταζόμενα οικόπεδα.	έμφαση στη διατήρηση της βιοποικιλότητας ως βασικό κριτήριο βιωσιμότητας ξενοδοχειακών μονάδων.
	Ανάλυση και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων	Εκτιμώνται αμελητέες επιπτώσεις σε χλωρίδα και πανίδα, περιοριζόμενες σε προσωρινή όχληση μικρών θηλαστικών κατά την κατασκευή. Διατηρούνται φυτεμένες συστάδες και ώριμα ελαιόδεντρα με μεταφύτευση όπου απαιτείται. Υλοποιούνται νέες φυτοτεχνικές διαμορφώσεις με ενδημικά είδη, βελτιώνοντας την οικολογική κατάσταση της περιοχής. Δεν αναμένεται απώλεια υψηλής δενδρώδους βλάστησης.	

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
		Προτείνονται μέτρα εξάλειψης ή και ελαχιστοποίησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.	
Έδαφος – απόβλητα – κυκλική οικονομία	Στο πλαίσιο αδειοδότησης του έργου, έχει εκπονηθεί μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, όπου ορίζονται περιοχές κατάλληλες και ακατάλληλες για δόμηση. Η διάκρισή τους βασίστηκε στη συναξιολόγηση των γεωλογικών, μορφολογικών, τεχνικογεωλογικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης, αφού προηγουμένως	Μικρή επιβάρυνση εδάφους και υποδομών διαχείρισης αποβλήτων κατά την κατασκευή και λειτουργία, επαναχρησιμοποίηση υλικών καθαιρέσεων και εκσκαφών για επιχώσεις/διαμορφώσεις, υποστηρίζοντας την κυκλική οικονομία. Τα εναπομείναντα ΑΕΚΚ θα τεθούν υπό διαχείριση σύμφωνα με την ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010. Χρήση αδρανών αποκλειστικά από αδειοδοτημένα λατομεία. Διάθεση υπολειμμάτων σε αδειοδοτημένες μονάδες Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης ΑΕΚΚ.	ΜΕΣΑΙΑ

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
	λήφθηκαν υπόψη οι δεσμεύσεις δόμησης.		
Διαχείριση και προστασία υδάτων	Υπόγεια ύδατα – Κατασκευαστικό στάδιο	Μικρή τοπική επιβάρυνση από μειωμένη κατείσδυση και εκσκαφές. Λήψη μέτρων πρόληψης μέσω ορθών εργοταξιακών πρακτικών. Ένταξη μέτρων στη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης των ΜΠΕ.	ΥΨΗΛΗ Προτεραιότητα η προστασία υπόγειων υδροφορέων.
	Υδροδότηση Έργου – Εξοικονόμηση νερού	Εξασφάλιση απαιτούμενων ποσοτήτων νερού από το εμπόριο με βυτιοφόρα, σχεδιασμός νέων υποδομών με ενσωμάτωση πρακτικών εξοικονόμησης. Τριτοβάθμια επεξεργασία και επαναχρησιμοποίηση νερού ΕΕΛ για άρδευση, χρήση φυτών χαμηλής κατανάλωσης, υπόγεια άρδευση, υδραυλικές εγκαταστάσεις χαμηλής ροής, αυτόματη ανίχνευση διαρροών, εκπαίδευση προσωπικού/επισκεπτών.	ΥΨΗΛΗ Προτεραιότητα η εξοικονόμηση νερού ενόψει των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής και των αυξανόμενων φαινομένων λειψυδρίας καθώς και η προστασία των υδάτινων πόρων της περιοχής.
	Αποχέτευση – Λύματα Έχει συνταχθεί προμελέτη της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) που αναμένεται να κατασκευαστεί, στην οποία αναφέρεται πως	Απουσία τοπικού αποχετευτικού δικτύου, κατασκευή ιδιωτικής ΕΕΛ εντός ακινήτου, μηδενική εκροή σε υδάτινο αποδέκτη, πλήρης επαναχρησιμοποίηση επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων για άρδευση.	

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
	δεν θα προκύπτουν εκροές επεξεργασμένων λυμάτων σε υδάτινο αποδέκτη. Στην Μελέτη της ΕΕΛ προβλέπεται τριτοβάθμια επεξεργασία και τα επεξεργασμένα απόβλητα θα επαναχρησιμοποιούνται στο σύνολό τους για την άρδευση χώρων πρασίνου.		
	Διάθεση αλμολοίπου. Προβλέπεται η εκπόνηση εξειδικευμένης μελέτης.	Υπολογισμός ρευμάτων για αποφυγή συγκέντρωσης άλμης, καταγραφή βιοτικών/αβιοτικών παραμέτρων, διασφάλιση επίτευξης Προτύπων Ποιότητας Περιβάλλοντος βάσει της ΚΥΑ Η.Π. 51354/2641/Ε103.	
Χρήσεις γης - Δόμηση	Βλ. αμέσως προηγούμενη ενότητα περί χωροταξικού σχεδιασμού.		

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
	Άκρως σημαντική η επιλογή ήπιας ανάπτυξης με συμβατές χρήσεις και ο χαμηλός Σ.Δ. (0,07 έναντι επιτρεπόμενου 0,2), προστασία όμορων οικοσυστημάτων.		
Τοπίο	Αποφυγή διάσπασης τοπίου	Ήπιες κατασκευαστικές επεμβάσεις με σεβασμό στο ανάγλυφο, διατήρηση υφιστάμενων συστάδων δένδρων, εκτεταμένες φυτεύσεις με ενδημικά είδη και δημιουργία «μεσογειακού πάρκου», στόχος η πλήρης ένταξη στο τοπίο και η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής. Σχεδιασμός που εξασφαλίζει οργανική σύνδεση των χρήσεων μεταξύ τους και με το φυσικό περιβάλλον, πλήρης προσαρμογή σε γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά, θέα χωρίς αλλοίωση ορίζοντα.	ΜΕΣΗ (υπό την έννοια της κανονιστικής συμμόρφωσης) ΥΨΗΛΗ ενόψει της διεθνούς τάσης για ήπια ένταξη των τουριστικών υποδομών στο τοπίο
Παράκτια ζώνη	Έργα θωράκισης για προστασία πρανών από διάβρωση και υποσκαφές	Η σταθεροποίηση προτείνεται να προηγείται λοιπών κατασκευών για ασφάλεια και προστασία των προσβάσεων.	ΥΨΗΛΗ Η προστασία της παράκτιας ζώνης απαραίτητο συστατικό στοιχείο της βιωσιμότητας της Επένδυσης.
Ρέματα	Μελλοντική οριοθέτηση ρεμάτων	Οριοθέτηση ρεμάτων για καθορισμό προς δόμηση εκτάσεων και προστασία φυσικών υδάτινων ροών, συμβολή στην ορθή χωροταξική οργάνωση.	ΥΨΗΛΗ Απαραίτητη για την νόμιμη υλοποίηση της Επένδυσης.

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
		Η ΣΜΠΕ συνοδεύεται από πρόταση οριοθέτησης 12 υδατορεμάτων στη θέση «Βλαχαίικα» και δύο υδατορεμάτων στη θέση «Μετόχι». Η πρόταση οριοθέτησης των ρεμάτων που έχουν εντοπιστεί αναφέρεται και στην ίδια την ΣΜΠΕ, στο πλαίσιο εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Στη ΣΜΠΕ τεκμηριώνεται ότι τα έργα θα έχουν πολλαπλά οφέλη που αφορούν στον σαφή προσδιορισμό των προς δόμηση εκτάσεων αλλά και στον καθορισμό ορίων υποδομών, περιφράξεων κλπ. για την εκτός σχεδίου περιοχή. Κατά την ΣΜΠΕ, στην μελέτη οριοθέτησης περιλαμβάνεται πρόταση για την οριστική οριοθέτηση και των μικρών υδατορεμάτων, γεγονός το οποίο είναι σε πλήρη σύμπτωση με την οικεία νομολογία του ΣτΕ για τα (μικρά) υδατορέματα. Κατά την ανάλυση της ΣΜΠΕ και της οικείας πρότασης οριοθέτησης, η οριοθέτηση λαμβάνει υπόψη και πληροί τις αρχές προστασίας των ρεμάτων, όπως αυτές προκύπτουν από τη νομοθεσία αλλά και τη νομολογία του ΣτΕ (βλ. οικείο κεφάλαιο V.9).	

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
Δίκτυα Υποδομών - Μεταφορές	Υποδομές	- Μικρής κλίμακας επιβάρυνση δικτύων ενέργειας, νερού και τηλεπικοινωνιών. - Προγραμματισμένες αποκαταστάσεις τεχνικών υποδομών στα πλαίσια των έργων. - Τοπικός και περιορισμένος χαρακτήρας επιπτώσεων. Αναμένεται η εκπόνηση Μελετών σύνδεσης με τα δίκτυα της ευρύτερης περιοχής (π.χ. δίκτυα υποδομών όπως αποστράγγισης όμβριων, ενέργειας, κ.λπ.).	ΜΕΣΗ
	Οδικό δίκτυο μεταφορές	- Προσωρινή επιβάρυνση οδικού δικτύου λόγω μηχανημάτων και μεταφοράς υλικών κατά την κατασκευή του Έργου. Αναμένεται η εκπόνηση Μελετών σύνδεσης με τα δίκτυα της ευρύτερης περιοχής (π.χ. Κυκλοφοριακή Μελέτη για την οδική κυκλοφορία).	
Ατμοσφαιρικό Περιβάλλον - Κλιματική Αλλαγή	Εφαρμογή βιοκλιματικού σχεδιασμού και «έξυπνων» τεχνολογιών για μείωση	- Αντλίες θερμότητας υψηλής απόδοσης, χωρίς χρήση ορυκτών καυσίμων για ψύξη/θέρμανση. - Ενεργειακή κάλυψη μονάδας αφαλάτωσης από ΑΠΕ (Φ/Β συστήματα).	ΥΨΗΛΗ Υποχρέωση μέτρησης και μετριάσμου εκπομπών βάσει Εθνικού Κλιματικού Νόμου.

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
	αποτυπώματος άνθρακα.	- Λειτουργία γεννήτριας με ορυκτά καύσιμα μόνο σε έκτακτες ανάγκες. - Διατήρηση φυσικής βλάστησης, χωρίς αποψίλωση. - Δημιουργία νέας αποθήκης (δέσμευσης) άνθρακα μέσω φυτεύσεων με ενδημικά είδη. - Θετική συμβολή στις μικροκλιματικές συνθήκες της περιοχής.	
Ενέργεια – Βιοκλιματικός Σχεδιασμός	Ενεργειακή απόδοση	Ο σχεδιασμός των κτιριακών εγκαταστάσεων προβλέπεται να λαμβάνει υπόψη τις απαιτήσεις του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), ο οποίος στοχεύει στην μείωση της κατανάλωσης συμβατικής ενέργειας για θέρμανση, ψύξη, κλιματισμό, φωτισμό και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης με την ταυτόχρονη διασφάλιση συνθηκών άνεσης στους εσωτερικούς χώρους των κτιρίων. Μεγάλο μέρος των ενεργειακών αναγκών θα πρέπει να καλύπτεται από ΑΠΕ. Προτείνεται η χρήση Αντλιών Θερμότητας, μη συμβατικών συστημάτων ψύξης - θέρμανσης και αυτόματων συστημάτων διαχείρισης, επιλογή φωτιστικών σωμάτων υψηλής απόδοσης.	ΥΨΗΛΗ Η επίτευξη της μέγιστης δυνατής ενεργειακής απόδοσης στην δόμηση επιβάλλεται από την Εθνική και Ευρωπαϊκή Νομοθεσία.
	Βιοκλιματικός Σχεδιασμός	Στο πλαίσιο του σχεδιασμού (concept planning) θα εξεταστούν παράμετροι που αφορούν τον προσανατολισμό του κτιρίου, τη βελτίωση μικροκλίματος με τη βλάστηση που θα περιβάλλει τους	

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
		χώρους σε πολύ μεγαλύτερη έκταση από την υφιστάμενη, τα ηλιακά κέρδη, τον φυσικό αερισμό και τον φυσικό φωτισμό, την εγκατάσταση παθητικών συστημάτων, την ηλιακή προστασία με σκίαστρα- φυτεύσεις, τα νέα αποδοτικά μηχανολογικά συστήματα, την παραγωγή ζεστού νερού, HVAC, το μηχανικό αερισμό, τη διαχείριση συστημάτων με BMS κλπ.	
Ακουστικό Περιβάλλον	Γενική τήρηση νομοθεσίας λόγω του ότι οι εκτιμώμενες επιπτώσεις θορύβου αναμένεται να είναι ουδέτερες.	Κατά την κατασκευή του έργου θα γίνονται μετρήσεις θορύβου σε δέκτες - κατοικίες, κατόπιν προγράμματος παρακολούθησης θορύβου το οποίο θα καταρτιστεί στα πλαίσια του ΣΠΔ. Πρόσθετα μέτρα ηχοπροστασίας κατά την κατασκευή (π.χ. έλεγχος του θορύβου των μηχανημάτων του εργοταξίου, συνεκτίμηση του θορύβου στον καθορισμό του προγράμματος των εργασιών και της μεθοδολογίας κατασκευής).	ΜΕΣΗ κατά την κατασκευή ΧΑΜΗΛΗ κατά τη λειτουργία
Πολιτιστική κληρονομιά	Γενική τήρηση νομοθεσίας	Δεν αναμένονται επιπτώσεις και δεν απαιτείται ιδιαίτερη αξιολόγηση, εν αναμονή των γνωμοδοτήσεων των οικείων αρμοδίων Υπηρεσιών.	ΧΑΜΗΛΗ
Κοινωνία			
Στοιχεία που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την υλοποίηση του Έργου, π.χ. μέσω της σύνταξης Κώδικα Επιχειρηματικής Δεοντολογίας (αλλά τα οποία δεν αποτελούν αντικείμενο της ΣΜΠΕ): Ανθρώπινα δικαιώματα - Εργασιακές πρακτικές (Διαφορετικότητα, Ισότητα και Ένταξη (DEI), Δίκαιοι μισθοί, ίση αμοιβή, Ασφάλεια και υγεία στο χώρο εργασίας			

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
- Εργασιακές σχέσεις, ευεξία (Ισορροπία μεταξύ επαγγελματικής και προσωπικής ζωής, Δέσμευση και ικανοποίηση εργαζομένων, Εκπαίδευση/Ανάπτυξη - Εφοδιαστική Αλυσίδα (Human Rights Due Diligence - fair trade) - Προστασία των καταναλωτών (Προστασία προσωπικών δεδομένων/ασφάλεια, Ηθικό μάρκετινγκ/διαφήμιση, Ασφάλεια και ποιότητα προϊόντων) - Κοινωνική Δικαιοσύνη (Αντιμετώπιση της κοινωνικής ανισότητας, Καταπολέμηση της Διαφθοράς/ηθική συμπεριφορά			
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη (ΕΚΕ), αντίκτυπος στην τοπική κοινωνία και οικονομική ανάπτυξη)	Ο πληθυσμός της περιοχής μελέτης, αλλά κυρίως της περιοχής επέμβασης εκτιμάται ότι θα ωφεληθεί ποικιλοτρόπως από τις κατευθύνσεις που προτείνονται στο υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ. Αναμένονται σημαντικά οφέλη μέσω της ανάπτυξης νέων θέσεων εργασίας, τη δημιουργία συνοδευτικών και συμπληρωματικών επιχειρηματικών ευκαιριών και	Η προτεινόμενη επένδυση αναμένεται να δημιουργήσει άμεσα νέες θέσεις εργασίας τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής όσο και κατά τη διάρκεια λειτουργίας του Έργου, δημιουργώντας μεγάλη υπεραξία στην ευρύτερη περιοχή και προσφέροντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες που θα απευθύνονται τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό.	ΥΨΗΛΗ

Τομείς ESG	Κανονιστική Συμμόρφωση	Παρατηρήσεις	Κατηγοριοποίηση Υψηλή – Μέση – Χαμηλή Προτεραιότητα
	γενικότερα μέσω της διάχυσης των ωφελειών από την ίδια την επένδυση.		
Διακυβέρνηση			
Στοιχεία που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την υλοποίηση του Έργου, π.χ. μέσω της σύνταξης Κώδικα Επιχειρηματικής Δεοντολογίας (αλλά τα οποία δεν αποτελούν αντικείμενο της ΣΜΠΕ): • Εταιρική ηθική/Διαφάνεια • Δομή & Ηγεσία Διοικητικού Συμβουλίου Επενδυτικού Φορέα • Δικαιώματα μετόχων/ενεργή συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών • Διαχείριση Κινδύνων • Πλαίσιο ESG/βιωσιμότητα και συμμόρφωση			

IX.3. Συμπεράσματα από τον έλεγχο Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Έργου

Σύμφωνα με την αξιολόγησή μας, υπό το πρίσμα της βιωσιμότητας του έργου, κρίνεται ότι η εν λόγω επένδυση **πληροί βασικές προϋποθέσεις βιώσιμης ανάπτυξης**. Ειδικότερα, αυτό διακρίνεται από τα εξής κρίσιμα στοιχεία, που έχουν αναλυθεί σε επιμέρους κεφάλαια της παρούσας έκθεσης καθώς και ανωτέρω με τον πίνακα συμμόρφωσης:

- Αρχικά, σύμφωνα με την ανωτέρω αξιολόγησή μας (βλ. μέθοδο αξιολόγησης εισαγωγικά του παρόντος κεφαλαίου), κατατάσσονται ως τομείς ESG **υψηλής προτεραιότητας** οι εξής: *φυσικό περιβάλλον/βιοποικιλότητα, διαχείριση και προστασία υδάτων, χρήσεις γης, προστασία του τοπίου, παράκτιο οικοσύστημα, προστασία και διαχείριση ρεμάτων, ατμοσφαιρικό περιβάλλον/κλιματική αλλαγή και ενέργεια/βιοκλιματικός σχεδιασμός*. **Η κατάταξη αυτή ευθυγραμμίζεται άμεσα με τις βασικές αρχές βιωσιμότητας**, καθώς οι εν λόγω τομείς συνδέονται με:

A) **Περιβαλλοντική ακεραιότητα (Environmental Integrity)** – προστασία φυσικών οικοσυστημάτων, διαφύλαξη υδάτινων πόρων και ενίσχυση της ανθεκτικότητας στην κλιματική αλλαγή,

B) **Διατήρηση φυσικού κεφαλαίου** – ορθολογική χρήση γης, ισορροπία οικοσυστημάτων και προστασία τοπίου ως πολιτιστικού, οικολογικού και αναπτυξιακού πόρου,

Γ) **Κλιματική ουδετερότητα και ενεργειακή μετάβαση** – μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος, εφαρμογή βιοκλιματικού σχεδιασμού και προώθηση βιώσιμων ενεργειακών πρακτικών.

Οι τομείς ESG **μέσης προτεραιότητας** είναι οι εξής: *έδαφος/απόβλητα/κυκλική οικονομία, τοπίο (υπό την έννοια της κανονιστικής συμμόρφωσης), δίκτυα υποδομών/μεταφορών και ακουστικό περιβάλλον κατά τη φάση κατασκευής*. Οι τομείς αυτοί συνδέονται με την αρχή της **υπεύθυνης ανάπτυξης πόρων (responsible resource management)**, προωθώντας την κυκλική οικονομία, τη βιώσιμη κινητικότητα και τη δημιουργία ανθεκτικών υποδομών, καθώς και τη μείωση των περιβαλλοντικών πιέσεων κατά τη φάση της κατασκευής.

Τέλος, οι τομείς ESG **χαμηλής προτεραιότητας** είναι οι εξής: *ακουστικό περιβάλλον κατά τη φάση λειτουργίας του έργου και πολιτιστική κληρονομιά*. Παρότι διατηρούν τη σημασία τους, εντάσσονται στο πλαίσιο **συμπληρωματικών μέτρων βιωσιμότητας**, καθώς η επίδρασή τους είναι περιορισμένη χρονικά ή χωρικά. Η διαφύλαξή τους συμβάλλει κυρίως στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της ποιότητας ζωής, καθώς και στον σεβασμό της πολιτιστικής ταυτότητας και της ιστορικής συνέχειας του τόπου.

- Εν συνεχεία, το εν λόγω έργο λειτουργεί ως ένα **σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης**, που αναπτύσσεται οργανωμένα σε αντίθεση με φαινόμενα κατάτμησης γης και άναρχης/διάσπαρτης οικοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές.
- Για την δημιουργία της επένδυσης λαμβάνονται έντονα υπόψη σε επίπεδο σχεδιασμού, **τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά** του περιβάλλοντος της περιοχής που σχετίζονται με την **περιβαλλοντική ευαισθησία, το παράκτιο οικοσύστημα, την προστασία και διαχείριση των ρεμάτων και των υδάτινων πόρων**.
- Η ανάπτυξη επιτυγχάνει την **διασφάλιση** της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των **φυσικών πόρων** της περιοχής μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (σχετικά χαμηλές πυκνότητες στο σύνολό του ακινήτου, καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης κ.λπ.)
- Η επένδυση βασίζεται σε **ήπιες κατασκευαστικές επεμβάσεις** με **σεβασμό στο ανάγλυφο της περιοχής**, διατήρηση υφιστάμενων συστάδων δένδρων, εκτεταμένες φυτεύσεις με ενδημικά είδη και δημιουργία «μεσογειακού πάρκου», στόχος η πλήρης ένταξη στο τοπίο και η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής.
- Για την δημιουργία της επένδυσης έχει ληφθεί ιδιαίτερα υπόψη η **φέρουσα ικανότητα** τόσο της υπό μελέτης περιοχής στην οποία αναπτύσσεται η επένδυση, όσο και στο σύνολο του Δήμου (βλ. αντίστοιχο κεφάλαιο της παρούσας Έκθεσης).
- Η επένδυση **συμμορφώνεται πλήρως με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού** και δη με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής (ν. 4447/2016 άρθρο 6, όπως τροπ. με το άρθρο 8 ν. 4759/2020), με το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου (Υ.Α. Αριθ. 25294/2003, Φ.Ε.Κ. 1485Β'/2003, και με το Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο (Ε.Χ.Π.) για τον Τουρισμό, όπως τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση στις 3-07-2024, χωρίς ακόμη να έχει εγκριθεί, καθώς, μεταξύ άλλων, προτείνεται η προώθηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών

δραστηριοτήτων, η σύνδεση με τον κοινωνικό χαρακτήρα των επενδύσεων και η απόδοση υποδομών στην τοπική κοινωνία (ανταποδοτικός χαρακτήρας), η ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού βασισμένων στο φυσικό - πολιτιστικό κεφάλαιο, η έμφαση στις υποδομές βιωσιμότητας, καθώς και η σύνδεση αρχιτεκτονικής με τον τουρισμό.

- **Καινοτομία** της επένδυσης αποτελεί η ίδρυση ενός **πολυλειτουργικού αγροκτήματος**, σύμφωνα με το άρθρο 52 του ν. 4235/2014, που θα λειτουργήσει ως οργανωμένη δομή πρωτογενούς παραγωγής με παράλληλη τουριστική αξιοποίηση. Η επένδυση εξυπηρετεί καίρια την **αρχή της βιώσιμης τοπικής ανάπτυξης και ανθεκτικότητας των κοινοτήτων (Sustainable Local Development & Community Resilience)**, καθώς επιδιώκεται η αρμονική διασύνδεση του τουρισμού με την τοπική παραγωγή, η ενίσχυση της επισιτιστικής αλυσίδας μικρής κλίμακας, η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και η προώθηση κοινωνικά συνεκτικών και ανθεκτικών κοινοτήτων. Στο πλαίσιο αυτό, το έργο ενισχύει την **τοπική αυτάρκεια**, προάγει την **κοινωνική συμμετοχικότητα** μέσω της ενεργής ένταξης των κατοίκων στον σχεδιασμό και τη λειτουργία του, και στηρίζει την **κυκλική αξιοποίηση πόρων** και τη βιώσιμη οικονομική διαφοροποίηση της περιοχής.
- Στις επιμέρους **αξιολογήσεις των επιπτώσεων του έργου, μετριάσμού τους και αντίστοιχων προτάσεων ανά τομέα ESG** δίνεται **έμφαση ως προς την διαμόρφωση τους στις βασικές έννοιες της αειφορίας**, όπως είναι η βιωσιμότητα, το περιβάλλον (π.χ. βιοκλιματικός σχεδιασμός/πράσινη ανάπτυξη, κυκλική οικονομία, διαμόρφωση υποδομών με βάση «πράσινα πρότυπα»), η κοινωνία και η οικονομία.

Ειδικότερα, μελετώντας την ΣΜΠΕ, τις συνοδευτικές αυτής μελέτες προκύπτουν οι **βιώσιμες αρχές** που διέπουν το έργο και αναδεικνύουν τα πράσινα χαρακτηριστικά της επένδυσης, ως εξής:

- **Ήπια τουριστική ανάπτυξη** στο πλαίσιο συμμόρφωσης με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού.
- **Ελαχιστοποίηση** του **περιβαλλοντικού αποτυπώματος** των κτηριακών εγκαταστάσεων.
- Εισαγωγή **αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού** για τη μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος.

- Βιώσιμη τοπική ανάπτυξη και ανθεκτικότητα των κοινοτήτων
- Προστασία υφιστάμενων ρεμάτων στην περιοχή επένδυσης μέσω της **τήρησης των αρχών προστασίας των ρεμάτων** (βλ. αντίστοιχο κεφάλαιο για προστασία των ρεμάτων).
- Μέγιστη κατά το δυνατόν **αυτοτέλεια και αυτονομία σε επίπεδο τεχνικών και ενεργειακών υποδομών** (μονάδα αφαλάτωσης, ΕΕΛ, ΑΕΚΚ κλπ.), καλύπτοντας τις ανάγκες που θα προκύψουν για τον προβλεπόμενο πληθυσμό.
- **Σεβασμός & Προστασία παράκτιου και θαλάσσιου χώρου** μέσω ελάχιστης δυνατής επέμβασης στον παράκτιο και θαλάσσιο χώρο.
- **Προστασία των δασικών εκτάσεων**: Πλήρης διατήρηση των εκτάσεων υπαγόμενων στη δασική νομοθεσία.

Χ. Έρευνα: Η Βιωσιμότητα στον Τουριστικό Τομέα

Στο παρόν κεφάλαιο, λαμβάνοντας υπόψη το θεσμικό και πολιτικό πλαίσιο που διέπει την έννοια του βιώσιμου τουρισμού και έχει αναλυθεί στα προηγούμενα κεφάλαια (βλ. κεφ. VIII), επιχειρείται η **διερεύνηση παραδειγμάτων από τον ευρωπαϊκό χώρο τα οποία αναδεικνύουν στην πράξη τον τρόπο με τον οποίο μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες ενσωματώνουν αρχές και πρακτικές βιωσιμότητας στον σχεδιασμό και τη λειτουργία τους**. Η έρευνα αυτή στοχεύει όχι μόνο στην παρουσίαση εμβληματικών παραδειγμάτων που έχουν αναγνωριστεί διεθνώς για τις καλές τους πρακτικές, αλλά και στην εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για το πώς μπορούν να ενσωματωθούν ανάλογες στρατηγικές σε νέα τουριστικά έργα στην Ελλάδα, όπως εν προκειμένω. Με τον τρόπο αυτό, επιδιώκεται να αναδειχθεί η σημασία της βιωσιμότητας ως κριτήριο ανταγωνιστικότητας, περιβαλλοντικής υπευθυνότητας και κοινωνικής αποδοχής στον τουριστικό τομέα.

Χ.1. Εισαγωγή

Σε μια εποχή κατά την οποία η βιωσιμότητα δεν αποτελεί πλέον επιλογή αλλά αναγκαιότητα, μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες αναδεικνύονται σε καθοριστικούς φορείς της πράσινης μετάβασης και της αειφόρου ανάπτυξης. Η ενσωμάτωση αρχών βιωσιμότητας στη λειτουργία και τον σχεδιασμό των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων ανταποκρίνεται όχι μόνο στις αυξανόμενες περιβαλλοντικές και κοινωνικές προκλήσεις, αλλά και στις αυστηρές ρυθμιστικές απαιτήσεις του ενωσιακού και εθνικού δικαίου για την τουριστική δραστηριότητα και τις επενδύσεις στρατηγικού χαρακτήρα.

Ο τουριστικός κλάδος –συχνά επικρινόμενος για την περιβαλλοντική και κοινωνική του επιβάρυνση– βρίσκεται πλέον σε πορεία ουσιαστικού μετασχηματισμού. Πρωτοπόρες μονάδες υιοθετούν καινοτόμες πρακτικές εξοικονόμησης ενέργειας, διαχείρισης υδάτων και αποβλήτων, βιώσιμης κινητικότητας, κοινωνικής ενσωμάτωσης και ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας. Στόχος είναι η ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η ενίσχυση της κοινωνικής αποδοχής και η διασφάλιση της μακροπρόθεσμης λειτουργικής και επενδυτικής βιωσιμότητας των τουριστικών συγκροτημάτων.

Η παρούσα ανάλυση εστιάζει σε ενδεικτικές βέλτιστες πρακτικές που έχουν εφαρμοστεί από μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, αποτυπώνοντας τη συμβατότητά τους με το ενωσιακό και εθνικό θεσμικό πλαίσιο βιώσιμης ανάπτυξης, όπως έχει αυτό ήδη αναλυθεί σε προηγούμενες ενότητες. Μέσω αυτής της συγκριτικής προσέγγισης, επιχειρείται η εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων και εφαρμοστέων υποδείξεων για τις νέες τουριστικές επενδύσεις στην Ελλάδα – και ειδικά για το Έργο που υλοποιείται στο πλαίσιο του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ.

Η ανάλυση γίνεται μέσα από διεπιστημονική οπτική, εστιάζοντας σε βασικούς τομείς όπως:

- η ενεργειακή απόδοση και απαλλαγή από άνθρακα (decarbonisation),
- η διαχείριση υδάτινων πόρων και αποβλήτων,
- η συμβατότητα με το πολιτιστικό τοπίο,
- η ενίσχυση της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας,
- καθώς και η συμμόρφωση με το ρυθμιστικό πλαίσιο περιβαλλοντικής προστασίας και χρήσεων γης.

Τα επιλεγμένα παραδείγματα ξενοδοχείων στην παρούσα μελέτη δεν εξαντλούν το σύνολο των επιτυχημένων μοντέλων στην ευρωπαϊκή τουριστική αγορά, αλλά **επιλέχθηκαν βάσει της δυνατότητας αξιοποίησης των πρακτικών τους στο παρόν επενδυτικό σχέδιο**. Συγκεκριμένα, ορισμένα από τα παραδείγματα που εξετάζονται, όπως εκείνα που προέρχονται από χώρες της Κεντρικής και Βόρειας Ευρώπης (π.χ. Νορβηγία), δεν εντάσσονται σε τοπία συγκρίσιμα με το παρόν έργο από πλευράς φυσικών ή κλιματικών χαρακτηριστικών. Ωστόσο, **κρίθηκαν ιδιαίτερα σημαντικά και αξιοσημείωτα λόγω της καινοτόμου προσέγγισης που ακολουθούν σε ζητήματα βιωσιμότητας, διαχείρισης φυσικών πόρων, ενδυνάμωσης της σχέσης με την τοπική κοινωνία και ενσωμάτωσης της αρχιτεκτονικής στο περιβάλλον**. Για τον λόγο αυτό συμπεριλήφθηκαν στη μελέτη ως πρότυπα καλών πρακτικών, ικανά να εμπλουτίσουν τον σχεδιασμό με διεθνώς αναγνωρισμένες λύσεις.

Περαιτέρω, περιλαμβάνονται χαρακτηριστικές περιπτώσεις ξενοδοχειακών επιχειρημάτων από την περιοχή της Μεσογείου, και ειδικότερα από την Ισπανία και την Ελλάδα. Οι περιοχές αυτές επιλέχθηκαν λόγω της γεωμορφολογικής και πολιτισμικής τους συγγένειας με την περιοχή υλοποίησης του Έργου, καθιστώντας τα παραδείγματα αυτά ιδιαίτερα χρήσιμα ως πηγές εμπνεύσεως και συγκριτικής ανάλυσης. Στο πλαίσιο αυτό, δίνεται **έμφαση σε μοντέλα που επιτυγχάνουν υψηλό βαθμό βιωσιμότητας, αρμονικής αρχιτεκτονικής ένταξης στο τοπίο, καθώς και ενίσχυσης της κοινωνικής αποδοχής σε τοπικό επίπεδο**, στοιχεία τα οποία κρίνονται καθοριστικής σημασίας για την επιτυχία κάθε σύγχρονης τουριστικής επένδυσης.

Η εφαρμογή των βέλτιστων πρακτικών που αναδεικνύονται εδώ, πρέπει να εκτιμηθεί υπό το πρίσμα των ειδικών χωρικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών της εκάστοτε περιοχής της επένδυσης, ώστε να επιτευχθεί μια ενσωμάτωση που δεν θα είναι μόνο κανονιστικά σύννομη αλλά και ουσιαστικά αποτελεσματική.

Οποιαδήποτε πρόταση ή σύσταση που προκύπτει από την παρούσα ενότητα θα πρέπει να υποβληθεί σε τεχνική αξιολόγηση από αρμόδιο σύμβουλο βιωσιμότητας και εξειδικευμένες μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας του έργου, σύμφωνα με το εκάστοτε στάδιο ωρίμανσης και το σχετικό του πλαίσιο.

Η πρακτική εφαρμογή και σκοπιμότητα των προσεγγίσεων που επισημαίνονται εδώ πρέπει να αξιολογηθεί στο συγκεκριμένο πλαίσιο του Έργου, διασφαλίζοντας την ευθυγράμμιση με τα μοναδικά χαρακτηριστικά, τις λειτουργικές απαιτήσεις και τους στρατηγικούς στόχους του.

Χ.2. «Βέλτιστες Πρακτικές» Βιωσιμότητας τουριστικού τομέα

Χ.2.1. Svart Hotel – Νορβηγία – Πρότυπο ενεργειακής αυτάρκειας

Το Svart Hotel¹⁰⁹, που βρίσκεται στους πρόποδες του παγετώνα Svartisen στη βόρεια Νορβηγία, αποτελεί υπόδειγμα αρχιτεκτονικής και λειτουργικής αειφορίας στον τουριστικό τομέα, υιοθετώντας καινοτόμες στρατηγικές βιώσιμης ανάπτυξης. Ο σχεδιασμός του ξενοδοχείου εστιάζει στην ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, προτείνοντας ένα νέο μοντέλο φιλοξενίας που ευθυγραμμίζεται πλήρως με τις αρχές της κυκλικής οικονομίας και της ενεργειακής αυτάρκειας, ενώ το έργο ενσωματώνει την τοπική ναυτική παράδοση στον σχεδιασμό του και στηρίζεται σε τοπικούς πόρους και συνεργασίες, ενισχύοντας την τοπική οικονομία με περιβαλλοντικά υπεύθυνο τρόπο.

Το Svart στοχεύει να καταστεί το **πρώτο ενεργειακά θετικό ξενοδοχείο στον κόσμο**, και αναμένεται να παράγει περισσότερη ενέργεια απ' όση καταναλώνει καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του. Ο σχεδιασμός βασίζεται στην εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας, μέσω στρατηγικού προσανατολισμού και ενσωματωμένων φωτοβολταϊκών συστημάτων, εξασφαλίζοντας μέγιστη αποδοτικότητα με βάση το βόρειο γεωγραφικό πλάτος.

¹⁰⁹ Πηγή: J. Southan, The Hotel of the Future Produces More Energy Than It Uses, <https://www.cntraveler.com/story/the-hotel-of-the-future-produces-more-energy-than-it-uses?>



Επίσης, η αρχιτεκτονική του ξενοδοχείου βασίζεται σε αρχές παθητικού σχεδιασμού, με στόχο την **ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης ενέργειας** για θέρμανση ή ψύξη. Η κυκλική του μορφή και η χρήση φυσικών υλικών (ξύλο, γυαλί) επιτρέπουν φυσικό φωτισμό και αερισμό. Το ξενοδοχείο είναι υπερυψωμένο πάνω από την επιφάνεια του νερού, ώστε να ελαχιστοποιείται η επίδραση στο οικοσύστημα του φιόρδ και να διατηρείται η φυσική ροή του νερού. Τέλος, προβλέπεται **αυστηρή διαχείριση αποβλήτων**, με συστήματα κομποστοποίησης και ανακύκλωσης, ενώ ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην εξοικονόμηση νερού και στην αξιοποίηση τοπικών και οικολογικών προϊόντων στη λειτουργία του ξενοδοχείου και των εστιατορίων του.

Χ.2.2. Hotel l'Algodir del Delta (Καταλονία - Ισπανία) – Στήριξη της τοπικής κοινωνίας και τουρισμός εντός Εθνικού Πάρκου

Το μικρό ξενοδοχείο l'Algodir del Delta¹¹⁰, πιστοποιημένο με το EU Ecolabel (το πρώτο στην Καταλονία το 2010) βρίσκεται στο Εθνικό Πάρκο Delta del Ebro και συνεργάζεται με τις ΜΚΟ SEO BirdLife και το πρόγραμμα Iberaves για την προστασία της βιοποικιλότητας. Υιοθετεί συστήματα διαχείρισης αποβλήτων, περιλαμβανομένης της κομποστοποίησης οργανικών υπολειμμάτων, και εφαρμόζει πρακτικές εφοδιαστικής με έμφαση σε τοπικά προϊόντα και περιορισμό της χρήσης πλαστικών. Στο εστιατόριο πραγματοποιεί παραδοσιακές μεθόδους μαγειρέματος χωρίς τοξικά υλικά, ενώ έχει αναγνωριστεί με δεκάδες βραβεία, από την Επιτροπή Εταιρικής Ευθύνης και την Repsol έως την αναγνώριση FITUR του διεθνούς φόρουμ τουρισμού.

¹¹⁰ Πληροφορίες από: <https://www.hotelalgadirdelta.com/en/compromiso-con-la-sostenibilidad/>

Το **τοπικό προϊόν** βρίσκεται στο επίκεντρο, με έμφαση στη ανάδειξη τοπικών προϊόντων, την μείωση αποστάσεων μεταφοράς, καθώς επιλέγονται προμηθευτές σε ακτίνα 40 χλμ. με βάση την ποιότητα, την οικολογική και κοινωνική υπευθυνότητα, ενώ οι πελάτες εκπαιδεύονται και ευαισθητοποιούνται μέσω ειδικών ενημερωτικών δελτίων και υιοθέτησης αγρο-οικολογικών πρακτικών στον κήπο του εστιατορίου του ξενοδοχείου.

Στο AlgaDir έχουν ενσωματωθεί **κοινωνικές πολιτικές** για την ένταξη μεταναστών, γυναικών άνω των 45, ατόμων με αναπηρία και γονέων, διασφαλίζοντας αξιοπρεπείς συνθήκες εργασίας και ίσες ευκαιρίες. Ταυτόχρονα, αναπτύσσονται εκπαιδευτικές δράσεις όπως η δημιουργία σχολείου γαστρονομίας στην Αφρική και προγράμματα υγιεινής διατροφής σε τοπικά σχολεία.

Εν τέλει, το ξενοδοχείο επενδύει διαρκώς στην κοινωνικά υπεύθυνη επιχειρηματικότητα εντός του οικοσυστήματος του Δέλτα και συμβάλλει στην ανάδειξή του ως βιώσιμο τουριστικό προορισμό.

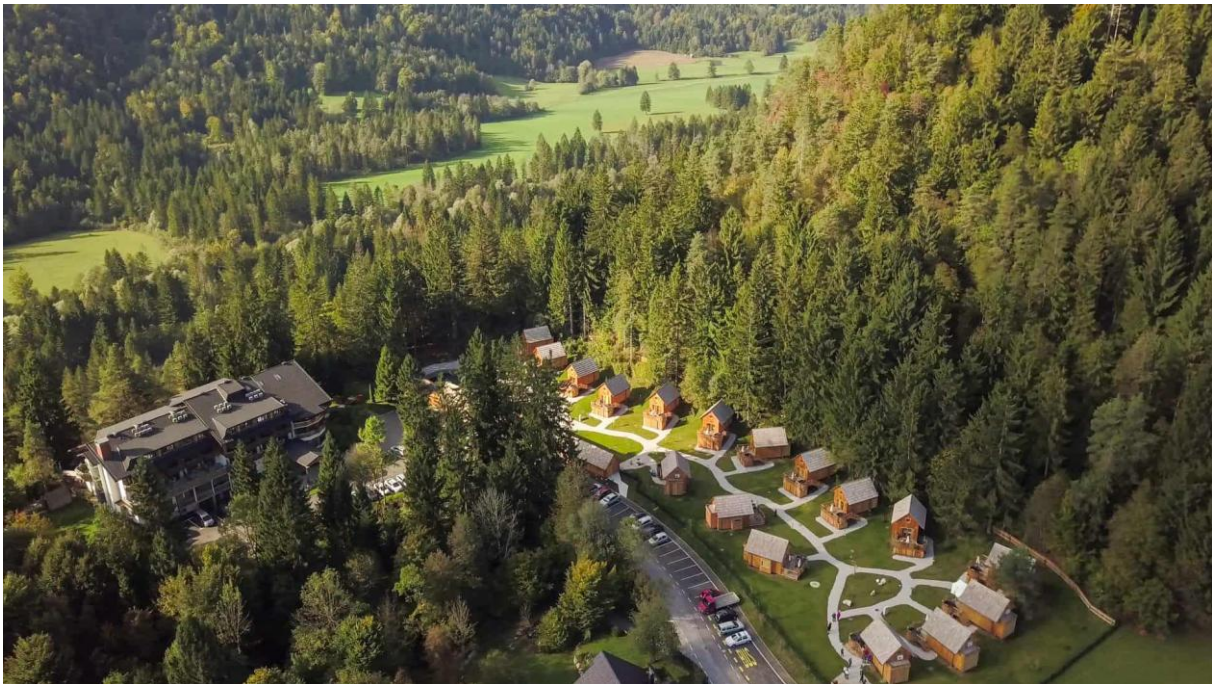
Χ.2.3. Ribno Hotel – Σλοβενία – Πρότυπο Κυκλικής Οικονομίας

Το Ribno Alpine Resort αποτελεί το πρώτο «Zero Waste Resort» στην Ευρώπη και πρωτοπόρο στην εφαρμογή συστημάτων **κυκλικής οικονομίας** στην τουριστική φιλοξενία¹¹¹. Στόχος του είναι να διαχωρίζει τουλάχιστον το 90% των αποβλήτων του, προσφέροντας εμπειρίες πολυτελούς φιλοξενίας που σέβονται το περιβάλλον .

Βασικό στοιχείο του σχεδιασμού είναι η συστηματική διαλογή και μέτρηση των αποβλήτων, με αποτέλεσμα μείωση της παραγωγής φαγητού κατά 74% ανά επισκέπτη μέσα σε ένα έτος, και συνολική μείωση της τροφικής σπατάλης κατά 92%. Τα οργανικά υπολείμματα αξιοποιούνται για λίπανση στο περιβάλλον του ξενοδοχείου, ενώ παράλληλα εφαρμόζεται εξοικονόμηση νερού και ηλεκτρικής ενέργειας μέσω τεχνολογικών επεμβάσεων όπως η αποσύνδεση των minibars και η επανάχρηση του αποχετευμένου νερού για άρδευση.

Η φιλοσοφία του ξενοδοχείου περιλαμβάνει την χρήση επαναχρησιμοποιήσιμων προϊόντων, όπως σαπούνια και σαμπουάν σε άδειες αντλίες, και τον περιορισμό της πλαστικής συσκευασίας, ενώ η συνεργασία με τοπικούς προμηθευτές ενισχύει την τοπική οικονομία και μειώνει το ανθρακικό αποτύπωμα . Επιπλέον, το προσωπικό εκπαιδεύεται συνεχώς ώστε να γίνει πρεσβευτής της zero-waste κουλτούρας, ενώ οι επισκέπτες ενθαρρύνονται ενεργά να συμμετέχουν μέσω επιγραφών με μηνύματα εξοικονόμησης και υιοθέτηση σωστών συνηθειών .

¹¹¹ Πηγή: <https://www.hotel-ribno.si/zero-waste/>



Αυτή η δέσμευση αποτυπώθηκε με την τιμητική απόκτηση του ευρωπαϊκού πιστοποιητικού «Zero Waste Business» (πρώτα δύο αστέρων το 2022, στη συνέχεια τριών αστέρων το 2025), επιβεβαιώνοντας την δέσμευσή του για τήρηση αυστηρών προτύπων διαχείρισης αποβλήτων, εξοικονόμησης πόρων και περιβαλλοντικής υπευθυνότητας.

Χ.2.4. Klosterhof – Αυστρία

Το Hotel Klosterhof – Alpine Hideaway & Spa¹¹², που βρίσκεται στη Βαυαρία, αναδεικνύεται ως πρότυπο βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης στη Γερμανία, συνδυάζοντας οικολογικές, οικονομικές και κοινωνικές παραμέτρους. Είναι το πρώτο ξενοδοχείο στη Γερμανία που απέσπασε το **ευρωπαϊκό οικολογικό σήμα «EU Ecolabel»**, μέσω μιας αυστηρής και πολύπλευρης διαδικασίας πιστοποίησης. Ο περιβαλλοντικός του σχεδιασμός ξεκινά ήδη από την αρχιτεκτονική του δομή: τοποθετημένο σε φυσική κοιλάδα, καλύπτεται εξ ολοκλήρου με παραδοσιακές λωρίδες από ξύλο και διαθέτει πράσινη στέγη, εναρμονίζοντας το κτίριο με το τοπίο των Άλπεων.

Η ενεργειακή του απόδοση ενισχύεται μέσω θερμομονωτικών υλικών υψηλής ποιότητας, τριπλών υαλοπινάκων και χρηματοδότησης από τα κρατικά προγράμματα για ενεργειακή αποδοτικότητα. Σημαντική έμφαση δίνεται στη διαχείριση των φυσικών πόρων: η

¹¹² Πληροφορίες από: <https://www.klosterhof.de/en/sustainability>

κατανάλωση νερού ελαχιστοποιείται με τεχνικά μέσα όπως περιοριστές ροής και σύγχρονη τεχνολογία στις εγκαταστάσεις ευεξίας. Ταυτόχρονα, εφαρμόζεται υπεύθυνη διαχείριση απορριμμάτων, μέσω μείωσης της χρήσης πλαστικών συσκευασιών, ανακύκλωσης και αντικατάστασης των προϊόντων προσωπικής φροντίδας με σταθερές μορφές σε επαναγεμιζόμενους διανεμητές.



Ιδιαίτερη μνεία αξίζει στο πρόγραμμα “**Green Choice**”, σύμφωνα με το οποίο οι επισκέπτες μπορούν να επιλέξουν να μη ζητήσουν καθαρά λευκά είδη για μία ημέρα και να συμβάλλουν με αυτόν τον τρόπο σε δωρεά 5 ευρώ υπέρ της τοπικής ορεινής διάσωσης. Παράλληλα, το ξενοδοχείο έχει υιοθετήσει πλήρως την ηλεκτροκίνηση, διαθέτοντας στόλο οχημάτων και ποδηλάτων με ηλεκτρικούς κινητήρες, καθώς και σταθμούς φόρτισης για επισκέπτες και προσωπικό.

Στον χώρο του Spa, η χρήση φυσικών καλλυντικών, καθώς και η αξιοποίηση τοπικών προϊόντων, όπως το αλάτι Bad Reichenhall, ενισχύουν τη σύνδεση με την τοπική φύση και παραγωγή. Η κουζίνα ακολουθεί αντίστοιχη φιλοσοφία με έμφαση στα εποχικά, φυτικά και τοπικά προϊόντα, ενώ η πιστοποίηση “Vegan Welcome” επιβεβαιώνει τη δέσμευση του ξενοδοχείου για μία συμπεριληπτική γαστρονομική πρόταση.

Η κοινωνική βιωσιμότητα εκφράζεται μέσω της ενίσχυσης της σταθερής απασχόλησης, της αποφυγής εποχικών εργαζομένων και της επένδυσης στην επαγγελματική εξέλιξη των υπαλλήλων.

Χ.2.5. Soneva Fushi Resort, Μαλδίβες – Βιώσιμος πολυτελής τουρισμός



Πηγή: <https://soneva.com/resorts/soneva-fushi/villas/>

Το Soneva Fushi Resort, ένα από τα διασημότερα πολυτελή θέρετρα παγκοσμίως, βρίσκεται στις Μαλδίβες, εντός της Αποθέματος Βιόσφαιρας Baa Atoll της UNESCO. Παρά την ταύτισή του με την έννοια της απόλυτης πολυτέλειας, αναδεικνύεται παράλληλα ως πρότυπο αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης, εφαρμόζοντας ένα πλήρως δημοσιοποιημένο και διαφανές σύστημα περιβαλλοντικής και κοινωνικής υπευθυνότητας, όπως αποτυπώνεται στον επίσημο ιστότοπο του θέρετρου και στην Έκθεση Βιωσιμότητάς του¹¹³. Το Soneva Fushi ακολουθεί μία ολιστική στρατηγική βιωσιμότητας, με παρεμβάσεις που καλύπτουν την τοπική κοινωνία, την ενεργειακή αυτάρκεια, τη βιοποικιλότητα και τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος.

Συγκεκριμένα, το θέρετρο εφαρμόζει εκτεταμένο κοινοτικό πρόγραμμα “Soneva Namona”, που περιλαμβάνει δράσεις καθαρισμού των νησιών από πλαστικά απόβλητα και εκπαίδευση των κατοίκων σε πρακτικές μηδενικού πλαστικού, καθώς και προγράμματα απασχόλησης τοπικής νεολαίας, για την ενίσχυση της μελλοντικής τους επαγγελματικής απορρόφησης, προωθώντας τη βιώσιμη τουριστική οικονομία.

Το Soneva Fushi πρωτοστατεί σε ενεργές περιβαλλοντικές δράσεις:

- Παράγει πόσιμο νερό σε γυάλινες επαναχρησιμοποιούμενες φιάλες, εξαλείφοντας τη χρήση πλαστικών.

¹¹³ Sovena. 2021. Soneva Sustainability Report, διαθέσιμο σε: https://www.sovenagroup.com/media/reports/pdf/sovena_sustainabilityreport_2021.pdf.

- Εξειδικευμένοι βιολόγοι επαναφέρουν τα κοραλλιογενή οικοσυστήματα σε κοντινές περιοχές, σε συνεργασία με το αδελφό θέρετρο Soneva Jani.
- Η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πάνελ αποδίδει ετησίως 956.945 kWh.
- Μέσω του **προγράμματος αναδάσωσης "Soneva Forest Restoration"**, το θέρετρο έχει επιτύχει την αντιστάθμιση 255.000 τόνων CO₂ στη Σρι Λάνκα.
- Υλοποιείται επίσης πρόγραμμα για την **επαναεισαγωγή εξαφανισμένων ειδών πουλιών (Hornbill) στα οικοσυστήματα της περιοχής**.
- Χρησιμοποιούνται μόνο αλιεύματα αειφόρου προέλευσης, από τοπικούς ψαράδες, χωρίς εντατική εκμετάλλευση.

Οι βίλες του θέρετρου είναι κατασκευασμένες από φιλικά προς το περιβάλλον υλικά όπως το μπαμπού, με ελάχιστη αλλοίωση του φυσικού τοπίου, ενώ προωθείται η ενίσχυση της τοπικής χειροτεχνίας με χρήση υφασμάτων υφαντών στο χέρι.

Το Soneva Fushi θέτει ένα διεθνές πρότυπο ουδέτερου ανθρακικού αποτυπώματος στον χώρο του πολυτελούς τουρισμού, αποδεικνύοντας πως η υψηλή αισθητική, η καινοτομία και η περιβαλλοντική ηθική μπορούν να συνυπάρξουν.

Χ.2.6. Six Senses Kaplankaya – Τουρκία

Το Six Senses Kaplankaya, ένα υπερπολυτελές θέρετρο στα παράλια της Τουρκίας, έχει καταστεί διεθνές πρότυπο για τη συνδυασμένη εφαρμογή αρχών αειφορίας και ευζωίας. Εγκατεστημένο σε βραχώδεις σχηματισμούς με πράσινες στέγες και βιοκλιματικά στοιχεία αρχιτεκτονικής, συνδυάζει την υψηλή αισθητική με την ενεργή περιβαλλοντική και κοινωνική δράση, ευθυγραμμισμένο με τις βασικές αρχές ESG, και παράδειγμα πολυεπίπεδης βιώσιμης ανάπτυξης¹¹⁴:



Περιβαλλοντική πολιτική

- Οργανικά απόβλητα μετατρέπονται σε κομπόστ υψηλής θρεπτικής αξίας για τους κήπους, ενώ το γυαλί σπάζεται ώστε να μειώνει τον όγκο απορριμμάτων κατά 80%.
- Τα λύματα υποβάλλονται σε επεξεργασία και επαναχρησιμοποιούνται για άρδευση, με αποτέλεσμα μείωση 53% της κατανάλωσης νερού ανά διανυκτέρευση το 2024.
- Σύστημα ανάκτησης θερμότητας μειώνει την κατανάλωση LNG, συμβάλλοντας στη μείωση του

ενεργειακού αποτυπώματος.

- Το resort διαθέτει δικό του αγρόκτημα, από το οποίο το 2024 παρήγαγε 485,5 κιλά λαχανικών, ενώ 1.156 κιλά ξυλείας επαναχρησιμοποιήθηκαν σε κατασκευές και έπιπλα. Η στρατηγική “Eat With Six Senses” βασίζεται στη χρήση εποχικών και τοπικών προϊόντων, περιορίζοντας τις εκπομπές από τη μεταφορά και τα απόβλητα συσκευασιών.
- Από το 2016 εφαρμόζεται η φιλοσοφία “Plastic Freedom”, με αντικατάσταση όλων των πλαστικών δοχείων.
- Επιπλέον, μέσω της πρωτοβουλίας για τη μείωση των λεοντόψαρων, που απειλούν τα μεσογειακά οικοσυστήματα, το resort ενισχύει την αλιεία και κατανάλωση αυτών των ειδών, περιορίζοντας την πίεση σε εγχώριους πληθυσμούς ψαριών και ενισχύοντας τη βιοποικιλότητα.

¹¹⁴Πληροφορίες από: <https://www.sixsenses.com/en/hotels-resorts/europe/turkey/kaplankaya/sustainability/>.

Κοινωνική πολιτική

- Δίνεται προτεραιότητα σε τοπικούς παραγωγούς, εργαζομένους, και γυναικείους συνεταιρισμούς.
- Πρόγραμμα “Local Climate Warriors”: Εκπαιδευτικό πρόγραμμα για μαθητές χωριών, με εργαστήρια περιβαλλοντικής συνείδησης και πρακτική εκπαίδευση.
- Ανακαίνιση αιθουσών ειδικής αγωγής στο σχολείο της περιοχής Ακμπούκ, με εκπαιδευτικά σεμινάρια για την κοινωνική ένταξη νευροδιαφορετικών μαθητών.
- Πρόγραμμα στείρωσεων και εμβολιασμών αδέσποτων.
- Με τη συμμετοχή βιολόγων και εθελοντών, πραγματοποιήθηκαν 176 καταδύσεις και απομάκρυνση 9.745 κιλών απορριμμάτων από τις ακτογραμμές και τον βυθό.

Το Six Senses Karplankaya συνδυάζει υπερπολυτελή φιλοξενία με αυστηρή εφαρμογή ESG προτύπων, προωθώντας τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση στον τουριστικό τομέα.

Χ.2.7. Costa Navarino – Ελλάδα

Το Costa Navarino στη Μεσσηνία, **ξενοδοχείο – πρότυπο στο πεδίο του βιώσιμου τουριστικού προϊόντος**, επενδύει συνολικά σε βιώσιμη ανάπτυξη και κορυφαίες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις – περιλαμβανομένης της νέας μονάδας Mandarin Oriental. Έχει υιοθετήσει μια ολοκληρωμένη στρατηγική ESG¹¹⁵, με περίπου 8% του αναπτυξιακού προϋπολογισμού να επενδύεται σε υποδομές βιωσιμότητας, ενώ τα αρχιτεκτονικά πρωτόκολλα του περιορίζουν το αποτύπωμα δόμησης κάτω από 10% της ανάπτυξης, στηριζόμενα σε τοπικά υλικά, βιοκλιματική σχεδίαση και αυτοματισμούς για χαμηλή κατανάλωση ενέργειας.

Από πλευράς περιβαλλοντικής διαχείρισης, χρησιμοποιείται επιφανειακό νερό για άρδευση, ενώ οι κατοικίες υπόκεινται σε κριτήρια ως προς την κατανάλωση νερού και την τοπική φύτευση. Η Costa Navarino συμβάλλει επίσης στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας – κάθε νέα θέση εργασίας δημιουργεί επιπλέον 0.8 θέσεις στην περιοχή, με περίπου 65 - 70% των προμηθευτών να είναι τοπικοί.

¹¹⁵ Πληροφορίες από 2023 Sustainability Report, σε: https://www.costanavarino.com/wp-content/uploads/2024/12/sustainability_2023.pdf



Πηγή: <https://www.costanavarino.com/>

Πιο συγκεκριμένα, μερικές από τις δράσεις ESG του Costa Navarino αποτυπώνονται κάτωθι, με σχετική καταγραφή της θετικής τους επίδρασης στο ξενοδοχείο, το περιβάλλον, τους επισκέπτες, και την κοινωνία:

Κατηγορία	Πρακτικές & Δείκτες	Αξιολόγηση και Θετική Επίδραση
Διαχείριση αποβλήτων - κυκλική οικονομία	Μείωση πλαστικών μίας χρήσης κατά 38 % από το 2019 (> 9 τόνοι) "Zero-waste Coffee Journey": ανακύκλωση > 4,3 τ. αλεσμένου καφέ & 7.000 καψουλών	Καταδεικνύει στρατηγική δέσμευση στην κυκλική οικονομία - μπορεί να ενσωματωθεί ως υποχρέωση στις υπηρεσίες εστίασης (π.χ. εστιατόρια, μπαρ, room service, κ.α.) και στους συνεδριακούς χώρους
Ενεργειακή απόδοση - κλιματική αντίδραση	Έξυπνα κτίρια: οικοδομικός αυτοματισμός – <10 % κάλυψη επί της συνολικής έκτασης ανάπτυξης	Προβάλλει παράδειγμα συνδυασμού αρχιτεκτονικής & τεχνολογίας για μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος σε μεγάλες τουριστικές εγκαταστάσεις
Διαχείριση νερού - άρδευσης	Άρδευση μόνο με επιφανειακά νερά, ρυθμισμένη διοχέτευση Συλλογή βρόχινων νερών εντός κατοικιών	Συμβάλλει στην προστασία υδάτινων πόρων 0 ειδικό ενδιαφέρον σε μεσογειακές ζώνες με περιορισμούς σε διαθεσιμότητα νερού
Προστασία τοπίου - φυτεύσεις	Μεταφύτευση 6.800 αιωνόβιων ελαιόδεντρων	Παράδειγμα «επαναφοράς περιβάλλοντος» (re-greening), ενίσχυση φυσικής συνέχειας τοπίου
Προγράμματα καθαρισμού αειφόρου ευαισθητοποίησης	- Clean Messinia: συλλογή 5.800 απορριμμάτων με WWF & τοπική κοινωνία	Ανάδειξη καλών πρακτικών συμμετοχής πολιτών και stakeholders, υποστηρίζοντας ισχυρό κοινωνικό κεφάλαιο
Συμπερίληψη κοινωνική προσβασιμότητα	- IGLTA πιστοποίηση και προώθηση της ασφάλειας των LGBTQ επισκεπτών	Ουσιαστική πρόσβαση και ακτινοβολία παγκοσμίως
Τοπική οικονομία - απασχόληση	- Κάθε θέση εργασίας οδηγεί σε +0,8 στην ευρύτερη περιοχή Το 65–70% των εταίρων/προμηθευτών προέρχονται από την τοπική κοινότητα	Ενισχύει βιώσιμη τοπική ανάπτυξη και κοινωνική συνοχή
Κατανάλωση ενέργειας	Το 8 % του αναπτυξιακού προϋπολογισμού δαπανάται για πράσινες υποδομές	Δείχνει μακροπρόθεσμη δέσμευση - πρότυπο για ένταξη περιβαλλοντικού κόστους σε προϋπολογισμό

Εκπαίδευση ευαισθητοποίηση επισκεπτών	- Εκπαιδευτικά προγράμματα, περιηγήσεις διατήρησης, εκδηλώσεις τροφίμων και βιωσιμότητας	Περιλαμβάνει εκπαιδευτική διάσταση για φιλοξενούμενους - σημαντικό για branding & ESG στόχους
Αναφορές - διαφάνεια	Έκθεση Βιωσιμότητας βασισμένη σε GRI Standards – Δημοσίευση δεικτών & στόχων ESG	Εξασφαλίζει αξιοπιστία και συμμόρφωση με διεθνές πλαίσιο - βοηθά σε χρηματοδοτήσεις

Το Costa Navarino αποτελεί ένα υποδειγματικό παράδειγμα ολοκληρωμένου ESG-μοντέλου στο μεσογειακό τουριστικό τοπίο. Διαχειρίζεται αποδοτικά τα απόβλητα, το νερό και την ενέργεια, ενώ παράλληλα ενδυναμώνει τη σχέση με το τοπίο και την τοπική κοινωνία. Έχει ισχυρή δέσμευση σε κοινωνικά και περιβαλλοντικά θέματα, με μετρήσιμους δείκτες και δημοσίευση ετήσιων εκθέσεων αυθεντικότητας και διαφάνειας. Οι πρακτικές αυτές μπορούν να «μεταγλωττιστούν» σε πλέγματα όρων σε ένα εν εξελίξει ΕΣΧΑΣΕ όπως αυτό του Έργου, ειδικά σε θέματα όπως ανακύκλωση, η προστασία φυσικών πόρων και η τοπική απασχόληση.

Χ.2.8. Sani Ikos Resort – Χαλκιδική



Η περίπτωση του Sani Ikos Resort στην Χαλκιδική συνιστά χαρακτηριστικό και διεθνώς αναγνωρισμένο παράδειγμα πολυτελούς τουριστικής υποδομής, η οποία λειτουργεί σύμφωνα με υψηλά πρότυπα βιωσιμότητας, μετρήσιμα αποτελέσματα και διαφανείς πρακτικές. Η πολυεπίπεδη προσέγγιση του συγκροτήματος, από τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και την προστασία της βιοποικιλότητας, έως την κοινωνική ενσωμάτωση και την κυκλική οικονομία, αναδεικνύει ένα λειτουργικό μοντέλο που μπορεί να χρησιμεύσει ως οδηγός για τον σχεδιασμό αντίστοιχων συγκροτημάτων.

Πηγή: <https://sani-resort.com/>

Μερικές από τις δράσεις ESG του Sani Ikos Resort αποτυπώνονται κάτωθι, με σχετική καταγραφή της θετικής τους επίδρασης¹¹⁶:

¹¹⁶ Πηγή: Sani Ikos ESG Report 2023, σε: <https://cms.sani-resort.com/media/5emnkxp1/esg-report-2023.pdf>

Κατηγορία	Πρακτικές & Δείκτες	Αξιολόγηση - Θετική Επίδραση
Ενέργεια και κλιματική ουδετερότητα	Πλήρης κάλυψη με 100% ανανεώσιμη ενέργεια από το 2019 Μηδενικό αποτύπωμα άνθρακα από το 2020- Σταδιακή μείωση κατανάλωσης ενέργειας (π.χ. -3% το 2023)	Υψηλή δυνατότητα ενσωμάτωσης – υποδομές ΑΠΕ, τεχνολογίες εξοικονόμησης, energy monitoring
Νερό και διαχείριση υδάτων	Συστήματα εξοικονόμησης και επαναχρησιμοποίησης νερού	Βιώσιμη χρήση νερού – εξοικονόμηση νερού ιδιαίτερα σημαντική στον Μεσογειακό χώρο
Διαχείριση αποβλήτων	460 τόνοι ανακυκλωμένων υλικών/έτος Κατάργηση πλαστικών μίας χρήσης Πρόγραμμα δωρεάς αντικειμένων επισκεπτών ("Share More, Waste Less")	Στρατηγική δέσμευση στην κυκλική οικονομία - μπορεί να ενσωματωθεί ως υποχρέωση στις υπηρεσίες εστίασης (π.χ. εστιατόρια, μπαρ, room service, κ.α.) και στους συνεδριακούς χώρους
Βιοποικιλότητα και προστασία οικοσυστημάτων	110 εκτάρια υγροτόπων (Sani Wetlands) με >225 είδη πτηνών Sani Forest Παρατηρητήριο με Ινστιτούτο Δασικών Ερευνών Εταιρική σχέση με την Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία Πρόγραμμα Thermaikos Biodiversity με iSea για δελφίνια Συμμετοχή του επισκέπτη με snorkeling, eco-excursions (οικολογικές εκδρομές)	Μπορεί να λειτουργήσει ως πρότυπο για τη δημιουργία περιβαλλοντικού αποθετηρίου - παρατηρητηρίου
Κοινωνική συνεισφορά και ενσωμάτωση τοπικής κοινότητας	>60% προμήθειες τροφίμων από τοπικούς παραγωγούς Επενδύσεις σε τοπικές υποδομές (π.χ. βιβλιοθήκες, παιδικές χαρές) Δωρεές σε >40 φιλανθρωπικές οργανώσεις	Ιδανικό για ενσωμάτωση πολιτικών Κοινωνικής Ανάπτυξης μέσω ΣΜΠΕ και κοινωνικών μελετών Στήριξη και αποδοχή τοπικής κοινωνίας

Εκπαίδευση, περιβαλλοντική ενημέρωση, επισκεπτών εμπλοκή	Οικο-εκπαιδευτικές εκδρομές (π.χ. Birdwatching) Παιδικά εκπαιδευτικά προγράμματα με HOS και iSea Εμπλοκή παιδιών στο περιβαλλοντικό αποθετήριο	Εργαλείο ευαισθητοποίησης και θεμελίωσης περιβαλλοντικής κουλτούρας επένδυσης
Εστίαση, γαστρονομία (f&b) βιώσιμη	"Land of Grace" σειρά προϊόντων από τοπικούς παραγωγούς Δωρεά κερδών σε τράπεζες τροφίμων Χρήση οικολογικής συσκευασίας και υπεύθυνη προμήθεια	Πρότυπο ενσωμάτωσης γαστρονομίας σε στρατηγικές τουρισμού - π.χ. Local Food Clusters
Πιστοποιήσεις - διεθνής αναγνώριση	Πέντε φορές νικητής του World's Leading Luxury Green Resort Πιστοποίηση ISO 14001, Green Key, Travelife Gold, Blue Flags Μέλος του Global Tourism Plastics Initiative	Ενίσχυση νομιμοποίησης επένδυσης και προβολής σε επίπεδο πράσινου τουρισμού

Η περίπτωση του Sani Ikos Resort καταδεικνύει με ενάργεια ότι η πολυτελής τουριστική ανάπτυξη μπορεί να συνυπάρξει λειτουργικά με ένα ολοκληρωμένο και πολυδιάστατο πρότυπο βιωσιμότητας. Μέσα από μια συνεκτική στρατηγική ESG, εφαρμόζει τεκμηριωμένα μέτρα περιβαλλοντικής προστασίας, ενεργειακής αποδοτικότητας, διαχείρισης φυσικών πόρων και κοινωνικής υπευθυνότητας, επιτυγχάνοντας υψηλές επιδόσεις και διεθνείς πιστοποιήσεις. Ιδιαίτερη σημασία έχει η μετρησιμότητα των επιδόσεων (KPIs), η διαφάνεια μέσω δημοσίευσης ESG απολογισμών, καθώς και η ενσωμάτωση της τοπικής κοινωνίας σε κρίσιμα παραγωγικά και κοινωνικά υποσυστήματα της επιχείρησης. Η πρακτική αυτή ενισχύει τη θεσμική αξιοπιστία της επένδυσης, διασφαλίζει κοινωνική συναίνεση και θέτει σταθερές βάσεις για μακροχρόνια ανθεκτικότητα της επένδυσης.

Χ.3. Συμπεράσματα έρευνας – Κωδικοποίηση «καλών πρακτικών» ESG

Από την ανωτέρω ανάλυση **προκύπτουν ουσιαστικά συμπεράσματα** σχετικά με την εφαρμογή βιώσιμων πρακτικών στον τουριστικό τομέα, τα οποία μπορούν να λειτουργήσουν ως πολύτιμες **κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση του παρόντος έργου**. Η συστηματική κωδικοποίηση των καλών πρακτικών ESG συμβάλλει στη διαμόρφωση ενός **πλαισίου αρχών και προτύπων** που ενισχύουν την περιβαλλοντική προστασία, την κοινωνική υπευθυνότητα και τη διαφάνεια στη διακυβέρνηση. Με τον τρόπο αυτό, αναδεικνύονται πρακτικά παραδείγματα και στρατηγικές που όχι μόνο εναρμονίζονται με τα διεθνή και ευρωπαϊκά πρότυπα βιώσιμης ανάπτυξης, αλλά και προσδίδουν στο έργο αυξημένη ανθεκτικότητα, κοινωνική αποδοχή και μακροπρόθεσμη προστιθέμενη αξία.

Ειδικότερα, η υλοποίηση βιώσιμων πρακτικών στον τουρισμό δεν επηρεάζει μόνο τις οικονομικές διαστάσεις, αλλά επηρεάζει βαθιά και τις κοινωνικές δυναμικές και τους περιβαλλοντικούς παράγοντες στις αγορές ακινήτων. Αναγνωρισμένα βιώσιμα θέρετρα όπως το Sani Ikos Resort, το Costa Navarino και το Soneva Fushi δίνουν προτεραιότητα στη συμμετοχή της κοινότητας και στη διαχείριση του περιβάλλοντος, θέτοντας πρότυπα για παρόμοια έργα. Η επιτυχής ανάπτυξη βιώσιμων τουριστικών θερέτρων απαιτεί έναν συνδυασμό περιβαλλοντικής συμμόρφωσης, οικονομικής βιωσιμότητας και υποστηρικτικού κανονιστικού πλαισίου, προκειμένου να προσελκύσουν επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων και να λειτουργήσουν ως καταλύτης για την ανάπτυξη του προορισμού.

Τα ξενοδοχεία, ως βασικοί παράγοντες του τουριστικού τομέα, διαθέτουν σημαντική επιρροή στη διαμόρφωση βιώσιμων πρακτικών που ωφελούν όχι μόνο τους τουρίστες αλλά και τη ζωή των τοπικών κατοίκων, υποδηλώνοντας μία συμβιωτική σχέση μεταξύ των τοπικών κοινωνιών και των βιώσιμων τουριστικών προορισμών. Από την έρευνα προκύπτει η μεγάλη σημασία που έχει τελικά η ενίσχυση της συνεργασίας και της διασύνδεσης με την κοινότητα, μεγιστοποιώντας έτσι τον θετικό αντίκτυπο των πρωτοβουλιών βιώσιμου τουρισμού.

Μέσα από την παρούσα έρευνα προκύπτουν σημαντικά συμπεράσματα και συστάσεις για την προώθηση ενός πιο βιώσιμου τουριστικού τομέα. Τα ξενοδοχεία μπορούν να αξιοποιήσουν επιτυχημένες πρακτικές ενεργειακής αποδοτικότητας και χρήσης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) που περιγράφονται σε ευρωπαϊκές και διεθνείς κατευθυντήριες οδηγίες και να αντλήσουν διδάγματα από παραδείγματα καλών πρακτικών, ενισχύοντας έτσι τις δικές τους πρωτοβουλίες βιωσιμότητας και συμβάλλοντας πιο θετικά στις κοινότητες και στο περιβάλλον.

Επιπλέον, η εφαρμογή ενός περιβαλλοντικού προγράμματος απαιτεί την αξιολόγηση της συμμόρφωσής του με αναγνωρισμένα πρότυπα βιωσιμότητας. Αυτό συνεπάγεται αυστηρές αξιολογήσεις περιβαλλοντικού κινδύνου, λεπτομερή σχεδιασμό υποδομών για την εξυπηρέτηση των τοπικών πληθυσμών και τήρηση διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων περιβαλλοντικής διαχείρισης.

Κάτωθι **κωδικοποιούνται** μερικές κατά τη γνώμη μας εξαιρετικές **«καλές πρακτικές»** που θα μπορούσαν να ληφθούν υπόψη κατά το στάδιο υλοποίησης του Έργου:

Resort/Ξενοδοχείο	Πρακτικές Βιωσιμότητας	Προτάσεις για Ενσωμάτωση
Sani Resort (Ελλάδα)	1. 100 % ΑΠΕ από το 2019, μηδενικές εκπομπές Scope I+II έως 2030. 2. Δημιουργία “Sani Wetlands”, συνεργασία με Ορνιθολογική Εταιρεία και άλλες ΜΚΟ. 3. Καθαρισμοί βυθών, πρόγραμμα παρακολούθησης δελφινιών. 4. Ανακύκλωση, κομποστοποίηση, μειωμένα πλαστικά.	- Υιοθέτηση επίσημης ρήτηρας 100 % ΑΠΕ σε όλο το ΕΣΧΑΣΕ. - Ενσωμάτωση θαλάσσιας προστασίας ως όρους μελέτης/σχεδιασμού. - KPI για μετρήσιμα όρια εκπομπών και ετήσιο ESG reporting.
Costa Navarino (Ελλάδα)	1. Δόμηση σε < 10 % της έκτασης, βιοκλιματικές κατοικίες. 2. Τοπικές Προμήθειες: 65–70 % των τροφίμων και υπηρεσιών από τοπικούς παραγωγούς. 3. Άρδευση μόνο με επιφανειακά νερά, συλλογή βρόχινου νερού. 4. Κοινωνική Ευθύνη: Δημιουργία 0,8 θέσεων/ανά νέα θέση στο resort.	- Εφαρμογή πολεοδομικών όρων που περιορίζουν την κάλυψη - Υποχρεωτική χρήση τοπικών υλικών και ήπιας άρδευσης. - Όροι για κοινωνική απορρόφηση (τοπικές θέσεις εργασίας).
Svart Hotel (Νορβηγία)	1. Ενεργειακά θετικό (παράγει περισσότερη ενέργεια απ’ όση καταναλώνει). 2. Φιλοπεριβαλλοντικές κατασκευές, μόνωση παθητικού σχεδιασμού, ένταξη στο τοπίο. 3. Ουσιαστική μείωση πλαστικών, σταθερές αντλίες καλλυντικών.	- Θέσπιση ενεργειακού ισοζυγίου για ΕΣΧΑΣΕ (τουλάχιστον net-zero). - Προδιαγραφές παθητικού σχεδιασμού και ανανεώσιμων υλικών βιοκλιματικός σχεδιασμός και ένταξη στο τοπίο.
L’Algadmir del Delta (Ισπανία)	1. Zero Waste: Πιστοποίηση EU Ecolabel, μηδενικά απόβλητα 2. Εκπαίδευση, επανένταξη μειονεκτούντων ομάδων τοπικής κοινότητας 3. Προστασία Εθνικού Πάρκου – τουριστική ανάπτυξη μαζί με προστασία περιβάλλοντος	- Υποχρεωτικό Zero Waste Plan - Πρόβλεψη κοινωνικών δράσεων ένταξης (π.χ. εκπαίδευση, πρόσληψη ευάλωτων ομάδων).
Ribno Hotel (Σλοβενία)	1. Πιστοποιημένο Zero Waste: Μείωση αποβλήτων > 90 %. 2. Τοπική Γαστρονομία: Στενή συνεργασία με τοπικούς παραγωγούς. 3. Διαχείριση Νερού: Έξυπνα όρια ροής και συλλογή βρόχινου. 4. Ανακύκλωση, π.χ. γυαλιού.	- Ενσωμάτωση Zero Waste criteria στην αδειοδότηση. - Υποστήριξη τοπικών προμηθειών μέσω προϋποθέσεων «πράσινων - κοινωνικών» συμβάσεων.

Klosterhof (Γερμανία)	1. Πράσινες Στέγες - Μόνωση: Ολοκληρωμένη βιοκλιματική αρχιτεκτονική. 2. Green Choice: Δωρεά 5€ για κάθε μέρα χωρίς αλλαγή πετσέτας για φιλανθρωπικό σκοπό	- Εισαγωγή Green Choice program για μείωση νερού/ενέργειας. - Προδιαγραφές βιοκλιματικής δόμησης και πράσινων στεγών - Δωρεές σε ΜΚΟ και περιβαλλοντικά προγράμματα
Soneva Fushi Resort (Μαλδίβες)	1. Φωτοβολταϊκά 2. Βιολογική Αναγέννηση: κοραλλιογενής ύφαλος, επανεισαγωγή Hornbill. 3. Κοινότητα: Εκπαίδευση - απασχόληση ντόπιων.	- Προβλέψεις για εκστρατείες αναγέννησης οικοσυστημάτων. - Κριτήρια στήριξης και εκπαίδευσης στην τοπική κοινότητα.
Six Senses Kaplankaya (Τουρκία)	1. Πράσινες στέγες - φυσικό τοπίο. 2. Ανακύκλωση και Μείωση Αποβλήτων: -53% νερό/δωμάτιο, -25% απορρίμματα. 3. Εκπαίδευση: Local Climate Warriors, Special-Ed τάξεις. 4. Καθαρισμός 12 χλμ. ακτής, 9.745 κιλά απορριμμάτων.	- Καθιέρωση ετήσιου KPI ελέγχου νερού/αποβλήτων ως περιβαλλοντική προϋπόθεση. - Ένταξη εκπαιδευτικών προγραμμάτων ως υποχρεωτική δραστηριότητα. - Δράσεις καθαρισμού τοπικών παραλιών.

Εν τέλει, φωτίζοντας αυτές τις πολυδιάστατες δυναμικές, ο τουριστικός τομέας έχει την ευκαιρία να καθιερωθεί ως πρωτοπόρος στις βιώσιμες πρακτικές. Η υιοθέτηση και προώθηση της βιωσιμότητας δεν θα αποδώσει μόνο μακροπρόθεσμα οικονομικά οφέλη, αλλά θα ενισχύσει και την προστασία και διατήρηση του τοπικού περιβάλλοντος.

Χ.4. Κωδικοποίηση των Χαρακτηριστικών ενός «Πράσινου Ξενοδοχείου»

Το παρόν κεφάλαιο αποσκοπεί στην καταγραφή και συστηματική παρουσίαση των **βασικών χαρακτηριστικών που ορίζουν ένα «Πράσινο Ξενοδοχείο», με γνώμονα τα διεθνή και παγκόσμια πρότυπα αειφορίας**. Η ανάλυση αυτή επιδιώκει να αναδείξει τις αρχές και τις πρακτικές που συνθέτουν την έννοια της περιβαλλοντικά υπεύθυνης φιλοξενίας, εστιάζοντας σε ζητήματα όπως η ενεργειακή αποδοτικότητα, η ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων, η μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, αλλά και η ενίσχυση της κοινωνικής υπευθυνότητας και της τοπικής οικονομίας. Μέσα από την κωδικοποίηση αυτών των χαρακτηριστικών, το κεφάλαιο στοχεύει να λειτουργήσει ως **πυλώνας κατευθύνσεων για την ενσωμάτωσή τους στο υπό μελέτη έργο**, με απώτερο στόχο την εξέλιξή του σε μια **πρότυπη τουριστική ανάπτυξη που να πληροί τα κριτήρια ενός σύγχρονου Πράσινου Ξενοδοχείου**.

Ειδικότερα, βάσει της προηγούμενης έρευνας και σύμφωνα με ανάλυση των Κριτηρίων του Παγκόσμιου Συμβουλίου Αειφόρου Τουρισμού (GSTC) για τον ξενοδοχειακό κλάδο, του Green Hotel, του προτύπου Green Leaf για ξενοδοχεία, του ASEAN Green Hotel και του προτύπου Green Globe, τα βασικά συστατικά των Προτύπων Πράσινων Ξενοδοχείων (Green Hotel Standards – GHS) διαρθρώνονται σε πέντε θεμελιώδεις διαστάσεις¹¹⁷:

1.	Πολιτική Βιώσιμης Διαχείρισης	Ολοκληρωμένα συστήματα διαχείρισης βιωσιμότητας που λαμβάνουν υπόψη περιβαλλοντικές, κοινωνικές, πολιτιστικές και οικονομικές παραμέτρους. Τα ξενοδοχεία οφείλουν να συμμορφώνονται με τη σχετική νομοθεσία, να παρέχουν τακτική επιμόρφωση στο προσωπικό, να παρακολουθούν την ικανοποίηση των πελατών και να εξασφαλίζουν ακρίβεια στο μάρκετινγκ. Επιπλέον, οι αρχές βιώσιμου σχεδιασμού και κατασκευής πρέπει να σέβονται τους τοπικούς πολεοδομικούς κανονισμούς και την πολιτιστική κληρονομιά.
2.	Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού	Η συγκεκριμένη διάσταση αποσκοπεί στην ελαχιστοποίηση των αρνητικών κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων και στη μεγιστοποίηση της θετικής συνεισφοράς στις τοπικές

¹¹⁷ Wachara Chaiyakheta, Prachyakorn Chaiyakot, *Green Hotel Operation Effects on Community Based Tourism: A Case Study in Krabi Province, Thailand*, 2025, <https://doi.org/10.57239/PJLSS-2025-23.1.00657>.

		κοινωνίες. Κύρια στοιχεία αποτελούν η υποστήριξη της τοπικής ανάπτυξης μέσω εκπαιδευτικών και υγειονομικών δράσεων και δράσεων κατασκευής υποδομών, η προτεραιότητα στην απασχόληση ντόπιων εργαζομένων σε όλα τα επίπεδα και η προώθηση δίκαιων εμπορικών πρακτικών. Ο απώτερος στόχος είναι ο τουρισμός να συνιστά παράγοντα ευημερίας των τοπικών κοινωνιών και βιώσιμης περιφερειακής ανάπτυξης.
3.	Πράσινες Προμήθειες	Η πολιτική πράσινων προμηθειών ενθαρρύνει τα ξενοδοχεία να δίνουν προτεραιότητα σε τοπικά προϊόντα και υπηρεσίες, ενισχύοντας τις τοπικές επιχειρήσεις και μειώνοντας τις εκπομπές που συνδέονται με τις μεταφορές. Η προσέγγιση αυτή προωθεί αειφόρες παραγωγικές πρακτικές και ενδυναμώνει τα τοπικά οικονομικά δίκτυα.
4.	Βιώσιμη Διαχείριση Ενέργειας και Προστασία Περιβάλλοντος	Η μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων αποτελεί βασική πτυχή αυτής της διάστασης, η οποία περιλαμβάνει τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, τη μείωση εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και την αποδοτική διαχείριση αποβλήτων, ενέργειας και νερού. Τα ξενοδοχεία πρέπει να υιοθετούν πρακτικές που προστατεύουν τα οικοσυστήματα και προλαμβάνουν τις αρνητικές αλληλεπιδράσεις με το φυσικό περιβάλλον και την τοπική πανίδα. <i>Ενδεικτικές ενέργειες:</i> διαχείριση απορριμμάτων (τράπεζα απορριμμάτων, καθαρισμός παραλιών), διαχείριση λυμάτων, προστασία του φυσικού περιβάλλοντος μέσω δράσεων Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης (δενδροφύτευση, διατήρηση υδρόβιων οργανισμών, κ.α.)
5.	Συνεργασία με την Κοινότητα	Η διάσταση αυτή επικεντρώνεται στη διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και στην ενεργή συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας. Τα ξενοδοχεία οφείλουν να διασφαλίζουν ότι οι δραστηριότητές τους σέβονται και ενισχύουν την τοπική πολιτιστική ταυτότητα, αποφεύγοντας παράλληλα αρνητικές επιδράσεις στις τοπικές παραδόσεις. Η εμπλοκή της τοπικής κοινωνίας είναι καθοριστική για την αποτελεσματική εφαρμογή των αρχών βιώσιμου τουρισμού.

Βασικό συμπέρασμα

Αν και τα πρότυπα αυτά διαφοροποιούνται σε επιμέρους τεχνικές απαιτήσεις, ορολογία ή εστίαση σε τοπικές ανάγκες, παρουσιάζουν εντυπωσιακή σύγκλιση ως προς τις βασικές αρχές της βιωσιμότητας: **η βιωσιμότητα, ως διατομεακή και πολυεπίπεδη έννοια, αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο**. Η «σύγκλιση» δεν είναι απλώς τυπική ή συμπτωματική, αλλά υποδηλώνει ότι έχει πλέον διαμορφωθεί ένας παγκόσμιος κώδικας αρχών που διέπει την υπεύθυνη βιώσιμη τουριστική λειτουργία.

Εν ολίγοις, ένα «πράσινο» ξενοδοχείο δεν είναι απλώς ένα οικολογικά ευαισθητοποιημένο κατάλυμα, αλλά **παράγοντας κοινωνικής συνοχής, πολιτιστικής διατήρησης και οικονομικής ευρωστίας**. Αναγνωρίζεται έτσι ότι το πράσινο ξενοδοχείο δεν είναι απλώς μια «πράσινη» επιχείρηση, αλλά ενσωματώνει την τουριστική δραστηριότητα σε ένα ευρύτερο πλέγμα αειφόρου ανάπτυξης. Με άλλα λόγια, πρόκειται για έναν θεσμό που επανατοποθετεί τη φιλοξενία στην καρδιά της κοινότητας, λειτουργώντας όχι μόνο με οικολογική υπευθυνότητα αλλά και με κοινωνική ενσυναίσθηση και πολιτισμική ευαισθησία.

XI. Τελικά – Συνολικά Συμπεράσματα

Η παρούσα νομική έκθεση συντάχθηκε με πλήρη επιστημονική τεκμηρίωση, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των σχετικών μελετών του έργου, συμπεριλαμβανομένων:

- Στρατηγική εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) – έκδοση 10^η (Ιούλιος 2025) από την εταιρεία Adens
- Το από Ιουνίου 2024 Τοπογραφικό Διάγραμμα με τίτλο «Αποτύπωση Αγροτεμαχίων» του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού Βασίλειου Ν. Ζαφείρη.
- Την Έκθεση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας/Χωρητικότητας για την εν λόγω επένδυση (Αύγουστος 2025) από τις εταιρείες SUPCO E.E., ADENS A.E., VMC Τεχνική E.E. και DTK Law Firm.
- Την από Ιουλίου 2025 Μελέτη οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ της μελετητικής εταιρείας «SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND MANAGEMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Η αξιολόγηση εναρμονίστηκε με τις σύγχρονες ευρωπαϊκές και διεθνείς τάσεις τόσο σε επίπεδο βιωσιμότητας όσο και στον τουρισμό ειδικότερα, δίνοντας έμφαση στην ενσωμάτωση αρχών βιωσιμότητας, περιβαλλοντικής συμμόρφωσης και κοινωνικής υπευθυνότητας. Στόχος ήταν η διασφάλιση ότι **ο σχεδιασμός της επένδυσης αντιστοιχεί σε διεθνή πρότυπα αειφόρου τουριστικού σχεδιασμού**, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις ανάγκες του φυσικού περιβάλλοντος όσο και της τοπικής κοινωνίας.

Το πόρισμα της παρούσας Έκθεσης και η αξιολόγησή μας καταδεικνύουν ότι ο **σχεδιασμός του έργου ανταποκρίνεται πλήρως στα διεθνή πρότυπα βιώσιμων τουριστικών επενδύσεων**. Συγκεκριμένα:

- Για την ανάπτυξη της έκτασης έχει επιλεγεί **το πλέον βιώσιμο κατά τη νομολογία του ΣτΕ πολεοδομικό εργαλείο, αυτό του ΕΣΧΑΣΕ**, το οποίο αποτελεί προϊόν συστηματικής επιστημονικής τεκμηρίωσης αλλά και ευρείας δημοσιότητας, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο της διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης (ΣΠΕ) αυτού. Σκοπός των ανωτέρω ρυθμίσεων είναι η ολοκληρωμένη θεώρηση των βασικών παραμέτρων αξιοποίησης του ακινήτου (χωροταξικών, πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αναπτυξιακών, τεχνικο- οικονομικών κ.λπ.) έτσι ώστε να **συνδυάζονται, κατά τρόπο βιώσιμο, οι πολεοδομικές, χωροταξικές και περιβαλλοντικές προτεραιότητες**.
- Η αξιολόγηση της Φέρουσας Ικανότητας καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η Επένδυση είναι **χωροταξικά και περιβαλλοντικά συμβατή** με την περιοχή και δεν οδηγεί σε υπέρμετρη φόρτιση, ούτε υπερβαίνει τα οικολογικά όρια του τόπου.

- Τα προτεινόμενα μέτρα μετριασμού των επιπτώσεων, τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και στη φάση λειτουργίας, βασίζονται σε **αυστηρές αρχές βιωσιμότητας**, διασφαλίζοντας ελαχιστοποίηση περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων, ορθολογική χρήση φυσικών πόρων και ολοκληρωμένη διαχείριση αποβλήτων, ενέργειας και νερού.
- Ειδικά για την οριοθέτηση των ρεμάτων της ανάπτυξης, η από Ιουλίου 2025 Μελέτη οριοθέτησης και διευθέτησης ρεμάτων εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ¹¹⁸, **συμβαδίζει απόλυτα με τις αρχές προστασίας και διαχείρισης των ρεμάτων** όπως έχουν διαμορφωθεί από το ΣτΕ.
- Οι διαδικασίες αξιολόγησης προβλέπουν τακτική παρακολούθηση και επικαιροποίηση των μέτρων, διασφαλίζοντας τη **μακροχρόνια προστασία** του φυσικού κεφαλαίου της περιοχής.

¹¹⁸ της μελετητικής εταιρείας «SEEMAN SMART ENVIRONMENTAL ENGINEERING AND MANAGEMENT ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Σκουφά 19 – Αθήνα 106 73
T: +30 210 36 07745
E: info@dtklawfirm.gr

K. KARATSOLIS
E. TSIANTIS
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M