

Αθήνα, 10 Μαρτίου 2026  
Αρ. Πρωτ.: 75 / Ε.Ε.

Προς:

Υπουργείο Ανάπτυξης, Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων

Κοιν:

Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής

### **Θέμα: Διαβούλευση ΣΜΠΕ Στρατηγικής Επένδυσης στο Διάπορο**

Αξιότιμοι κύριοι, Αξιότιμες κυρίες,

Δεδομένου, ότι η μεν δημοσιοποίηση της Στρατηγικής Επένδυσης στο Διάπορο έχει πραγματοποιηθεί, αλλά η διαβούλευση για τη ΣΜΠΕ δεν έχει αρχίσει και δεν κατορθώσαμε, με επικοινωνία με τις αρμόδιες υπηρεσίες, να διαπιστώσουμε πότε θα αρχίσει, διαβιβάζουμε κατωτέρω τις απόψεις μας, θεωρώντας ότι η συγκεκριμένη επένδυση θα πρέπει οπωσδήποτε να αξιολογηθεί με επιχειρήματα και από την κοινωνία των πολιτών και η ΣΜΠΕ της να μην εγκριθεί χωρίς διατύπωση όλων των απόψεων:

Η νήσος Διάπορος εντάσσεται στο Δήμο Σιθωνίας και βρίσκεται ανατολικά της ομώνυμης χερσονήσου (δηλαδή μεταξύ των χερσονήσων Σιθωνίας και Αγίου Όρους). Στην άμεσα όμορη περιοχή υπάρχουν διάσπαρτα κι άλλα μικρά νησιά που συναποτελούν αξιοσημείωτο φυσικό τοπίο. Τα νησιά όπως και η νήσος Διάπορος είναι σχεδόν ακατοίκητα καθώς ολιγάριθμα κτίσματα-μεμονωμένες ιδιωτικές κατοικίες και εποχιακές προσωρινές.

εγκαταστάσεις για προσάραξη μικρών λέμβων- υπάρχουν στη μικρή έκταση καθενός. Η περιοχή προσελκύει παραθεριστές, λόγω της αβαθούς θάλασσας και του ήρεμου τοπίου. Η απόσταση από την παραλιακή ζώνη της χερσονήσου είναι πολύ μικρή. Στο ΓΠΣ, που αναφέρεται αναλυτικότερα παρακάτω, στη Διάπορο αποτυπώνονται σημειακά τρεις (3) θέσεις ως Βυζαντινοί αρχαιολογικοί χώροι και τρεις (3) θέσεις ως Προϊστορικοί και Κλασσικοί αρχαιολογικοί χώροι, ενώ αναφέρεται ότι οι περιοχές αυτές διαθέτουν ειδικά χαρακτηριστικά περιβάλλοντος, τοπίου, πολυπλοκότητας ακτογραμμής.

Η κρίσιμη στρατηγική επένδυση πρόκειται να εγκατασταθεί και εντός ζώνης ΑΠ: Περιοχές Αξιόλογων Παραλιακών Περιοχών Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης του ΓΠΣ Σιθωνίας, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Το νησί αν και έχει κάποια λίγα κτίσματα, δεν έχει μόνιμους κατοίκους (απογραφή 2021) και θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ακατοίκητο. Επομένως, η πρώτη απορία/ένσταση, που μπορεί κανείς να διατυπώσει είναι πώς είναι δυνατόν σε ένα μικρό ακατοίκητο νησί να προωθείται στρατηγική επένδυση ικανού μεγέθους, η οποία, εκτός από τη σημαντική σε μέγεθος δόμηση, συνεπάγεται τη δημιουργία λιμενικών έργων, γεώτρησης, αφαλάτωσης κλπ. Τα εν λόγω έργα θα αλλοιώσουν ανεπιστρεπτί το νησί και τη συνολική εικόνα της ευρύτερης θαλάσσιας και χερσαίας περιοχής.

Η Εταιρεία μας έχει υποβάλει αίτηση ακύρωσης της 945095/2024 Οικοδομικής Άδειας (Κατηγορίας 1) της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σιθωνίας (ΥΔΟΜ Σιθωνίας) για το έργο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ 5 ΑΣΤΕΡΩΝ ΜΕ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ» και 2). κάθε άλλης συναφούς διοικητικής πράξης ή παράλειψης, προγενέστερης ή μεταγενέστερης εκδοθείσας συναφώς ή στο πλαίσιο σύνθετης διοικητικής ενέργειας, η οποία κατατείνει στην ανέγερση κτισμάτων στο επίδικο ακίνητο. Η εν λόγω ξενοδοχειακή μονάδα αποτελούσε τον προγενέστερο σχεδιασμό της επενδύτριας, πριν να αιτηθεί την έγκριση στρατηγικής επένδυσης. Τα επιχειρήματα της αίτησης ακύρωσης ισχύουν και προκειμένου για τη νέα προωθούμενη στρατηγική επένδυση, δεδομένου ότι σχεδόν οι δύο προτάσεις ταυτίζονται.

Το γήπεδο της επένδυσης ανήκει, όπως ήδη σημειώσαμε, στην ζώνη ΑΠ: Περιοχές Αξιόλογων Παραλιακών Περιοχών Ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης (βλ. Υποκεφάλαιο 2.1.3. σελ. 4215 του ΓΠΣ Σιθωνίας, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει). Ήπια τουριστική ανάπτυξη θα μπορούσε να είναι πχ. η σύνθεση μιας εναλλακτικής εμπειρίας σε σχέση με το τοπίο ή άλλο χαρακτηριστικό του νησιού, που θα προσέλκυε επισκέπτες για ημερήσια παραμονή/επίσκεψη και όχι ένα μεγάλο συγκρότημα, όπως το προωθούμενο. Μια στρατηγική επένδυση του μεγέθους της προωθούμενης, συμπεριλαμβανομένων των συμπληρωματικών κτισμάτων και προσφερόμενων υπηρεσιών, κάθε άλλο παρά ήπια τουριστική ανάπτυξη μπορεί να θεωρηθεί, αν την εξετάσουμε συγκριτικά αφενός με το μέγεθος του νησιού και αφετέρου με τα άλλα κτίσματα, που υφίστανται σε αυτό. Μόνος ο μειωμένος Σ.Δ δεν αρκεί για να θεωρηθεί μια επένδυση ήπια, όπως δεν αρκεί και η όλη προσπάθεια, βάσει δηλώσεων της επενδύτριας, για τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της μονάδας και των συμπληρωμάτων της.

Η επένδυση χαρακτηρίζεται από την επενδύτρια εταιρεία ως εμβληματική και αειφόρος. Εμβληματικός είναι αυτός που αποτελεί έμβλημα, σύμβολο ή σήμα κατατεθέν για κάτι, αντιπροσωπεύοντας χαρακτηριστικά μια ολόκληρη έννοια, εποχή ή ομάδα. Αναφέρεται σε πρόσωπα, κτίρια, έργα τέχνης ή αντικείμενα με μεγάλη αναγνωρισιμότητα και συμβολική αξία (π.χ. «εμβληματικό μνημείο», «εμβληματική προσωπικότητα»). Δύσκολο είναι να κατανοήσει κανείς πώς ένα μεγάλο συγκρότημα σε ένα μικρό νησί μπορεί να θεωρηθεί εμβληματικό, εκτός εάν χαρακτηρίζει την καταστροφή που επιφέρουν οι μεγάλες επενδύσεις, εκτός κλίμακας των ελληνικών νησιών.

Ο όρος “αειφόρος” ή “αειφορικός” δεν μπορεί παρά να συνδέεται με και να δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά/κριτήρια της βιώσιμης ανάπτυξης. Πράγματι, εν έτη 2026 δεν νοείται τουριστική ανάπτυξη χωρίς τα χαρακτηριστικά βιωσιμότητας, όπως είναι (κατά τον UN Tourism) η βέλτιστη χρήση των περιβαλλοντικών πόρων, ο σεβασμός στην κοινωνική και πολιτιστική ταυτότητα των τοπικών κοινοτήτων, η βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα και κοινωνικοοικονομικά οφέλη, δίκαια κατανομημένα, σε όλους τους συμμετέχοντες, συμπεριλαμβανομένης της σταθερής απασχόλησης, ευκαιριών εισοδήματος και κοινωνικών υπηρεσιών στις κοινότητες υποδοχής και η αποφυγή υπονόμευσης των αναγκών των μελλοντικών γενεών. Κάποια από τα κοινωνικοοικονομικά αυτά κριτήρια δεν έχουν θέση στη Διάπορο, αφού είναι ακατοίκητη, ενώ με μια τόσο μεγάλη επένδυση σε ένα τόσο μικρό νησί δεν μπορούμε να μιλάμε ούτε για βέλτιστη χρήση περιβαλλοντικών πόρων (τοπίου, νερού κλπ) ούτε για μη υπονόμηση των αναγκών των μελλοντικών γενεών.

Ήπια τουριστική ή αειφορική ανάπτυξη δεν είναι μόνο μια επιδιωκόμενη “πράσινη μονάδα” με σύστημα περιορισμού του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος. Τί νόημα θα είχαν “πράσινες ξενοδοχειακές μονάδες” σε περιβάλλον υπερβολικής περιβαλλοντικής φόρτισης ενός προορισμού, και μάλιστα λιλιπούτειου, με δόμηση, η οποία θα μπορούσε να έχει αποφευχθεί μέσω του σχεδιασμού; Αν ο προορισμός δεν έχει τα κριτήρια της βιωσιμότητας, οι “πράσινες μονάδες” δεν τον καθιστούν βιώσιμο ή πράσινο.

Επί πλέον η εικόνα που σχηματίζουμε είναι ότι ουσιαστικά στο σχεδιασμό της μονάδας οι 180 κλίνες αναφέρονται σε μονόκλινα δωμάτια/σουίτες και επομένως η μονάδα θα είναι μεγαλύτερης, αν όχι διπλάσιας, δυναμικότητας. Με τους δικούς μας υπολογισμούς η μονάδα θα προσεγγίζει τουλάχιστον τη διπλάσια δυναμικότητα από αυτήν που δηλώνεται. Αλλιώς θα μας έκανε εντύπωση η διοίκηση της μονάδας να είναι σε θέση να βρίσκει τόσους singles τουρίστες, που θα κάνουν διακοπές στη Διάπορο.

Αυτό που ισχυριζόμαστε ανωτέρω είναι ότι το φυσικό τοπίο του νησιού με την προωθούμενη στρατηγική επένδυση αλλοιώνεται ανεπιστρεπτί, τη στιγμή, που αυτό και όχι το αποτύπωμα της μονάδας θα έπρεπε να μετρά περισσότερο στην αναπτυξιακή προσπάθεια του Δημοσίου και της Τ.Α..

Πάντως, επιτακτικός, λόγος ματαίωσης της στρατηγικής επένδυσης είναι η μη ύπαρξη προσώπου σε χαρακτηρισμένο κοινόχρηστο δρόμο, που δεν έχει προέλθει από ιδιωτική ενέργεια και βούληση, όπως αποφάσισε το ΣτΕ με την 176/2023 απόφασή του η οποία τυγχάνει άμεσης εφαρμογής και δεν προϋποθέτει έκδοση νόμου ή άλλου νομοθετικού κειμένου.

Με τιμή,

Λυδία Καρρά



Ιδρύτρια & Πρόεδρος ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ Περιβάλλοντος και Πολιτισμού

Κωνσταντίνος Σταματόπουλος



Αντιπρόεδρος ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
Περιβάλλοντος και Πολιτισμού