



**Αθήνα, 11 Ιουνίου 2026**

## **ΕΡΩΤΗΣΗ**

**Προς**

- 1. Τον Υπουργό Ανάπτυξης**
- 2. Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας**
- 3. Τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών**
- 4. Τον Υπουργό Τουρισμού**
- 5. Τον Υπουργό Εσωτερικών**
- 6. Τον Υπουργό Εξωτερικών**
- 7. Τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων**

**ΘΕΜΑ: «Ερωτήματα για την υπαγωγή της επένδυσης της εταιρείας IDM Kalamata στο καθεστώς Στρατηγικών Επενδύσεων και την εφαρμογή ΕΣΧΑΣΕ στο δυτικό παραλιακό μέτωπο της Καλαμάτας».**

Η εταιρεία IDM Kalamata Μονοπρόσωπη Α.Ε. έχει υποβάλει αίτημα υπαγωγής επενδυτικού σχεδίου ύψους 136,5 εκατ. ευρώ στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4864/2021 για την ανάπτυξη τουριστικού παραθεριστικού χωριού στην περιοχή του Μπουρνιά στην Καλαμάτα. Σύμφωνα με τα μέχρι στιγμής δημοσιοποιημένα στοιχεία, το επενδυτικό σχέδιο δεν αφορά

απλώς την ανάπτυξη μιας ξενοδοχειακής μονάδας 140 δωματίων αλλά περιλαμβάνει και την κατασκευή 248 κατοικιών με συνοδευτικές χρήσεις σε έκταση περίπου 205 στρεμμάτων στο δυτικό παραλιακό μέτωπο της Καλαμάτας.

Επιπρόσθετα, το επενδυτικό σχέδιο δεν περιορίζεται στην αξιοποίηση μιας ιδιωτικής έκτασης με fast track διαδικασία αδειοδότησης, αλλά συνοδεύεται από αίτημα χωροθέτησης μέσω Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), καθώς και αξιοποίηση των διατάξεων για παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας.

Η πρόβλεψη για 248 κατοικίες έναντι ενός ξενοδοχείου με 140 δωμάτια, υποδηλώνει ότι δεν πρόκειται απλώς για μια τουριστική επένδυση αλλά για την ανάπτυξη μιας νέας ολοκληρωμένης οικιστικής ενότητας ενταγμένης στη διεθνή αγορά δεύτερης κατοικίας. Πρόκειται για ένα μοντέλο που ενώ έχει αποτύχει πλέον διεθνώς και θεωρείται παρωχημένο, τα τελευταία χρόνια επεκτείνεται σε παράκτιες περιοχές της χώρας, όπου η παραγωγή και εμπορική αξιοποίηση ακινήτων αποκτά μεγαλύτερη σημασία από την ίδια την τουριστική δραστηριότητα. Στο πλαίσιο αυτό, η γη παύει να αντιμετωπίζεται ως πόρος για την ανάπτυξη της πόλης και μετατρέπεται σε επενδυτικό προϊόν που απευθύνεται στο διεθνές real estate και σε εύπορους αγοραστές του εξωτερικού, δεδομένου ότι τόσο η IDM Kalamata, όσο και μέρος του επενδυτικού σχήματος που έχει αναλάβει το αεροδρόμιο της Καλαμάτας, συνδέονται με ισραηλινά κεφάλαια.

Εύλογα, συνεπώς, τίθεται το ερώτημα αν ο σχεδιασμός που επιφυλάσσεται για μια από τις σημαντικότερες παράκτιες ζώνες της Καλαμάτας, υπηρετεί τις ανάγκες της πόλης και των κατοίκων της, ή προσαρμόζεται στις απαιτήσεις μιας αγοράς δεύτερης κατοικίας, που αντιμετωπίζει τον χώρο πρωτίστως ως περιουσιακό στοιχείο προς αξιοποίηση. Το ερώτημα αυτό αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση της Καλαμάτας, καθώς η μετασεισμική ανασυγκρότηση της πόλης, έγινε στη βάση ενός πολεοδομικού προτύπου που έδινε βάρος στην προσβασιμότητα στο παραλιακό μέτωπο, στους ελεύθερους δημόσιους χώρους, στον περιορισμό της έντασης δόμησης, κατευθύνσεις που από τα μέχρι τώρα δημοσιευμένα σχέδια φαίνεται ότι καταστρατηγούνται.

Υπό το πρίσμα αυτό, εγείρονται εύλογα και επιτακτικά ερωτήματα κατ' αρχάς ως προς την πραγματική φύση της επένδυσης. Όταν προβλέπονται 140 δωμάτια ξενοδοχείου αλλά και 248 κατοικίες και ταυτόχρονα ένας πολύ περιορισμένος αριθμός θέσεων εργασίας σε σχέση με το ύψος της επένδυσης δημιουργείται η εντύπωση ότι βασικός οικονομικός πυλώνας της δεν είναι ο τουρισμός αλλά η κατασκευή και διάθεση παραθεριστικών κατοικιών, ειδικά δε όταν η επενδύτρια εταιρεία δραστηριοποιείται διεθνώς στον τομέα των ακινήτων και συγκεκριμένα στα συγκροτήματα κατοικιών (condominiums). Και προφανώς αν οι εν λόγω κατοικίες διατεθούν προς πώληση το όφελος θα

καρπωθεί αποκλειστικά ο επενδυτής ενώ για την τοπική κοινωνία θα υπάρξει περιβαλλοντική επιβάρυνση, δέσμευση της γης και πίεση στις υποδομές. Επομένως τίθεται ζήτημα δημοσίου οφέλους έναντι κόστους, όταν τελικά η επένδυση, οδηγεί στη δημιουργία μιας νέας οικιστικής ενότητας με ειδικό πολεοδομικό καθεστώς (όρους δόμησης, χρήσεις γης) σε αδόμητη παράκτια ζώνη σε άμεση γειτνίαση με τον αστικό ιστό της Καλαμάτας. Να σημειωθεί ότι το Ελληνικό Δημόσιο έχει ασκήσει περίπου 150 αγωγές εναντίον ιδιοκτητών της περιοχής Μπουρνιά, ισχυριζόμενο, ότι τμήμα των ιδιοκτησιών τους, ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ως παλαιός αιγιαλός.

Καθίσταται κρίσιμο, εν ολίγοις, να διευκρινιστεί ποια είναι η πολεοδομική και χωρική λογική που δικαιολογεί τη δόμηση 39.700 τμ και συνοδευτικών χρήσεων μέσω ΕΣΧΑΣΕ και ποια είναι η εκτίμηση των αρμόδιων υπηρεσιών για τις μακροπρόθεσμες επιπτώσεις της επιλογής αυτής στη μορφή, τη λειτουργία και τον χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου της Καλαμάτας.

Το ΕΣΧΑΣΕ αποτέλεσε από την αρχή μια επιλογή υπερίσχυσης του επενδυτικού σχεδιασμού έναντι του δημοκρατικού χωρικού σχεδιασμού. Η βασική του λογική ήταν ότι η προσέλκυση επενδύσεων συνιστά επαρκή λόγο για την παραγωγή ειδικών πολεοδομικών καθεστώτων. Δεκαπέντε χρόνια μετά, οι συνέπειες αυτής της λογικής είναι πλέον ορατές σε πολλές περιοχές της χώρας: συρρίκνωση παραγωγικής γης, εντατικοποίηση της τουριστικής χρήσης και τουριστικά κορεσμένες περιοχές, διεύρυνση της αγοράς δεύτερης κατοικίας και αυξανόμενη πίεση σε παράκτιους και κοινόχρηστους χώρους.

Η Μεσσηνία αποτελεί μια περιοχή με ιδιαίτερη παραγωγική ταυτότητα. Διαθέτει ισχυρό πρωτογενή τομέα, διεθνώς εξαγωγίμα αγροτικά προϊόντα και σημαντικούς φυσικούς πόρους. Τίθεται, συνεπώς, εύλογα το ερώτημα εάν υπάρχει οποιοσδήποτε στρατηγικός σχεδιασμός για την ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης, τουριστικής κατοικίας και διατήρησης της παραγωγικής βάσης της περιοχής ή αν η επέκταση των σχετικών επενδύσεων εξετάζεται αποσπασματικά, χωρίς εκτίμηση των σωρευτικών επιπτώσεων που επιφέρει στη μελλοντική φυσιογνωμία της Μεσσηνίας.

Επιπρόσθετα, η Καλαμάτα βρίσκεται ως γνωστόν εντός της λεκάνης της Μεσογείου που αποτελεί hot spot της κλιματικής κρίσης με τις συνέπειες από τις υψηλές θερμοκρασίες και τα ακραία καιρικά φαινόμενα να έχουν ήδη τις πρώτες επιπτώσεις στην αγροτική παραγωγή – και πρωτίστως στον πολύ σημαντικό τομέα της ελαιοπαραγωγής . Σε αυτές τις κρίσιμες συνθήκες η παραθαλάσσια ανάπτυξη απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή όσον αφορά την περιβαλλοντική επιβάρυνση και επίσης δεν μπορεί να βασίζεται μόνο σε σημερινά δεδομένα. Στοιχεία όπως η άνοδος της στάθμης της θάλασσας, η διάβρωση των ακτών και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αυξάνουν στο μέλλον την ανάγκη έργων προστασίας που επιβαρύνουν περαιτέρω το φυσικό παράκτιο περιβάλλον.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση πρόκειται και για ειδική κρατική μεταχείριση σε επενδύσεις που συνδέονται με ισραηλινά κεφάλαια ενώ η γενοκτονία που διαπράττει η κυβέρνηση Νετανιάχου στη Γάζα και η πλήρης παραβίαση του διεθνούς δικαίου θα έπρεπε ήδη, όπως έχει συμβεί και σε άλλες χώρες της Ευρώπης, να έχει οδηγήσει στην επιβολή κυρώσεων και τη διακοπή της συνεργασίας μεταξύ του ελληνικού κράτους και του κράτους του Ισραήλ.

**Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτώνται οι κ.κ. Υπουργοί:**

- 1. Θα υπαχθεί η εν λόγω επένδυση στο καθεστώς των στρατηγικών επενδύσεων με ΕΣΧΑΣΕ, προκαταλαμβάνοντας και ενώ βρίσκεται σε αρχική φάση εκπόνησης το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ) Καλαμάτας - Μεσσήνης - Δυτικής Μάνης, το οποίο εκπονείται ως Ειδικό ακριβώς προκειμένου να υπάρξει συνολική μελέτη του παράκτιου μετώπου Καλαμάτας - Μεσσήνης και της αξιοποίησής του με τρόπο συμβατό με τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης συνυπολογίζοντας περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές παραμέτρους; Επισημαίνεται ότι ακόμα δεν έχει εκκινήσει ο δημόσιος διάλογος και η διαβούλευση προκειμένου να υπάρξει η απαιτούμενη κοινωνική συναίνεση για την ανάπτυξη της συγκεκριμένης περιοχής. Επιπρόσθετα, έχει ληφθεί υπόψη η πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας σύμφωνα με την οποία μια τέτοιου είδους επένδυση δεν είναι συνταγματικά ανεκτή όταν αντίκειται στον υπερκείμενο χωρικό σχεδιασμό;**
- 2. Θα εγκριθεί η εν λόγω επένδυση προκαταλαμβάνοντας και ενώ βρίσκεται σε διαβούλευση το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, το οποίο θα δώσει τις κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής;**
- 3. Με ποια συγκεκριμένα κριτήρια δημόσιου συμφέροντος κρίνεται ότι η συγκεκριμένη επένδυση, η οποία χωροθετείται σε περιοχή με πολεοδομικό σχεδιασμό και σε άμεση γειτνίαση με τον αστικό ιστό της Καλαμάτας, συνιστά περίπτωση που δικαιολογεί την ενεργοποίηση ΕΣΧΑΣΕ και την παραγωγή ειδικού χωρικού καθεστώτος;**
- 4. Έχει ζητηθεί, κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 και 6 του ν. 4864/2021, παραχώρηση αποκλειστικής ή ειδικής χρήσης τμημάτων αιγιαλού, παραλίας, θαλάσσιου χώρου ή πυθμένα; Ποια η ακριβής έκταση, το είδος της παραχώρησης και ποια συγκεκριμένα βοηθητικά ή συνοδά**

έργα προβλέπονται; Πώς διασφαλίζεται ότι οι εν λόγω ρυθμίσεις δεν θα περιορίσουν άμεσα ή έμμεσα τη δημόσια πρόσβαση και χρήση του παραλιακού μετώπου;

5. Πώς δικαιολογείται η σκοπιμότητα και η προστασία του δημοσίου συμφέροντος όσον αφορά τη διαφορετική προσέγγιση και την εξαίρεση από τους περιορισμούς που επιβλήθηκαν σε χιλιάδες μικροϊδιοκτησίες για την εκτός σχεδίου δόμηση;
6. Από τα 39.700 τ.μ. δόμησης, πόσα αφορούν το ξενοδοχείο και πόσα τις 248 κατοικίες; Οι 248 κατοικίες θα μπορούν να μεταβιβαστούν αυτοτελώς σε ιδιώτες και να αποτελέσουν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες;
7. Η δημιουργία 75 νέων Ετήσιων Μονάδων Εργασίας που αναφέρονται στον φάκελο θεωρείτε ότι αντιστοιχούν ικανοποιητικά σε μια επένδυση 136,5 εκ. ευρώ; Και εν τέλει, ποια υπολογίζεται ότι είναι η προστιθέμενη αξία στην περιοχή από την επένδυση αυτή, ακόμα και με στενά οικονομικούς όρους;
8. Έχει προηγηθεί μελέτη και πώς έχει αξιολογηθεί η φέρουσα ικανότητα της Μεσσηνίας ως προς την ανάπτυξη σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και τουριστικής κατοικίας και ποια η σωρευτική επίδραση στη χρήση γης, στους υδατικούς πόρους, στις υποδομές και στην παραγωγική βάση της περιοχής;
9. Πώς αξιολογείται η συμβατότητα της συγκεκριμένης επένδυσης με τις βασικές αρχές του μετασεισμικού πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως αυτός αποτυπώθηκε και στο ΓΠΣ της Καλαμάτας;
10. Με δεδομένη την εκτεταμένη τουριστική ανάπτυξη που έχει ήδη συντελεστεί σε πολλές περιοχές της χώρας, τη διεύρυνση της αγοράς δεύτερης κατοικίας, την αυξανόμενη πίεση σε παράκτιες ζώνες και κοινόχρηστους χώρους, καθώς και τη μετατόπιση επενδυτικών πόρων από παραγωγικές δραστηριότητες προς την αγορά ακινήτων:

Α) Θεωρούν ότι η ανάπτυξη τουριστικών κατοικιών, σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και συναφών μορφών τουριστικού real estate εξακολουθεί να συνιστά αυτοτελώς «στρατηγική επένδυση» που δικαιολογεί ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα, ταχείες αδειοδοτήσεις και λοιπά επενδυτικά προνόμια;

**B) Προτίθεται η Κυβέρνηση να επανεξετάσει το υφιστάμενο πλαίσιο υπαγωγής τουριστικών κατοικιών και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων στις διατάξεις του ν. 4864/2021, ώστε τα παρεχόμενα κίνητρα και οι ειδικές χωρικές ρυθμίσεις να συνδέονται με αυστηρότερα κριτήρια δημόσιου οφέλους, απασχόλησης, περιβαλλοντικής βιωσιμότητας και προστασίας του δημόσιου χώρου;**

**Ο ερωτών βουλευτής**

**Χαρίτσης Αλέξανδρος (Αλέξης)**