

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 3365
Ημερομ. Κατάθεσης: 9/9/2026



Νότης Α. Μηταράκης
Βουλευτής Χίου – Νέα Δημοκρατία
Κοινοβουλευτικός Εκπρόσωπος
Πρώην Υπουργός Προστασίας του Πολίτη / Μετανάστευσης & Ασύλου

ΑΝΑΦΟΡΑ

Χίος, 08 Σεπτεμβρίου 2026

ΠΡΟΣ: Υπουργό Τουρισμού

Θέμα: Προβλήματα εφαρμογής νέου χωροταξικού τουρισμού στο Βόρειο Αιγαίο

Αξιότιμη κα. Υπουργέ,

Επισυνάπτεται επιστολή του ΤΕΕ Βορειοανατολικού Αιγαίου αναφορικά με το νέο Χωροταξικό Σχεδιασμό για τον τουρισμό και τη μη υιοθέτηση καμίας από τις προτάσεις του.

Παρακαλώ για τις απόψεις σας.

Ο ερωτών Βουλευτής

Νότης Μηταράκης

- Προς:**
- 1. Βουλευτές Λέσβου**
 - κ. Χαράλαμπο Αθανασίου.
 - κ. Παναγιώτη Παρασκευαΐδη.
 - κα. Μαρία Κομνηνάκα.
 - 2. Βουλευτή Σάμου**
 - κ. Χριστόδουλο Στεφανάδη
 - 3. Βουλευτές Χίου:**
 - κ. Μηταράκη Παναγιώτη (Νότης)
 - κ. Μιχαηλίδη Γ. Σταύρο
 - 4. Περιφερειάρχη Βορείου Αιγαίου**
 - κ. Κώστα Μουτζούρη
 - 5. Δημάρχους Β. Αιγαίου**

Κοιν.: Ως Πίνακας Αποδεκτών

Θέμα: «Νέο Χωροταξικό Τουρισμού: Το Βόρειο Αιγαίο δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται με τα ίδια μέτρα και σταθμά».

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας – Τμήμα Βορειοανατολικού Αιγαίου, με αφορμή την έγκριση του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, επανέρχεται σε ένα ζήτημα για το οποίο έχει τοποθετηθεί επανειλημμένα και τεκμηριωμένα, από τη διαδικασία διαβούλευσης του 2024 έως και τον Μάιο του 2026.

Σε όλες τις παρεμβάσεις μας επισημάναμε κάτι πολύ συγκεκριμένο: ο σχεδιασμός για τον τουρισμό δεν μπορεί να είναι ίδιος για όλα τα νησιά της χώρας, όταν οι συνθήκες είναι τόσο διαφορετικές. Το επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης, οι υποδομές, η πρόσβαση, το μέγεθος και ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας διαφέρουν σημαντικά από νησί σε νησί.

Μετά τη δημοσίευση της τελικής ΚΥΑ, διαπιστώνουμε ότι ο βασικός αυτός προβληματισμός μας παραμένει.

Η Λέσβος, η Χίος, η Σάμος, η Ικαρία και η Λήμνος εντάσσονται στην ίδια Ομάδα Ι με τη Ρόδο και την Κέρκυρα, παρότι πρόκειται για νησιά με πολύ διαφορετική τουριστική ανάπτυξη και διαφορετικές ανάγκες.

Μάλιστα, ενώ τα νησιά αυτά μπαίνουν στην ίδια ομάδα, η ίδια η ΚΥΑ προβλέπει ειδική εξαίρεση για τη Ρόδο και την Κέρκυρα ως προς τους Οργανωμένους Υποδοχείς Τουριστικών Δραστηριοτήτων, χωρίς αντίστοιχη πρόβλεψη για τα νησιά του Βορείου Αιγαίου.

Αυτό ακριβώς είναι το πρόβλημα που επισημαίνουμε από την αρχή: δεν μπορεί ένα νησί που προσπαθεί ακόμη να αναπτύξει τον τουρισμό του να αντιμετωπίζεται με τους ίδιους όρους με έναν ήδη ώριμο και ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τουριστικό προορισμό.

Ιδιαίτερα σημαντικό παραμένει το θέμα της αρτιότητας των οικοπέδων στα οποία μπορεί να γίνει μια νέα τουριστική επένδυση.

Το Τμήμα μας είχε ζητήσει, ειδικά για το Βόρειο Αιγαίο, να εξεταστούν μικρότερα όρια, από 4 έως 8 στρέμματα ανάλογα με την περιοχή, και να υπάρχει η δυνατότητα τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια να προσαρμόζουν αυτά τα όρια στις πραγματικές συνθήκες κάθε τόπου.

Η τελική ΚΥΑ διατηρεί αυξημένα όρια αρτιότητας, μεταξύ των οποίων και τα 8 στρέμματα σε συγκεκριμένες κατηγορίες περιοχών.

Στα νησιά μας, όμως, η ιδιοκτησία είναι σε μεγάλο βαθμό κατακερματισμένη. Οι περισσότεροι μικροί ιδιοκτήτες δεν διαθέτουν μεγάλες ενιαίες εκτάσεις και η τουριστική δραστηριότητα βασίζεται σε μεγάλο βαθμό σε μικρές και οικογενειακές επιχειρήσεις.

Όταν λοιπόν απαιτούνται τόσο μεγάλες εκτάσεις για μια νέα τουριστική μονάδα, στην πράξη περιορίζεται σημαντικά η δυνατότητα του μικρού ιδιοκτήτη να αξιοποιήσει τη γη του και του μικρού επιχειρηματία να επενδύσει στον τόπο του.

Αυτό ήταν ένα από τα βασικά ζητήματα που θέσαμε από το 2024 και εξακολουθεί να παραμένει.

Παράλληλα, έχουμε επισημάνει την ανάγκη προστασίας των μικρών μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και των ενοικιαζόμενων δωματίων. Πρόκειται για επιχειρήσεις που αποτελούν σημαντικό κομμάτι της τουριστικής οικονομίας των νησιών μας και δεν πρέπει να επιβαρύνονται από ρυθμίσεις σχεδιασμένες με βάση μεγαλύτερες ξενοδοχειακές επενδύσεις.

Για τα νησιά του Βορείου Αιγαίου η τουριστική ανάπτυξη εξαρτάται άμεσα από τις ακτοπλοϊκές και αεροπορικές συνδέσεις, τα λιμάνια και τα αεροδρόμια, αλλά και από βασικές υποδομές όπως η ύδρευση, η ενέργεια και η διαχείριση των λυμάτων.

Για τον λόγο αυτό είχαμε ζητήσει ειδικότερη αναφορά στις ανάγκες του Βορείου Αιγαίου και συγκεκριμένο προγραμματισμό των έργων που απαιτούνται.

Το νέο Πλαίσιο περιλαμβάνει κατευθύνσεις για τις υποδομές, χωρίς όμως τη συγκεκριμένη χρονική δέσμευση που θεωρούμε αναγκαία.

Δεν αρκεί να καθορίζουμε πώς και πού μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός. Πρέπει ταυτόχρονα να εξασφαλίζουμε και τις υποδομές που θα επιτρέψουν αυτή την ανάπτυξη.

Η αξιολόγηση του νέου Πλαισίου πρέπει να είναι αντικειμενική. Για τον λόγο αυτό οφείλουμε να αναγνωρίσουμε και το σημείο στο οποίο υπήρξε θετική αλλαγή.

Στο αρχικό σχέδιο είχαμε αντιπαχθεί στην οριζόντια απαγόρευση τουριστικής ανάπτυξης σε συγκεκριμένες μικρές νησίδες και βραχονησίδες των παραμεθόριων περιοχών.

Η απαγόρευση αυτή δεν διατηρήθηκε με την αρχική της μορφή στην τελική ΚΥΑ.

Το θεωρούμε θετική εξέλιξη και ένα σημείο στο οποίο οι παρεμβάσεις που έγιναν κατά τη διαβούλευση είχαν αποτέλεσμα. Παραμένει, ωστόσο, η ανάγκη να αποσαφηνιστεί ο τρόπος εφαρμογής της νέας ρύθμισης για τα νησιά κάτω των 1.000 στρεμμάτων.

Δεν μπορούμε, τέλος, να μην επισημάνουμε την απουσία μιας ουσιαστικής και δημόσιας θεσμικής παρέμβασης από την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου κατά τη διάρκεια αυτής της μακράς διαδικασίας.

Μιλάμε για ένα Χωροταξικό Πλαίσιο που επηρεάζει άμεσα τη Λέσβο, τη Χίο, τη Σάμο, την Ικαρία και τη Λήμνο και θα καθορίσει για πολλά χρόνια πού και με ποιους όρους μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός.

Το ΤΕΕ Βορειοανατολικού Αιγαίου κατέθεσε τις παρατηρήσεις του, επανήλθε όταν διαπίστωσε ότι βασικά ζητήματα δεν αντιμετωπίστηκαν και ενημέρωσε δημόσια για τις επιπτώσεις των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

Σε ένα θέμα τέτοιας σημασίας για το αναπτυξιακό μέλλον των νησιών μας, θα περιμέναμε από την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου να έχει διεκδικήσει με την ίδια επιμονή τις αναγκαίες αλλαγές και να έχει υπερασπιστεί θεσμικά τις ιδιαιτερότητες των νησιών που εκπροσωπεί.

Η επισήμανση αυτή δεν γίνεται για να δημιουργηθεί αντιπαράθεση μεταξύ θεσμικών φορέων. Γίνεται γιατί σε τόσο σημαντικές αποφάσεις το Βόρειο Αιγαίο δεν έχει την πολυτέλεια της απουσίας.

Η σιωπή, όταν αποφασίζεται το αναπτυξιακό μέλλον των νησιών μας, δεν μπορεί να είναι επιλογή.

Το ΤΕΕ – Τμήμα Βορειοανατολικού Αιγαίου θα συνεχίσει να παρακολουθεί την εφαρμογή του νέου Ειδικού Χωροταξικού και να παρεμβαίνει θεσμικά όπου απαιτείται.

Δεν ζητάμε ειδική μεταχείριση για τα νησιά μας. Ζητάμε οι κανόνες να λαμβάνουν υπόψη τις πραγματικές συνθήκες κάθε τόπου, ώστε η προστασία του περιβάλλοντος να συμβαδίζει με τη δυνατότητα βιώσιμης ανάπτυξης, τη στήριξη της μικρής ιδιοκτησίας και της τοπικής επιχειρηματικότητας.

Γιατί το Βόρειο Αιγαίο δεν χρειάζεται απλώς περισσότερους κανόνες. Χρειάζεται κανόνες που να ανταποκρίνονται στη δική του πραγματικότητα.

Συνοπτικός πίνακας: τι ζητήσαμε και τι προβλέπει η τελική ΚΥΑ

Ο παρακάτω πίνακας αποτυπώνει τα 13 διακριτά αιτήματα της παρέμβασης του Τμήματος πριν από την έγκριση της ΚΥΑ το 2026. Η θετική μεταβολή για τις μικρές νησίδες/βραχονησίδες αφορά προγενέστερη παρατήρηση και δεν περιλαμβάνεται στα 13 αυτά αιτήματα. Ιδιαίτερη σημασία έχει, επίσης, ότι η μη ενσωμάτωση των παρατηρήσεων και προτάσεων μας δεν συνοδεύεται, σε καμία περίπτωση, από τεκμηριωμένη αιτιολόγηση της απόρριψής τους. Έτσι, παρά την επανειλημμένη και αναλυτική κατάθεσή τους από το Τμήμα μας, δεν προκύπτει για ποιους λόγους κρίθηκε ότι δεν μπορούν να υιοθετηθούν.

Παρατήρηση ΒΑ Αιγαίου (προ έγκρισης 2026)	Άρθρο	Αίτημα	Έκβαση στην εγκριθείσα ΚΥΑ	Παραπομπή τελικού κειμένου
A — Δεσμευτικότητα / νησιωτική διαφοροποίηση	2 & 4	Ρητή δυνατότητα αιτιολογημένης παρέκκλισης προς τα κάτω για μειονεκτικές νησιωτικές περιοχές	Αγνοήθηκε	σελ. 8-9 (αντίφαση + ασύμμετρη ευελιξία μόνο προς τα άνω)
A(α) — Αρπότητα ΒΑ Αιγαίου	5	Μείωση σε 4-8 στρ., κατάργηση των 12 στρ., ρητή δυνατότητα ΤΠΣ να εξειδικεύει προς τα κάτω	Αγνοήθηκε	σελ. 13-16 (16/12/8 στρ. αυτούσια)
A(β) — Διατήρηση υφιστάμενων παρεκκλίσεων	13	Ρητή πρόβλεψη στις μεταβατικές διατάξεις	Αγνοήθηκε	σελ. 35 (καμία τέτοια πρόβλεψη)
B — Νησιά < 1.000 στρ. (Ομάδα III)	6	Αποσαφήνιση «μίας κατοικίας», παραπομπή στον υποκείμενο σχεδιασμό, θέσπιση διαδικασίας κατανομής	Αγνοήθηκε	σελ. 18 (διατύπωση αυτούσια)
Γ — Εξάρτηση κλινών ΕΕΔΔ από κύρια	8 παρ. 3α	Αφαίρεση εξάρτησης κλινών ΕΕΔΔ από κύρια	Αγνοήθηκε	σελ. 27 (αυτούσια η διατύπωση)
Γ(α) — Εξαίρεση νησιών Β. Αιγαίου από «ήπια» ΟΥΤΔ	6	Εξαίρεση Λέσβου/Χίου/Σάμου/Ικαρίας/Λήμνου κατ' αναλογία Ρόδου-Κέρκυρας	Αγνοήθηκε	σελ. 17 (μόνο Ρόδος-Κέρκυρα εξαιρούνται)
Γ(β) — Αναπροσαρμογή ορίων κλινών	5-6	Προσαρμογή στα πραγματικά αναπτυξιακά δεδομένα Β. Αιγαίου	Αγνοήθηκε	σελ. 13-14, 18 (όρια αμετάβλητα)
Γ(γ) — Κίνητρα ενοικιαζομένων	5	Παροχή ουσιαστικών κινήτρων, όχι συσσώρευση περιορισμών	Αντίθετη κατεύθυνση	σελ. 12-14 (νέο πλαφόν + τέλος Πράσινου Ταμείου)
Γ(δ) — Αναστολή ΑΜΑ / χρονοδιάγραμμα ΕκΕΦΙ	A.1 παρ. 8	Άρση αναστολής ή δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα ΕκΕΦΙ με φορέα και χρηματοδότηση	Αγνοήθηκε	σελ. 33-34 (αναστολή + ΕκΕΦΙ χωρίς προθεσμία)
Δ(α) — Σταθμοί εισόδου Β. Αιγαίου	10	Ειδική αναφορά στις πύλες εισόδου νησιών Β. Αιγαίου, σύνδεση με άλλα ΕΧΠ	Αγνοήθηκε	σελ. 28 (μονοπρόταση ευχολογίου)
Δ(β) — Χρονοδιάγραμμα άρθρου 12	12	Ενσωμάτωση χρονοδιαγράμματος εκτέλεσης (παρ. 1 άρθρου 5 ν. 4447/2016)	Αγνοήθηκε	σελ. 32-34 (μόνο φορείς, όχι χρόνος)
ΣΤ — Παρατηρητήριο Τουρισμού	11	Θεσμοθετημένο Παρατηρητήριο (πρότυπο ν. 5061/2023) με ετήσια αξιολόγηση	Αγνοήθηκε	σελ. 29 (μόνο πληροφοριακό σύστημα)
Ε — Μεταβατικές / προστασία ΤΠΣ	13	Μεταβατική προστασία υπό εκπόνηση ΤΠΣ, κατ' αναλογία ιδιωτικών αδειοδοτήσεων	Επιδεινώθηκε	σελ. 35 (νέα ρήτρα «αυστηρότερων» — παρ. 2)

Συμπέρασμα του πίνακα: στα 13 διακριτά αιτήματα της προ έγκρισης παρέμβασης του 2026 δεν καταγράφεται πλήρης υιοθέτηση κάποιου αιτήματος, ενώ σε ένα σημείο η τελική ρύθμιση κινείται σε δυσμενέστερη κατεύθυνση.

Ο Πρόεδρος του
ΤΕΕ/Τμήμα ΒΑ Αιγαίου
Μανωλακέλης Ευστράτιος

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- 1. Πρόεδρο ΤΕΕ**
- 2. Επιμελητήριο Λέσβου**
Email: info@lesvos-chamber.com
- 3. Επιμελητήριο Χίου**
Email: info@chioschamber.gr
- 4. Επιμελητήριο Σάμου**
Email: samcci@otenet.gr
- 5. Ένωση Ξενοδόχων Λέσβου**
Email: exlesvos@otenet.gr
- 5. Ένωση Ξενοδόχων Χίου**
Email: hotelschios@gmail.com
- 6. Ένωση Ξενοδόχων Σάμου-Ικαρίας**
Email: info@samoshotels.gr