



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΟΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ
Α.Δ.Α.:**

Πόρος, 22 Δεκεμβρίου 2025

ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 124/2025

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της 34^{ης}/2025 τακτικής συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

ΘΕΜΑ 2^ο:

**Εισήγηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων(ΣΜΠΕ)
του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής
Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) «Δημιουργία Εμβληματικού – Αειφορικού Τουριστικού
Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών – Serenity Village» της εταιρείας «HYDRA
ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»**

Στον Πόρο σήμερα, την 18^η του μηνός Δεκεμβρίου 2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 13:30, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πόρου στη αίθουσα εκδηλώσεων του κτηρίου Συγγρού, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ.7187/12.12.2025 έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου του, η οποία γνωστοποιήθηκε σε όλα τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και στον Δήμαρχο, σύμφωνα με i) τις διατάξεις του ά. 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/7.6.2010) όπως αντικαταστάθηκε με το ά. 74 του Ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133/Α/19.7.2018) και τροποποιήθηκε με το ά.6 του Ν. 5056/2023, ii) τον Κανονισμό Λειτουργίας του Δημοτικού Συμβουλίου (Απόφαση Δ.Σ. 89/2011), iii) την υπ' αριθμ. 98 και με αρ. πρωτ.8182/26.1.2024 Εγκύκλιο του ΥΠΕΣ (ΑΔΑ:9ΝΚ846ΜΤΛ6-Π6Λ).

Με την έναρξη της συνεδρίασης, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία (κατ' άρθρο 96 παρ. 2 του Ν. 3463/2006 και άρθρο 67 παρ. 10 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1β' του ά. 177 του Ν.

4635/2019 και ισχύει), καθώς σε σύνολο δεκαπέντε(15) μελών, παρόντα ήταν τα δεκατέσσερα (14).

Όνομα συμβούλου	Παρόντες	Απόντες
1. Πρόεδρος: Γρίβα Ιωάννα	+	
2. Αντιπρόεδρος: Κανατσίδη Ελένη	+	
3. Γραμματέας: Κουτουζή Ελένη	+	
4. Γκιών Κωνσταντίνος	+	
5. Δημητριάδης Ιωάννης	+	
6. Κανατσίδης Γεώργιος	+	
7. Καραμάνη-Μοσχογιάννη Κωνσταντίνα	+	
8. Λίτσας Χρήστος	+	
9. Μακρή Αγγελική	-	
10. Μάνεσης Κυριάκος	+	
11. Μουτζουβής Κωνσταντίνος		-
12. Παπαχρήστου Αναστάσιος	+	
13. Ροή Χριστίνα	+	
14. Ροΐδης Κωνσταντίνος	+	
15. Ρούσσος Ιωάννης	+	

Στη συνεδρίαση παρευρέθηκε επίσης η Γενική Γραμματέας του Δήμου Ελένη Παπαϊωάννου, σύμφωνα με το άρθρο 161 παρ. 6δ' του Ν. 3584/2007 2007, καθώς και η Προϊσταμένη των Διοικητικών Υπηρεσιών κ. Μανωλοπούλου Αλίκη, για την τήρηση των πρακτικών.

Ο δημοτικός σύμβουλος κ Μουτζουβής Κωνσταντίνος προσήλθε πριν την ψήφιση του πρώτου θέματος.

Στη συνέχεια η Πρόεδρος έδωσε τον λόγο στον Δήμαρχο, ο οποίος εισηγήθηκε το 2^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης:

Θέτω υπ' όψη σας τα εξής:

Σε συνέχεια του εγγράφου με ΑΠ οικ.ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/134053/8788/28-11-2025 της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και

Ενέργειας, με Θέμα : Διαβούλευση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) για την Δημιουργία Εμβληματικού - Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών», στη θέση «Βλαχαίκα» του Δήμου Πόρου της Π.Ε. Νήσων, Περιφέρειας Αττικής και στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας της Π.Ε. Αργολίδος, Περιφέρειας Πελοποννήσου , όπου στο πλαίσιο της διαδικασίας του ΕΣΧΑΣΕ , μας γνώρισαν ότι η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) βρίσκεται αναρτημένη στον σύνδεσμο <https://ependyseis.mindev.gov.gr/el/stratigikes/diavouleuseis> της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπ. Ανάπτυξης , όπου ζητείται η διατύπωση γνώμης και τυχόν παρατηρήσεων του Δήμου Πόρου επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ανωτέρω ΕΣΧΑΣΕ, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.

Αντικείμενο της εισήγησης αποτελεί η τεχνική και πολεοδομική αξιολόγηση του σχεδίου, με έμφαση στα τμήματα της επένδυσης που χωροθετούνται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Πόρου και, κατ' επέκταση, η εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη απόφασης επί της προτεινόμενης ΣΜΠΕ.

Η υπό εξέταση στρατηγική επένδυση αφορά στη δημιουργία εμβληματικού και αειφορικού τουριστικού θερέτρου υψηλών προδιαγραφών στην περιοχή «Βλαχέικα» του Δήμου Πόρου και στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας. Η επένδυση έχει υπαχθεί στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων με την απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Απόφαση ΔΕΣΕ 20655/12.03.2025, ΦΕΚ Β' 1178) και έχει εγκριθεί η χορήγηση των σχετικών κινήτρων με την υπ' αριθμ. 49347/25.06.2025 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης (ΦΕΚ Β' 3293). Φορέας υλοποίησης της επένδυσης είναι η εταιρεία «HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ενώ ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε περίπου 474,6 εκατ. ευρώ.

Συνολική έκταση 1.751 στρεμμάτων με καθαρή έκταση 1.296 στρεμμάτων, συνολική δόμηση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης στα 90.701 τ.μ. **με Συντελεστή Δόμησης 0,07 (<<20%)** και **μέγιστη κάλυψη από 12%- 20%**, συνολική δυναμικότητα 1.133 κλινών και μέγιστος πληθυσμός στα 2.250 άτομα. Αυτά είναι, συνοπτικά, τα κύρια

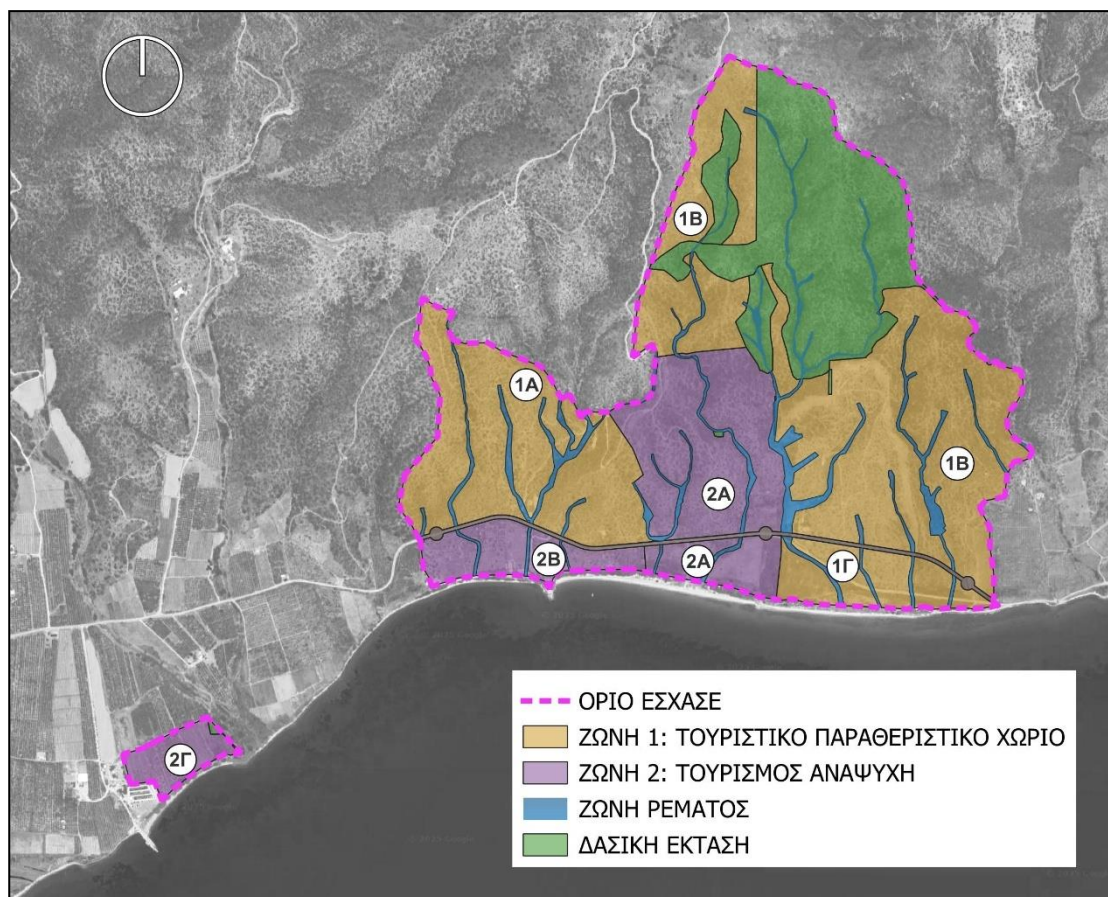
χαρακτηριστικά της χαρακτηρισμένης ως στρατηγικής επένδυσης για το “Serenity Village”, με επενδυτικό φορέα την Hydra Rock A.E. .

Το επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνει τη δημιουργία **Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος** και την ανάπτυξη ενός οργανωμένου **Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού**, με έμφαση στην παροχή ποιοτικών υπηρεσιών διαμονής, στην ενσωμάτωση βιώσιμων κατασκευαστικών προτύπων και στην περιβαλλοντικά υπεύθυνη λειτουργία. Πρόκειται για έργο που δεν απευθύνεται σε μαζικό τουρισμό, αλλά εστιάζει στη δημιουργία μιας υψηλής ποιότητας εμπειρίας διαμονής, με παράλληλη ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης. Η επένδυση έχει ήδη χαρακτηριστεί ως **Στρατηγική Επένδυση** σύμφωνα με την απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) το Μάρτιο του 2025.

Παρατίθεται πίνακας από το site <https://www.michanikos.gr/index/articles> και από την μελέτη

ΖΩΝΗ ΕΣΧΑΣΕ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	Σ.Δ.	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΜΕΡΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ (%)	ΜΕΡΙΣΤΗ ΕΠΙ-ΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΛΙΝΕΣ	ΜΕΡΙΣΤΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
1. ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	1Α+1Β+1Γ ΠΟΡΟΣ	1.362.320	926.160	0,07	64.833,30	20%	185.232,00	100 Τουριστικές Κατοικίες - 640 τμ/κατοικία	700	930
2. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ	2Α ΠΟΡΟΣ	271.380	257.990	0,07	18.059,30	12%	30.958,80	Ξενοδοχειακή μονάδα με Τουριστική υποδομή SPA	200	670
								45 τουριστικές Βίλες	180	
	2Β ΠΟΡΟΣ	76.370	73.270	0,07	5.128,90	12%	8.792,40	3 Τουριστικές Επαύλεις + Υφιστάμενη	53	130
	2Γ ΜΕΤΟΧΙ	39.500	38.290	0,07	2.680,30	12%	4.594,80	Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, Χώρος εστίασης, Χώρος Στάθμευσης Σκαφών	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ	520
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΧΑΣΕ	-	1.749.570	1.295.710	0,07	90.701,80	12 - 20%	229.578,00	-	1.133	2.250

(Πηγή: Ιδία Επεξεργασία και Κύρια Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ)



Χάρτης : Χωροθέτηση ζωνών εντός συνολικής έκτασης

Η Ζώνη 1, κατηγορίας «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» , καταλαμβάνει συνολική επιφάνεια 1.362,32 στρεμμάτων. Μετά την αφαίρεση των δασικών εκτάσεων (363,78 στρ.) και των ζωνών ρεμάτων (72,35 στρ.), η τελική πολεοδομήσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε **926,19 στρέμματα**, **ποσοστό μεγαλύτερο του 50% (=463.1 στρ.) αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, σε οδικό δίκτυο και δίκτυο μονοπατιών και πεζών.** Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την υποπερ. β της περ. β της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν.3986/2011 οι παραπάνω κοινόχρηστοι χώροι «....περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο δήμο, αλλά παραμένουν στη διοίκηση και διαχείριση του κυρίου της επένδυσης έως τη διαμόρφωση και παράδοσή τους στον δήμο». Περαιτέρω σύμφωνα με την περ. γ της παρ. 7 του άρθρου 12 του ίδιου ως άνω νόμου «Η συντήρηση, καθαριότητα και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού, καθώς και η συντήρηση των έργων υποδομής, του κυκλοφοριακού δικτύου και των χώρων πρασίνου, γίνεται αποκλειστικά με επιμέλεια, ευθύνη και δαπάνη του κυρίου της επένδυσης ή των

καθολικών ή ειδικών διαδόχων αυτού, κατά παρέκκλιση κάθε σχετικής διάταξης.....». Στη ζώνη αυτή, , προτείνεται συντελεστής δόμησης Σ.Δ. = 0,07 στο σύνολο της πολεοδομούμενης έκτασης, με συνολική επιφάνεια δόμησης 64.833,30 τ.μ. Η Ζώνη 1 οργανώνεται σε τρεις ενότητες παραθεριστικών – τουριστικών χωριών χαμηλής πυκνότητας, με αρτιότητες οικοπέδων άνω των 3.000 τ.μ., μέγιστο ποσοστό κάλυψης 20% και ανώτατα ύψη 4,00 μ. για ισόγεια κτίρια, 7,50 μ. για διώροφα και έως 10,75 μ. για τριώροφα κτίρια, σε αποστάσεις μεγαλύτερες των 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού και υψόμετρο άνω των +10 μ. από τη στάθμη της θάλασσας. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται μέγιστο ύψος έως 13,50 μ. για κεντρικές μονάδες ξενοδοχείων ή αυτοτελή αρχιτεκτονικά στοιχεία, κατόπιν ειδικής αρχιτεκτονικής τεκμηρίωσης. Το μορφολογικό αυτό καθεστώς, σε συνδυασμό με τις επιτρεπόμενες χρήσεις (παραθεριστική κατοικία, ξενοδοχεία, τουριστικοί λιμένες, εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ.), διαμορφώνει ένα συνεκτικό και ήπιας έντασης πρότυπο τουριστικού – παραθεριστικού οικισμού.

Η Ζώνη 2, με γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχής» , έχει συνολική έκταση 387,25 στρεμμάτων, εκ των οποίων 369,55 στρέμματα συνιστούν την καθαρή προς αξιοποίηση επιφάνεια μετά την εξαίρεση δασικών τμημάτων και ζωνών ρεμάτων. Για τη Ζώνη 2 προτείνεται επίσης συντελεστής δόμησης Σ.Δ. = 0,07 στο σύνολο της αξιοποιήσιμης έκτασης, με συνολική επιφάνεια δόμησης 25.868,50 τ.μ., κατανεμημένη σε τρεις διακριτές ενότητες: 2Α, 2Β και 2Γ. Οι ενότητες 2Α και 2Β χωροθετούνται εντός του Δήμου Πόρου και αποτελούν τον κύριο πυρήνα της τουριστικής ανάπτυξης (Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, βίλες και επαύλεις), ενώ η ενότητα 2Γ στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας προορίζεται για την ανάπτυξη κλειστού κέντρου αθλητικού τουρισμού και χώρου αποθήκευσης/στάθμευσης μικρών σκαφών, σε συνέργεια με την υφιστάμενη λιμενική εγκατάσταση.

Η ενότητα 2Α, η οποία αποτελεί την κύρια τουριστική υποδομή του έργου εντός των ορίων του Δήμου Πόρου, καταλαμβάνει καθαρή επιφάνεια 257,99 στρεμμάτων, μετά την αφαίρεση μικρών τμημάτων δασικού χαρακτήρα και ζωνών ρέματος. Προβλέπεται συντελεστής δόμησης Σ.Δ. = 0,07 και συνολική δόμηση 18.059,30 τ.μ. Η ενότητα αναπτύσσεται ως Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) , με διαχωρισμό των δομημένων επιφανειών σε περίπου 7.224 τ.μ. για την κύρια ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων (δυναμικότητας περίπου 200 κλινών) και 10.835,30 τ.μ. για 45 αυτοτελείς τουριστικές κατοικίες (βίλες), 240τμ περίπου και δυναμικότητας περίπου

180 κλινών. Η ενότητα 2Α χαρακτηρίζεται από χαμηλή πυκνότητα δόμησης, σημαντική έκταση κοινοχρήστων και αδόμητων χώρων (πράσινο, ελεύθερο τοπίο, ζώνες αναψυχής) και σαφή προσανατολισμό σε τουρισμό υψηλών προδιαγραφών, με πλήρες φάσμα υποστηρικτικών λειτουργιών (χώροι εστίασης, ευεξίας, αθλητισμού, συνεδριακοί χώροι κ.λπ.).

Η ενότητα 2Β, , καταλαμβάνει αξιοποιήσιμη επιφάνεια περίπου 73,27 στρεμμάτων, με προτεινόμενο συντελεστή δόμησης Σ.Δ. = 0,07 και συνολική δόμηση 5.128,90 τ.μ. Η ενότητα προορίζεται για την ανάπτυξη τουριστικών επαύλεων υψηλών προδιαγραφών, με την κατασκευή τριών νέων μεγάλων τουριστικών επαύλεων και τη διατήρηση μίας υφιστάμενης πολυτελούς έπαυλης, οι οποίες θα λειτουργούν ως τουριστικά καταλύματα πολυτελείας. Η συνολική δυναμικότητα της ενότητας ανέρχεται σε 53 κλίνες, γεγονός που αποτυπώνει την πολύ χαμηλή οικιστική πυκνότητα. Η λειτουργία των επαύλεων θα υποστηρίζεται λειτουργικά και διαχειριστικά από το κεντρικό συγκρότημα της ενότητας 2Α (ΣΤΚ), χωρίς να προβλέπονται ξεχωριστές κοινόχρηστες εγκαταστάσεις στην 2Β, πέραν των απαραίτητων βοηθητικών υποδομών.

Η ενότητα 2Γ, έκτασης 39,50 στρεμμάτων, χωροθετείται στη θέση «Μετόχι» του Δήμου Ερμιονίδας και δεν εμπίπτει στην χωρική αρμοδιότητα του Δήμου Πόρου και προτείνεται η ανάπτυξή της ως αυτόνομου κέντρου αθλητικού τουρισμού και πολυχώρου αναψυχής, χωρίς μόνιμες κλίνες, με Σ.Δ. = 0,07 και μέγιστη δόμηση 2.680,30 τ.μ., σε άμεση σύνδεση με την υφιστάμενη λιμενική εγκατάσταση Μετοχίου, ώστε να λειτουργεί συμπληρωματικά προς τις κύριες εγκαταστάσεις του θερέτρου.

Γενικά πρόκειται για ένα εμβληματικό έργο το οποίο θα χαρακτηρίσει την περιοχή , ήπιας όμως έντασης, δεδομένου ότι οι όροι δόμησης που προτείνονται είναι μικρότεροι αυτών που μπορεί να αναπτυχθούν με τους όρους δόμησης της εκτός σχεδίου και της τουριστικής νομοθεσίας .

Στο πλαίσιο του πολεοδομικού και κυκλοφοριακού σχεδιασμού του ΕΣΧΑΣΕ, προβλέπεται η κατασκευή έργων σύνδεσης των τμημάτων εκατέρωθεν της οδού (πεζογέφυρες, υπόγειες διαβάσεις, 3 ισόπεδοι κυκλικοί κόμβοι για την ασφαλή και αποτελεσματική διανομή και διαχείριση της ροής των οχημάτων) με στόχο την ασφαλή κυκλοφοριακή και λειτουργική συνέχεια μεταξύ των ενοτήτων . Οι θέσεις των συνδέσεων αποτυπώνονται ενδεικτικά στη ΣΜΠΕ και η οριστικοποίησή τους θα γίνει

στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης και των μελετών εφαρμογής. Παράλληλα, προτείνεται υπό τον όρο των σχετικών εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών η μετατόπιση τμήματος της επαρχιακής οδού 58 Γαλατά - Ερμιόνης στο ανατολικό μέρος της έκτασης, προς τα ανάντη, ώστε να αντιμετωπιστούν κατάλληλα προβλήματα ασφαλείας λόγω ανομοιομορφίας στο πλάτος και τη γεωμετρία της να περιοριστεί η κυκλοφοριακή όχληση επί της ακτογραμμής και να βελτιωθεί συνολικά η περιβαλλοντική προστασία της παράκτιας ζώνης. Η μετατόπιση θα εξεταστεί και θα εγκριθεί στο πλαίσιο του Π.Δ. του ΕΣΧΑΣΕ και της ΣΜΠΕ, ενώ η ακριβής χάραξη θα προσδιοριστεί σε επόμενη φάση αδειοδότησης. Ρητώς διασφαλίζεται ότι η πρόσβαση τυχόν εξυπηρετούμενων τρίτων ιδιοκτησιών θα συνεχίσει να παρέχεται με ασφάλεια και μετά τη μετατόπιση, καθώς και η ανεμπόδιστη πρόσβαση των πολιτών στις ακτές

Σε επίπεδο νομοθετικού πλαισίου, το προτεινόμενο σχέδιο ανάπτυξης στηρίζεται στο ν. **4864/2021 για τις Στρατηγικές Επενδύσεις** και συγκεκριμένα στο άρθρο 7, με το οποίο χορηγείται το κίνητρο χωροθέτησης μέσω ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και στις διατάξεις του ν. **3986/2011, που** εφαρμόζονται αναλογικά στις Στρατηγικές Επενδύσεις. **Η επένδυση αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία λειτουργική ενότητα, με κύρια έκταση στο Δήμο Πόρου και συμπληρωματική έκταση στο Δήμο Ερμιονίδας.** Με βάση τις διατάξεις του ν. 3986/2011, η έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ με Προεδρικό Διάταγμα και η εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης εφαρμογής θα επιτρέψουν την πλήρη πολεοδομική ενοποίηση των επιμέρους ζωνών και ενοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των τμημάτων ένθεν και ένθεν της επαρχιακής οδού.

Ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, η γενική κατηγορία «Τουρισμός – Αναψυχή» της Ζώνης 2 και η κατηγορία «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» της Ζώνης 1 ανταποκρίνονται στις επιτρεπόμενες κατηγορίες του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 για οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων. Οι προτεινόμενες λειτουργίες (σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, τουριστικές κατοικίες και επαύλεις, εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής, χώροι εστίασης, ελικοδρόμιο, μικρές λιμενικές υποδομές εξυπηρέτησης σκαφών) είναι απολύτως συμβατές με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης (0,07), τα χαμηλά ανώτατα ύψη και οι μεγάλες αδόμητες επιφάνειες διασφαλίζουν ανάπτυξη χαμηλής έντασης, συμβατή με το φυσικό περιβάλλον, τον χαρακτήρα της περιοχής και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού.

Η υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι θα συμβάλλει θετικά στην ήπια τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αντιστρατευόμενη την διάσπαρτη και άναρχη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, λαμβάνοντας παράλληλα σοβαρά υπόψη τη φέρουσα ικανότητα τόσο της υπό μελέτης περιοχής στην οποία αναπτύσσεται η επένδυση, όσο και στο σύνολο του δήμου. Ειδικότερα, με την παρούσα πρόταση επιτυγχάνεται:

- Περιορισμός και αποθάρρυνση της αυθαίρετης και διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης σε μια ιδιαίτερα αξιόλογη από άποψη γεωμορφολογίας, παραθαλάσσιου περιβάλλοντος και φυσικού τοπίου περιοχή.
- 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.)
- Προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος.
- Προσέλκυση επιλεκτικού τουρισμού ξένων επενδυτών και διεθνώς αναγνωρισμένων brands που συνδέονται με την υψηλή ποιότητα και αισθητική
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις στην οικονομία της ευρύτερης περιοχής.
- Δημιουργία καινοτόμων υπηρεσιών στον κλάδο του Τουρισμού.
- Συμβολή στην ανταγωνιστικότητα της χώρας συνολικά και την υψηλή προστιθέμενη αξία σε έναν κλάδο που θεωρείται η «βαριά» βιομηχανία της χώρας.

Τονίζεται ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέγεται, διότι συμβάλλει στην ήπια τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με εξειδικευμένους περιβαλλοντικούς όρους.

Επισημαίνεται ότι για την κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών προβλέπεται εγκατάσταση μονάδας αφαλάτωσης με δυνατότητα παραγωγής 600m³ /ημέρα αφαλατωμένου νερού, η οποία εκτιμάται ότι θα υπερκαλύπτει τις ημερήσιες ανάγκες της λειτουργίας του συγκροτήματος. Επιπλέον προτείνεται επαναχρησιμοποίηση νερού ΕΕΛ για άρδευση και προτείνονται μέτρα μείωσης της κατανάλωσης.

Η ΣΜΠΕ τεκμηριώνει ότι το προτεινόμενο σχήμα ανάπτυξης είναι συμβατό με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια Αττικής και Πελοποννήσου και τις λοιπές εθνικές και ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη. **Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην εφαρμογή αρχών βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, στη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (φωτοβολταϊκά, γεωθερμία), στη διατήρηση 365,4 στρεμμάτων δασικών εκτάσεων ως προστατευόμενων περιοχών και στην προστασία 88,43 στρεμμάτων ζωνών ρεμάτων μέσω καθορισμού οριογραμμών και αποτροπής δόμησης εντός αυτών. Παράλληλα, προβλέπεται η δημιουργία έργων βελτίωσης των υποδομών της περιοχής (οδική ασφάλεια, ελικοδρόμιο, λιμενικές υποδομές μικρής κλίμακας) .**

Σύμφωνα με την ΣΜΠΕ από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου δεν αναμένονται δυσμενείς περιβαλλοντικές μεταβολές στρατηγικού χαρακτήρα σε κανέναν τομέα περιβάλλοντος, ενώ σε κάποιους τομείς οι επιπτώσεις χαρακτηρίζονται ως θετικές σε στρατηγικό επίπεδο.

Με δεδομένη τη θέση του έργου, -μακριά από τον οικισμό του Πόρου- δεν αναμένεται να επηρεαστούν περιβαλλοντικά αρνητικά οι λειτουργίες του οικισμού, αντιθέτως θα υπάρξουν θετικά δεδομένα στους τομείς απασχόλησης και οικονομικής ανάπτυξης .

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω θεωρούμε ότι το επενδυτικό σχέδιο «Serenity Village» και η συνοδευτική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων , εφόσον κινούνται εντός του ισχύοντος θεσμικού και χωροταξικού πλαισίου , προωθούν ένα πρότυπο βιώσιμης και οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης χαμηλής πυκνότητας, βελτιώνουν τις υποδομές της περιοχής και δημιουργούν σαφείς προοπτικές ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και απασχόλησης.

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πόρου την έκδοση απόφασης με θετική γνώμη επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΣΕ «Δημιουργία Εμβληματικού – Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών – Serenity Village» της εταιρείας «HYDRA ROCK AKINHTA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» .

Παράλληλα θεωρούμε απαραίτητη την παρουσία εκπροσώπων της μελετητικής εταιρίας για τυχόν εξειδικευμένες ερωτήσεις – απορίες.

Ο επικεφαλής της Παράταξης της Μειοψηφίας κατέθεσε τις απόψεις της παράταξής του ως εξής:

Δεδομένου ότι η εισήγηση και ο σύνδεσμος για τη ΣΜΠΕ του θέματος μας εστάλησαν μόλις 2 μέρες πριν τη συνεδρίαση (αν και το έγγραφο έχει αποσταλεί στον Δήμο από το ΥΠΕΝ ήδη από τις 28.11.2025) και ότι τα έγγραφα και τα σχέδια της ΣΜΠΕ είναι ιδιαίτερα και εκτενή, η παράταξή μας αναγκαστικά διαμορφώνει άποψη για το παρόν θέμα κατ' εξοχήν από την εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας. Πρόκειται λοιπόν για μια σημαντική επένδυση, με τεράστιες αναπτυξιακές προοπτικές για την περιοχή, ειδικά σε επίπεδα τουρισμού και υποδομών, γεγονός που την καθιστά απόλυτα καλοδεχούμενη εφόσον τηρούνται οι σχετικές προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου. Για τους λόγους αυτούς, η παράταξή μας ψηφίζει **ΝΑΙ** στο θέμα.

Επιπλέον, και στον βαθμό που κρίνετε ότι είναι εφικτό στο πλαίσιο της παρούσας Απόφασης, προτείνουμε να προστεθεί Β' σκέλος, σύμφωνα με το οποίο το ΔΣ να αιτείται από την επενδύτρια εταιρεία να χρησιμοποιήσει το τοπωνύμιο του Πόρου στις ονομασίες που θα δώσει στα καταλύματα που θα λειτουργήσουν και γενικώς να κάνει όμοια αναφορά σε όλα τα έγγραφα και τις προωθητικές ενέργειές της, ώστε ο Πόρος να λάβει το μερίδιο που του αναλογεί σε επίπεδο brand name προορισμού.

Το Προεδρείο δέχτηκε την τροποποίηση της εισήγησης με την προσθήκη Β' σκέλους σύμφωνα με την εισήγηση του Επικεφαλής της παράταξης της Μειοψηφίας.

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι τοποθετήθηκαν ως ακολούθως επί της ανωτέρω εισήγησης:

1. Γκιών Κωνσταντίνος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
2. Γρίβα Ιωάννα: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
3. Δημητριάδης Ιωάννης: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
4. Κανατσίδης Γεώργιος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
5. Κανατσίδα Ελένη: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
6. Καραμάνη -Μοσχογιάννη Κωνσταντίνα: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
7. Κουτουζή Ελένη: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.

8. Λίτσας Χρήστος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
9. Μακρή Αγγελική: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
10. Μάνεσης Κυριάκος: **ΝΑΙ** στη εισήγηση
11. Μουτζουβής Κωνσταντίνος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
12. Παπαχρήστου Αναστάσιος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
13. Ροή Χριστίνα: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
14. Ροϊδης Κωνσταντίνος: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.
15. Ρούσσος Ιωάννης: **ΝΑΙ** στην εισήγηση.

Ακολούθησε η καταμέτρηση των ψήφων, η οποία είχε ως εξής:

	Αριθμός ψήφων	Ονόματα συμβούλων
ΝΑΙ	15	Γκιών Κωνσταντίνος, Γρίβα Ιωάννα, Δημητριάδης Ιωάννης, Κανατσίδης Γεώργιος, Κανατσίδα Ελένη, Κουτουζή Ελένη, Καραμάνη-Μοσχογιάννη Κωνσταντίνα, Λίτσας Χρήστος, Μακρή Αγγελική, Μάνεσης Κυριάκος, Μουτζουβής Κωνσταντίνος, Παπαχρήστου Αναστάσιος, Ροή Χριστίνα Ροϊδης Κωνσταντίνος, Ρούσσος Ιωάννης
ΟΧΙ	-	-
ΛΕΥΚΟ	-	-
ΠΑΡΩΝ	-	-
ΑΠΟΧΗ	-	-
ΝΑΙ σε έγκυρη εναλλακτική πρόταση	-	-
Μη-έγκυρη ψήφος	-	-

Κατόπιν των ανωτέρω, το Δημοτικό Συμβούλιο:

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

- A.** Εγκρίνει τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του ΕΣΧΑΣΕ «Δημιουργία Εμβληματικού – Αειφορικού Τουριστικού Θέρετρου Υψηλών Προδιαγραφών – Serenity Village» της εταιρείας «HYDRA ROCK ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»
- B.** Προτείνει στην εταιρεία την χρήση του τοπωνυμίου «Πόρος», όπου αυτό είναι εφικτό στην επικοινωνία και στο έντυπο και ψηφιακό υλικό προώθησης της τουριστικής εγκατάστασης προς τρίτους.

Η παρούσα Απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **124/2025**.

Η Πρόεδρος	Η Γραμματέας	Τα Μέλη
Γρίβα Ιωάννα	Κουτουζή Ελένη	1. Γκιών Κωνσταντίνος 2. Δημητριάδης Ιωάννης 3. Κανατσίδης Γεώργιος 4. Κανατσίδη Ελένη 5. Καραμάνη -Μοσχογιάννη Κωνσταντίνα 6. Λίτσας Χρήστος 7. Μακρή Αγγελική 8. Μάνεσης Κυριάκος 9. Μουτζουβής Κωνσταντίνος 10. Παπαχρήστου Αναστάσιος 11. Ροή Χριστίνα 12. Ροΐδης Κωνσταντίνος 13. Ρούσσος Ιωάννης