



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΩΜΑΤΟΣ

ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ & ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΥΠΕΝ

Συντονιστικό Γραφείο Αντιμετώπισης

Περιβαλλοντικών Ζημιών (ΣΥΓΑΠΕΖ)

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΔΙΑΥΓΕΙΑ

ΠΡΟΣ:

1. UNIQUE DEVELOPMENT Α.Ε.Τ.Ε.
(με αποδεικτικό επίδοσης)
2. Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟ.Μ) Μήλου

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 119, Αθήνα
11526Πληροφορίες : Σ. Πουλή, Δ. Μπούζας
Τηλ. : 2131513277

E-mail : poulis@prv.ypeka.gr

ΚΟΙΝ.: ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΩΝ

ΘΕΜΑ: Απόφαση λήψης μέτρων πρόληψης στον χώρο εκσκαφής για την ανέγερση ξενοδοχείου από την UNIQUE DEVELOPMENTS Α.Τ.Ε.Ε. στη θέση «Καμίνια» - Σαρακήνικο, ΔΕ Τριοβάσαλου, Δήμου Μήλου σύμφωνα με το Π.Δ. 148/2009.

Έχοντας υπόψη:

1. Τον Ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
2. Το Π.Δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44).
3. Τον Ν. 5092/2024 «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (Α' 33).
4. Τον Ν. 5037/2023 «Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων και διεύρυνση του αντικείμενου της με αρμοδιότητες επί των υπηρεσιών ύδατος και της διαχείρισης αστικών αποβλήτων, ενίσχυση της υδατικής πολιτικής - Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τη χρήση και παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές μέσω της ενσωμάτωσης των Οδηγιών ΕΕ 2018/2001 και 2019/944 - Ειδικότερες διατάξεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 78).
5. Τον Ν. 4843/2021 «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Δεκεμβρίου 2018 «σχετικά με την τροποποίηση της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση», προσαρμογή στον Κανονισμό 2018/1999/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Δεκεμβρίου 2018 σχετικά με τη διακυβέρνηση της Ενεργειακής Ένωσης και της Δράσης για το Κλίμα και στον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό 2019/826/ΕΕ της Επιτροπής, της 4ης Μαρτίου 2019, «για την τροποποίηση των Παραρτημάτων VIII και IX της Οδηγίας 2012/27/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με το περιεχόμενο των περιεκτικών αξιολογήσεων του δυναμικού αποδοτικής θέρμανσης και ψύξης» και συναφείς ρυθμίσεις για την ενεργειακή απόδοση στον κτιριακό τομέα, καθώς και την ενίσχυση των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας και του ανταγωνισμού στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, και άλλες επείγουσες διατάξεις» (Α' 193).
6. Το Ν. 4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις» (Α' 92).

7. Το άρθρο 51 «Ρυθμίσεις για την ενίσχυση και θεσμική θωράκιση του Σώματος Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων» του ν. 4409/2016 (Α' 136) «Πλαίσιο για την ασφάλεια στις υπεράκτιες εργασίες έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων, ...».
8. Τον Ν. 4258/2014 «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94).
9. Τον Ν. 4042/2012 «Ποινική προστασία του περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/99/ΕΚ – Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων – Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (Α' 24).
10. Τον Ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (Α' 209).
11. Τον Ν. 3937/2011 «Διατήρηση βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 60).
12. Τον Ν. 3199/2003 «Προστασία και διαχείριση των υδάτων – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000», όπως ισχύει (Α' 280).
13. Τον Ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285).
14. Τον Ν. 1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Α' 160).
15. Το Π.Δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ) (Α' 160).
16. Το Π.Δ. 148/2009 «Περιβαλλοντική ευθύνη για την πρόληψη και την αποκατάσταση των ζημιών στο περιβάλλον Εναρμόνιση με την οδηγία 2004/35/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21ης Απριλίου 2004, όπως ισχύει» (Α' 190).
17. Την ΥΑ 22542/2024 «Καθορισμός τεχνικών προδιαγραφών ανέγερσης κέντρων αναζωογόνησης (spa) όταν λειτουργούν σε συνδυασμό με κύρια τουριστικά καταλύματα ή με εγκαταστάσεις ιαματικού τουρισμού ή με σύνθετα τουριστικά καταλύματα ή σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» (Β' 7090).
18. Την Υ.Α. ΔΙΠΑ/οικ.37674/2016 «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ 209/Α/2011) όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει» (Β' 2471).
19. Την ΚΥΑ 59845/2012 «Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) για έργα και δραστηριότητες της Κατηγορίας Β της 6ης Ομάδας «Τουριστικές εγκαταστάσεις και έργα αστικής ανάπτυξης, κτιριακού τομέα, αθλητισμού και αναψυχής» του Παραρτήματος VI της υπ' αριθμ. 1958/2012 (ΦΕΚ Β' 21) υπουργικής απόφασης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και ειδικότερα για τα έργα και τις δραστηριότητες με α/α 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13 και 18» (Β' 3438).
20. Την ΥΑ. 163279/1947/1979 «Περί ιδρύσεως μόνιμου καταφυγίου θηραμάτων, στις θέσεις Φλακωπή, Πάχαινα κ.λ.π. περιοχής Κοινότητας, Τριοβασάλου Ν. Κυκλάδων» (Β' 520).
21. Την υπ' αρ. Απόφαση 23140/2024 της Γραμ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Επικύρωση έκθεσης και διαγράμματος για τον καθορισμό των ορίων παραλίας στη θέση «Καμίνια», Δήμου Μήλου, νομού Κυκλάδων» (Δ' 553).
22. Την υπ' αρ. Απόφαση 51646/2022 του Γεν. Γραμ. Δασών «Κύρωση του δασικού χάρτη των Περιφερειακών Ενοτήτων Σύρου, Άνδρου, Τήνου, Νάξου, Θήρας, Κέας-Κύθνου, Πάρου, Μήλου, Μυκόνου, Κυκλάδων» (Δ' 747).
23. Την υπ' αρ. Απόφαση 61238/2018 του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου «Οριστικοποίηση προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού (ΠΟΑ) στην Π.Ε. Μήλο» (Β' 452).
24. Την υπ' αρ. Απόφαση ΕΣΧ Π/ΜΗΛ/23.9.81 του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος «Περί εγκρίσεως των Γενικών Κατευθύνσεων της χωροταξικής μελέτης Μήλου και του αντίστοιχου χωροταξικού σχεδίου (απόφαση 18)» (Β' 654).
25. Την με α.π. 8297 ΕΞ 2025/ΣΕ112/ΕΜΠ/12.12.2025 «Έκθεση ελέγχου στον ελεγχόμενο φορέα Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Μήλου» της Εθνικής αρχής Διαφάνειας (α.π.

ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/80919/388/21.07.2025 ΕΜΠ).

26. Την με α/α 1134683/25.07.2024 Οικοδομική Άδεια για «νέο ξενοδοχειακό συγκρότημα δύο ορόφων, με υπόγειο και πισίνες» της ΥΔΟΜ Μήλου.
27. Την με α/α 1308184/14.01.2025 «Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας» της ΥΔΟΜ Μήλου.
28. Την με α.π. 816/26.08.2025 διαπιστωτική πράξη με θέμα «Μελέτη προσωρινής οριοθέτησης τμήματος του υδατορεύματος στη θέση «Καμίνια», Δήμου Μήλου, σε ακίνητο φερόμενο ως ιδιοκτησίας UNIQUE DEVELOPMENTS Α.Τ.Ε.Ε.» της ΥΔΟΜ Μήλου.
29. Την με α.π. 6431/27.08.2025 «Ανάκληση της οικοδομικής άδειας με α/α πράξης 1134683/25.07.2024 σε ιδιοκτησία της UNIQUE DEVELOPMENTS Α.Τ.Ε.Ε., στην θέση Καμίνια, ν. Μήλου» της ΥΔΟΜ Μήλου (ΑΔΑ 9ΖΝΗΩΚΩ-5ΛΖ).
30. Την με α.π. 6432/27.08.2025 «Ανάκληση της με α/α πράξης 1308184/14.01.2025 έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας σε ιδιοκτησία της UNIQUE DEVELOPMENTS Α.Τ.Ε.Ε., στην θέση Καμίνια, ν. Μήλου» της ΥΔΟΜ Μήλου (ΑΔΑ ΕΩΔΞΩΚΩ-Β9Υ).
31. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/91291/457 έγγραφο μας με θέμα «Παροχή στοιχείων στο πλαίσιο εφαρμογής του Π.Δ. 148/2009».
32. Το από 27.08.2025 email της ΥΔΟΜ Μήλου με θέμα «Παροχή στοιχείων στο πλαίσιο εφαρμογής του π.δ. 148/2009» (α.π. ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/93196/459/28.08.2025).
33. Το με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/117741/580/24.10.2025 «Παροχή στοιχείων στο πλαίσιο εφαρμογής του π.δ. 148/2009 για την περιοχή Σαρακήνικο Μήλου».
34. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΔΦΒΠ/118654/28.18.2025 «Απάντηση στο αίτημα παροχής στοιχείων στο πλαίσιο εφαρμογής του π.δ. 148/2009 για την περιοχή Σαρακήνικο Μήλου» (α.π. ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/128587/667/17.11.2025).
35. Το με α.π. 37496/04.11.2025 έγγραφο του ΟΦΥΠΕΚΑ με θέμα «Παροχή στοιχείων στο πλαίσιο εφαρμογής του π.δ. 148/2009 για την περιοχή Σαρακήνικο Μήλου» (ΥΠΕΝ/ΣΥΓΑΠΕΖ/123188/627/05.11.2025).
36. Την από 22 και 23 Σεπτεμβρίου έκθεση αυτοψίας του ΣΥΓΑΠΕΖ.

και δεδομένου των εξής:

α. Της έκθεσης αυτοψίας (36'σχετικό) των Επιθεωρητών Περιβάλλοντος που διενήργησαν έλεγχο στην περιοχή «Καμίνια»-Σαρακήνικο Δ.Ε. Τριοβασάλου Μήλου, για την διαπίστωση πρόκληση περιβαλλοντικής ζημίας ή απειλής πρόκλησης περιβαλλοντικής ζημίας από την ανέγερση ξενοδοχείου από την εταιρεία UNIQUE DEVELOPMENTS Α.Τ.Ε.Ε.

Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκαν τα εξής:

- Το γήπεδο της εταιρείας UNIQUE DEVELOPMENTS Α.Τ.Ε.Ε. βρίσκεται σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) με κωδικό Κ519 «Γουρνάδο–Φυλακωτή (Τριοβασάλου Μήλου)», το οποίο ιδρύθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας (Β' 520/1979) και δεν εντάσσεται σε Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) ή Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) του δικτύου Natura 2000, ή Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά (Important Bird Area – IBA), ή κρίσιμο ενδιαίτημα ορνιθοπανίδας.
- Η πρόσβαση έγινε από στενό χωματόδρομο (που αναφέρεται ως «αγροτική οδός») για τον οποίο δεν υπάρχει χαρακτηρισμός και δεν κατέστη δυνατός ο εντοπισμός του χρόνου διάνοιξης.
- Ο χώρος επέμβασης οριοθετούνταν από συρματίνη περίφραξη (κατά μήκος της «αγροτικής οδού») η οποία είχε εν μέρει καταστραφεί και προσεγγίστηκε το σημείο εκσκαφής. Ανατολικά της ελεγχόμενης έκτασης υπήρχε ρέμα (χωρίς ροή-ξερό).
- Ο χώρος εκσκαφής ήταν επίσης περιφραγμένος με συρματόπλεγμα, που είχε εν μέρει καταστραφεί με αποτέλεσμα να υπάρχει σοβαρός κίνδυνος για την ασφάλεια πεζοπόρων-αναρμόδιων προσώπων που μπορεί να προσεγγίσουν το χώρο εκσκαφής είτε από την «αγροτική οδό», είτε από

την παραλία.

- Ο χώρος εκσκαφής είχε μήκος περίπου 30μ., πλάτος περίπου 20μ. και το βάθος κυμαινόταν μεταξύ 5-10 μ., εντός του οποίου είχε τοποθετηθεί οπλισμός (σιδερένιοι ράβδοι) και ο ξυλότυπος (καλούπια). Υπήρχαν διάσπαρτα ξύλα και σιδερένιες ράβδοι.
- Πλησίον του χώρου εκσκαφής, είχαν αποθεθεί μεγάλοι σωροί, οι οποίοι εικάζεται ότι προήλθαν από τα προϊόντα της εκσκαφής που έλαβε χώρα κατά την έναρξη των οικοδομικών εργασιών.
- Τα πετρώματα αποτελούνταν από ηφαιστειακούς τόφφους (οι οποίοι σχηματίζονται από υλικά που εκτοξεύονται κατά τη διάρκεια ηφαιστειακών εκρήξεων) με χρώμα υπόλευκο, μαλακής σύστασης. Η διάβρωση από τον άνεμο έχει δημιουργήσει τις λείες μορφές στα ηφαιστειακά βράχια, γεγονός το οποίο προσδίδει στο τοπίο μοναδικότητα.
- Η βλάστηση εντός του γηπέδου και στις γειτονικές εκτάσεις, αποτελείται από τυπική μεσογειακή βλάστηση (φρύγανα) νησιωτικών περιοχών. Ειδικότερα εντός της έκτασης εντοπιστήκαν λίγα άτομα άρκευθου (*Juniperus oxycedrus*) με αναγέννηση, αφάνας (*Genista acanthoclada*), σχίνου (*Pistacia lentiscus*), καθώς ο χώρος είχε καθαριστεί από τη βλάστηση λόγω των εργασιών εκσκαφής. Στις γειτονικές εκτάσεις υπήρχε κάλυψη με τα ανωτέρω είδη καθώς και αρμυρίκια (*Tamarix sp*). Προσεγγίζοντας την παραλία, εντοπιστήκαν τα είδη λιμώνιο (*Limonium sp*), κρίταμος (*Crithmum maritimum*), αλμυρίδι (*Salsola kali*). Στο ρέμα, η βλάστηση αποτελούνταν από τα προαναφερόμενα είδη σε πυκνότερη εμφάνιση, όπως και στις παρακείμενες εκτάσεις.
- Από τις εκτελεσθείσες εργασίες διαπιστώθηκε ότι προκλήθηκε καταστροφή της φυσικής βλάστησης τοπικά, αλλοιώθηκε το φυσικό τοπίο από τις εργασίες εκσκαφών- θεμελίωσης, διαμόρφωσης και απόθεσης υλικών εκσκαφής στο γήπεδο, και επίσης υποβαθμίστηκε η αισθητική αξία της περιοχής και αυξήθηκε ο κίνδυνος διάβρωσης από το νερό και τον άνεμο.

β. Της «Έκθεσης ελέγχου στον ελεγχόμενο φορέα Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Μήλου» της Εθνικής Αρχής Διαφάνειας (ΕΑΔ).

Από τα στοιχεία του ελέγχου που διενήργησε η Εθνική Αρχή Διαφάνειας (25'σχετικό) και ειδικότερα όσον αφορά στην τήρηση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, προέκυψαν οι παρακάτω διαπιστώσεις και συμπεράσματα:

1. Κατά τον χρόνο έκδοσης των ελεγχόμενων διοικητικών πράξεων δεν υφίστατο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου συνολικά στον Δήμο Μήλου και δεν είχαν θεσμοθετηθεί περιορισμοί για επεμβάσεις ή δραστηριότητες που ενδέχεται να είναι επιβλαβείς για το περιβάλλον στην εν λόγω περιοχή, όπως περιορισμοί συναρτώμενοι με τον χαρακτηρισμό της εξεταζόμενης περιοχής ως Καταφυγίου Άγριας Ζωής.
2. Για την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου της εκτός σχεδίου δόμησης, οι αρμόδιες υπηρεσίες και οι μελετητές μηχανικοί καλούνται, με την υπ' αρ. 176/2023 Απόφαση, να λαμβάνουν υπόψη τους την πάγια νομολογία του ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία, απαραίτητη προϋπόθεση για την εξέταση εφαρμογής του εκάστοτε ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και των επιμέρους διατάξεων αυτού, σε γήπεδα εκτός σχεδίου αποτελεί η εξασφάλιση προσώπου επί εγκεκριμένης οδού. Οι αγροτικές οδοί, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα, εκτός από συγκεκριμένες περιπτώσεις, στις οποίες δεν συμπεριλαμβάνεται η ελεγχόμενη χρήση τουριστικής εγκατάστασης.
3. Η Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) Μήλου, με την με α/α 1056681/17.05.2024 Βεβαίωση Όρων Δόμησης (ΒΟΔ), επέτρεψε την έκδοση εκτελεστής διοικητικής πράξης (Οικοδομικής Άδειας) σε γήπεδο με πρόσωπο επί αγροτικής οδού, ως αναγράφεται επί του τοπογραφικού διαγράμματος, η οποία (οδός) δεν προκύπτει ότι είναι εγκεκριμένη, μη λαμβάνοντας υπόψη την πάγια σχετική νομολογία και κυρίως την υπ' αρ. 176/2023 Απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, αναφορικά με την οικοδομησιμότητα του γηπέδου σε συνάρτηση με το πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού.
4. Η έκδοση της Οικοδομικής Άδειας (ΟΑ) με α/α 1134683/25.07.2024, με ευθύνη μηχανικού, πραγματοποιήθηκε χωρίς να έχουν εξασφαλιστεί τα ακόλουθα, ως προς τις απαιτούμενες, σύμφωνα

με την εκδοθείσα ΒΟΔ, εγκρίσεις:

- Μη λήψη έγκρισης Σ.Α. για την αρχιτεκτονική μελέτη επί του γηπέδου με ΚΑΕΚ 290821801006.
 - Μη λήψη γνωμοδότησης από την αρμόδια υπηρεσία, με την οποία να προκύπτει η δυνατότητα δόμησης από πλευράς αρμοδιοτήτων του ΥΠΠΟ.
 - Μη επικύρωση των ορίων αιγιαλού και παραλίας.
 - Μη έκδοση της απαιτούμενης απόφασης οριοθέτησης ρέματος.
5. Επιπλέον όσον αφορά την εξέταση και αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την ανέγερση τουριστικής μονάδας, η προτεινόμενη ανέγερση τουριστικού καταλύματος δεν εξετάστηκε σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ανάλογα με την κατηγορία του έργου, διότι εξετάστηκε ως έργο κατηγορίας Β ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία του έργου (ξενοδοχειακό κατάλυμα σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή κέντρο αναζωογόνησης (spa)) θα έπρεπε να εξεταστεί ως έργο κατηγορίας Α2.
 6. Κατά την τήρηση της διαδικασίας καθορισμού της παραλίας, η αρμόδια Επιτροπή του άρθρου 3 του Ν. 2971/2001 προκύπτει ότι δεν έλαβε υπόψη της τις ιδιαίτερες γεωμορφολογικές συνθήκες της εν λόγω προστατευόμενης περιοχής και περαιτέρω δεν προέβη σε αιτιολογημένη κρίση για τον καθορισμό πλάτους παραλίας μικρότερου του προβλεπόμενου, σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις.
 7. Εφόσον η υδροδότηση γίνεται από γεώτρηση (όπως προκύπτει από την αποτύπωση δεξαμενής γεώτρησης στα σχέδια κάτοψης που συνοδεύουν την αρχιτεκτονική μελέτη), απαιτείται σύμφωνα με την υπ' αριθμ. κοινή υπουργική απόφαση 43504/2005 (ΦΕΚ Β'1784), όπως εκάστοτε ισχύει, ο φορέας του έργου να εφοδιαστεί με την απαιτούμενη άδεια χρήσης νερού από τη Διεύθυνση Υδάτων της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και να τηρεί τους όρους και τις προϋποθέσεις της προαναφερθείσας άδειας.
 8. Δεν είχε εκπονηθεί εδαφοτεχνική μελέτη για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας του εδάφους σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό.

Με βάση τα ανωτέρω, σύμφωνα με την έκθεση ελέγχου της ΕΑΔ διαπιστώνεται ότι για την έκδοση της Οικοδομικής Άδειας με α/α 1134683/25.07.2024 δεν είχαν υποβληθεί οι προσήκουσες πράξεις και γνωμοδοτήσεις και έπασχε νομιμότητας. Περαιτέρω η Υ.ΔΟΜ. Μήλου κατόπιν του ελέγχου νομιμότητας που διενήργησε, προέβη σε ανάκληση της με α/α 1134683/25.07.2024 Οικοδομικής Άδειας με την με α.π. 6431/27.08.2025 απόφασή της (29' σχετικό) καθώς και της με α/α 1308184/14.01.2025 Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας με την με α.π. 6432/27.08.2025 απόφασής της (30' σχετικό).

γ. Του Προεδρικού Διατάγματος 148/2009 και του Ν. 1650/1986 για την αντιμετώπιση απειλής πρόκλησης περιβαλλοντικής ζημίας.

γ.1 Δεδομένου ότι από τον έλεγχο των Επιθεωρητών Περιβάλλοντος προκύπτει ότι υπάρχει άμεση απειλή πρόκλησης περιβαλλοντικής ζημίας στο ελεγχόμενο γήπεδο στην περιοχή «Καμίνια»-Σαρακήνικο (για το οποίο είχε εκδοθεί η με α/α 1134683/25.07.2024 Οικοδομική Άδεια και λόγω του γεγονότος ότι αυτή στερούνταν νομιμότητας ανακλήθηκε από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Μήλου με την (29') σχετική απόφαση), και ως εκ τούτου το περιβάλλον θα πρέπει να επανέλθει στην προτέρα κατάσταση σύμφωνα με το Π.Δ. 148/2009 και τον Ν. 1650/1986 διότι:

- δεν είχαν εκτιμηθεί οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την ανέγερση του τουριστικού καταλύματος με ειδική τουριστική υποδομή (spa) από Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν. 4014/2011 και όπως ισχύει, ως έργο κατηγορίας Α2,
- δεν είχαν ληφθεί όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας όπως οριοθέτηση ρέματος και επομένως δεν είχαν καθοριστεί οι επιπτώσεις στην υδρογεωλογία της περιοχής, δεν είχε γίνει καθορισμός αιγιαλού και παραλίας, δεν είχε ληφθεί άδεια χρήσης

- ύδατος από γεώτρηση,
- δεν είχε εκπονηθεί εδαφοτεχνική μελέτη,
- η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχή γίνεται εφόσον υπάρχει εγκεκριμένη οδός και ως εκ τούτου η πρόσβαση από «αγροτική οδό» δεν καθιστά οικοδομήσιμα τα γήπεδα.

γ.2 Από τις εκτελεσθείσες εργασίες διαπιστώθηκε ότι προκλήθηκε καταστροφή της φυσικής βλάστησης τοπικά, αλλοιώθηκε το φυσικό τοπίο από τις εργασίες εκσκαφών- θεμελίωσης, διαμόρφωσης και απόθεσης υλικών εκσκαφής στο γήπεδο, υποβαθμίστηκε η αισθητική αξία της περιοχής και αυξήθηκε ο κίνδυνος διάβρωσης από το νερό και τον άνεμο.

γ.3 Στις περιπτώσεις που ο φορέας εκμετάλλευσης, η δραστηριότητα του οποίου προκάλεσε περιβαλλοντική ζημία ή άμεση απειλή περιβαλλοντικής ζημίας, είναι κατ' αρχήν οικονομικά υπεύθυνος για τη λήψη των απαραίτητων μέτρων πρόληψης ή/ και αποκατάστασης της περιβαλλοντικής ζημίας, κατ' εφαρμογή του Π.Δ. 148/2009.

γ.4 Η λήψη μέτρων για την πρόληψη της υποβάθμισης του περιβάλλοντος ή την αποκατάσταση, τη διατήρηση ή τη βελτίωσή του είναι σύμφωνα με τις αρχές και τους στόχους του Ν. 1650/1986 για την προστασία του περιβάλλοντος.

Και δεδομένου ότι από τα παραπάνω προκύπτει ότι:

i) οι εργασίες ανέγερσης του τουριστικού καταλύματος αποτελούν «άμεση απειλή ζημίας» δηλαδή αντικειμενικά βάσιμη πιθανότητα να προκληθεί περιβαλλοντική ζημία στο άμεσο μέλλον με μετρήσιμη δυσμενή μεταβολή φυσικού πόρου ή η μετρήσιμη υποβάθμιση υπηρεσίας συνδεδεμένης με φυσικό πόρο ως προς την οικολογική και γεωλογική αξία της περιοχής, που μπορεί να επέλθει άμεσα ή έμμεσα,

ii) για την αντιμετώπιση της άμεσης απειλής ζημίας λαμβάνονται προληπτικά μέτρα σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. 148/2009, δηλαδή οποιαδήποτε μέτρα, όπως ορίζεται στην παρ. 10 του άρθρου 3 του Π.Δ. 148/2009, «για την αντιμετώπιση γεγονότος, πράξεως ή παραλείψεως που δημιουργεί άμεση απειλή περιβαλλοντικής ζημίας, ούτως ώστε να προληφθεί ή να ελαχιστοποιηθεί η εν λόγω ζημία»,

iii) κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι παραμένει ανοικτός ο χώρος εκσκαφής, προσβάσιμος σε οποιοδήποτε αναρμόδιο πρόσωπο και σε πεζοπόρους στην περιοχή, αποτελώντας κίνδυνο και για την ασφάλεια και τη σωματική τους ακεραιότητα,

και σύμφωνα με τις αρχές της πρόληψης και της προφύλαξης καθώς και της αρχής «ο ρυπαίνων πληρώνει»,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

η UNIQUE DEVELOPMENTS A.T.E.E., εντός ενός (1) μηνός από την παραλαβή του παρόντος, να επαναφέρει την περιοχή στην αρχική της κατάσταση ήτοι να αφαιρέσει τον ξυλότυπο και τον οπλισμό και να γίνει η πλήρωση του χώρου θεμελίωσης με τα υλικά εκσκαφής που έχουν αποτεθεί εντός του γηπέδου και να αποκατασταθεί το ανάγλυφο της έκτασης ώστε να αποφευχθεί και τυχόν κίνδυνος πρόκλησης ατυχήματος σε επισκέπτες της περιοχής. Επίσης να απομακρυνθούν τα οικοδομικά υλικά ή τυχόν άλλες εγκαταστάσεις (π.χ οικίσκοι) που έχουν τοποθετηθεί εντός του γηπέδου. Η Υ.ΔΟΜ. Μήλου καλείται να εποπτεύσει την υλοποίηση των ανωτέρων μέτρων πρόληψης και να ενημερώσει σχετικά το Συντονιστικό Γραφείο Αντιμετώπισης Περιβαλλοντικών Ζημιών του ΥΠΕΝ.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Σταύρος Ν. Παπασταύρου

Πίνακας Κοινοποιήσεων:

- Γραφείο Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Γραφείο Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων
- Γραφείο Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος
- Γραφείο Γενικής Διεύθυνσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών
- ΥΠΕΝ Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
- Εθνική Αρχή Διαφάνειας

Εσωτ. Διανομή

- Αρχείο ΣΥΓΑΠΕΖ