

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Ομάδα εργασίας για την παρακολούθηση της μελέτης :
**«ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΔΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ»**

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:
ΒΕΡΙΓΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΜΗΧ – ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ
ΠΑΡΑΣΥΡΗΣ ΓΙΑΝΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΜΗΧ – ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
1) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	4
1.1) ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ.....	4
1.2) ΕΚΠΟΝΗΣΗ.....	4
1.3) ΕΓΚΡΙΣΗ.....	5
1.4) ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ	5
2) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ «ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ».....	5
3) ΕΠΙΚΟΥΡΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΜΕ ΤΙΣ ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΕΣ ΒΑΘΜΙΔΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.	7
3.1) ΕΘΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	8
3.2) ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	8
4) ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΡΗΤΗΣ.....	8
4.1) ΟΜΟΙΟΤΗΤΕΣ	9
4.2) ΔΙΑΦΟΡΕΣ	9
4.3) ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	9
5) ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.	10
5.1) ΓΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ.....	10
5.2) ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	11
5.3) ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ.	11
5.4) ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ	12
5.5) ΤΟ ΟΡΙΟ ΑΠΟΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΑΡΑΛΙΑ	12
5.6) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ	13
5.7) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ NATURA	13
6) ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ	14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι.....	15
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ.....	16

Εισαγωγή

Η παρούσα ομάδα εργασίας αφού παρέλαβε τα σχετικά (με τη μελέτη) κείμενα και χάρτες από τη γραμματία του ΤΕΕ/ΤΑΚ θεώρησε σκόπιμο να προχωρήσει σε μια περαιτέρω έρευνα για τη εξεύρεση στοιχείων σχετικών με υπό θεσμοθέτηση μελέτη. Πιο συγκεκριμένα απευθυνθήκαμε :

- στη ΓΓ ΕΣΥΕ
- στον ΕΟΤ
- και στο ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τα αποτελέσματα της έρευνας ήταν αρκετά φτωχά αφού καταφέραμε να συλλέξουμε μόνο γενικές πληροφορίες σχετικά με το αντικείμενο του τουριστικού προϊόντος της χώρας.

Πιο συγκεκριμένα βρέθηκε ο αριθμός τουριστικών κλινών αλλά σε επίπεδο νομού, όπως επίσης και ο αριθμός πτήσεων εξωτερικού σε επίπεδο χώρας.

Ωστόσο μεγάλο βάρος της ανάλυσης δόθηκε σε ζητήματα που σχετίζονται με τη νομοθεσία που διέπει τις τουριστικές εγκαταστάσεις και τους μηχανισμούς ανάπτυξης αυτών.

Πιο συγκεκριμένα για τη σύνταξη του κειμένου μελετήθηκαν οι παρακάτω νομοθετικές διατάξεις :

- ΥΑ 530992/87 (ΦΕΚ Β557) «Τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων»
- ΥΑ 2647/86 (ΦΕΚ Β797) «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς της χώρας»
- Ν2544/97(ΦΕΚ Α254) άρθρο 29 «Περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης»
- ΥΑ 51279/05 (ΦΕΚ Β) «Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων»
- ΠΔ 23/6/91 (ΦΕΚ Δ 474) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων»
- ΠΔ 33/79 (ΦΕΚ Α 10) «Περί τουριστικών καταλυμάτων εντός παραδοσιακών κτισμάτων»
- Ν. 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη (ΦΕΚ 207^Α)
- Αποφ. ΕΚ/266/97 «NATURA 2000»
- Οδηγία ΕΚ/43/92 «NATURA 2000»
- ΥΑ 25291/2003 «ΠΠΧΣΑΑ Κρήτης» (ΦΕΚ Β 1986)

1) Περιεχόμενο ειδικών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού

1.1) Ορισμός και στόχοι

Η εισαγωγή των ειδικών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού στην κείμενη νομοθεσία έγινε από τον Ν. 2742/99 . Πιο συγκεκριμένα :

«Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία μπορούν να εξειδικεύονται ή και να συμπληρώνονται οι γενικού περιεχομένου κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν :

- Στη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας.
- Στη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος και στη χωρική κατανομή της γνώσης και της καινοτομίας.
- Σε ορισμένες ειδικές περιοχές ή θεματικές κατηγορίες του εθνικού χώρου και ιδίως στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, στις ορεινές και προβληματικές ζώνες, στις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις, καθώς και σε άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.
- Σε κάθε άλλο θέμα αιχμής που αφορά στην ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, δράσεις, ρυθμίσεις και προγράμματα, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους, καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αναγκαίων έργων και μέτρων και οι φορείς εφαρμογής.»

1.2) Εκπόνηση

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης **καταρτίζονται** από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς. Με αποφάσεις της Επιτροπής του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της διαδικασίας κατάρτισης, τα συνεργαζόμενα μέρη, το είδος της απαιτούμενης τεχνογνωστικής στήριξης και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής .

1.3) Εγκριση

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης **εγκρίνονται** με απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 3 του Ν 2742/99, μετά γνώμη του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

1.4) Αναθεώρηση

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης **αναθεωρούνται ανά πενταετία**, εφόσον προκύψει τεκμηριωμένη ανάγκη αναθεώρησης. Στο χρονικό αυτό διάστημα, είναι κατ'εξάιρεση δυνατή η τροποποίησή τους προκειμένου α) να αντιμετωπισθούν ζητήματα που ανακύπτουν από την προώθηση ή εφαρμογή προγραμμάτων και δράσεων διεθνούς, ευρωπαϊκού, διασυνοριακού, διακρατικού ή διαπεριφερειακού χαρακτήρα, β) να καθορισθούν εθνικές οδηγίες και κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση εξαιρετικών αναγκών από φυσικές ή τεχνολογικές καταστροφές και κινδύνους, γ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές και απρόβλεπτες ανάγκες που προκύπτουν από την εκτέλεση έργων και προγραμμάτων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής εθνικής κλίμακας, δ) να προσαρμοσθούν σε σχετικές παρατηρήσεις και υποδείξεις της ετήσιας έκθεσης παρακολούθησης και αξιολόγησης.

2) Περιεχόμενο του «Ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού για τον τουρισμό»

Αναλύοντας τα κείμενα και τους χάρτες του «Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Τουρισμού» (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.Τ.), παρατηρείται μια αποσπασματική αντιμετώπιση οργάνωσης του χώρου που σκοπό έχει την εντατική ανάπτυξη μαζικού τουρισμού με την προσθήκη χωρικών μηχανισμών ανάπτυξης τουριστικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας. Εξετάζοντας το σχέδιο ΚΥΑ κατά άρθρο παρατηρούνται τα παρακάτω:

Στό **πρώτο** άρθρο αναφέρεται ο σκοπός της εκπόνησης του ειδικού πλαισίου, που είναι η παροχή κατευθύνσεων κανόνων και κριτηρίων για την χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο.

Στο **δεύτερο** άρθρο αναφέρεται στους στόχους του ειδικού χωροταξικού, στόχοι όπως περιβαλλοντική αναβάθμιση, ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, διάχυση ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές, αλλά και σε επιπλέον τομείς της οικονομίας και τέλος προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης της χώρας σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες της κάθε περιοχής.

Στό **τρίτο** άρθρο αναφέρεται σε ορισμούς όπως «μαζικός τουρισμός», «εναλλακτικός τουρισμός», «αποδεκτό επίπεδο υποδομών», «υψηλή συγκέντρωση τουρισμού» και εισάγεται ο ορισμός: «σύνθετη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού».

Στο **τέταρτο** άρθρο υπάρχει η κατηγοριοποίηση του χώρου που αντιμετωπίζεται βάση της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων του. Η κατηγοριοποίηση δεν θεωρείται επιτυχημένη καθώς

παρατίθεται μια συγκεκριμένη επικάλυψη κατηγοριών χώρου με διαφορετικά κριτήρια από τα οποία λείπει η σύνθεση. Οι κατηγοριοποιήσεις είναι περισσότερο θεωρητικές και οδηγούν σε άστοχες επιλογές λόγω ποικιλίας στη γεωμορφολογία και τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της χώρας.

Στο **πέμπτο** άρθρο δίνονται κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης κατά περιοχή και εισάγονται κανονιστικές διατάξεις που αφορούν όρια αρτιότητας και οικιστικής πυκνότητας για κάθε περιοχή αντίστοιχα. Οι κατευθύνσεις που δίνονται κατά περιοχή είναι πολύ αναλυτικές και εξειδικευμένες ενώ λείπουν οι βασικοί κατευθυντήριοι άξονες ως προς το είδος και την ένταση της επιθυμητής ανάπτυξης. Σε αυτό το σημείο επισημαίνεται ότι το ειδικό χωροταξικό πλαίσιο θα πρέπει να παίζει το ρόλο ενός κατευθυντήριου μηχανισμού προώθησης εθνικής πολιτικής και δεν θα πρέπει να αποτελεί εργαλείο καθορισμού όρων δόμησης και αρτιοτήτων, καθώς αυτά καθορίζονται κυρίως από Π. Διατάγματα και αποφάσεις που θα ακολουθήσουν.

Στο **έκτο** άρθρο δίνονται κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση και ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού, διατυπώνονται κανόνες οργάνωσης, κριτήρια επιλογής περιοχών χωροθέτησης, προϋποθέσεις για την άσκηση ειδικών τουριστικών δραστηριοτήτων, κατευθύνσεις ποιοτικές και ποσοτικές καθώς και προτεραιότητες χωρικής ανάπτυξης. Από τις ειδικές μορφές τουρισμού απουσιάζουν σημαντικές όπως ο «*εκθεσιακός τουρισμός*», ο «*οικοτουρισμός*», και ο «*αγροτουρισμός*».

Σημαντικό στοιχείο του έκτου άρθρου είναι το σημείο των υποδομών και ο μη συσχετισμός τους με την «*αντοχή του φυσικού περιβάλλοντος*» καθώς και την κοινωνικό-οικονομική δομή των περιοχών στις οποίες θα αναπτυχθούν εγκαταστάσεις **Golf** στην Κρήτη. Σε μια περιοχή με πρόβλημα λειψυδρίας η κατασπατάληση ενός τόσο σημαντικού φυσικού πόρου όπως το νερό είναι επικίνδυνη τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για τον άνθρωπο.

Το **έβδομο** άρθρο αναφέρεται στις ειδικές και τεχνικές υποδομές δηλαδή σε επιθυμητά έργα που πρέπει να εκτελεστούν και στις αναγκαίες υποδομές (ενέργεια, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες) για την ανάπτυξη του τουρισμού. Το ειδικό πλαίσιο δεν εξετάζει όμως αν τα επιθυμητά έργα είναι εντεταγμένα σε τρέχοντα οικονομικά προγράμματα.

Επιπλέον θα πρέπει να προσδιοριστεί αν η εξασφάλιση αυτών των υποδομών αποτελεί προϋπόθεση για την τουριστική ανάπτυξη η υποχρεούμαστε να τα παρέχουμε κατά προτεραιότητα στο βωμό της τουριστικής ανάπτυξης.

Το **όγδοο** άρθρο πραγματεύεται τις κατευθύνσεις που πρέπει να ακολουθήσουν οι τουριστικές εγκαταστάσεις που αναπτύσσονται σε κατηγορίες χώρου με ειδικά καθεστώτα ενώ ασχολείται και με την επίλυση των συγκρούσεων του τουρισμού με άλλες παραγωγικές χρήσεις.

Το ειδικό χωροταξικό ενώ αναγνωρίζει γενικά τους περιορισμούς χρήσεων γης που επιβάλλει η κείμενη νομοθεσία για την προστασία του περιβάλλοντος, εξαιρεί τις τουριστικές υποδομές μεγάλης κλίμακας πχ στην αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας και στις περιοχές Natura. Στη περίπτωση χωροθέτησης υδατοκαλλιεργειών αυτή προτείνεται σε περιοχές λιγότερο τουριστικά αναπτυγμένες.

Το **ένατο** άρθρο αναφέρεται στις *σύνθετες και ολοκληρωμένες αναπτύξεις τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού*, σε ποιες περιοχές μπορούν να εγκατασταθούν, οχτώ ενδεικτικές περιοχές εγκατάστασής τους, καθώς και τα όρια αρτιότητας αυτών των υποδομών. Οι υποδομές σταθερού παραθερισμού θα επιτρέπονται σχεδόν παντού: σε αναπτυσσόμενες περιοχές σε ανεπτυγμένες, σε κορεσμένες τουριστικά περιοχές, σε μητροπολιτικές περιοχές, σε πεδινές η σε ημιορεινές, σε περιοχές Natura και σε γη υψηλής παραγωγικότητας. Οι περιοχές που δεν μπορούν να εφαρμοστούν είναι ορεινές περιοχές και μικρά ακατοίκητα νησιά η βραχονησίδες (εκτός από πέντε).

Η ανάπτυξη των υποδομών αυτών προβλέπεται σε οργανωμένους υποδοχείς (Π.Ο.Τ.Α, Π.Ο.Α.Δ.Π, Π.Ε.Ρ.ΠΟ) είτε σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές με τις

διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων (Φ.Ε.Κ 61/Δ/88) και όριο αρτιότητας 150 στρ.

Το **δέκατο** άρθρο αναφέρεται στην εισαγωγή της νομοθεσίας:

1. νέων μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων που θα περιλαμβάνουν την δυνατότητα αγοράς από τρίτους για χρήση και εκμετάλλευση τμημάτων τουριστικού συγκροτήματος υπό την μορφή ανεξαρτήτων διαμερισμάτων ή κατοικιών, με την υποχρέωση να το παραχωρεί στον φορέα της τουριστικής επιχείρησης για ένα τμήμα του χρόνου. Το ποσοστό του ξενοδοχειακού καταλύματος που θα μπορεί να μεταβιβαστεί διαφοροποιείται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της εγκατάστασης και δεν μπορεί να υπερβεί στο 70% της επιφάνειας των δωματίων.
2. σύνθετων μορφών τουριστικών εγκαταστάσεων με κατοικίες προς πώληση σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του συνολικού αριθμού των δωματίων.

Σε περίπτωση συνδυασμένης χρήσης των δύο μορφών διαχείρισης το ποσοστό των κατοικιών προς πώληση αυξάνεται σε 70% της συνολικής επιφάνειας των καταλυμάτων. Οι ρυθμίσεις αυτές θα έχουν εφαρμογή και σε πολεοδομήσεις εκτάσεων με προγενέστερα καθεστάτα δόμησης. Επιπλέον προτείνεται η υπαγωγή τους στα κίνητρα του αναπτυξιακού νόμου καθώς και η ενίσχυση της κοινωνικής, οικονομικής και παραγωγικής βάσης της ευρύτερης περιοχής.

Σε αυτό το σημείο επισημαίνεται ότι με αυτά τα μέτρα παρέχεται η δυνατότητα κατάτμησης γήπεδων της τουριστικής εγκατάστασης στις εκτός σχεδίου περιοχές σε χωριστές ιδιοκτησίες, ενώ με την ισχύουσα τουριστική νομοθεσία το γήπεδο παρέμενε υποχρεωτικά σε ενιαία χρήση. Έτσι παρέχεται η δυνατότητα πώλησης τμημάτων μιας ξενοδοχειακής εγκατάστασης που χτίστηκε με ευνοϊκότερους όρους δόμησης και κίνητρα του αναπτυξιακού νόμου για χρήση παραθεριστικής κατοικίας.

Στο **ενδέκατο** άρθρο αναφέρεται στο πρόγραμμα δράσης και χρηματοδότησης. Δεν αναφέρεται όμως σε κόστος και χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αναγκαίων μέτρων. Επίσης δεν υπολογίζει το κόστος κατασκευής των απαιτούμενων υποδομών υποστήριξης των τουριστικών εγκαταστάσεων μαζικού τουρισμού που προτείνονται σε προηγούμενα άρθρα. Σε αυτό το σημείο επισημαίνεται ότι ο καθορισμός ζωνών τουριστικής ανάπτυξης γίνεται σε διαφορετικό επίπεδο αναφοράς από αυτό του ΕΣΠΑ (NUTS 2) γεγονός δυσχεραίνει την ένταξη υποστηρικτικών υποδομών σε χρηματοδοτικά προγράμματα εθνικού επιπέδου.

Τέλος με το **δωδέκατο** άρθρο προκαλείται σύγχυση για το ποιες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας καταργούνται και ποιες συνεχίζουν να εφαρμόζονται.

3) Επικουρικότητα του πλαισίου με τις υπερκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού.

Σε όλες τις βαθμίδες του χωρικού σχεδιασμού θα πρέπει να τηρείται η «*αρχή της επικουρικότητας*». Πιο συγκεκριμένα κάθε επίπεδο χωρικού σχεδιασμού οφείλει να εφαρμόζει και να εξειδικεύει τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού ανάλογα με τις «*αρμοδιότητες*» που του αναλογούν. Για παράδειγμα σε επίπεδο ευρωπαϊκής ένωσης καταρτίζονται σχέδια γενικών κατευθύνσεων (οδηγίων) που υποχρεώνουν τα κράτη μέλη να ενσωματώνουν τις κατευθύνσεις αυτές στις υποκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού με τη μορφή κανονιστικών ρυθμίσεων.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση τα ειδικά πλαίσια χωροταξικού σχεδιασμού θα πρέπει να ενσωματώνουν και να εφαρμόζουν τις κατευθύνσεις του «Εθνικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού» και του «Σχέδιου Ανάπτυξης Κοινοτικού Χώρου» (ΣΑΚΧ, Ευρωχωροταξικό).

3.1) Εθνικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού

Όπως είναι γνωστό το «Εθνικό Πλαίσιο» αν και υπάρχει σαν κείμενο δεν έχει θεσμοθετηθεί, συνεπώς τα «ειδικά πλαίσια» δεν μπορούν να εφαρμόσουν μια ολοκληρωμένη χωροταξική πολιτική καθώς απουσιάζουν οι γενικές κατευθύνσεις της βασικής εθνικής πολιτικής. Οφείλουν όμως να εξειδικεύσουν τις κατευθύνσεις του «ΣΑΚΧ» στους επιμέρους τομείς των δραστηριοτήτων για τους οποίους εκπονούνται.

3.2) Σχέδιο ανάπτυξης κοινοτικού χώρου

Πιο συγκεκριμένα και στο τομέα του τουρισμού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται οι κατευθύνσεις ΣΑΚΧ σχετικά με τα «διευρωπαϊκά δίκτυα», «χωρική πόλωση» και την «διαφύλαξη των φυσικών πόρων»

Από τα κείμενα και τους χάρτες δεν προκύπτει συσχέτιση του πλαισίου με το ΣΑΚΧ και ειδικότερα με τους τομείς των «δίκτυων μεταφορών» και «διαφύλαξης των φυσικών πόρων». Για την ακρίβεια δεν γίνεται καμία προσέγγιση του εθνικού χώρου σε σχέση με τον ευρωπαϊκό και γενικότερα δεν εξετάζονται οι τουριστικές ροές σε σχέση με τις πύλες εισόδου της χώρας.

4) Συμβατότητα του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου με το Περιφερειακό Πλαίσιο Κρήτης

Γενικότερα το ειδικό πλαίσιο φαίνεται να ακολουθεί της προτάσεις¹ του περιφερικού πλαισίου στον τομέα του τουρισμού. Όμως είναι σημαντικό να ακολουθηθεί μια ενιαία πολιτική στον ορισμό ζωνών τουριστικής ανάπτυξης καθώς υπάρχουν αρκετά σημεία που χωρικά και θεσμικά υπάρχουν επικαλύψεις που προκαλούν σύγχυση. Συνεπώς εφόσον εφαρμοστούν οι ρυθμίσεις που καθορίζονται από ΕΠ θα πρέπει να τροποποιηθούν και να καταργηθούν ορισμένες διατάξεις του ΠΠ.

Πιο αναλυτικά στα δυο πλαίσια θα μπορούσε να γίνει η έξης αντιστοιχία ζωνών τουριστικής ανάπτυξης, όπως φαίνεται στους επισυναπτόμενους χάρτες του παρατήματος:

Περιφερειακό Πλαίσιο	Ειδικό Πλαίσιο
Ζώνες Αναβάθμισης τουριστικών μονάδων	ΖώνεςΑ Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές
Ζώνες Ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης	ΖώνεςΒ1 Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές
Ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης	ΖώνεςΒ2 Περιοχές εναλλακτικού τουρισμού.

Εξετάζοντας αναλυτικά τις ομοιότητες και τις διαφορές των δυο πλαισίων παρατηρούνται αρκετές επικαλύψεις σε χωρικό και σε θεσμικό επίπεδο.

¹ ΥΑ 25291/03 άρθρο 3 παρ.7.3.7

4.1) Ομοιότητες

Εξετάζοντας τα δύο πλαίσια φαίνεται ότι σε ορισμένα σημεία συμπίπτουν . Η συμφωνία των δυο πλαισίων εντοπίζεται κύριος στο χωρικό καθορισμό ζωνών . Πιο συγκεκριμένα το ΕΠ ακολουθεί στο μεγαλύτερο ποσοστό τις ζώνες τουριστικής ανάπτυξης που είχαν οριστεί από το ΠΠ και ταυτόχρονα προσθέτει νέες ζώνες μαζικού κύριος τουρισμού.

Ειδικότερα και όπως φαίνεται στο συνημμένο χάρτη του παραρτήματος Ι σε όλο το βόρειο τμήμα της ανατολικής Κρήτης προτείνεται η δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων 4 και 5 αστέρων. Στο ΠΠ η ίδια σχεδόν περιοχή εντασσόταν στις «Ζώνες αναβάθμισης» τουριστικών εγκαταστάσεων, ενώ στο ΕΠ ονομάζονται Ζώνες Α με τα ίδια περίπου χαρακτηριστικά. Το ίδιο ισχύει και για τις περισσότερες ζώνες που οριζόταν από το ΠΠ.

4.2) Διάφορες

Εξετάζοντας το ΠΠ και το ΕΠ εντοπίζονται αρκετές διάφορες στην τυπολογία ζωνών για την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων στις ανεπτυγμένες και αναπτυσσόμενες περιοχές που ορίζει το σχέδιο ΚΥΑ. Η βασικότερη διαφορά είναι στην αλλαγή της τυπολογίας των καθορισμένων ζωνών τουριστικής ανάπτυξης.

Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται στους χάρτες του παραρτήματος στη περιοχή του Τυμπακίου και της Σητείας το ΠΠ καθόριζε «ζώνες ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης»² ενώ στο ΕΠ η ίδιες περιοχές εντάσσονται στις περιοχές της ζώνης Α. Ταυτόχρονα μια μεγάλη έκταση στο νοτιοανατολικό μέρος της Κρήτης εντάσσεται στις «αναπτύσσομες ζώνες» ενώ στο ΠΠ ορίζονται ως «ζώνες ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης». Αυτό δείχνει μια διαφορετική αντιμετώπιση των συγκεκριμένων ζωνών που αφορά τη δημιουργία διαφορετικού τύπου εγκαταστάσεων (ΑΑ,Α,Β κλπ) από τα δυο πλαίσια.

Επίσης το ΕΠ καθορίζει πολύ μεγαλύτερες «ζώνες εναλλακτικού τουρισμού» από ότι καθοριζόταν στο ΠΠ όπου οι αντίστοιχες πολύ μικρότερες σε έκταση περιοχές καθοριζόταν ως «ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης»

Όπως φαίνεται στους επισυναπτόμενους χάρτες του παραρτήματος Ι, σε αρκετές περιοχές NATURA χωροθετούνται τουριστικές εγκαταστάσεις μαζικού τουρισμού, που δεν υπήρχαν στο ΠΠ. Στις παραπάνω περιοχές ρυθμίζεται μόνο το ποσοστό κάλυψης που ανέρχεται στο 2% και δεν αναφέρονται ουσιαστικά μέτρα διαχείρισης για την προστασία του περιβάλλοντος.

4.3) Συμπεράσματα

Από την συγκριτική ανάλυση των δυο πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού συνοψίζονται οι παρακάτω παρατηρήσεις :

² ΥΑ 2647/86 (ΦΕΚ Β797) «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς της χώρας»

1. Οι ζώνες τουριστικής ανάπτυξης των δυο πλαισίων προσομοιάζουν χωρικά αλλά διαφοροποιούνται θεσμικά (τυπολογικά).
2. Με το νέο πλαίσιο αυξάνονται οι ζώνες τουριστικής ανάπτυξης εντός των περιοχών NATURA
3. Οι προτάσεις χωροθέτησης συνεδριακού τουρισμού σχεδόν συμπίπτουν στα δύο πλαίσια.
4. Με το νέο πλαίσιο χωροθετούνται νέες δραστηριότητες θεματικού τουρισμού – αθλητισμού που δεν υπήρχαν στο ΠΠ (πχ Golf)
5. Το ΕΠ δεν συνυπολογίζει τις γενικές κατευθύνσεις του ΠΠ που αφορούν τα δίκτυα μεταφορικών υποδομών και τις πύλες εισόδου και εξόδου του νησιού.

5) Θεσμικές ρυθμίσεις του ειδικού χωροταξικού πλαισίου τουρισμού.

Με την εκπόνηση του ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον τουρισμό εισάγονται μια σειρά από θεσμικές ρυθμίσεις που αφορούν τον τουριστικό τομέα και ταυτόχρονα περιλαμβάνουν κανονιστικές διατάξεις που αφορούν τις χρήσεις γης, την πυκνότητα και αρτιότητα τουριστικών καταλυμάτων, τις αποστάσεις από της παραλίες καθώς και την διαχείριση τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού.

Με την εισαγωγή των παραπάνω κανονιστικών διατάξεων δημιουργείται σύγκυση ως προς το πεδίο εφαρμογής τους καθώς σε αρκετές περιπτώσεις υπάρχει επικάλυψη με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις που ρύθμιζαν τα παραπάνω ζητήματα μέχρι σήμερα.

Επίσης επιχειρείται η εισαγωγή νέων μηχανισμών ανάπτυξης και διαχείρισης τουριστικών υποδομών που αφορούν κύριος τον μαζικό τουρισμό.

5.1) Γη υψηλής παραγωγικότητας και τουριστικές υποδομές

Στο άρθρο 173 παράγραφο Β1 του «κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» σχετικά με τις τουριστικές εγκαταστάσεις αναφέρετε ότι η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεως γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής , στα πλαίσια της περιφερειακής οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Στο Άρθρο 8 παράγραφος Β του ειδικού χωροταξικού αναφέρει σχετικά με την αγροτική γη ότι επιβάλλεται η διατήρηση του υψηλού καθεστώσ προστασίας που προβλέπεται από τη ισχύουσα νομοθεσία με εξαίρεση τις περιπτώσεις δημιουργίας τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας στον ηπειρωτικό χώρο, που συμβάλουν στην αναβάθμιση η και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος .

Συνεπώς δεν γίνεται σαφές το καθεστώς προστασίας της «γης υψηλής παραγωγικότητας» με αποτέλεσμα να προκαλείται σύγκυση για το αν επιτρέπεται η απαγορεύεται η χωροθέτηση τουριστικών μονάδων σε «γη υψηλής παραγωγικότητας» τη στιγμή που εξαιρούνται από το καθεστώς προστασίας οι «τουριστικές υποδομές μεγάλης κλίμακας».

5.2) Το όριο αρτιότητας των τουριστικών εγκαταστάσεων

Το ΕΠ εισάγει νέους κανόνες αρτιότητας των γηπέδων για την δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων, που επικαλύπτουν ή καταργούν τους σημερινούς.

Το άρθρο 1 του ΠΔ 23/7/91 (Δ 474) που αναφέρεται στους όρους δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές αναφέρει ότι κατώτατο όριο αρτιότητας είναι τα δέκα (10) στρέμματα ενώ για τις τότε κοινότητες Φόδελε και Χερσονήσου Ν. Ηρακλείου και Βραχασίου και Μιλάτου του Ν. Λασιθίου ορίζεται κατώτατο όριο αρτιότητας τα είκοσι (20)στρέμματα.

Στην ΥΑ Αριθ. 530992/28.9.87 για τις τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων το όριο αρτιότητας ορίζεται με βάση την κατηγορία της τουριστική εγκατάστασης που θα οικοδομηθεί και δίνεται από τον παρακάτω πίνακα:

ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΑΑ (*****)	Α (****)	Β (***)	Γ	Δ	Ε
4000 τ.μ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ
4000-3000 τ.μ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ
3000-1000 τ.μ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ
1000-750 τ.μ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ

Στο άρθρο 5 παράγραφος Α του ειδικού χωροταξικού το όριο αρτιότητας για τις «*αναπτυγμένες περιοχές*» ορίζεται στα 15 στρέμματα, στην παράγραφο Β για τις «*αναπτυσσόμενες περιοχές*» τα 8 στρέμματα, ενώ στην παράγραφο Γ για τις περιοχές που έχουν άλλες κυρίαρχες χρήσεις από τον τουρισμό αλλά προσφέρονται για εναλλακτικό τουρισμό είναι 4 στρέμματα. Τέλος για τις μητροπολιτικές περιοχές το όριο αρτιότητας είναι 10 στρέμματα. Πιο αναλυτικά με βάση τις νέες ρυθμίσεις έχουμε :

ΖΩΝΕΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΑΑ	Α	Β	Γ	Δ	Ε
ΖΩΝΗ Α	15000 τ.μ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ
ΖΩΝΗ Β (Β1&Β2)	8000 τ.μ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	ΟΧΙ
ΖΩΝΗ Γ	4000 τ.μ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το όριο αρτιότητας των τουριστικών εγκαταστάσεων αυξάνεται σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές και σε περιοχές που θα αναπτυχθούν εναλλακτικές μορφές τουρισμού.

5.3) Αλλαγές πυκνοτήτων δόμησης.

Επίσης προτείνονται ενοποιημένες πυκνότητες δόμησης για όλες τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Οι μέγιστες πυκνότητες σύμφωνα με τον Ε.Ο.Τ μέσω της ΥΑ Αριθ.530992/28.9.87 για τα ξενοδοχειακά καταλύματα εξαρτώνται από την κατηγορία του καταλύματος και από το

εμβαδόν του οικοπέδου στο οποίο οικοδομούνται.. Οι πυκνότητες για τα εκτός σχεδίου γήπεδα δίνονται από τον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΑ	Α	Β	Γ	Δ	Ε
Κλίνες /στρέμμα	10	12	14-15	15	15-20	17-20

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΑΑ	Α	Β	Γ	Δ	Ε
Κλίνες /στρέμμα	6					

Στο ειδικό χωροταξικό πλαίσιο στο άρθρο 5 οι πυκνότητες των τουριστικών καταλυμάτων μειώνονται σε 6 κλίνες ανά στρέμμα χωρίς να αναφέρεται σε κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων.

5.4) Ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Μέχρι στιγμής υπήρχαν τρεις πολεοδομικοί μηχανισμοί ανάπτυξης οργανωμένων τουριστικών εγκαταστάσεων. Αναλυτικότερα αυτοί είναι οι : ΠΟΤΑ³, ΠΟΑΠΔ⁴ και ΠΕΡΠΟ⁵. Και οι τρεις μηχανισμοί ανάπτυξης περιλαμβάνουν υποχρεωτικό ποσοστό κοινοχρήστων χώρων.

Στο νόμο 2545/97 παράγραφος 6γ σχετικά με τους ΠΟΤΑ αναφέρει ότι οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να καταλαμβάνουν το 50% τουλάχιστον της συνολικής προς πολεοδόμηση έκτασης καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους.

Στο νόμο 2742 άρθρο 10 παράγραφος 5Α σχετικά με τους ΠΟΑΔΠ αναφέρετε ότι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της ΠΟΑΔΠ.

Με το ειδικό πλαίσιο εισάγεται ένας νέος μηχανισμός οργανωμένης ανάπτυξης τουριστικών εγκαταστάσεων που προστίθεται στους υφιστάμενους μηχανισμούς (ΠΟΤΑ, ΠΕΡΠΟ, ΠΟΑΠΔ) και ονομάζεται⁶ «τουριστικές υποδομές σταθερού παραθερισμού» και καθορίζει όριο αρτιότητας χωρίς να καθορίζει ποσοστό⁷ ο κοινοχρήστων χώρων.

5.5) Το όριο απόστασης από την παραλία

Στο άρθρο 173 παράγραφος Ε1 του «κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» που αναφέρεται στους όρους δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές ορίζεται ότι τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα

³ Περιοχές Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης.

⁴ Περιοχές Οργανωμένων Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

⁵ Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης.

⁶ Άρθρο 9

(50) μέτρων τουλάχιστον από την γραμμή αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις.

Στο άρθρο 5 παράγραφος Ε3 του ειδικού χωροταξικού ορίζεται ότι η ελάχιστη απόσταση Ε τοποθέτησης των κτισμάτων από την γραμμή του αιγιαλού είναι πενήντα (50) μέτρα. Σε περίπτωση που η υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους Υ στο πλησιέστερο στην ακτογραμμής σημείο τοποθέτησης του κτιρίου είναι μικρότερη των δέκα (10) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης των κτισμάτων Ε από την γραμμή του αιγιαλού δίδεται από την σχέση $E=50+(10-Y)X5$

Συνεπώς από τα παραπάνω προκύπτει ότι για την κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων η απόσταση από την παραλία αυξάνεται σύμφωνα με το υψόμετρο του οικοπέδου μέχρι 100

5.6) Τουριστικές υποδομές σταθερού παραθερισμού .

Με το ΕΠ εισάγεται ένας νέος μηχανισμός διαχείρισης τουριστικών υποδομών που είναι ευρύτερα γνωστός ως «χρονομίσθωση», ο οποίος στη συνέχεια μετατρέπεται σε μηχανισμό πώλησης τουριστικών εγκαταστάσεων με την αλλαγή χρήσης της εγκατάστασης.

Ανάλογος μηχανισμός υπήρχε στο νόμο 2545/1997 σχετικά με τους Π.Ο.Τ.Α (Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης) όπου προβλεπόταν η εκμετάλλευση του 20% των τουριστικών εγκαταστάσεων για άλλες χρήσεις εκτός της τουριστικής.

Με το ειδικό χωροταξικό του τουρισμού εισάγεται η αλλαγή του τρόπου διαχείρισης (πώληση της κατοικίας) και υπέρμετρη αύξηση του ποσοστού της κατοικίας στο σύνολο των τουριστικών καταλυμάτων του συγκροτήματος ,70% της συνολικής επιφάνειας των δωματίων. Ταυτόχρονα επιτρέπεται εμμέσως η κατάτμηση των οικοπέδων που προορίζονται για τουριστική χρήση και στη συνέχεια η πώληση τους.

Το προτεινόμενο ελάχιστο όριο αρτιότητας όπως αναφέρεται στο άρθρο 9 παράγραφος Ζ είναι 150στρ και μειώνεται στο μισό από αυτό που προέβλεπε για τέτοιου είδους επενδυτικά προγράμματα (300 στρ) ο Ν3105/03.

Συνεπώς από την εισαγωγή του μηχανισμού ανάπτυξης «Τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού» μειώνεται η αρτιότητα από 300 στα 150 στρέμματα.

5.7) Τουριστικές εγκαταστάσεις και περιοχές Natura

Μέχρι στιγμής δεν υπάρχει κάποιο εθνικό θεσμοθετημένο σχέδιο ή πρόγραμμα που να αναφέρεται στη διαχείριση των περιοχών Natura. Με την εισαγωγή του συγκεκριμένου ΕΠ προτείνονται τα πρώτα μέτρα διαχείρισης των παραπάνω περιοχών υπό τη μορφή τουριστικής εκμετάλλευσης. Πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 9 το ΕΠ επικεντρώνεται στην εκμετάλλευση των περιοχών natura ρυθμίζοντας μόνο το ποσοστό κάλυψης των τουριστικών εγκαταστάσεων.

6) Συμπεράσματα και προτάσεις στα πλαίσια της δημόσιας διαβούλευσης

Γενικότερα παρατηρείται μια προσπάθεια διάρθρωσης του χώρου σε ένα πλαίσιο οργάνωσης της τουριστικής βιομηχανίας με αποσπασματικό τρόπο. Αυτό προκύπτει κύριος από την απουσία «Εθνικού Πλαισίου» και από την επικάλυψη της κείμενης νομοθεσίας στο θέμα των τουριστικών εγκαταστάσεων. Συμπερασματικά παρατηρούνται τα έξης :

- Δεν γίνεται συσχετισμός των μεταφορικών υποδομών με τις τουριστικές ροές για να υπολογιστεί ο μεταφορικός φόρτος
- Δεν χρησιμοποιούνται οι υφιστάμενοι πολεοδομικοί μηχανισμοί (ΠΟΤΑ ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ) για την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων και ταυτόχρονα εισάγονται νέοι.
- Δεν γίνεται αναφορά στους «δείκτες φέρουσας ικανότητας»
- Η βασική προσέγγιση των τουριστικών κατηγοριών δεν γίνεται στο ίδιο επίπεδο με αυτό του ΕΣΠΑ (NUTS 2) που έχει σαν αποτέλεσμα την πλημμελή σύνδεση του χωρικού και οικονομικού προγραμματισμού.
- Γίνεται αποσπασματική χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων θεματικού τουρισμού (Golf) σε διευρυμένη κλίμακα. Οι συγκεκριμένες δραστηριότητες θα πρέπει να χωροθετηθούν σε μικρότερη κλίμακα με βάση τους διαθέσιμους φυσικούς πόρους της περιοχής.
- Δεν υπολογίζεται ο «τουριστικός φόρτος» που θα προκαλέσουν οι «τουριστικές εγκαταστάσεις σταθερού παραθερισμού»
- Υποβαθμίζεται ο ρόλος των τουριστικών καταλυμάτων μικρής και μεσαίας κλίμακας
- Προτείνεται η τουριστική εκμετάλλευση των περιοχών Natura
- Μειώνεται η πυκνότητα δόμησης και αυξάνονται τα όρια αρτιότητας για τις όλες τις τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Προωθείται ο θεσμός της «χρονομίσθωσης» καθώς και η κατάτμηση τουριστικών υποδομών
- Η θεσμοθέτηση του πλαισίου πιθανότατα θα προκαλέσει σύγχυση σχετικά με τις διατάξεις που καταργούνται και αυτές που εξακολουθούν να ισχύουν.
- Σε περιφερειακό επίπεδο (Κρήτης) δεν υπολογίζονται οι χωρικές πολιτικές που θεσμοθετήθηκαν από το περιφερειακό πλαίσιο.

Συμπερασματικά επισημαίνεται ότι το συγκεκριμένο πλαίσιο αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο άσκησης τομειακής πολιτικής και θα διαδραματίσει επιτελικό ρόλο σε θέματα τουριστικής ανάπτυξης. Συνεπώς οι παραπάνω παρατηρήσεις, σκοπό έχουν να συμβάλουν στη διαδικασία θεσμοθέτησης με τον αποτελεσματικότερο τρόπο και όχι να μηδενίσουν την διαδικασία θεσμοθέτησης του.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ