

# ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ Τ.Ε.Ε./Τ.Α.Κ.

Πρεβελάκη & Γρεβενών, 712 02 Ηράκλειο Κρήτης  
Τηλ:2810.342520  
E-Mail: teetak@tee.gr Ιστοσελίδα: www.teetak.gr

## ΑΠΟΦΑΣΗ

της 16<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2024

### "Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού"

Η Αντιπροσωπεία του Τμήματος, κατά τη συνεδρίασή της, στις 16 Σεπτεμβρίου 2024, αποφάσισε την αποστολή του ακόλουθου κειμένου, το οποίο περιλαμβάνει την εισήγηση, τους προβληματισμούς, καθώς και τις τροποποιήσεις που κρίνεται ότι απαιτούνται στο Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

Το υπό διαβούλευση Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό έρχεται να καλύψει ένα κενό που δημιουργήθηκε μετά την ακύρωση του προηγούμενου πλαισίου του 2013, όπως και του προγενέστερου του 2009. Ο χωροταξικός σχεδιασμός και η πολιτική γης στη χώρα έχει καθυστερήσει χαρακτηριστικά, όμως έστω και τώρα κρίνεται ως ένα απαραίτητο βήμα η θεσμοθέτηση ενός Νέου Πλαισίου.

Επικεντρώνοντας το ενδιαφέρον μας στην έκταση της χωρικής αρμοδιότητας του Τμήματος μας (Ανατολική Κρήτη), πιστεύουμε ότι το Νέο Πλαίσιο έχει πολλά θετικά στοιχεία (κατηγοριοποίηση δημοτικών διαμερισμάτων, εισαγωγή εννοιών ήπιων μονάδων κλπ), όμως η μελέτη θα μπορούσε να συμπεριλάβει περισσότερα δεδομένα και να εξαχθούν ουσιαστικότερα συμπεράσματα, προβλέψεις και κατευθύνσεις. Πιστεύουμε ότι θα έπρεπε να περιλαμβάνει περισσότερες άμεσες ρυθμίσεις, όμως αντ' αυτού εξουσιοδοτεί άλλες μελέτες να ρυθμίσουν τα θέματα μελλοντικά. Πιο συγκεκριμένα αναμένει τα επερχόμενα Σχέδια Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών και τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (που όμως ήδη εκπονούνται και ορισμένα έχουν ολοκληρώσει την Α' φάση) να εισάγουν τις ουσιαστικές ρυθμίσεις που θα οδηγήσουν στην επιθυμητή αιφόρο τουριστική ανάπτυξη. Επίσης, υπάρχουν ελλείψεις σε ορισμούς που τίθενται μέσα στο Πλαίσιο, δημιουργώντας απορίες για το λόγο ύπαρξής τους.

Επιπρόσθετα, τα στοιχεία που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά την σύνταξη της ΣΜΠΕ, σε ορισμένες βασικές παραμέτρους κρίνονται παρωχημένα. Δεν νοείται να εξάγονται συμπεράσματα για κλιματολογικά χαρακτηριστικά όπως η μέση ετήσια θερμοκρασία και μέση ετήσια βροχόπτωση με βάση καταγραφές της περιόδου 1951-2010) όταν γνωρίζουμε ότι η κλιματική αλλαγή τα τελευταία χρόνια έχει οδηγήσει σε συχνότερες ακραίες συνθήκες (υψηλή θερμοκρασία, βροχοπτώσεις, πλημμύρες, διαθεσιμότητα γλυκού νερού). Να επισημάνουμε ότι το 2023 ήταν το πιο θερμό έτος αλλά και από τα πιο ξηρά έτη των τελευταίων 30 ετών.

Κυρίαρχο ρόλο διαδραματίζει ο μοναδικός χάρτης της ΚΥΑ και το χρώμα που αντιστοιχεί σε κάθε δημοτική ενότητα, η κατηγοριοποίηση ορισμένων εκ των οποίων προκαλεί ερωτηματικά. Πάντως είναι σημαντικό που υπάρχει κατηγοριοποίηση για το σύνολο του ελλαδικού χώρου, παρόλο που στο επίπεδο (εθνικό) που εκπονείται η μελέτη στερείται της δυνατότητας να διαχωρίσει δημοτικές κοινότητες ή επιμέρους περιοχές. Το τελευταίο είναι σαφώς ορθότερο καθώς εντός της

ίδιας δημοτικής ενότητας δύνανται να παρουσιάζονται περιοχές από το ένα άκρο έως το άλλο (περιοχές ελέγχου ή μη ανεπτυγμένες περιοχές).

Στο ζήτημα της αρτιότητας παρατηρούνται αλλαγές σε σχέση με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Σημειώνεται ότι το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό θέτει σε πολλές περιοχές της Κρήτης πιο ευνοϊκούς όρους χωροθέτησης νέων ξενοδοχείων στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου σε σχέση με το θεσμοθετημένο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης. Πιο συγκεκριμένα, το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό καθορίζει ως ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου τα δεκαέξι (16) στρέμματα στις Περιοχές ελέγχου (κόκκινες περιοχές) και δώδεκα (12) στρέμματα στις Αναπτυγμένες περιοχές (σκουρό μπλε περιοχές), ενώ το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης για τις παράκτιες ζώνες αστικής/τουριστικής ανάπτυξης και ποιοτικής / περιβαλλοντικής αναβάθμισης ορίζονται ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου τα είκοσι (20) στρέμματα και μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/ στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως, ενώ στις παράκτιες ζώνες ήπιας οικιστικής/τουριστικής ανάπτυξης, ποιοτικής/ περιβαλλοντικής αναβάθμισης και προστασίας/ ανάδειξης πολιτιστικών και φυσικών πόρων ορίζονται ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου τα δεκαπέντε (15) στρέμματα και μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/ στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως.

Επιπλέον, απουσιάζουν αναφορές στο ρόλο των Μεταφορών και της Κινητικότητας σε περιοχές που υπάρχει οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη, ενώ δεν προκύπτει να λαμβάνεται υπόψη η επάρκεια του οδικού δικτύου, η προσπέλαση με ΜΜΜ, η ποιότητα- προσπελασιμότητα του δικτύου για όλους τους χρήστες του δικτύου και εν γένει το υφιστάμενο δίκτυο μεταφορών για την κατηγοριοποίηση των περιοχών, γεγονός που αποτελεί πρόβλημα μεθοδολογικής επιλογής καθώς η υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων σε φτωχό γεωμετρικά και ποιοτικά δίκτυο δημιουργεί ζητήματα κορεσμού, καθυστερήσεων, περαιτέρω εξάρτησης από το ΙΧ αυτοκίνητο, πολιτικής προστασίας και πλήθους άλλων.

Κυριότερη προτροπή του Σχεδίου αποτελεί να αξιολογηθούν στη σωστή βάση τα προβλήματα του Υπερτουρισμού και να δημιουργηθούν οι συνθήκες για την πρόληψη των αρνητικών καταστάσεων που επιφέρει.

Τέλος, το πιο κρίσιμο ζήτημα παραμένει είναι η ανεπάρκεια δημόσιων υποδομών στην Ανατολική Κρήτη, σε όλα ανεξαιρέτως τα επίπεδα με κραυγαλέο τμήμα το ανατολικότερο, όπως φυσικά και το νοτιότερο. Η κατασκευή του νέου αεροδρομίου και του ΒΟΑΚ καλύπτει σημαντικά κενά, όμως ειδικά η διαχείριση του υδατικού δυναμικού απαιτεί αρκετά βήματα βελτίωσης.

Παρακάτω σημειώνουμε συγκεκριμένα σημεία προβληματισμού και προτάσεις προς βελτίωση με τη σειρά που εμφανίζονται στην υπό διαβούλευση ΚΥΑ.

### **Προβληματισμοί :**

- **Κεφάλαιο Α**

Άρθρο 1 : ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

1. Παρ.2

*«Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό στοχεύει, μέσω χωρικών εργαλείων:»*

Εξ αρχής παρουσιάζεται το Νέο Πλαίσιο να μην έχει άμεσους στόχους καθώς εμφανίζεται να έχει στόχους μόνο μέσω Χωρικών Εργαλείων , χωρίς να αποσαφηνίζεται άμεσα ποια είναι αυτά. Πιστεύουμε ότι πρέπει να τίθενται άμεσοι στόχοι και όχι να παραπέμπονται όλοι οι στόχοι σε μελλοντικά εργαλεία, γεγονός που εκ προοιμίου αποδυναμώνει το νέο Πλαίσιο. Ειδικά, δεδομένου ότι δεν περιορίζεται σε κατευθυντήριες οδηγίες αλλά περιέχει κανονιστικές ρυθμίσεις όπως το υψόμετρο τοποθέτησης νέου κτιρίου σε σχέση με το υψόμετρο στη γραμμή Αιγιαλού σε παραθαλάσσια γήπεδα (Σελ 17, άρθρο 6, Α, Π).

2. Παρ. 2 , πεδίο στ

*«Στ) Στην απλούστευση των διαδικασιών χωροθέτησης και τον συντονισμό όλων των βαθμίδων σχεδιασμού που επηρεάζουν τον τουρισμό.»*

Γενικά δεν θα σχολιάσουμε τους στόχους, καθώς αφορούν σε μελλοντικά χωρικά εργαλεία, όμως δεδομένου ότι υπάρχει εντοπισμένο πρόβλημα και αγωνία γύρω από την απλούστευση των

διαδικασιών χωροθέτησης, αδυνατούμε να εντοπίσουμε πως απλοποιούνται μέσω του Νέου Πλαισίου.

## Άρθρο 2 : ΟΡΙΣΜΟΙ

### 3. Παρ 1

«1. Μια περιοχή διαθέτει «αναγνωρίσιμη τουριστική ταυτότητα» όταν αποτελεί δημοφιλή τόπο (τουριστικό προορισμό) με ισχυρή φήμη και χαρακτηρίζεται από διαμορφωμένη υψηλή και συνεχή ζήτηση.»

Ο ορισμός δεν εμπεριέχει αντικειμενικά κριτήρια , συνεπώς δεν είναι δυνατόν να εξάγονται ασφαλή συμπεράσματα για το ποιοι τόποι συμπεριλαμβάνονται.

#### • Κεφάλαιο Β

### 4. Άρθρο 3 : ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

... (γ) της αναγκαιότητας ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού και πρόβλεψης ειδικών τουριστικών υποδομών.

Δε γνωστοποιείται πως κρίνεται η αναγκαιότητα μιας περιοχής για ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού. Η έλλειψη αναφοράς στα τρία κριτήρια που θα έπρεπε να συνυπολογιστούν δημιουργεί σύγχυση.

Καλό θα ήταν να ήταν ορατοί οι υπολογισμοί που οδήγησαν στην κατάταξη των δημοτικών ενότητων, ώστε να μην υπάρχει προβληματισμός σχετικά με την ορθότητα, πχ το Δ.Δ. Νεάπολης χωρίς ξενοδοχεία κατατάσσεται στις αναπτυσσόμενες περιοχές.

### 5. Άρθρο 3,

Οι περιοχές στις οποίες κατηγοριοποιείται ο εθνικός χώρος με βάση τη χωρική διάρθρωση των τουριστικών καταλυμάτων είναι οι εξής:

(Α) Περιοχές ελέγχου

(Β) Αναπτυγμένες περιοχές

(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές

(Δ) Περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης

(Ε) Μη αναπτυγμένες περιοχές

Μόλις πριν μερικούς μήνες (01.04.2024) έγινε η αναθεώρηση των Πολεοδομικών Σταθεροτύπων (Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414, αρ. φύλλο 200) όπου οι ζώνες τουρισμού κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες όπως φαίνεται παρακάτω :

«10.2. Οι ζώνες Τουρισμού-Αναψυχής κατατάσσονται

σε τρεις (3) βασικές κατηγορίες:

α) κορεσμένες περιοχές ή περιοχές στα όρια κορεσμού,

β) ανεπτυγμένες περιοχές με αντοχή/περιθώρια ανάπτυξης και

γ) περιοχές μη ανεπτυγμένες με δυνατότητες ανάπτυξης.»

Πιθανολογούμε ότι η διαφορετική κατηγοριοποίηση μπορεί να επιφέρει σύγχυση μελλοντικά.

## Άρθρο 4 : ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

### 6. Παρ. 4 πεδίο 2Γ

«Εντός των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού, απαιτείται η ελεγχόμενη συγκέντρωση ΑΠΕ χωρίς να αποκλείεται ο συνδυασμός τους με την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων με τους όρους που προβλέπει το Ειδικό Πλαίσιο για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ).»

Δεν έχει καταστεί σαφές ποιες είναι οι περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού, υποθέτωντας ότι είναι οι Περιοχές Ελέγχου, Αναπτυγμένες ή και οι Αναπτυσσόμενες.

### 7. Παρ. 3

«3. Αναγκαίες νέες μορφές χωρικού τουριστικού σχεδιασμού»

Για όλα τα νέα Σχέδια, προδιαγραφές και νομοθεσία πρέπει να τεθεί πλαίσιο χρηματοδότησης και «σφιχτό» χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, δεδομένου ότι ήδη οι τουριστικές εγκαταστάσεις στη χώρα έχουν αναπτυχθεί σε μεγάλο βαθμό και αν επιθυμείται τα νέα μέτρα να αποδώσουν καρπούς δεν θα πρέπει να καθυστερήσουν. Προτείνουμε τρία με τέσσερα έτη για την ολοκλήρωση όλων, παρόλο που ακούγεται πολύ φιλόδοξο.

Προβληματισμός επικρατεί για τα Ειδικά Σχέδια Διαχείρισης Τουριστικών Προορισμών. Τα τελευταία, καλό είναι να υπάρχουν, αλλά δεν πρέπει να παρεμβαίνουν σε θέματα που οφείλουν οι χωροταξικές μελέτες να ρυθμίσουν, καθώς με τον τρόπο αυτό δημιουργούν σύγχυση στην εφαρμογή του χωροταξικού σχεδιασμού και ιεραρχίας.

Τέλος, το γεγονός ότι προφανώς θα εκδοθούν μετά τα ΤΠΣ, σημαίνει ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός όλων των επιπέδων θα έχει ολοκληρωθεί χωρίς να τα λάβει υπ όψιν. Επίσης, ο χωροταξικός σχεδιασμός όλων των επιπέδων θα αργήσει πολύ να αναθεωρηθεί καθώς είτε είναι πρόσφατος (Περιφερειακό Χωροταξικό Κρήτης) είτε εκπονείται τώρα (Ειδικό Πλαίσιο και ΤΠΣ), συνεπώς τα Σχέδια αυτά δεν θα επιφέρουν ουσιαστικά αποτελέσματα.

#### Άρθρο 5 : ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

##### 8. Παρ. Α πεδίο 8

*«8. Ενίσχυση των υποδομών που υποστηρίζουν την οργάνωση των προορισμών (μεταφορικών, ψηφιακών, λοιπών τεχνικών, περιβαλλοντικών, υγείας).»*

Όπως σε όλες τις περιοχές, έτσι και στις περιοχές ελέγχου, η κατεύθυνση είναι η ενίσχυση των υποδομών. Ωστόσο, πιστεύουμε ότι θα πρέπει να προστεθεί ως προτεραιότητα η άμεση ενίσχυσή τους. Αναρωτιόμαστε πώς αυτή θα επιτευχθεί, όταν οι ανάγκες σε βασικές υποδομές, όπως το οδικό δίκτυο, το δίκτυο ύδρευσης και οι νοσοκομειακές μονάδες, είναι τεράστιες.

Ιδιαίτερα στην Ανατολική και Νότια Κρήτη, η υστέρηση έως τώρα σε υποδομές δεν θα πρέπει να λειτουργήσει ως τροχοπέδη στην τουριστική ανάπτυξη των περιοχών αυτών. Είναι προφανές ότι η ενίσχυση των υποδομών θα πρέπει να χρηματοδοτηθεί από το κράτος, δεδομένων των περιορισμένων οικονομικών δυνατοτήτων των τοπικών Δήμων. Ωστόσο, τίθεται το ερώτημα κατά πόσο είναι ρεαλιστική αυτή η ενίσχυση, τόσο σε επίπεδο χρηματοδότησης όσο και χρονικά.

##### 9. Παρ. Α, και Σελ 13, Κεφ Β, παρ Β

*Καθορισμός περιορισμών στον αριθμό των «χώρων τουρισμού διαμοιρασμού» και των απλών ενοικιαζόμενων δωματίων, ως ποσοστού των κλινών των κύριων τουριστικών καταλυμάτων.*

Στο άρθρο 5 και ειδικότερα στις κατευθύνσεις των περιοχών (Α) Περιοχές ελέγχου και (Β) Αναπτυγμένες περιοχές δίνεται κατεύθυνση για καθορισμό περιορισμών στον αριθμό των «χώρων τουρισμού διαμοιρασμού» και των απλών ενοικιαζόμενων δωματίων, ως ποσοστού των κλινών των κύριων τουριστικών καταλυμάτων. Ωστόσο δεν τεκμηριώνεται η εξομοίωση των ενοικιαζόμενων δωματίων με τα Αιθnb. Ο περιορισμός αυτός είναι μια έμμεση προσπάθεια επίλυσης του, σαφώς σοβαρού, στεγαστικού ζητήματος στην Ελλάδα, το οποίο ωστόσο δεν μπορεί αποτελεί αντικείμενο ενός Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό. Αντιθέτως προτεραιότητα για αυτές τις περιοχές αποτελεί η μελέτη φέρουσας ικανότητας ώστε να εντοπιστούν τα μείζονα προβλήματα και τα όρια αντοχής των υφιστάμενων φυσικών πόρων και υποδομών. Στη συνέχεια να ακολουθήσουν οι σχετικοί περιορισμοί.

#### Άρθρο 10 : ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

##### 10. Παρ. 1(Α)

Προβληματισμό προκαλεί το ζήτημα της απουσίας του ρόλου των παρόχων μεταφορικού έργου κυρίως στην επαρχία (αστικό- υπεραστικό ΚΤΕΛ, νέες υπηρεσίες on demand μετακινήσεων κ.α.) και στο πώς αυτός δύναται να ενισχυθεί ειδικά στις περιοχές τεσσαρων πρώτων κατηγοριών (περιοχές Α-Δ). Στην ίδια κατεύθυνση απουσιάζουν αναφορές και στο ρόλο των τουριστικών λεωφορείων και το δίκτυο προσπέλασής τους, ειδικά σε περιοχές που υπάρχει περιορισμός χώρου, φτωχή γεωμετρία, απουσία ρυθμίσεων. Πλείστα ζητήματα παρουσιάζονται σε περιοχές της ανατολικής Κρήτης σχετικά με αυτό το ζήτημα που μειώνουν τόσο τη λειτουργικότητα του ήδη φτωχού δικτύου, μειώνοντας την κυκλοφοριακή ικανότητα δημιουργώντας συνθήκες ασφυξίας και εξαιρετικά μειωμένης οδικής ασφάλειας για πεζούς και οχήματα.

## 11. Παρ. 2

*Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων που ανήκουν ή αναβαθμίζονται σε κατηγορία τουλάχιστον χ αστέρων*

Να αποσαφηνιστεί ποιος θεωρείται ολοκληρωμένης μορφής και τι ισχύει για όσους δεν είναι ολοκληρωμένης μορφής

## **B. Τροποποιήσεις :**

- Κεφάλαιο Β

Άρθρο 4 : Κατευθύνσεις για τον υποκείμενο σχεδιασμό

### 1. Παρ. 4 πεδίο 1

*«Οι περιοχές στις οποίες κατηγοριοποιείται ο εθνικός χώρος σύμφωνα με το άρθρο 3 του παρόντος πλαισίου, μπορούν να τροποποιούνται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό Α' επιπέδου, μεταβάλλοντας κατά μία το πολύ βαθμίδα τον χαρακτηρισμό, σε επίπεδο διοικητικής υποενοτήτας (Δημοτικής – Τοπικής Κοινότητας) ή τμήματος αυτής, καθώς επίσης μπορεί να τροποποιείται το απαιτούμενο με βάση το παρόν ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου και οι επιτρεπόμενες κατηγορίες νέων καταλυμάτων.*

Πιστεύουμε ότι ορθώς δίνεται η δυνατότητα μεταβολής της βαθμίδας από τα ΤΠΣ, αλλά προτείνουμε τη μεταβολή κατά ακόμα και τρεις βαθμίδες σε επίπεδο δημοτικής κοινότητας ή τμήμα αυτής σε σχέση με τη δημοτική ενότητα, καθώς παρατηρούνται πολύ μεγάλες διαφορές εντός της ίδιας δημοτικής ενότητας. Οι διαφορές αυτές δεν είναι δυνατό να γίνουν πλήρως αντιληπτές όταν ένα χωρικό σχέδιο αφορά μεγαλύτερη χωρική κλίμακα, πόσο μάλλον εθνική κλίμακα, όπως το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

Ωστόσο, κρίνεται ότι θα πρέπει να δοθεί η δυνατότητα μεταβολής του χαρακτηρισμού σε περισσότερες από μια βαθμίδες, καθώς τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά της Ελλάδας, η οποία χαρακτηρίζεται μεταξύ άλλων από εκτεταμένη ακτογραμμή, ορεινούς όγκους που φθάνουν πολλές φορές και μέχρι το όριο της θάλασσας και κατακερματισμό του χώρου, δημιουργούν σε πολλές περιοχές της χώρας ποικίλες και απότομες εναλλαγές των χαρακτηριστικών του τόπου. Είναι δεδομένο ότι υπάρχουν Δημοτικές Ενότητες, οι οποίες περιλαμβάνουν παράκτιες ζώνες με σημαντική τουριστική ανάπτυξη, οι οποίες ωστόσο κινούμενοι προς την ενδοχώρα χαρακτηρίζονται από ορεινές ή ημιορεινές περιοχές, με περιορισμένη ή ανύπαρκτη τουριστική ανάπτυξη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Δημοτική Ενότητα Γαζίου του Δήμου Μαλεβιζίου με εκτεταμένο ανεπτυγμένο παράκτιο χώρο και ημιορεινή και ορεινή ενδοχώρα.

### 2. Παρ. 4, πεδίο 2Α

*«Η τυχόν σημειακή χωροθέτηση της βιομηχανίας δεν πρέπει να θίγει το περιβάλλον και το τοπίο ως τουριστικούς πόρους.»*

Η απαγόρευση της βιομηχανίας μέσης ή υψηλής όχλησης πιστεύουμε ότι θα προστάτευε το περιβάλλον και το τοπίο και την προτείνουμε πλην περιπτώσεων βιομηχανιών μέσης όχλησης άμεσα συνδεδεμένες με το τουριστικό προϊόν (πχ μονάδα καθαρισμού ξενοδοχειακού ιματισμού).

Επίσης, κρίνεται ότι στο παρόν πλαίσιο πρέπει να γίνει με διακριτούς όρους αναφορά για παροχή κινήτρων για μετεγκατάσταση υφιστάμενων εγκαταστάσεων/χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα, ειδικά αυτών που βρίσκονται σε αναπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες τουριστικά παράκτιες περιοχές, σε οργανωμένους υποδοχής και σε τμήματα του παράκτιου χώρου που παρουσιάζουν μειωμένο τουριστικό ενδιαφέρον.

### 3. Παρ. 4, πεδίο 2Ε

Να προστεθεί η σύγκρουση Τουρισμός - Κτηνοτροφία

Παρουσιάζεται συχνά υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος όταν δίπλα σε πολυτελή ξενοδοχεία βρίσκονται ομάδες ζώων (κατσίκες, πρόβατα, κλπ) που δημιουργούν προβλήματα. Θα πρέπει να θεσπιστεί μια ελάχιστη απόσταση βόσκησης από ξενοδοχειακές μονάδες (πχ 200 μ) ή ολοκληρωτική απαγόρευση σε ζώνες που χαρακτηρίζονται ελέγχου, αναπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες από τα ΤΠΣ

4. Παρ. Α, πεδίο 2

*2. Μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, και κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.*

Πιστεύουμε ότι δεν δύναται να επιτευχθεί απόσυρση κτιρίων χωρίς γενναία κίνητρα, συνεπώς προτείνουμε άμεσα κίνητρα απόσυρσης απαξιωμένων κτιρίων χρήσης τουρισμού

5. Παρ. Α, πεδίο 11

*11.Θέσπιση ειδικού τέλους υπέρ του Πράσινου Ταμείου, επί των δραστηριοτήτων του τουρισμού (συμπεριλαμβανόμενου του τουρισμού διαμοιρασμού και των απλών ενοικιαζόμενων δωματίων) που αναπτύσσονται στις περιοχές Α, με σκοπό να χρησιμοποιείται για την χρηματοδότηση αναπλάσεων και υποδομών που υποστηρίζουν τον τουρισμό.*

Προτείνουμε το ειδικό τέλος να παραμείνει μόνο στις περιοχές ελέγχου και να αφαιρεθεί από τις υπόλοιπες κατηγορίες όπου προτείνεται (αναπτυγμένες και αναπτυσσόμενες)

6. Παρ. Α

*Ρυθμίσεις:*

*1. Μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές (παρ. 1, άρθρο 32 του ν.4759/2020), για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων (ν. 4276/2014, αρ.1, παρ.2, περ. α, υποπερ. αα) το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου αυξάνεται σε δεκαέξι (16) στρέμματα. Στις ίδιες περιοχές εντός του δικτύου Φύση 2000 η ανάπτυξη νέων τουριστικών υποδομών επιτρέπεται μόνο μετά τον καθορισμό σχεδίων διαχείρισης.*

*2. Επιτρεπόμενη κατασκευή νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 4 και 5 αστέρων. Υιοθέτηση της ρύθμισης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.*

Υπερβολική κρίνεται η απαγόρευση ίδρυσης νέων ξενοδοχείων εντός του δικτύου Φύση 2000, πριν την ολοκλήρωση των Σχεδίων Διαχείρισης στις περιοχές Ελέγχου, δεδομένου ότι το κράτος καθυστερεί ιδιαίτερα τέτοιου είδους μελέτες. Συμφωνούμε όμως εκεί να επιτρέπονται μόνο ξενοδοχεία ήπιας ανάπτυξης.

Επίσης, δε βλέπουμε το λόγο να στερείται η δυνατότητα επέκτασης των ξενοδοχείων 3\*, εκτός αν βρίσκονται εντός ζώνης Φύσης 2000, οπότε μια τέτοια προσθήκη είναι πιο επιβαρυντική.

7. παρ. Β

*2. Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού.* Ειδικά στις αναπτυγμένες περιοχές απαιτούνται ιδιαίτερα και ισχυρά κίνητρα για τις ειδικές μορφές τουρισμού. Είτε σε χωριστά επιδοτούμενα προγράμματα, είτε με υψηλότερο ποσοστό ενίσχυσης από τις ενισχύσεις μαζικού τουρισμού. Διαφορετικά κινδυνεύουν να μείνουν εκτός κονδυλίων και να μην αναπτυχθούν ποτέ .

8. Παρ. Β

*«Β» ΑΝΑΠΤΥΓΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ*

Να προστεθούν και στις αναπτυγμένες περιοχές τα κίνητρα για την αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών, καθώς έχουν πολλά να προσφέρουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και στην αξιοποίηση στοιχείων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

9. Παρ. Β, πεδ 2

*«2. Επιτρεπόμενη κατασκευή καταλυμάτων σε κατηγορίες 4 και 5 αστέρων. Υιοθέτηση της ρύθμισης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος.»*

Κρίνεται άδικη η μη δυνατότητα επέκτασης σε ξενοδοχεία 3\* στις ανεπτυγμένες περιοχές. Διαφορετικό ζήτημα η οικονομική ενίσχυση τους που κρίνεται σε άλλο κεφάλαιο και διαφορετική ο αποκλεισμός της επέκτασης. Πιστεύουμε ότι θα πρέπει να διατηρηθεί η δυνατότητα επέκτασης.

10. Παρ Α, πεδ (Π)

*Παράκτια ζώνη*

Αποτελεί την κορωνίδα του τουρισμού της χώρας και πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία της . Ειδικά οι παραλίες της χώρας είναι ένας από τους βασικότερους λόγους της συνεχώς ανοδικής πορείας του τουρισμού. Επιβάλλεται να λάβει προτεραιότητα η άμεση αντιδιαβρωτική προστασία του παράκτιου μετώπου, όπου εντοπίζεται ο σχετικός κίνδυνος.

11. Παρ Α, πεδ (Ο)

*Ορεινές περιοχές*

Απουσιάζει ο ορισμός και οποιαδήποτε πρόβλεψη για τουριστική ανάπτυξη σε εκτός σχεδίου περιοχές, πέραν των προπονητικών ή χιονοδρομικών κέντρων. Πιστεύουμε ότι υπάρχει μεγάλο περιθώριο ανάπτυξης τουριστικών μονάδων κυρίως μικρού και μεσαίου μεγέθους για τουρίστες που ενδιαφέρονται να έρθουν πιο κοντά στη φύση. Επίσης, ο τουρισμός ευεξίας καλό είναι να μην απαγορεύεται σε ορεινές περιοχές.

Συνεπώς πρέπει οι περιοχές αυτές να οριστούν, πχ από υψόμετρο 800 μ και άνω και να δοθούν κατευθύνσεις για την κατάλληλη τουριστική ανάπτυξη στη θέση αυτή.

12. Άρθρο 7

**ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΟΡΦΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ**

Η διαπίστωση αφορά στις ελλείψεις αναφορές στις ειδικές μορφές τουρισμού που βασίζονται σε μορφές ήπιας κινητικότητας και αποτελούν καίριες μορφές τουρισμού τόσο για τη διαφοροποίηση του υφιστάμενου μοντέλου τουρισμού (κυρίως μαζικού, αδιαφοροποίητου, μονοθεματικού κ.α.). Αναμέναμε στις ειδικές μορφές τουρισμού να περιλαμβάνεται ο περιπατητικός και ο ποδηλατικός τουρισμός με σαφές υποστηρικτικό πλαίσιο και όχι με αναφορά μόνο σε υποδομές (βλ. παράδειγμα προτάσεων για τουρισμό ποδηλατικό τουρισμό VS προτάσεις για υπαίθρου). Αντίστοιχα στην περίπτωση του Αστικού Τουρισμού μας ξενίζει ιδιαίτερα η αναφορά στην υποπερίπτωση γ (Σε περίπτωση απόσυρσης νόμιμα υφιστάμενων απαξιωμένων τουριστικών μονάδων (α) δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης, και (β) δυνατότητα επανακατασκευής στην ίδια θέση με το συντελεστή δόμησης που ίσχυε όταν είχε αδειοδοτηθεί η μονάδα), όπου φαίνεται να καταργείται κάθε νεότερη ρύθμιση της περιοχής με εξαιρέσεις που δεν συνάδουν με την επιστήμη και τη σύγχρονη πρακτική ανάλογων ρυθμίσεων.

13. Παρ Γ.3

*Ενθαρρύνεται η δικτύωση των καταδυτικών πάρκων.*

Επιβάλλεται να ενθαρρύνεται αρχικά η δημιουργία καταδυτικών πάρκων, καθώς προσφέρουν πολλά στον εμπλουτισμό της εμπειρίας των επισκεπτών της χώρας.

**Άρθρο 10 : ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ – ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ**

14. Σελ 26, Κεφ Β, άρθρο 10

Θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στην βελτίωση των κύριων υφιστάμενων έργων υποδομής (οδικό δίκτυο – αερομεταφορές – υποδομές απορριμμάτων – ύδρευσης, νοσοκομειακής περίθαλψης) κατά προτεραιότητα στις περιοχές που χαρακτηρίζονται σαν Περιοχές Ελέγχου, Αναπτυγμένες Περιοχές & Αναπτυσσόμενες Περιοχές. Τα έργα υποδομής, τόσο συγκοινωνιακά, κτηριακών εγκαταστάσεων και παροχής υπηρεσιών, επηρεάζουν την τουριστική διαδικασία και κατ' επέκταση δίνουν προοπτική δημιουργίας νέων βιώσιμων θέσεων εργασίας, διασφαλίζοντας την ανθεκτικότητα και την περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική βιωσιμότητα του τουρισμού.

15. Σελ 26, Κεφ Β, άρθρο 10, παρ 1<sup>Α</sup>

*(Α) Μεταφορικές υποδομές*

Να προστεθεί η απολύτως απαραίτητη αναβάθμιση του οδικού δικτύου και η εστίαση των Δήμων στην απόκτηση περισσότερων χώρων στάθμευσης.

16. Σελ 27, Κεφ Β, άρθρο 10, παρ 1<sup>Γ</sup>

*Ειδικότερα για τις περιοχές που είναι από τη φύση τους ελλειμματικές σε υδατικούς πόρους προωθούνται δράσεις εξασφάλισης κατάλληλης ποιότητας νερού μέσω ανακύκλωσης ή αφαλάτωσης.*

Να προστεθεί η δυνατότητα κατασκευής φραγμάτων στις περιπτώσεις που κρίνεται τεχνικοοικονομικά κατάλληλη.

Τέλος, η υψηλή ποιότητα τουρισμού που ζητούμε έχει απαραίτητη προϋπόθεση την ύπαρξη εξειδικευμένου στελεχιακού δυναμικού . Συνεπώς, απαιτείται η στήριξη και ενίσχυση των τουριστικών σχολών όπως της Κρήτης και της Ρόδου ((ΑΣΤΕΚ και ΑΣΤΕΡ). Απαιτείται η ανωτατοποίηση τους και η λύση του στεγαστικού προβλήματος των φοιτητών.

### **Το Προεδρείο της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΑΚ**

Ο Πρόεδρος

Ο Αντιπρόεδρος

Ο Γ. Γραμματέας

Μιχαήλ Χωραφάς  
Πολιτικός Μηχ/κος ΑΠΘ.

Ευάγγελος Μπικάκης  
Μηχανολόγος Μηχ/κος ΕΜΠ

Ιωάννης Ατσαλής  
Αρχιτέκτονας Μηχ/κος