

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2264  
Ημερομ. Κατάθεσης: 13/5/2026



**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ**  
**ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ**  
**Φραγκίσκος Παρασύρης- Βουλευτής Ν. Ηρακλείου**

**ΑΝΑΦΟΡΑ**

Προς τους Υπουργούς:

- Τουρισμού
- Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό - Οι αυστηροί περιορισμοί, οι όροι, τα κίνητρα»

Ο Βουλευτής Ηρακλείου του ΠΑΣΟΚ- Κίνημα Αλλαγής κ. Φραγκίσκος Παρασύρης καταθέτει ως αναφορά στη βουλή δημοσίευμα με θέμα: «Πώς θα μπει τάξη στην τουριστική ανάπτυξη- Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό - Οι αυστηροί περιορισμοί, οι όροι, τα κίνητρα» και αιτείται απαντήσεων.

Με το δημοσίευμα επισημαίνεται ότι το ειδικό Χωροταξικό πλαίσιο για τον Τουρισμό έχει σκοπό τον προσδιορισμό μακροπρόθεσμων και μεσοπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων για τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού και τη διασφάλιση του φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος της χώρας, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας

Παρακαλούμε αφού λάβετε υπόψη το δημοσίευμα να μας ενημερώσετε για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό και τις κατηγορίες περιοχών που αφορά και ιδιαίτερα στην Κρήτη.

Ο Βουλευτής

Φραγκίσκος Παρασύρης

Συν(2)

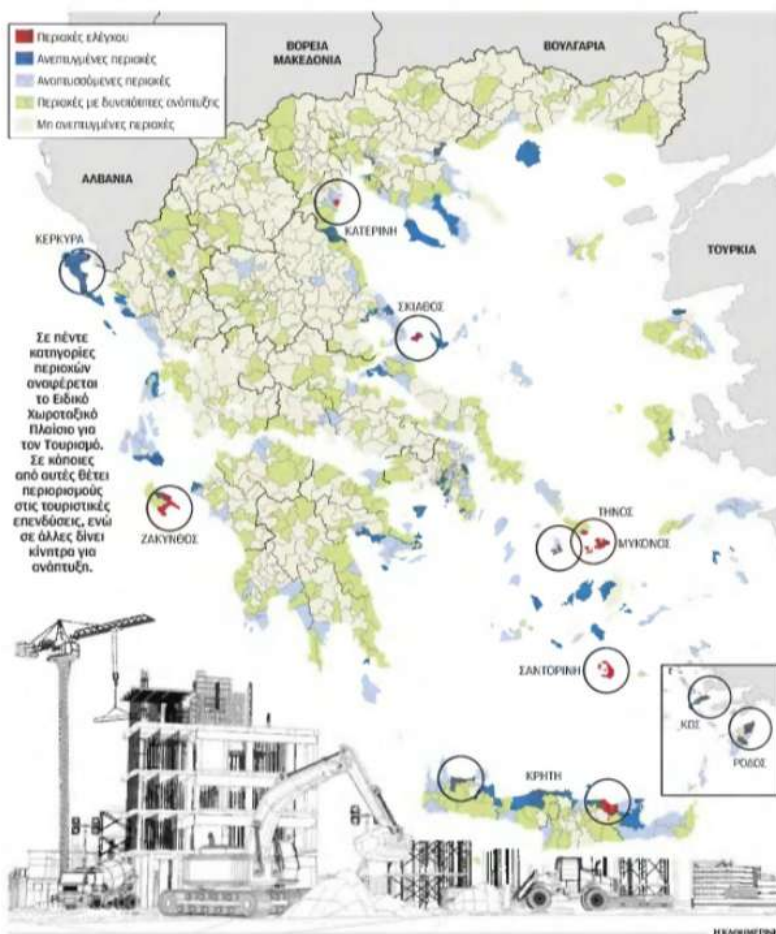
# Πώς θα μπει τάξη στην τουριστική ανάπτυξη

Η «Κ» παρουσιάζει το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό - Οι αυστηροί περιορισμοί, οι όροι, τα κίνητρα

Του **ΝΑΙΑ Γ. ΜΠΕΛΑΟΥ**

**Αυστηροί κανόνες και περιορισμοί** στην ανάπτυξη νέων τουριστικών επενδύσεων και δραστηριοτήτων σε κορεσμένους προορισμούς και κίνητρα για την ανάπτυξη μη ανεπτυγμένων περιοχών επικρατεί να θέσει το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Ένα πλαίσιο που σύμφωνα με τα **υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας** και **Τουρισμού**, τα οποία και έχουν προγραμματίσει να το παρουσιάσουν αύριο Πέμπτη, έχει σκοπό τον προσδιορισμό μακροπρόθεσμων και μεσοπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων για τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού και τη διασφάλιση του φυσικού και πολιτιστικού αποθέματος της χώρας, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας. Ερεχτα, δηλαδή, να καλύψει ένα θεσμικό κενό που διήρκεσε περισσότερο από μία δεκαετία, κατά τη διάρκεια της οποίας ο τουριστικός τομέας εξελίχθηκε χωρίς έναν ολοκληρωμένο εθνικό χωροταξικό οδηγό που να λαμβάνει υπ' όψιν τις τρέχουσες περιβαλλοντικές και οικονομικές συνθήκες. Η εκκρεμότητα για τη θεσμοθέτηση ενός επικαιροποιημένου πλαισίου ξεκινάει από το 2012, οπότε και ολοκληρώθηκε η έκθεση αξιολόγησης του προγενέστερου.

Το προσκείμενο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, που έχει στη διάθεσή της η «Κ», εισάγει όρους στη δόμηση και στην ανάπτυξη τουριστικών υποδομών, καταγράφοντας τους περιορισμούς ανάλογα με την υφιστάμενη συγκέντρωση δραστηριότητας και τα χαρακτηριστικά των οικοσυστημάτων. Αν και ενδέχεται να υπάρξουν μικρές τροποποιήσεις στο τελικό σχέδιο που θα παρουσιαστεί αύριο Πέμπτη, είναι σαφές πως οι κανόνες με τον μεγαλύτερο βαθμό περιορισμού εφαρμόζονται στις γεωγραφικές ενότητες που κατατάσσονται



5 αστέρων. Η ανέγερση καταλυμάτων 2 αστέρων επιτρέπεται αποκλειστικά στην περίπτωση που αυτά κατατάσσονται στην ανώτερη βαθμίδα της κατηγοριοποίησης περιβαλλοντικής απόδοσης, κανόνας που εφαρμόζεται αντιστοίχως και για τις επεκτάσεις υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων.

Το ρυθμιστικό κείμενο προβλέπει την παροχή στοχευμένων κινήτρων για την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων επιχειρήσεων, καθώς και την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικοσυστημάτων που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, μέσω της μετατροπής κτιρίων σε καταλύματα με την παροχή κινήτρων προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες ή ενδιαφερόμενους επενδυτές. Όπως και στις ανεπτυγμένες περιοχές, θεσπίζεται ειδικό τέλος υπέρ του Πρόσμου Τομείου επί των τοπικών τουριστικών δραστηριοτήτων για τη χρηματοδότηση έργων υποδομής. Παράλληλα, προβλέπεται η κατά προτεραιότητα πολεοδομηση των δημοτικών ενστανών αυτών της κατηγορίας, ο προσδιορισμός δικτύων τουριστικών προορισμών και η εφαρμογή σχεδίων βιώσιμης αστικής κινητικότητας για τη βελτίωση της προβιοσιμότητας και της οργάνωσης του χώρου.

## Περιοχές ενίσχυσης ανάπτυξης

Στις «**Περιοχές ενίσχυσης ανάπτυξης**», οι οποίες εντάσσονται στην κατηγορία Δ, η κρατική πολιτική εστιάζεται στη στήριξη της τουριστικής δραστηριότητας μέσω ποσοτικών αναβαθμίσεων και αξιοποίησης συγκριτικών πλεονεκτημάτων. Το πλαίσιο προβλέπει την παροχή κινήτρων για τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων κύριων ή μη κύριων καταλυμάτων 1F στην την ασφαλιστική

νται στην κατηγορία Α, οι οποίες χαρακτηρίζονται και «Περιοχές ελέγχου», στον νησιωτικό χώρο βάσει μεγέθους, στην παράκτια ζώνη και στις προστατευόμενες περιοχές.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο προβλέπει επίσης πως αν υπάρχουν τοπικά πολεοδομικά σχέδια ή ειδικά διατάγματα με αυστηρότερες όρους –όπως αυτά που προωθούνται σε Μύκονο και Σαντορίνη– θα υπερισχύουν του παρόντος πλαισίου.

## Περιοχές ελέγχου

Στην κατηγορία Α εντάσσονται δόμοι με υψηλό δείκτη τουριστικής παρουσίας. Στη λίστα του προαχθείου περιλαμβάνονται περιοχές όπως η Σκάβος, η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Αγαθάς, η Ερμούπολη της Σύρου, ορισμένες δημοτικές ενότητες στη Ρέθυμνο και στη Χερσόνησο στο Ηράκλειο και άλλες (που ορίζονται με κόκκινο χρώμα στον σχετικό χάρτη). Για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων στις εκτός σχεδίου περιοχές αυτών των ενότητων, το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν οικοπέδου προσδιορίζεται στα 16 στρέμματα. Η κατασκευή νέων καταλυμάτων επιτρέπεται για μονάδες 4 και 5 αστέρων, ενώ οι 3 αστέρων επιτρέπονται μόνον εφόσον εντάσσονται στην ανώτερη βαθμίδα περιβαλλοντικής απόδοσης. Ειδικά για τις νησιωτικές δημοτικές ενότητες της συγκεκριμένης κατηγορίας, η μέγιστη δυναμικότητα των νέων καταλυμάτων τίθεται στις 100 κλίνες, που πρακτικά αντιστοιχούν σε 50 ή και λιγότερα δωμάτια. Παράλληλα, για την οδειοδότηση τουριστικών εγκαταστάσεων προβλέπεται η σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας, ενώ καθιερώνεται ειδικό τέλος υπέρ του Πράσινου Ταμείου επί των τουριστικών δραστηριοτήτων.

Προβλέπονται επίσης δυνατότητες περιορισμού της δραστηριότητας των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως άλλωστε και σε όλες τις κατηγορίες.

## Νησιά, παραλίες, περιοχές Natura

Διακριτό πλαίσιο θεσπίζεται για τον νησιωτικό χώρο, με παραμέτρους που βασίζονται στην έκταση των νησιών. Στην ομάδα Ι, που αφορά νησιά με έκταση από 20 έως 300 τετραγωνικά χιλιόμετρα, όπως η Σαντορίνη, η Μύκονος, η Πάτμος, η Ύδρα και οι Σπέτσες, καθώς και στην ομάδα ΙΙΙ, που περιλαμβάνει νησιά κάτω των 20 τετραγωνικών χιλιομέτρων, όπως οι Λειψοί και το Καστελλόριζο, η μέγιστη δυναμικότητα για τα νέα καταλύματα ορίζεται επίσης στις 100 κλίνες. Οι οργανωμένοι υποδοχές τουριστικών δραστηριοτήτων στα νησιά αυτά προβλέπεται να αναπτύσσονται αποκλειστικά με τη μορφή της άμεσης ανάπτυξης, κατά την οποία ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης μενώνεται στο ήμισυ. Για τα μικρότερα των 1.000 στρεμμάτων νησιά (νησιόδες) η τουριστική δραστηριότητα αφορά την άμεση θαλάσσια αναψυχή, με την προσθήκη υποδομών να περιλαμβάνεται σε μία τουριστική κατοικία ή σε εγκατάσταση οργανωμένης κατασκήνωσης έως 50 ατόμων. Στο γεωγραφολογικό επίπεδο, το Πλαίσιο καταγράφει περιορισμούς στο παράκτιο μέτωπο. Σε απόσταση έως 25 μέτρων από τον αιγιαλό ή την ακτογραμμή ορίζεται πλήρης απαγόρευση διαμορφώσεων και κατασκευών. Οι επιτρεπόμενες παρεμβάσεις αφορούν αποκλειστικά έργα για την πρόβλεψη ατόμων με αναπηρία, ακή-

ματα έκτακτης ανάγκης και λιμενικά έργα. Επιπλέον, εντός του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών, συμπεριλαμβανομένων των ζωνών Natura 2000 και των εθνικών πάρκων, η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων είναι εφικτή μόνον εφόσον εναρμονίζεται με τα εγκατελεσμένα σχέδια διαχείρισης. Στις περιοχές αυτές προβλέπονται μορφές τουρισμού φύσης, με τις συνοδευτικές κτιριακές υποδομές, όπως τα ορειβατικά καταφύγια, να έχουν ανώτατο όριο εμφανείας τα 200 τετραγωνικά.

## Ανεπτυγμένες περιοχές

Το προσέξιο της Κοινής Υπουργικής Απόφασης για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον

τουρισμό καθορίζει σαφείς κανόνες για τις «Ανεπτυγμένες περιοχές», οι οποίες εντάσσονται στην κατηγορία Β. Σύμφωνα με το κείμενο, στις εκτός σχεδίου περιοχές της κατηγορίας, το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν γηπέδου για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων αυξάνεται στα δώδεκα στρέμματα, μέχρι την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου. Η κατασκευή νέων τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και η επέκταση των υφιστάμενων επιτρέπονται για μονάδες 4 και 5 αστέρων, ενώ για τις μονάδες 3 αστέρων τίθεται ως αυστηρή προϋπόθεση η κατάταξή τους στην ανώτερη βαθμίδα περιβαλλοντικής απόδοσης. Ειδικότερα για τις νησιωτικές δημοτικές ενότητες που υπάγονται στην Κατηγορία Β, η δυναμικότητα

των νέων τουριστικών καταλυμάτων ορίζεται στις 350 κλίνες.

Σε επίπεδο οδειοδότησης και πολεοδομικού σχεδιασμού, προβλέπεται η υποχρεωτική σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας για την περιοχή. Το Πλαίσιο εισάγει επίσης την επιβολή ειδικού τέλους υπέρ του Πράσινου Ταμείου επί των τουριστικών δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των εννοιακά ζωνών των δωματίων, με τα έσοδα να κατευθύνονται στη χρηματοδότηση αναπλήσεων και υποδομών που υποστηρίζουν τον τουρισμό. Παράλληλα, προκρίνεται η παροχή κινήτρων για τον εαυτοχρηνοσφιμό υφιστάμενων μονάδων, τη μετατροπή παρωδοσιακών κτιρίων σε καταλύματα και την ανάπτυξη εγκαταστάσεων χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος (glamping). Τέλος, δρομολογείται η κλίση των περιοχών αυτών κατά υψηλή προτεραιότητα με σχέδια πόλης, η εκπόνηση σχεδίων διαχείρισης τουριστικών προορισμών και η δυνατότητα χαρακτηρισμού τμημάτων τους ως περιοχών ενεργητικής παρέμβασης.

## Αναπτυσσόμενες περιοχές

Για τις «Αναπτυσσόμενες περιοχές», οι οποίες εντάσσονται στην κατηγορία Γ, το σχέδιο του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου εστιάζει στην ενίσχυση της τουριστικής δραστηριότητας με κριτήρια ποιότητας, επιβάλλοντας πιο ελαστικούς περιορισμούς σε σχέση με τις κορεσμένες ζώνες. Βάσει των ρυθμίσεων, στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η κατασκευή νέων τουριστικών καταλυμάτων κατηγορίας 3, 4 και 5 αστέρων, καθώς και τη δυνατότητα συμπλήρωσής τους με εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη μετατροπή παρωδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες και στην αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος μέσω νέων επενδύσεων. Για τις νέες μονάδες επιτρέπεται η κατασκευή καταλυμάτων κατηγορίας 3, 4 και 5 αστέρων, ενώ η ίδρυση μονάδων 2 αστέρων είναι δυνατή μόνον εφόσον αυτές κατατάσσονται στην ανώτερη βαθμίδα περιβαλλοντικής απόδοσης.

Περιοχές υψηλής ενίσχυσης

## Για τις «Περιοχές υψηλής ενίσχυσης»

Για τις «Περιοχές υψηλής ενίσχυσης ανάπτυξης», που ανήκουν στην κατηγορία Ε, το νέο χωροταξικό πλαίσιο εισάγει κίνητρα προκειμένου να ενθαρρυνθούν τουριστικά πόροι σε ζώνες με περιορισμένη δραστηριότητα. Οι ρυθμίσεις στοχεύουν στην ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και στην επανέκκριση του κτιριακού αποθέματος σε φθίνοντες οικισμούς. Κεντρική επιλογή αποτελεί η χρήση των εργαλείων πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου για τη θέσπιση ευνοϊκότερων όρων δόμησης, οι οποίοι μπορεί να περιλαμβάνουν μειωμένα κριτήρια αρτιότητας ή αυξημένους συντελεστές εκμετάλλευσης. Στις περιοχές αυτές, ο αναπτυξιακός σχεδιασμός προβλέπει υψηλότερες ενισχύσεις για την ίδρυση και τον εαυτοχρηνοσφιμό μονάδων 3 αστέρων και άνω, ενώ για τα παρωδοσιακά κτίρια η επιλεξιμότητα ξεκινά από την κατηγορία των 2 αστέρων. Στην κατηγορία αυτή (Ε) υπάγονται πλήθος δημοτικών ενότητων με κυρίως αγροτικό ή ορεινό χαρακτήρα.