

**SETE | Σχόλια επί του σχεδίου ΚΥΑ «Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό» (ΕΧΠ-Τ)**

Μάιος 2026

Στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης, ο ΣΕΤΕ κατέθεσε στα Υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού θέσεις και παρατηρήσεις επί του σχεδίου ΚΥΑ για το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού (ΕΧΠ-Τ). Ακολουθούν συνοπτικά τα βασικά σημεία:

Ο Σύνδεσμος, διαχρονικά συμμετέχει ενεργά στη δημόσια διαβούλευση για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού, καταθέτοντας πλήθος θέσεων και προτάσεων. Ο σχεδιασμός πρέπει να είναι κατά βάση στρατηγικός και να αποφεύγονται οι οριζόντιες ρυθμίσεις, ιδίως ενόψει της δεσμευτικότητας των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων έναντι του Υποκείμενου Σχεδιασμού, καθώς οδηγούν σε γενικευμένες και απλουστευτικές λύσεις, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά και η αναπτυξιακή δυναμική περιοχών. Παρότι το προτεινόμενο σχέδιο παρουσιάζει αδυναμίες, μέρος των οποίων αναφέρουμε κατωτέρω, κρίνουμε την μετά από δεκαετίες θεσμοθέτηση του ΕΧΠ-Τ ως απολύτως θετική εξέλιξη, ώστε μαζί με τον Υποκείμενο Σχεδιασμό που ολοκληρώνεται να αποτελέσουν τη βάση για την περιβαλλοντική προστασία και την απαιτούμενη ασφάλεια δικαίου στις νέες επενδύσεις.

Ο ΣΕΤΕ έχει εκφράσει την αντίθεσή του ως προς την καθολική υιοθέτηση γενικευμένων οριζόντιων περιορισμών. Οι ειδικές προτάσεις που κατατέθηκαν επί του σχεδίου ΚΥΑ «Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό» (ΕΧΠ-Τ), αποσκοπούν σε ένα πιο λειτουργικό, εφαρμόσιμο και βιώσιμο πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού για τον τουρισμό, που να λαμβάνει υπόψη τα τοπικά χαρακτηριστικά τις υφιστάμενες υποδομές δημόσιων δικτύων, αεροδρομίων, λιμένων, μαρινών και επάρκειας φυσικών πόρων σε συνδυασμό με την ήδη διαμορφωμένη δυναμική της τουριστικής αγοράς και τις δυνατότητες ή μη της περαιτέρω ανάπτυξης σε ποιοτικές τουριστικές ανωδομές όλων των κατηγοριών. Ο τουρισμός αποτελεί μία δραστηριότητα τα οφέλη της οποίας διαχέονται σε όλη την κοινωνία, στην ενίσχυση του πρωτογενή και δευτερογενή τομέα, στην απασχόληση και ειδικά στην περιφερειακή ανάπτυξη. Ειδικά για τη νησιωτική και ορεινή Ελλάδα ίσως αποτελεί την μοναδική αναπτυξιακή διέξοδο και προοπτική απασχόλησης και συγκράτησης του πληθυσμού.

Ειδικότερα για την προοπτική της τουριστικής ανάπτυξης της νησιωτικής χώρας, η προτεινόμενη ομαδοποίηση δεν κρίνεται ως απολύτως δόκιμη. Υπάρχουν μικρά νησιά που ακόμα και το μέγεθος των 100 κλινών μπορεί να κρίνεται μεγάλο σε σχέση με ποικίλους παράγοντες και υπάρχουν νησιά, ειδικά της Ομάδας (I), που οι προτεινόμενοι περιορισμοί είναι μη βιώσιμοι και μη ανταγωνιστικοί, είτε ως προς το καθιερωμένο προϊόν και τις υποδομές, είτε ως προς την ανάγκη δημιουργίας της κατάλληλης υποδομής για τη διεύρυνση της περιόδου με ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις, (κέντρα αναζωογόνησης - spa, υποδομές ιατρικού τουρισμού, συνεδριακές αίθουσες, γυμναστήρια, θεματικά εστιατόρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, mini clubs κ.λπ.) που προσφέρουν άλλοι περιορισμοί στην Μεσόγειο.

Για την περαιτέρω εξειδίκευση των ρυθμίσεων ανά νησί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και οι απόψεις των τοπικών κοινωνιών, των τοπικών παραγωγικών φορέων και της τοπικής αυτοδιοίκησης, στα πλαίσια της διαβούλευσης των ΤΠΣ και να δοθεί η ρητή δυνατότητα από το ΕΧΠ-Τ προς τον Υποκείμενο Σχεδιασμό, της ανάδρασης υπό αυστηρές προϋποθέσεις (π.χ. ανά πενταετία) σύμφωνα και με την εξέλιξη των υποδομών και των λοιπών περιβαλλοντικών και κοινωνικών παραγόντων κατόπιν ειδικής τεκμηρίωσης και αξιολόγησης των τοπικών χαρακτηριστικών και της αναπτυξιακής προοπτικής με όρους βιωσιμότητας.

Επιπρόσθετα, η πρόβλεψη επέκτασης της υποχρέωσης σύνταξης ΕκεΦΙ και στις μεμονωμένες τουριστικές μονάδες δεν φαίνεται να τεκμηριώνεται επαρκώς από επιστημονική άποψη, δεδομένου ότι η φέρουσα ικανότητα αξιολογείται κατ' αρχήν σε επίπεδο συγκεκριμένης χωρικής ενότητας και όχι σε επίπεδο μεμονωμένου έργου ή δραστηριότητας. Επιπλέον, μία τέτοια προσέγγιση ενδέχεται να οδηγήσει σε αποσπασματικές ή και αντιφατικές αξιολογήσεις, χωρίς επαρκή δυνατότητα συντονισμού και ελέγχου από τη διοίκηση. Για τον λόγο αυτόν, ορθώς οι ισχύουσες διατάξεις εντάσσουν την αξιολόγηση της φέρουσας ικανότητας στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού Α' επιπέδου, ο οποίος αφορά ευρύτερες χωρικές ενότητες, όπως ο δήμος ή η δημοτική ενότητα και θα πρέπει να διευκρινιστεί ρητά ότι δεν υπάρχει υποχρέωση σύνταξης ΕκεΦΙ για τις μεμονωμένες επενδύσεις.

Το σχετικό πλαίσιο που περιγράφεται στο ΕΧΠ-Τ σχετικά με τον τουρισμό και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι ικανό για να αποτελέσει τη βάση για τον έλεγχο του φαινομένου από τον Υποκείμενο Σχεδιασμό στις περιοχές που λαμβάνει ανεξέλεγκτους ρυθμούς ανάπτυξης με αρνητικές επιπτώσεις στα δίκτυα υποδομών, στην στέγη και στην ανεξέλεγκτη διασπορά στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Σχετικά με το προτεινόμενο τέλος υπέρ του Πράσινου Ταμείου θεωρούμε ότι η πρόβλεψη αυτή υπήρχε στο αρχικό κείμενο της μελέτης πριν την επιβολή του τέλους ανθεκτικότητας. Οι τουριστικές επενδύσεις έχουν ήδη σημαντική επιβάρυνση σε ζητήματα κλιματικής ανθεκτικότητας, με την επιβολή του αντίστοιχου τέλους και εξ αυτού του λόγου πρέπει να απαλειφθούν προβλέψεις για όποια νέα πρόσθετα τέλη. Τα χρήματα που εισπράττονται από σειρά υφιστάμενων τελών και άλλων επιβαρύνσεων, τα οποία δεν συνοδεύονται από σαφή ανταποδοτικότητα προτείνεται να αξιοποιηθούν για δράσεις και επενδύσεις που ενισχύουν άμεσα τη βιωσιμότητα, τις υποδομές και την ανθεκτικότητα των προορισμών.

Τέλος, σχετικά με τις μεταβατικές διατάξεις έχουν κατατεθεί πλήθος βελτιώσεων από τον ΣΕΤΕ ώστε να κατοχυρώνεται η ασφάλεια δικαίου των επενδύσεων και η αναγκαία δικαιολογημένη εμπιστοσύνη των πολιτών έναντι της πολιτείας.

Ευελπιστούμε ότι η τελική διαμόρφωση του ΕΧΠ-Τ μαζί με τα άλλα ΕΠΣ και τον Υποκείμενο Σχεδιασμό θα συμβάλουν καθοριστικά σε αυτό που όλη η κοινωνία επιζητεί: Βιώσιμες προοπτικές ανάπτυξης σε βιώσιμο περιβαλλοντικά και κοινωνικά περιβάλλον.