

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

**Η Χωροθέτηση
των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων
στην Ελλάδα**

ΖΑΡΡΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ, ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΕΦΗ

Επιβλέποντες:

Η. ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ, Τ. ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ



Οκτώβριος 1995



αρ. εισ. 1995/6

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

004000014155



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.: 2379/1
Ημερ. Εισ.: 13-05-1996
Δωρεά: Συγγραφείς
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
1995
ΖΑΡ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	3
<i>Εισαγωγή</i>	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	10
<i>Η Έννοια του Τουρισμού, των Τουριστικών Καταλυμάτων και η Διαδικασία Χωροθέτησής τους</i>	10
2.1. Κοινωνικοοικονομική Προσέγγιση του Τουρισμού.....	11
2.2. Είδη και Κατηγορίες των Τουριστικών Καταλυμάτων.....	20
2.3. Διαδικασία Έγκρισης Καταλληλότητας και Χωροθέτησης Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων.....	25
2.3.1. Έγκριση Καταλληλότητας Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων.....	25
2.3.2. Έγκριση Χωροθέτησης Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων.....	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	33
<i>Έννοια και Περιγραφή των Μ.Τ.Σ.</i>	33
3.1. Καθορισμός της Έννοιας και του Πλήθους των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων.....	34
3.1.1. Εισαγωγή.....	34
3.1.2. Ποιοτική ανάλυση.....	34
3.1.3. Ποσοτική Ανάλυση.....	41
3.2. Περιγραφή και Χωρική Κατανομή των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα.....	45
3.3. Η Διάθρωση των Μ.Τ.Σ. σε Σχέση με τη Χωρική Ανάλυση των Τουριστικών Μεγεθών στην Ελλάδα.....	57
3.3.1. Τα Τουριστικά Μεγέθη και η Επίδραση τους στην Χωρική Κατανομή των Μ.Τ.Σ.....	57
3.3.2. Αξιολόγηση των Νομών βάσει των Τουριστικών τους Πόρων.....	63
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	71
<i>Μηχανισμοί Χωροθέτησης των Μ.Τ.Σ.</i>	71
4.1. Εισροές της Θεωρίας Χωροθέτησης Οικονομικών Δραστηριοτήτων για τη Χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ.....	72
4.2. Μεταπολεμικό Μοντέλο Ανάπτυξης Τουρισμού στην Ελλάδα.....	82

4.3. Κατευθύνσεις της Τουριστικής Πολιτικής στην Ελλάδα και η Επίδρασή της στα

Μ.Τ.Σ.	85
4.3.1. Εισαγωγή.....	85
4.3.2. Περίοδος 1950 - 1966.....	86
4.3.3. Περίοδος 1967 - 1974.....	87
4.3.4. Περίοδος 1975 - 1980.....	89
4.3.5. Περίοδος 1981 μέχρι σήμερα.....	91

4.4. Η Πολιτική Κινήτρων για τη Δημιουργία Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων και οι Επιπτώσεις της στα Μ.Τ.Σ......

4.4.1. Εισαγωγή.....	94
4.4.2. Περίοδος 1960-1966.....	96
4.4.3. Περίοδος 1967-1974.....	96
4.4.4. Περίοδος 1975-1980.....	98
4.4.5. Περίοδος 1981 έως σήμερα.....	99
4.4.6. Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).....	109
4.4.7. Κριτική της Πολιτικής Κινήτρων.....	117

4.5. Η Χωροταξική και Περιβαλλοντική Πολιτική για την Δημιουργία Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων.....

4.5.1. Οι Πρώτες Ρυθμίσεις για τη Χωροθέτηση.....	124
4.5.2. Οι Ρυθμίσεις του Π.Δ/γματος 20-1-88, Φ.Ε.Κ. 61/Δ/88.....	129
4.5.3. Οι Μεταβολές του Ν.1650/86 και της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90.....	132
4.5.4. Οι Ρυθμίσεις της Νέας Κ.Υ.Α. 1661/94.....	135

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Απαντήσεις Ερωτηματολογίων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Φωτογραφίες Μ.Τ.Σ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Εισαγωγή

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική μελέτη, η οποία έχει τίτλο «**Η χωροθέτηση των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα**» πραγματοποιήθηκε στη διάρκεια του 10ου εξαμήνου του έτους 1995, στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Την μελέτη επέβλεψαν οι καθηγητές κ. Η. Μπεριάτος Δρ. Χωροταξίας-Γεωγραφίας και η Κα. Τ. Γιαννακούρου, Δρ. Χωροταξίας-Πολεοδομίας, Δικηγόρος, τους οποίους ευχαριστούμε θερμά για τις πολύτιμες συμβουλές και υποδείξεις τους χωρίς τις οποίες η μελέτη θα ήταν αδύνατον να ολοκληρωθεί.

Ειδικότερα η μελέτη μας αναφέρεται στον καθορισμό της έννοιας και του πλήθους των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων (Μ.Τ.Σ.) στην Ελλάδα και στην ανάλυση των παραγόντων αλλά και των μηχανισμών οι οποίοι επέδρασαν αφενός στην δημιουργία τους και αφετέρου κατεύθυναν την χωροθέτησή τους στις περιοχές που βρίσκονται σήμερα.

Στοιχεία-Πηγές

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν, εκτός από την εκτεταμένη κυρίως ελληνική αλλά και διεθνή βιβλιογραφία, αφορούν στην αποδελτίωση υπάρχουσών μελετών, σχετικών με το συγκεκριμένο θέμα και στη συλλογή πρωτογενών στοιχείων προερχόμενων από την Ε.Τ.Β.Α., Ε.Σ.Υ.Ε., Ε.Ο.Τ., Κ.Ε.Π.Ε., ΥΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Ξ.Ε.Ε., Εθνικό Τυπογραφείο.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η έρευνα για τη συλλογή των στοιχείων που απαιτήθηκαν για την ολοκλήρωση της μελέτης επικεντρώθηκε ως επί το πλείστον σε κρατικές υπηρεσίες, γεγονός που δεν απέκλεισε όμως την χρησιμοποίηση Τουριστικών Οδηγών για την άντληση επιπλέον στοιχείων (Ελληνικά Ξενοδοχεία 1995, Greece's Monthly Travel Guide-Magazine).

Επίσης πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με τους:

- Α. Μαυρονά, Δ/νη Χωροταξίας ΥΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
- Μ. Μαρκοπουλιότου, Δ/νη Α' Ε.Ο.Τ. Αθηνών

- Ρ. Χριστοδούλου, Δ/νση Μελετών Ε.Τ.Β.Α. Αθηνών
- Γ. Φιλιππούλου, Δ/νση Τουρισμού Ε.Σ.Υ.Ε. Αθηνών
- Β. Στεφάνου, Ε.Σ.Υ.Ε. Αθηνών

Η προσέγγιση του θέματος υπήρξε κοπιαστική. Εκτός από τη χρήση βιβλιογραφίας, την πρωτογενή έρευνα, την προσφυγή στην νομοθεσία και σε αδημοσίευτα στατιστικά στοιχεία, τις «προσωπικές συνεντεύξεις» αποστείλαμε ερωτηματολόγια στους Διευθυντές των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων που ορίστηκαν στη μελέτη, στις περιοχές Αττικής, Κερκύρας, Ρόδου, Κω, Κρήτης, Ηλείας, Σάμου (βλ. Παράρτημα Α).

Προβλήματα

Στο στάδιο της ανάλυσης η ομάδα μελέτης αντιμετώπισε ορισμένα σημαντικά προβλήματα, τα οποία ήταν συνυφασμένα καταρχήν με την υφή των επιζητούμενων ποσοτικών και ποιοτικών στοιχείων για την ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος.

Ειδικότερα τα προβλήματα αυτά προκύπτουν από το χαμηλό βαθμό συγκρισιμότητας των στοιχείων (όχι μόνο διαφορετικών φορέων αλλά και του ιδίου) λόγω διαφοροποιήσεων στον τρόπο συλλογής ανάλογα με τη χρονική περίοδο στην οποία αναφέρονται, επιπρόσθετα στην έλλειψη εξειδικευμένων στοιχείων σχετικών με τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα.

Συγκεκριμένα στην προσπάθεια μας για εξεύρεση στοιχείων για τα Μ.Τ.Σ. που επιλέξαμε στην μελέτη μας, απευθυνθήκαμε στην κεντρική υπηρεσία του Ε.Ο.Τ. όπου εκεί διαπιστώσαμε την απουσία των φακέλων των περισσότερων από τα ξενοδοχεία και ειδικότερα για εκείνα των περιοχών Δωδεκανήσου, Κρήτης, Χαλκιδικής, Σάμου από τα αρχεία της υπηρεσίας. Οι φάκελοι αυτοί βρίσκονταν στις κατά τόπου υπηρεσίες του Ε.Ο.Τ. οπότε ήταν αδύνατο να συλλεχθούν και να μελετηθούν.

Ένα επιμέρους πρόβλημα που συναντήσαμε ήταν ότι, ο όρος Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα δεν διευκρινίζεται όσον αφορά τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά του στην Ελληνική βιβλιογραφία. Σε ορισμένα

περιοδικά οικονομικού περιεχομένου συναντήσαμε τον όρο μεγάλες τουριστικές επιχειρήσεις οι οποίες χαρακτηρίζονταν έτσι με βάση τον ετήσιο κύκλο εργασιών τους. Οι έννοιες όμως Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα και μεγάλη τουριστική επιχείρηση διαπιστώσαμε ότι δεν ταυτίζονται αφού η πρώτη αναφέρεται σε ένα μεμονωμένο τουριστικό συγκρότημα ενώ η δεύτερη αναφέρεται σε όμιλο επιχειρήσεων που διαχειρίζονται αλυσίδα ξενοδοχειακών συγκροτημάτων.

Για όλους τους παραπάνω λόγους η πρακτική των ερωτηματολογίων κρίθηκε ως η μόνη δυνατή επιλογή, προκειμένου την καλύτερη ποιοτική πληροφόρηση σχετικά με τα Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα. Υπήρξε όμως ελάχιστα αποδοτική δεδομένου ότι από το σύνολο των Μ.Τ.Σ. απάντησε ποσοστό 24%.

Τέλος και η προσπάθειά μας για κάποιες τηλεφωνικές πλέον συνεντεύξεις δεν απέδωσε τα αναμενόμενα εκτός από ελάχιστες περιπτώσεις. Στις περισσότερες στάθηκε αδύνατο να συνομιλήσουμε με κάποιο υπεύθυνο ενώ σε άλλες οι υπεύθυνοι των ξενοδοχείων δεν γνώριζαν λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με το ιστορικό των ξενοδοχείων.

Περιγραφή της Μελέτης

Η διαπραγμάτευση του θέματος έγινε στα εξής κεφάλαια:

Κεφάλαιο 2

Εδώ επιχειρείται μια κοινωνικοοικονομική προσέγγιση του τομέα του τουρισμού στην Ελλάδα. Ειδικότερα αναλύεται ο ρόλος του τουρισμού στην εθνική οικονομία, καθώς και οι κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού μεταπολεμικά στην Ελλάδα. Επίσης γίνεται αναφορά στα ιδιαίτερα ποιοτικά χαρακτηριστικά του τουριστικού προϊόντος ενώ αυτό παράλληλα προσεγγίζεται και από την σκοπιά του διεθνούς εμπορίου. Τονίζεται η ανάγκη για μετάβαση από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού στην ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού και καθορίζονται οι προϋποθέσεις για την ανάπτυξή τους ειδικότερα στην Ελλάδα. Τέλος για λόγους καλύτερης κατανόησης γίνεται μια ειδική αναφορά στα είδη και τις

κατηγορίες των τουριστικών καταλυμάτων καθώς και στη διαδικασία έγκρισης καταλληλότητας και προέγκρισης χωροθέτησης όσον αφορά τη δημιουργία ξενοδοχείων.

Κεφάλαιο 3

Στο κεφάλαιο αυτό μέσα από μια ποιοτική και ποσοτική ανάλυση καθορίζεται η έννοια και το πλήθος των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα και ουσιαστικά ολοκληρώνεται ο πρώτος στόχος της μελέτης. Επίσης πραγματοποιείται στατιστική ανάλυση και περιγραφή αυτών με βάση στοιχεία από το Ξ.Ε.Ε. αλλά και με στοιχεία που προέκυψαν από τις απαντήσεις των ερωτηματολογίων. Με την ανάλυση αυτή επιτυγχάνουμε να δώσουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα των Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα αφού αναλύονται όλα τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους που τα συνιστούν αλλά και τα διαχωρίζουν από τα υπόλοιπα τουριστικά συγκροτήματα. Στη συνέχεια επιχειρείται η ανάλυση της εξέλιξης δύο βασικών τουριστικών μεγεθών, του αριθμού διανυκτερεύσεων που στην ουσία αντιπροσωπεύουν την τουριστική ζήτηση και του αριθμού των κλινών που αντιπροσωπεύουν την τουριστική προσφορά, στις περιοχές που έχουν χωροθετηθεί τα Μ.Τ.Σ.. Η ανάλυση αυτή των χωρικών διαστάσεων της ζήτησης και προσφοράς έχει σαν κύριο στόχο της εξακρίβωση των ομοιοτήτων ή των διαφορών μεταξύ των χωρικών μονάδων στις οποίες έχουν χωροθετηθεί τα Μ.Τ.Σ. και θεωρούμε ότι μπορούν να εξηγήσουν ως ένα μεγάλο βαθμό τη χωροταξική διάθρωση των Μ.Τ.Σ. στον Ελλαδικό χώρο. Η ανάλυση ομοιογένειας συνεχίζεται και με βάση τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των περιοχών εγκατάστασης των Μ.Τ.Σ.. Συγκεκριμένα πραγματοποιήθηκε μια συγκριτική κατάταξη των νομών της Ελλάδας με βάση τους τουριστικούς τους πόρους, οι οποίοι αποτελούν ένα σημαντικό παράγοντα έλξης της χωροθέτησης με σκοπό την αξιολόγηση των περιοχών χωροθέτησης των Μ.Τ.Σ. ως προς το κριτήριο αυτό.

Κεφάλαιο 4

Πραγματοποιείται μια προσέγγιση καταρχήν στο γενικότερο θεωρητικό υπόβαθρο που αφορά στην χωροθέτηση μιας τουριστικής επιχείρησης. Στο πλαίσιο αυτό αναλύονται συνοπτικά οι θεωρητικές προσεγγίσεις της χωροθέτησης γενικά των οικονομικών επιχειρήσεων όπως αυτές διαμορφώνονται διαχρονικά και οι οποίες ουσιαστικά αντιστοιχούν στην εξέλιξη της χωροθέτησης της βιομηχανίας. Διαπιστώνοντας τελικά τις αδυναμίες και τα προβλήματα που εμφανίζουν οι θεωρίες στο να εξηγήσουν την χωροθέτηση μιας μεγάλης τουριστικής επιχείρησης όπως είναι το Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα σε μια περιοχή, οδηγούμαστε στην υιοθέτηση μιας άλλης μεθοδολογίας. Έτσι στις επόμενες παραγράφους του κεφαλαίου επιχειρείται μια ιστορική περιοδολόγηση ξεκινώντας ιστορικά από την μεταπολεμικά περίοδο, την περίοδο της επταετίας, την περίοδο της μεταπολίτευσης και τελειώνοντας στην περίοδο 1981 μέχρι σήμερα. Στις περιόδους αυτές εξετάζονται οι πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις σε εθνικό κυρίως αλλά και σε διεθνές επίπεδο και οι κατευθύνσεις και οι αλλαγές της τουριστικής πολιτικής, της πολιτικής κινήτρων καθώς και της χωροταξικής και περιβαλλοντικής. Με βάση τα παραπάνω επιχειρούμε να ερμηνεύσουμε τους μηχανισμούς δημιουργίας και χωροθέτησης των Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα.

Τέλος, αναφορά γίνεται στις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.), που εισάγονται στην ελληνική νομοθεσία με το νέο αναπτυξιακό νόμο 2234/94, τις οποίες θεωρούμε άμεσα συνδεδεμένες με το θέμα κυρίως για το λόγο ότι τόσο οι Π.Ο.Τ.Α. όσο και τα Μ.Τ.Σ. αφορούν υψηλής ποιότητας τουριστική υποδομή και παροχή εξυπηρετήσεων. Η συγκριτική ανάλυση που πραγματοποιείται της Π.Ο.Τ.Α. σε σχέση με τα Μ.Τ.Σ. αλλά και με την ιδιωτική πολεοδόμηση με την οποία διαπιστώνουμε ότι σχετίζεται περισσότερο (για λόγους τους οποίους θα εξετάσουμε στο αντίστοιχο κεφάλαιο εκτενέστερα) θα μας βοηθήσει στο να σχηματίσουμε μια ολοκληρωμένη άποψη σχετικά με την ουσία και το περιεχόμενο του νέου αυτό θεσμού.

Κεφάλαιο 5

Στον κεφάλαιο αυτό συνοψίζουμε τα συμπεράσματά μας σχετικά με το ουσιαστικό περιεχόμενο των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων και την συμβολή τους στην εθνική οικονομία της χώρας μας, στον τομέα της απασχόλησης καθώς και στην προστασία του περιβάλλοντος. Τέλος επισημαίνεται ο βαθμός στον οποίο επέδρασαν, η τουριστική πολιτική, η πολιτική κινήτρων καθώς και η χωροταξική και περιβαλλοντική πολιτική καθώς και άλλοι παράγοντες, τόσο στην δημιουργία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων όσο και στην χωροθέτησή τους στον Ελλαδικό χώρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

**Η Έννοια του Τουρισμού, των Τουριστικών Καταλυμάτων
και η Διαδικασία Χωροθέτησής τους**

2.1. Κοινωνικοοικονομική Προσέγγιση του Τουρισμού

Ο επικρατέστερος ορισμός για τον τουρισμό ή ελληνικότερα περιήγηση, μιλά για «μετακινήσεις μακράν της κύριας κατοικίας για διάστημα μεγαλύτερο των 24 ωρών και μικρότερων του έτους». Ο ορισμός αυτός υιοθετήθηκε, το 1963 από την Διάσκεψη του Ο.Η.Ε. για τον Τουρισμό στη Ρώμη, το 1968 από τις στατιστικές του Ο.Η.Ε.¹ και είναι αποδεκτός από την Ε.Σ.Υ.Ε.. Τα τελευταία χρόνια ως τουρισμός ορίζεται², οι σχέσεις και τα φαινόμενα που προκαλούνται από τα ταξίδια και την περιστασιακή διαμονή ανθρώπων που μετακινούνται για διακοπές και αναψυχή. Μερικοί ερευνητές χρησιμοποιούν το κριτήριο της *minimum* ταξιδιωτικής απόστασης αλλά γενικά τουρισμό έχουμε όταν υπάρχει τουλάχιστον μια διανυκτέρευση εκτός του μόνιμου τόπου κατοικίας. Ο τουρισμός επίσης χαρακτηρίζεται από τη ζήτηση και τη παροχή μεγάλου αριθμού αγαθών και υπηρεσιών, τα οποία κατατάσσονται σε πέντε μεγάλες κατηγορίες: αξιοθέατα, μεταφορές, καταλύματα, υποστηρικτικές υπηρεσίες, και υποδομές. Σύμφωνα με τα παραπάνω τα αξιοθέατα μιας περιοχής προσελκύουν σ' αυτή τους τουρίστες, οι μεταφορικές υπηρεσίες την κάνουν επισκέψιμη, τα καταλύματα και οι υποστηρικτικές υπηρεσίες όπως καταστήματα, τράπεζες κ.λ.π. εξασφαλίζουν την παραμονή ενώ οι υποδομές διασφαλίζουν την άνετη λειτουργία των παραπάνω.

Με αυτό το προσδιοριστικό περιεχόμενο, ο τουρισμός φαίνεται να έχει δύο όψεις, μια *οικονομική* και μια *κοινωνική*. Τα τελευταία χρόνια, ο τουρισμός εξετάζεται μέσα από οικονομικά κυρίως κριτήρια, τόσο από τους ιδιώτες όσο και από το ίδιο το κράτος. Σαν πηγή πλούτου ο τουρισμός προσδιορίζεται σήμερα από τα καλά οργανωμένα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα (Μ.Τ.Σ.) που φροντίζουν επαρκώς για τις ανάγκες του τουρίστα: πλήρης παραγωγή και διάθεση αγαθών, για την ικανοποίηση των

¹ Marc Boyer, "LE TOURISME", PARIS 1972.

² Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991, σελ. 19

αναγκών με κριτήριο τα ενδιαφέροντα και τις προτιμήσεις. Εξάλλου οι τουριστικοί πράκτορες (tour operators) στα ονομαζόμενα «τουριστικά πακέτα» προσφέρουν υπηρεσίες που περιλαμβάνουν μεταφορές, καταλύματα και περιηγήσεις στα αξιοθέατα ή άλλες δραστηριότητες αναψυχής.

Οι τουρίστες ταξιδεύοντας αποκομίζουν εμπειρίες από διαφορετικά μέρη, άλλα μετρήσιμα, όπως μεταφορές, καταλύματα και άλλα όχι, όπως ευχαρίστηση, διασκέδαση κ.λ.π.. Δεν υπάρχει επομένως ούτε ένα μόνο τουριστικό προϊόν, αλλά ούτε μια και μόνη παράμετρος με βάση την οποία αυτό μπορεί να υπολογιστεί.

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του τουριστικού προϊόντος που συνιστούν την δυνατότητα επιτυχούς προώθησης ενός τόπου στην τουριστική αγορά είναι τα εξής:

1. Οι *κλιματολογικές συνθήκες*. με βάση αυτές διαχωρίζονται οι διακοπές σε θερινές και χειμερινές και προσδιορίζεται επιπλέον η χρονική διάρκεια των διακοπών.
2. Το *φυσικό περιβάλλον*. αυτό αναλύεται σε επιμέρους στοιχεία μείζονος σημασίας όπως το ανάγλυφο του εδάφους, την καθαρότητα και διαύγεια της θάλασσας, την ποιότητα, ποικιλία και καθαρότητα των ακτών, την επάρκεια των υδάτινων πόρων, υπέργειων και υπόγειων, τις ιαματικές πηγές και την ποιότητα της ατμόσφαιρας.
3. Η *ιστορία* αποτυπώματα διαφόρων πολιτισμών που δένουν και συμπληρώνουν το φυσικό περιβάλλον εμπλουτίζοντάς το, αποτελώντας συνηθέστατα στοιχεία προσδιορισμού της ιδιαιτερότητας ενός τόπου και αποτελώντας παράλληλα σημαντικότερο κίνητρο προσέλκυσης επισκεπτών.
4. *Τεχνική υποδομή*. η ύπαρξη δηλαδή σύγχρονης υποδομής απαραίτητης για ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτροδότηση, επικοινωνίες (θαλάσσιες, εναέριες, χερσαίες), τηλεπικοινωνίες.
5. Η *πολιτιστική ζωή, ψυχαγωγία και διασκέδαση*. ο βαθμός δηλαδή οργάνωσης και το ποιοτικό επίπεδο της πολιτιστικής ζωής, η

προσφορά θεαμάτων, η ποικιλία των προσφερόμενων τρόπων και τόπων διασκέδασης, νυχτερινή ζωή, τα τυχερά παιχνίδια και η οργάνωση αθλητικών εκδηλώσεων και θεαμάτων.

6. Η *διαμονή-διαβίωση*, δηλαδή το είδος, η μορφή, το μέγεθος και η ποιότητα κατασκευής των ξενοδοχειακών καταλυμάτων καθώς και ο τρόπος και το κόστος ενοικίασης.
7. Οι *παρεχόμενες υπηρεσίες*, δηλαδή ο βαθμός οργάνωσης της διοικητικής μηχανής σε ασφάλεια διαβίωσης, σε ποιότητα χώρων και τρόπων περίθαλψης σε ομαλή εξυπηρέτηση του επισκέπτη κ.α.
8. Η *οργάνωση της αγοράς του τόπου*, η προσφορά δηλαδή πολλαπλών υπηρεσιών και αγαθών σε επάρκεια και με συγκριτικά μικρό κόστος, κριτήριο ιδιαίτερα σημαντικό για την επιλογή του.

Η οικονομική διάσταση του τουρισμού και το οικονομικό περιεχόμενο του όρου προκύπτει αν θεωρήσουμε σαν εισόδημα προερχόμενο από τον τουρισμό το εισόδημα εκείνο που έχει αποκτηθεί στον τόπο μόνιμης κατοικίας ή εργασίας αλλά καταναλώνεται στους τόπους υποδοχής των επισκεπτών.

Οι προσεγγίσεις του ρόλου του τουρισμού στην εθνική οικονομία στηρίζονται σ' αυτήν ακριβώς την διάσταση του. Στην διεθνή βιβλιογραφία, ο τουρισμός με χωρικό επίπεδο αναφοράς το εθνικό κράτος αντιμετωπίζεται ως ένα είδος διεθνούς εμπορείου το οποίο μάλιστα υπόκειται σε λιγότερους περιορισμούς από ότι το διεθνές εμπόριο. Η δυσκολία στο να κατανοηθεί η τουριστική δραστηριότητα ως μέγεθος που αντιπροσωπεύει εισαγωγές ή εξαγωγές, με την κλασσική έννοια του όρου, έγκειται στη ιδιαίτερη φύση του τουριστικού προϊόντος. Η ομοιότητα των δύο δραστηριοτήτων έγκειται στο γεγονός ότι τόσο στην περίπτωση του τουρισμού όσο και στην περίπτωση εισαγωγών - εξαγωγών προϊόντων πραγματοποιείται εκροή ή εισροή χρήματος, με τη μορφή συναλλάγματος, στην οικονομία ενός κράτους. Έτσι το τουριστικό ρεύμα προς μια χώρα αποτελεί για αυτήν εξαγωγική δραστηριότητα ενώ για την χώρα προέλευσης εισαγωγική δραστηριότητα.

Τα χαρακτηριστικά εκείνα που συνιστούν την ιδιαιτερότητα του τουριστικού «προϊόντος», από την σκοπιά του διεθνούς εμπορίου, μπορούν να συνοψισθούν ως εξής³:

1. Το «προϊόν» καταναλώνεται μέσα στην χώρα εξαγωγής, με αποτέλεσμα να μην επιβαρύνεται ο εξαγωγέας με το κόστος μεταφοράς, παρά μόνο, στην περίπτωση που οι αφίξεις των τουριστών πραγματοποιούνται με μεταφορικές εταιρείες της χώρας υποδοχής.
2. Η ζήτηση του τουριστικού «προϊόντος» εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από παράγοντες φυσικούς, πολιτικούς, πολιτιστικούς κ.λ.π. οι οποίοι δεν μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία των οικονομικών παραγόντων. Επιπλέον οι τουριστικές δαπάνες είναι ελαστικές, τόσο ως προς την τιμή όσο και προς το εισόδημα, ενώ συγχρόνως ο παράγοντας της εποχικότητας προσδίδει ένα ακόμη στοιχείο ιδιαιτερότητας.
3. Η χώρα υποδοχής, που εξάγει το τουριστικό «προϊόν» μπορεί να καθορίζει διαφορετική ισοτιμία για το τουριστικό συνάλλαγμα και το συνάλλαγμα που χρησιμοποιείται για εισαγωγές-εξαγωγές αγαθών.
4. Ο τουρισμός επηρεάζει την αναπτυξιακή πορεία πολλών κλάδων της οικονομίας, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα, σε βαθμό ανάλογο της έντασης των διακλαδικών διασυνδέσεων που έχει με τους επιμέρους τομείς. Ένας σημαντικός παράγοντας, που καθορίζει την δυνατότητα του τουριστικού τομέα να δράσει αναπτυξιακά για το σύνολο της οικονομίας, είναι ο βαθμός στον οποίο η παροχή αγαθών και υπηρεσιών στους επισκέπτες μπορεί να καλύπτεται από εγχώριες πηγές, δίχως να καθίστανται αναγκαία η προσφυγή σε εισαγωγές.
5. Ο τουρισμός ως φαινόμενο με κοινωνικές διαστάσεις δημιουργεί μια σειρά θετικών και αρνητικών επιπτώσεων σε επίπεδο κοινωνικό και πολιτιστικό.

³ Ε.Τ.Β.Α., "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ. 84-85

6. Η τουριστική δαπάνη αποτελεί στη χώρα υποδοχής έναν ιδιαίτερο τύπο ιδιωτικής καταναλωτικής δαπάνης.

Είναι σαφές λοιπόν ότι εξαιτίας της ιδιαίτερης φύσης του τουρισμού και της λειτουργίας του στην εθνική οικονομία, είναι δύσκολο να χρησιμοποιηθεί ένα ενιαίο κριτήριο κατηγοριοποίησης των θετικών ή αρνητικών επιπτώσεων του. Αξίζει να σημειωθεί ότι επιπρόσθετα στοιχεία που δυσχεραίνουν την εκτίμηση του ρόλου του τουρισμού στην οικονομία αποτελούν:

1. Η δυνατότητα πραγματοποίησης μεγάλου μέρους της τουριστικής δαπάνης στη χώρα προέλευσης και όχι στη χώρα υποδοχής, ιδίως στην περίπτωση οργανωμένων από πολυεθνικές τουριστικές επιχειρήσεις ταξιδίων.
2. Η επέκταση της χρήσης των πιστωτικών καρτών και των ταξιδιωτικών επιταγών, που συνεπάγεται περιορισμό των συναλλαγματικών εσόδων για τις τράπεζες της χώρας προορισμού.
3. Για την προσέλκυση επενδύσεων στον τομέα του τουρισμού παρέχονται κίνητρα όπως απαλλαγή από φόρους, χαμηλότοκα δάνεια κ.λ.π., που προφανώς πρέπει να συνυπολογισθούν στο κόστος της τουριστικής ανάπτυξης. Από την άλλη πλευρά, μεγάλο μέρος της τουριστικής υποδομής όπως π.χ. τα μεταφορικά δίκτυα, χρησιμοποιείται και σε εναλλακτικές χρήσεις, γεγονός που αυξάνει την κοινωνική χρησιμότητά της.

Σε ότι αφορά την απασχόληση ο τουρισμός είναι κοινά αποδεκτό ότι δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας στη χώρα υποδοχής. Υπάρχει όμως διάσταση απόψεων για το κατά πόσο το μέσο κόστος δημιουργίας μιας θέσης εργασίας στον τουριστικό τομέα είναι μικρότερο από το αντίστοιχο κόστος σε άλλους τομείς της οικονομίας, γεγονός που σχετίζεται με το βαθμό στον οποίο ο τουρισμός είναι κλάδος έντασης εργασίας ή κεφαλαίου.

Στη χώρα μας παρά την ανάπτυξη του κλάδου δεν υπάρχει μια πλήρης μελέτη για την προκαλούμενη από αυτόν απασχόληση, ενώ το ζήτημα αυτό μέχρι στιγμής δεν έχει απασχολήσει την Ε.Σ.Υ.Ε. που δεν διαθέτει σχετικά

στατιστικά στοιχεία. Υπάρχουν βέβαια κάποιες εκτιμήσεις, με ποιο πρόσφατη αυτή του ΚΕΠΕ, που το 1984 υπολόγισε σε 210.000 τους απασχολούμενους στον τομέα και σε 100.000 τις θέσεις εργασίας που δημιουργούνται έμμεσα σε άλλους τομείς από την αναπτυξιακή επίδραση του τουρισμού. Σύμφωνα με εκτιμήσεις του Ε.Ο.Τ. η απασχόληση στον τουρισμό το 1988 ανήλθε σε 335.000 άτομα αντιπροσωπεύοντας το 7,2% του συνολικού εργατικού δυναμικού. Η άμεση απασχόληση αφορούσε 215.000 άτομα και η έμμεση τις υπόλοιπες 120.000 άτομα.

Σχετικά με τις κοινωνικές επιπτώσεις του τουρισμού, ο προβληματισμός γύρω από το θέμα αυτό έφερε στο προσκήνιο το κυρίαρχο ζήτημα του προτύπου ανάπτυξης που ακολουθήθηκε. Συνειδητοποιήθηκε ότι το μεταπολεμικό μοντέλο ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού επιβαρύνει την τοπική κοινωνική δομή και καταλήγει να λειτουργεί αρνητικά στην προσέλκυση νέων πελατών⁴. Ονομαστά θέρετρα έφθασαν λόγω της μαζικής τουριστικής ανάπτυξης σε κορεσμό με αποτέλεσμα οικονομικά και αναπτυξιακά αδιέξοδα.

Το θέμα του περιβάλλοντος ιδιαίτερα την τελευταία δεκαετία γίνεται πρωταρχικός στόχος κάθε αναπτυξιακού τουριστικού προγράμματος. Παράλληλα, προβάλλεται η ανάγκη για μια τουριστική ανάπτυξη, που σε αντίθεση με τη μαζική θα λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά και τα όρια της τοπικής κοινωνικής δομής νοούμενης σαν ένα οικοσύστημα που εμπεριέχει την κοινωνία, το περιβάλλον, την οικονομία και τον πολιτισμό.

Σ' αυτές τις νέες ανάγκες που δημιούργησαν τόσο οι εξελίξεις στις ανεπτυγμένες χώρες όσο και τα αδιέξοδα του μαζικού τουρισμού ήρθαν κύρια να απαντήσουν οι ειδικές μορφές τουρισμού αλλά και τα μεγάλα οργανωμένα τουριστικά συγκροτήματα, τα οποία λόγω των υψηλών τους προδιαγραφών προσφέρουν μεγάλη ποιότητα όσον αφορά την τουριστική προσφορά ενώ παράλληλα προσελκύουν τουρίστες «καλύτερης ποιότητας» και υψηλότερων εισοδημάτων. Στην αναζήτηση της ανάπτυξης των ειδικών μορφών, στις

⁴ Ε.Τ.Β.Α., "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ. 113

οποίες προσανατολίζονται οι νέοι σχεδιασμοί της τουριστικής πολιτικής, τονίζουμε ότι ουσιαστικά υπάρχει μια κοινή αφετηρία: Η συνειδητοποίηση της ανάγκης να αλλάξει το πρότυπο του μαζικού τουρισμού.

Πολλές από αυτές τις νέες μορφές τουρισμού δεν είναι και τόσο «νέες». Παράδειγμα ο περιηγητικός, πολιτιστικός, ιαματικός τουρισμός υπάρχουν από την αρχαιότητα.

Οι νέες μορφές τουρισμού, αναπτύσσονται και δρουν άλλοτε συμπληρωματικά και άλλοτε ανταγωνιστικά στο μαζικό τουρισμό. Προγραμματισμός για όλες αυτές τις μορφές είναι πολύ δύσκολο να υπάρξει. «Ολοκληρωμένα και συγκροτημένα προγράμματα ανάπτυξης ειδικών μορφών δεν υφίστανται διεθνώς και οι εμπειρίες που υπάρχουν είναι συνήθως αποσπασματικές και στοχεύουν συνήθως σε ανάπτυξη μέρους των ειδικών μορφών»⁵

Τις περισσότερες φορές οι νέες ή ειδικές μορφές είναι οργανωμένες μορφές μαζικού τουρισμού που απευθύνονται σε ειδικές κατηγορίες πληθυσμού. Γι' αυτό, συνήθως λαμβάνεται πρόνοια ώστε οι νέες μορφές μαζικού τουρισμού να προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες τοπικές συνθήκες. Οι νέες μορφές τουρισμού είναι πολλές όπως: Θαλάσσιος, Time Sharing, Καζίνων, Συνεδριακός-Εκθεσιακός, Ορεινός- Χιονοδρομικός, Οικοτουρισμός, Υγείας-Ιαματικός, Αγροτουρισμός, Κοινωνικός, Γ' Ηλικίας, Αθλητικός, Γυμνισμός. Λαμβάνοντας υπόψη την αξιολόγηση των διαφόρων μορφών, την ιδιομορφία των τουριστικών περιοχών, προτείνεται κατά σειρά η ανάπτυξη των εξής μορφών⁶:

α. Θαλάσσιος τουρισμός

Συγκεντρώνει κυρίως πελατεία υψηλών εισοδημάτων, την οποία έλκουν τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα.

⁵ Ε.Τ.Β.Α., "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ. 72

⁶ Προτάσεις για μια κατά προτεραιότητα ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού στην Ελλάδα. Ε.Τ.Β.Α., "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ. 449

Υπάρχουν οι προϋποθέσεις γιατί η Ελλάδα περιβρέχεται από θάλασσα, έχει πλήθος νησιών, λιμανιών, κρουαζιερό-πλοίων. Η ύπαρξη υποδομής είναι απαραίτητη. Η χωροθέτηση μαρίνων ενδείκνυται κοντά σε αεροδρόμια και εθνικά οδικά δίκτυα.

β. Συνεδριακός-Εκθεσιακός

Η Ελλάδα λόγω του ότι είναι μια «κλασσική» τουριστική χώρα, έχει το πλεονέκτημα της διεξαγωγής συνεδριάσεων και εκθέσεων κάθε είδους. Σήμερα τα συνέδρια και οι εκθέσεις αποτελούν βασικές μορφές ενημέρωσης και επαφής των ενδιαφερομένων.

Στην Ελλάδα υπάρχει έλλειψη κατάλληλων συνεδριακών χώρων. Η χωροθέτηση τους απαιτεί σημαντική υποδομή και οικοδομή την οποία διαθέτουν κυρίως τα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα και γι' αυτό τα περισσότερα συνέδρια-εκθέσεις λαμβάνουν χώρα σ' αυτά.

γ. Χρονομεριστική μίσθωση-TIME SHARING

Με τον όρο Time Sharing⁷ γενικά νοείται «το δικαίωμα της διαδοχικής χρήσης ή κυριότητας καταλύματος διακοπών για ορισμένη χρονική περίοδο κάθε χρόνο, επί ορισμένο χρόνο ή και αορίστως, έναντι εφάπαξ τιμήματος». Η σύμβαση μπορεί να έχει διάρκεια 5 έως 60 χρόνια και ισχύει για ξενοδοχεία κατηγορίας Πολυτελείας (ΑΑ') και Α'.

Το κυρίως συγκρότημα, ενταγμένο στο T.S., μπορεί να είναι του τύπου μεγάλου τουριστικού συγκροτήματος διακοπών, τουριστικού ή παραθεριστικού συγκροτήματος με αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα διαφόρων τύπων και μεγεθών.

Οι απαραίτητες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις είναι πισίνες, γήπεδα αθλοπαιδιών, εστιατόρια, καταστήματα, κέντρα ψυχαγωγίας.

⁷ Ε.Τ.Β.Α., Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών, Αθήνα 1991, σελ. 20

Στην Ελλάδα το Time Sharing δεν έχει αναπτυχθεί αρκετά, γιατί δυσπιστούν οι ξενοδόχοι. Στο τέλος του 1992 υπήρχαν στην Ελλάδα 5100 εθνικοί και ξένοι ιδιοκτήτες χρονομεριστικής μίσθωσης⁸.

δ. Υγείας-Ιαματικός

Η χώρα έχει πολλές Ιαματικές πηγές. Επιπλέον, είναι διάσπαρτες σε όλη την χώρα. Αυτό σημαίνει ότι η ανάπτυξη τους θα σημαίνει ταυτόχρονα και περιφερειακή ανάπτυξη. Βέβαια το κόστος για έργα υποδομής είναι σημαντικό, αλλά και το όφελος από την εσωτερική και εξωτερική ζήτηση προβλέπεται να είναι επίσης σημαντικό.

Οι παραπάνω τέσσερις μορφές, δεν είναι οι μόνες που προσφέρονται για ανάπτυξη, απλώς ιεραρχικά ίσως προηγείται η ανάπτυξη τους. Τονίζεται ότι η χώρα μας προσφέρεται για όλες σχεδόν τις μορφές τουρισμού, σε πολλές από αυτές παρουσιάζει συγκριτικό πλεονέκτημα. Επιπλέον η ανάπτυξη των νέων μορφών τουρισμού δεν σημαίνει απαραίτητα και εγκατάλειψη του παραδοσιακού μοντέλου του μαζικού τουρισμού. Αυτό, παρά τα όποια προβλήματα του είναι απαραίτητο να υπάρχει, διότι η εγκατάλειψη του θα δημιουργήσει αναπόφευκτα προβλήματα όχι μόνο σε ολόκληρο το τουριστικό κύκλωμα, αλλά και στην Ελληνική οικονομία.

⁸ Εφημερίδα «Ναυτεμπορική», 21/2/93

2.2. Είδη και Κατηγορίες των Τουριστικών Καταλυμάτων

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις ανάλογα με το είδος των προσφερόμενων υπηρεσιών και τον τρόπο λειτουργίας τους ομαδοποιούνται σε έξι (6) κατηγορίες⁹:

α. Ξενοδοχεία.

Είναι οι τουριστικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν reception, διοίκηση, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης, αναψυχής πελατών, χώρους διανυκτέρευσης και παρέχουν εξυπηρετήσεις (service). Διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

1. Ξενοδοχεία τυπικά (πολυτελείας, Α', Β', Γ', Δ', Ε').
2. Ξενοδοχεία τύπου Motel (Α', Β').
3. Ξενοδοχεία τύπου Ξενώνα (πολυτελείας, Α', Β', Ξενώνες Νεότητας).
4. Ξενοδοχεία Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (Α', Β', Γ', Δ').

Μπορούν να δημιουργούνται σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, εντός πόλεων ή οικισμών με εγκριμένο σχέδιο, εντός οικισμών οριοθετημένων χωρίς σχέδιο ή εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου, εκτός από τα Motel που δημιουργούνται μόνο σε περιοχές εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου.

Τα ξενοδοχεία κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων μπορούν να συνδυάζονται σε μικτή επιχείρηση εφόσον:

- Επιτυγχάνουν δυναμικότητα άνω των 300 κλινών.
- Δημιουργούνται σε περιοχές εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου.

⁹ Υ.Α. 530992/28-9-87, "Τεχνικές Προδιαγραφές Τουριστικών Εγκαταστάσεων", (Φ.Ε.Κ. 557/23-10-87)

Ελέγχονται από τον Ε.Ο.Τ. σε δύο στάδια (σκοπιμότητα-καταλληλότητα οικοπέδου, έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων) και η άδεια λειτουργίας τους χορηγείται επίσης από τον Ε.Ο.Τ.

β. Οργανωμένες Τουριστικές Κατασκηνώσεις (Campings).

Είναι οι τουριστικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνουν reception, διοίκηση και πρόκειται για υπαίθριους χώρους όπου παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, σίτισης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι δικά τους μέσα μεταφοράς και διανυκτέρευσης (δηλαδή σκηνές και τροχόσπιτα). Διακρίνονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

1. Κατασκηνώσεις απλές (Α', Β', Γ', Δ').
2. Κατασκηνώσεις με οικίσκους (Α', Β', Γ').

Μπορούν να δημιουργούνται μόνο σε περιοχές εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. και σε περιοχές εκτός σχεδίου.

Ελέγχονται από τον Ε.Ο.Τ. σε δύο στάδια (σκοπιμότητα-καταλληλότητα οικοπέδου, έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων) και η άδεια λειτουργίας τους χορηγείται επίσης από τον Ε.Ο.Τ.

γ. Αυτοεξυπηρετούμενα Καταλύματα (Self-Catering)

Πρόκειται για τουριστικές εγκαταστάσεις που δεν διαθέτουν reception και κοινόχρηστους χώρους πελατών παρά μόνο αυτοτελείς ανεξάρτητους χώρους διανυκτέρευσης και παραμονής πελατών χωρίς υποχρεωτικές εξυπηρετήσεις (service). Διακρίνονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

1. Τουριστικές Επιπλωμένες Επαύλεις.
2. Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες.

Μπορούν να δημιουργούνται τόσο σε περιοχές εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου όσο και σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός πόλεων ή οικισμών με εγκριμένο σχέδιο ή οικισμών οριοθετημένων χωρίς σχέδιο.

Ελέγχονται από τον Ε.Ο.Τ. σε δύο στάδια (σκοπιμότητα-καταλληλότητα οικοπέδου, έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων) και η άδεια λειτουργίας τους χορηγείται επίσης από τον Ε.Ο.Τ.

δ. Τουριστικές Εγκαταστάσεις Διημέρευσης

Περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις που δεν διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης πελατών (κλίνες) παρά μόνο χώρους εστίασης, αναψυχής και άλλες ειδικές κατά περίπτωση. Διακρίνονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

1. Τουριστικά Κέντρα Εστίασης και Αναψυχής.
2. Ολοκληρωμένα Τουριστικά Κέντρα Παραδοσιακής Βιοτεχνίας, Ψυχαγωγίας και Εστίασης.

Μπορούν να δημιουργούνται τόσο σε περιοχές εκτός σχεδίου εντός Ζ.Ο.Ε. ή εκτός σχεδίου όσο και σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός πόλεων ή οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο ή οικισμών οριοθετημένων χωρίς σχέδιο.

Ελέγχονται από τον Ε.Ο.Τ. σε ένα στάδιο και η άδεια λειτουργίας χορηγείται από το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών.

ε. Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια

Αποτελούν μέρος της μόνιμης κατοικίας του ιδιοκτήτη ή του μισθωτή και παραχωρούνται με τα έπιπλα και το λοιπό εξοπλισμό καθώς και με δικαίωμα χρήσης των χώρων υγιεινής σε τουρίστες με μίσθωμα για προσωρινή διαμονή. Ο ιδιοκτήτης ή μισθωτής του οικήματος αναλαμβάνει επίσης την καθαριότητα και τακτοποίηση του δωματίου προαιρετικά δε και την παροχή πρωινού (άρθρο 20 Ν.Δ. 3430/55).

Οι άδειες χορηγούνται από τις Π.Υ. Τουρισμού με αποφάσεις του Γ.Γ./Ε.Ο.Τ. ως προς τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, στα οποία όμως δεν θα περιλαμβάνονται σχέδια και δεν θα απαιτείται έγκριση από την τεχνική υπηρεσία.

Μέγιστο όριο δυναμικότητας είναι τα δέκα (10) δωμάτια (σύσταση Ε.Ο.Κ. πυροπροστασίας).

Τέλος κατατάσσονται σε 3 τάξεις Α', Β', Γ' με κριτήρια ποιοτικά (εξυπηρέτησης και εξοπλισμού).

στ. Τουριστικές Εγκαταστάσεις με Ειδικές Χρήσεις

Συναντούμε τις εξής κατηγορίες:

1. Κέντρα Παραθερισμού Γυμνιστών: Από τις κατηγορίες Α' και Β' του παρόντος μπορούν να λειτουργήσουν σαν κέντρα παραθερισμού γυμνιστών (Κ.Π.Γ.) τα τυπικά ξενοδοχεία πολυτελείας, Α', Β', Γ', τα ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων Α', Β', Γ', εφόσον έχουν δυναμικότητα τουλάχιστον 150 κλινών και τα campings όλων των τύπων Α', Β', Γ' εφόσον έχουν δυναμικότητα τουλάχιστον 100 θέσεων. Για την λειτουργία τους χρειάζεται έγκριση Ε.Ο.Τ. σε δύο στάδια σύμφωνα με τις προδιαγραφές και επιπλέον συναίνεση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και της Νομαρχίας.
2. Υδροθεραπευτήρια: Μπορούν να λειτουργήσουν σε όλες τις μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων της κατηγορίας Α' του παρόντος εκτός από τα Motel με τις αντίστοιχες προδιαγραφές και με την προϋπόθεση ότι θα επιτραπεί η χρήση του ιαματικού νερού από τον φορέα που εκμεταλλεύεται τη πηγή.
3. Χιονοδρομικά Κέντρα: Τουριστικές εγκαταστάσεις Α', Β' του παρόντος μπορούν να λειτουργούν σαν χιονοδρομικά κέντρα συμπληρωμένες με ειδικές προδιαγραφές.

Εκτός από τις παραπάνω περιγραφόμενες, ο Ε.Ο.Τ. μπορεί να δεχθεί και τουριστικές εγκαταστάσεις με άλλες ειδικές χρήσεις οπότε θα εφαρμόζονται οι αντίστοιχες προδιαγραφές της κατηγορίας και επιπλέον ειδικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με πρόταση του μελετητή και εφόσον απαιτούνται πρόσθετες εγκρίσεις αρμόδιων φορέων.

Ο Ε.Ο.Τ. (τμήμα Β5) μπορεί να εξετάσει κατά περίπτωση ειδικές μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων που δεν περιλαμβάνονται στις προδιαγραφές του και εφόσον κριθούν ενδιαφέρουσες, να εισηγηθεί την έγκρισή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Όλα τα παραπάνω είδη και κατηγορίες των τουριστικών εγκαταστάσεων φαίνονται συνοπτικά στον Πίνακα 2.1. που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1.

Είδη και Κατηγορίες Τουριστικών Εγκαταστάσεων

ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ
<p>1. Ξενοδοχεία</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ξενοδοχεία Τυπικά - Ξενοδοχεία Τύπου Motel - Ξενοδοχεία Τύπου Ξενώνα - Ξενοδοχεία Επιπλωμένων Διαμερισμάτων 	<ul style="list-style-type: none"> - ΑΑ', Α', Β', Γ, Δ', Ε' - Α', Β' - ΑΑ', Α', Β', Ξενώνες Νεότητας - Α', Β', Γ, Δ
<p>2. Οργανωμένες Τουριστικές Κατασκηνώσεις (campings)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Κατασκηνώσεις Απλές - Κατασκηνώσεις με Οικίσκους 	<ul style="list-style-type: none"> - Α', Β', Γ, Δ - Α', Β', Γ
<p>3. Αυτοεξυπηρετούμενα Καταλύματα (self-catering)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Τουριστικές Επιπλωμένες Επαύλεις - Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες 	
<p>4. Τουριστικές Εγκαταστάσεις Διημέρευσης</p> <ul style="list-style-type: none"> - Τουριστικά Κέντρα Εστίασης & Αναψυχής - Ολοκληρωμένα Τουριστικά Κέντρα Παραδοσιακής Βιοτεχνίας Ψυχαγωγίας & Εστίασης 	
<p>5. Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Α', Β', Γ
<p>6. Τουριστικές Εγκαταστάσεις με Ειδικές Χρήσεις</p> <ul style="list-style-type: none"> - Κέντρα Παραθερισμού Γυμνιστών - Υδροθεραπευτήρια - Χιονοδρομικά Κέντρα 	<ul style="list-style-type: none"> - Τυπικά Ξενοδοχεία, Ξενοδοχεία Επιπλωμένων Διαμερισμάτων, Campings: Α', Β', Γ - Όλες οι Τουριστικές Εγκαταστάσεις Α', εκτός των Motel - Τουριστικές Εγκαταστάσεις Α', Β'

Πηγή: Υ.Α. 530992/28-9-87, "Τεχνικές Προδιαγραφές Τουριστικών Εγκαταστάσεων", (Φ.Ε.Κ. 557/23-10-87), Επεξεργασία Στοιχείων

2.3. Διαδικασία Έγκρισης Καταλληλότητας και Χωροθέτησης Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων

2.3.1. Έγκριση Καταλληλότητας Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων

Η έγκριση καταλληλότητας για τη δημιουργία ξενοδοχείου αφορά κάποια κριτήρια-προδιαγραφές για τη θέση του γηπέδου όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το ξενοδοχείο, τα οποία διαφοροποιούνται ανάλογα με την τάξη και τον προορισμό της μονάδας.

Για την χορήγηση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου, ο Ε.Ο.Τ. θέτει τα εξής κριτήρια-προδιαγραφές¹⁰:

1. Η θέση του οικοπέδου όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το ξενοδοχείο ανάλογα με την τάξη και τον προορισμό του πρέπει:
 - α. Να παρουσιάζει ενδιαφέρον από άποψη φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.
 - β. Να είναι εύκολα προσπελάσιμη από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.
 - γ. Να μην επιβαρύνεται από οχλούσες εγκαταστάσεις και πηγές ηχητικής και περιβαλλοντικής ρύπανσης.
2. Η δημιουργία του ξενοδοχείου δεν θα πρέπει να δημιουργεί προβλήματα στις ήδη υφιστάμενες στην περιοχή χρήσεις.
3. Η καταλληλότητα της θέσης του οικοπέδου ελέγχεται ανάλογα με την κατηγορία της τουριστικής εγκατάστασης, την τάξη και τον ειδικό κατά περίπτωση προορισμό της.

Εφόσον υπάρχουν ειδικές διατάξεις καθοριστικές των χρήσεων γης μέσα στην πόλη ή τον οικισμό, εφαρμόζονται από τον Ε.Ο.Τ. κατά περίπτωση

¹⁰ Υ.Α. 530992/28-9-87, "Τεχνικές Προδιαγραφές Τουριστικών Εγκαταστάσεων", (Φ.Ε.Κ. 557/23-10-87)

ειδικές διατάξεις π.χ. δεν εγκρίνεται η δημιουργία ξενοδοχείων όλων των τύπων τάξης πολυτελείας και Α' σε υποβαθμισμένες από ασυμβίβαστες χρήσεις περιοχές (σφαγεία, ακάλυπτοι αγωγοί λυμάτων, λαχαναγορά, σκουπιδότοποι κ.λ.π.) καθώς και σε περιοχές με προβλήματα υποδομής (εκτός αν προτίθεται ο επιχειρηματίας με δικά του έξοδα να την βελτιώσει).

Η σχετική αίτηση που υποβάλλεται στον Ε.Ο.Τ. πρέπει να περιλαμβάνει:

1. Γενικό τοπογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής.
2. Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου.
3. Φωτογραφίες ολόκληρου του οικοπέδου όπου θα φαίνεται ο δρόμος προσπέλασης.
4. Τεχνική έκθεση με την θέση του οικοπέδου, την έκταση και τα στοιχεία υποδομής όπως: προσπέλαση, δυνατότητα ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, τηλεφωνικής σύνδεσης καθώς και περιγραφή π.χ. απόσταση από την ακτή.

Αντίστοιχα στοιχεία χρειάζονται, προκειμένου να πάρουν έγκριση καταλληλότητας, όλες οι άλλες μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων.

Προκειμένου να εγκριθεί μια επενδυτική πρόταση ο επενδυτής υποχρεούται να υποβάλλει σε επιτροπή του Ε.Ο.Τ. προκαταρκτική αναλυτική μελέτη με τα εξής ακόλουθα στοιχεία:

1. Στόχους-ειδικά χαρακτηριστικά.
2. Γενικά ποσοτικά στοιχεία-στατιστικά.
3. Γενικό τοπογραφικό με τη θέση της μονάδας (εφόσον δεν έχει χορηγηθεί έγκριση καταλληλότητας).
4. Τοπογραφικό διάγραμμά οικοπέδου-γηπέδου (εφόσον δεν έχει χορηγηθεί έγκριση καταλληλότητας).
5. Περιγραφή υποδομής (εφόσον δεν έχει χορηγηθεί έγκριση καταλληλότητας).
6. Οργάνωση και λειτουργία της ειδικής μονάδας.
7. Περιγραφή της αρχιτεκτονικής μορφολογίας και της όλης αρχιτεκτονικής σύνθεσης, υλικών και τρόπου κατασκευής.

8. Κτιριολογικό πρόγραμμα και γενική διάταξη των εγκαταστάσεων.

9. Προϋπολογισμός κατ' εκτίμηση.

Η επιτροπή κάνει εισήγηση στον Γ.Γ./Ε.Ο.Τ. για την καταρχήν αντιμετώπιση της επενδυτικής πρότασης, τους αναγκαίους όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης των εγκρίσεων καταλληλότητας και αρχιτεκτονικής μελέτης. Στην συνέχεια το θέμα εισάγεται στο Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ. και εκδίδεται σχετική απόφαση για την πραγματοποίηση της επένδυσης, τους όρους υλοποίησής της και τις τυχόν αναγκαίες παρεκκλίσεις από τις ισχύουσες προδιαγραφές.

2.3.2. Έγκριση Χωροθέτησης Ξενοδοχειακών Εγκαταστάσεων

Η έγκριση χωροθέτησης ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εισήχθη στην ελληνική νομοθεσία με το από 12-5-84 Π.Δ/γμα στο Φ.Ε.Κ. 380/Δ/84. Στόχος της ήταν ο έλεγχος της συμβατότητας των έργων σε μια περιοχή, με κριτήριο όχι μόνο τις υφιστάμενες χρήσεις γης (έλεγχος καταλληλότητας του Ε.Ο.Τ.) αλλά και την προγραμματιζόμενη ανάπτυξη της. Θα πρέπει κατ' αρχήν να τονίσουμε ότι η διαδικασία έγκρισης χωροθέτησης των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων προηγείται του ελέγχου καταλληλότητας του Ε.Ο.Τ..

Η διαδικασία χωροθέτησης περιλαμβάνει σε πρώτο στάδιο την αίτηση που υποβάλλει ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης ή φορέας στην αρμόδια κεντρική ή περιφερειακή υπηρεσία Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που είναι¹¹:

Όσον αφορά τα ξενοδοχειακά καταλύματα:

1. Η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού για το Ν. Αττικής.
2. Η οικεία Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για τις λοιπές περιφέρειες με τους εξής όμως περιορισμούς:
 - α. Να μην υπερβαίνουν σε δυναμικότητα τις 500 κλίνες.

¹¹ Α. Μαυρωνάς, "Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων", Αθήνα 1994

β. Να μην αναπτύσσονται εντός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου των άρθρων 18, 19, 21 του Ν. 1650/86.

3. Η Δ/νση Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. για τις υπόλοιπες περιπτώσεις.

Όσον αφορά τα έργα ειδικής τουριστικής υποδομής¹² η αρμόδια υπηρεσία είναι η Δ/νση Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. Θα πρέπει να διευκρινίσουμε στο σημείο αυτό ότι στη περίπτωση που ζητείται η χωροθέτηση μιας «σύνθετης τουριστικής δραστηριότητας» όπως ξενοδοχείο με συνεδριακό κέντρο¹³, αρμόδια για τη χωροθέτησή της υπηρεσία, είναι η αρμόδια για την χωροθέτηση της «κύριας» δραστηριότητας υπηρεσία.

Η αίτηση θα πρέπει να συνοδεύεται σύμφωνα με την παρ. 2.1 του αρθ. 8 της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 από τα εξής δικαιολογητικά:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα (απόσπασμα χάρτου Γ.Υ.Σ.) της ευρύτερης περιοχής, κλίμακας από 1:50000 έως 1:20000 με ιδιαίτερη επισήμανση της θέσης του γηπέδου.
2. Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου κλίμακας 1:1000 έως 1:200.
3. Σειρά φωτογραφιών με ιδιαίτερη επισήμανση του γηπέδου της εγκατάστασης.
4. Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με το αρθ. 3 της υπ' αριθμ. 1661/94 Κ.Υ.Α.

Μετά από την εξέταση της αίτησης του ενδιαφερομένου καθώς και των δικαιολογητικών που την συνοδεύουν, η αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. διαβιβάζει εντός 20 ημερών μια πλήρη σειρά στην Δ/νση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και σε τυχόν άλλους κατά περίπτωση αρμόδιους φορείς, προκειμένου να εκφράσουν άποψη στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων τους.

¹² Από τα έργα ειδικής τουριστικής υποδομής εξαιρούνται οι λιμένες αναψυχής οι οποίοι χωροθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2160/93.

¹³ Για τα συνεδριακά κέντρα υπάρχει υποχρέωση τήρησης της διαδικασίας χωροθέτησης σύμφωνα και με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 23980/91 Κ.Υ.Α. στην περίπτωση κατά την οποία ζητείται η υπαγωγή τους στα κίνητρα του Αναπτυξιακού Νόμου.

Οι ποιο πάνω υπηρεσίες και φορείς οφείλουν να εκφράσουν τις απόψεις τους εντός 20 ημερών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου. Στο έγγραφο, που συνοδεύει τα δικαιολογητικά που στέλνονται από την αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στους διάφορους φορείς για έκφραση άποψης, θα πρέπει να αναγράφονται οι προθεσμίες που αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους.

Εάν η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου παρέλθει άπρακτη θεωρείται ότι υπάρχει σύμφωνη γνώμη για την προέγκριση χωροθέτησης της μονάδας (αρθ. 8 παρ. 2.3 της Κ.Υ.Α.).

Εάν τα δικαιολογητικά που υπέβαλε ο ενδιαφερόμενος είναι ελλιπή ή απαιτούν πληρέστερη αιτιολόγηση σύμφωνα με την παρ. 2.3 του αρθ. 8 της Κ.Υ.Α., η αρμόδια κάθε φορά υπηρεσία ζητά τη συμπλήρωση των δικαιολογητικών από τον ενδιαφερόμενο. Στην περίπτωση αυτή οι προθεσμίες των προηγούμενων παραγράφων αρχίζουν από την συμπλήρωση του φακέλου.

Η χωροθέτηση των τουριστικών καταλυμάτων εγκρίνεται με Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στις περιπτώσεις:

1. Έργων που αναπτύσσονται εντός περιοχών, στοιχείων οι συνόλων της φύσης και του τοπίου.
2. Που η δυναμικότητα της τουριστικής εγκατάστασης υπερβαίνει τις 500 κλίνες.
3. Έργων που αναπτύσσονται εντός των ορίων της περιφέρειας Αττικής και με Απόφαση Γ.Γ. της Περιφέρειας στις λοιπές περιπτώσεις.
4. Χωροθετήσεων έργων ειδικής τουριστικής υποδομής με εξαίρεση τους λιμένες αναψυχής.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις η χωροθέτηση των τουριστικών καταλυμάτων εγκρίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικίας περιφέρειας.

Οι αποφάσεις αυτές εκδίδονται ύστερα από εισήγηση των αρμοδίων κατά περίπτωση Υπηρεσιών εντός 60 ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης.

Η υπέρβαση της παραπάνω προθεσμίας χωρίς την έκδοση σχετικής απόφασης δεν υπέχει θέση προέγκρισης χωροθέτησης.

Σε ότι αφορά τη διαδικασία χωροθέτησης για την επέκταση-εκσυγχρονισμό τουριστικών εγκαταστάσεων, ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης θα πρέπει να υποβάλει τη σχετική αίτηση του στη Δ/νση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προκειμένου να αποφανθεί αν από την επέκταση ή τον εκσυγχρονισμό της μονάδας επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις της στο περιβάλλον. Σε περίπτωση που αυτό συμβαίνει η παραπάνω Υπηρεσία γνωμοδοτεί σχετικά με την αιτούμενη χωροθέτηση.

Η γνωμοδότηση αυτή αποστέλλεται στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με κοινοποίηση του σχετικού εγγράφου στον ενδιαφερόμενο με την παράκληση να συμπληρώσει τον αριθμό των αντιγράφων του φακέλου ενώ στην συνέχεια ακολουθείται η διαδικασία για τις νέες εγκαταστάσεις.

Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η εκ νέου γνωμοδότηση της Δ/νση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε..

Σε περίπτωση που δεν επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις στο περιβάλλον, η Δ/νση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ενημερώνει τον ενδιαφερόμενο ότι δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας προέγκρισης χωροθέτησης κοινοποιώντας το σχετικό έγγραφο στην αρμόδια για την χωροθέτηση του έργου Υπηρεσία.

Η διοίκηση για τη διαμόρφωση της κρίσης της συνεκτιμά το σύνολο των διαθέσιμων στοιχείων με βάση ένα αριθμό γενικών κριτηρίων / αρχών από τα οποία τα κυριότερα είναι τα εξής:

1. Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος στην οποία περιλαμβάνεται η προστασία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και μνημείων της φύσης, η προστασία ευαίσθητων οικοσυστημάτων, η προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων, η προστασία του αγροτικού τοπίου, η

επάρκεια-αντοχή των φυσικών πόρων, η αντοχή του φυσικού αποδέκτη για τη διάθεση των λυμάτων κ.α..

2. Η προστασία και ανάδειξη του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και ιδιαίτερα η προστασία των αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, νεοτέρων μνημείων κ.α..
3. Η συμβατότητα της αιτούμενης χρήσης με άλλες υφιστάμενες ή θεσμοθετημένες χρήσης γης, με υπάρχοντα προγράμματα άλλων φορέων (προγράμματα Ε.Τ.Β.Α., προγράμματα των Ο.Τ.Α.).
4. Η φυσική καταλληλότητα του χώρου για άλλες χρήσεις και τα τυχόν πλεονεκτήματα τους σε σχέση με την αιτούμενη εγκατάσταση.
5. Η επάρκεια του δικτύου υποδομής τόσο της ευρύτερης περιοχής όσο και της υπό χωροθέτηση έκτασης.
6. Η συμβολή της μονάδας στην οικονομία της περιοχής.

Στα διαθέσιμα κατά περίπτωση στοιχεία για κάθε περιοχή θα πρέπει να συμπεριλάβουμε και τα εξής:

1. Τις προτάσεις χωροταξικής οργάνωσης των Νομών.
2. Αποφάσεις του Ε.Σ.Χ.Π..
3. Ρυθμιστικά σχέδια.
4. Διεθνείς συμβάσεις και προγράμματα.
5. Τομεακές αποφάσεις για τον τουρισμό.
6. Αποφάσεις του Υπουργείου Πολιτισμού.
7. Δεσμεύσεις που προκύπτουν από ίδια νομικά καθεστώτα (Δασικού χαρακτήρα εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι κ.α.).
8. Υπό εκπόνηση μελέτες (ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στις περιπτώσεις μελετών που βρίσκονται σε προωθημένο στάδιο διαδικασίας και απολαμβάνουν σχετικής αποδοχής).
9. Γνωμοδοτήσεις φορέων.

Όλα τα παραπάνω κριτήρια που αναφέρθηκαν δεν είναι θεσμοθετημένα αλλά έχουν καθοριστεί με εγκυκλίους. Εκείνο επίσης που θα πρέπει να τονιστεί είναι ο αποσπασματικός χαρακτήρας των ρυθμίσεων (επιβολή

ελέγχου χωροθέτησης σε μία δραστηριότητα), στον οποίο θα αναφερθούμε εκτενέστερα στο Κεφάλαιο 4.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Έννοια και Περιγραφή των Μ.Τ.Σ.

3.1. Καθορισμός της Έννοιας και του Πλήθους των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων

3.1.1. Εισαγωγή

Η έννοια του Μεγάλου Τουριστικού Συγκροτήματος, δεν έχει διευκρινιστεί πλήρως στη σύγχρονη ελληνική βιβλιογραφία. Αν και ο όρος χρησιμοποιείται εκτενώς, μέχρι σήμερα δεν έχουν προσδιοριστεί με ακρίβεια τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά που συνιστούν την έννοια του Μεγάλου Τουριστικού Συγκροτήματος.

Στην παρούσα μελέτη επιχειρούμε να προσεγγίσουμε την έννοια και το πλήθος των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα, επιλέγοντας και αναλύοντας τους παράγοντες/χαρακτηριστικά που τα συνιστούν και τα διαχωρίζουν από τα υπόλοιπα τουριστικά συγκροτήματα.

Η προσέγγιση αυτή πραγματοποιείται για λόγους μεθοδολογίας σε δύο στάδια: Στο πρώτο στάδιο επιλέγονται τα ποιοτικά χαρακτηριστικά που διαθέτει ένα Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα και το διαχωρίζουν από τα υπόλοιπα τουριστικά συγκροτήματα, ενώ στο δεύτερο στάδιο καθορίζονται τα ποσοτικά χαρακτηριστικά του.

3.1.2 Ποιοτική ανάλυση

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις, ανάλογα με το είδος των προσφερομένων υπηρεσιών και τον τρόπο λειτουργίας τους, όπως έχουμε ήδη έχουμε αναφέρει στο Κεφάλαιο 2, κατατάσσονται στις κατηγορίες Πολυτελείας, Α', Β', Γ', Δ', Ε'. Στις Τεχνικές Προδιαγραφές Τουριστικών Εγκαταστάσεων του Ε.Ο.Τ. (Φ.Ε.Κ. 557/Β/87) φαίνεται ότι, οι προδιαγραφές για κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, βοηθητικούς χώρους, χώρους παραμονής, εστίασης, αναψυχής πελατών κ.ά., στις κατηγορίες Πολυτελείας και Α', κατά αρχήν συμπίπτουν και κατά δεύτερον είναι ιδιαίτερα υψηλές σε

αντίθεση με τις υπόλοιπες κατηγορίες στις οποίες οι προδιαγραφές για τα παραπάνω είναι περιορισμένες.

Οι προδιαγραφές για τα συγκροτήματα στις κατηγορίες Πολυτελείας ή Α', διασφαλίζουν τόσο την υψηλή ποιότητα κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων, όσο και του συμπληρωματικού εξοπλισμού των συγκροτημάτων, διαχωρίζοντάς τα έτσι ποιοτικά από τα υπόλοιπα τουριστικά συγκροτήματα των άλλων κατηγοριών. Θεωρούμε λοιπόν σαν πρώτο κριτήριο για το χαρακτηρισμό ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος ως *Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα*, την υπαγωγή του στις κατηγορίες Πολυτελείας ή Α'.

Πέρα από τη βασική κτιριακή υποδομή των τουριστικών συγκροτημάτων, αυτά διαθέτουν και μια συμπληρωματική υποδομή (facilities), με βάση την οποία μπορούμε να επιτύχουμε έναν ακόμα ποιοτικό διαχωρισμό του Μεγάλου Τουριστικού Συγκροτήματος από τα υπόλοιπα τουριστικά συγκροτήματα.

Η συμπληρωματική υποδομή (facilities) των τουριστικών συγκροτημάτων αφορά στο σύνολο των βοηθητικών χώρων και των εξυπηρετήσεων που είναι σε θέση να διαθέτουν τα τουριστικά συγκροτήματα. Το πλήθος και η ποιότητα των facilities, είναι άμεσα συνδεδεμένα με την κατηγορία και το μέγεθος (m^2 , κλίνες) των τουριστικών συγκροτημάτων, εννοώντας έτσι ότι, όσο μεγαλύτερης κατηγορίας και μεγέθους είναι ένα τουριστικό συγκρότημα, τόσο αρτιότερη συμπληρωματική υποδομή δύναται να διαθέτει.

Οι βοηθητικοί χώροι και οι εξυπηρετήσεις που συνιστούν την συμπληρωματική υποδομή ενός τουριστικού συγκροτήματος έχουν κατηγοριοποιηθεί από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος και συμπεριλαμβάνονται στους Ξενοδοχειακούς Οδηγούς που εκδίδονται κάθε χρόνο. Πρέπει να τονίσουμε ότι, στη κατηγοριοποίηση αυτή, τα facilities δεν αξιολογούνται (σε πρωτεύοντα ή δευτερεύοντα, σε «συχνότερα» ή «σπανιότερα», κ.λ.π.) με κάποια κριτήρια αλλά αναφέρονται ως εξυπηρετήσεις της ίδιας βαρύτητας. Στη συνέχεια της μελέτης μας θεωρούμε όλα τα facilities

εξίσου σημαντικά για τη καλή λειτουργία ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Η συμπληρωματική υποδομή με βάση τους οδηγούς αυτούς αναλύεται στις 15 κατηγορίες που ακολουθούν

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 1. Κλιματισμός | 9. Χώρος Σταθμεύσεως |
| 2. Μερικός Κλιματισμός | 10. Εστιατόριο |
| 3. Πλαζ | 11. Ρουφ Γκάρντεν |
| 4. Ιαματικά Λουτρά στο Ξενοδοχείο | 12. Πισίνα |
| 5. Γκαράζ | 13. Θαλάσσια Σπορ |
| 6. Γειτονικό Γκαράζ | 14. Γήπεδο Τένις |
| 7. Μίνι Γκολφ | 15 Συνεδριακοί Χώροι |
| 8. Νυχτερινό Κέντρο | |

Η παραπάνω συμπληρωματική υποδομή τροποποιείται για λόγους απλοποίησης, συμψηφίζοντας τις κατηγορίες κλιματισμός, μερικός κλιματισμός και γκαράζ, γειτονικό γκαράζ, σε κλιματισμό και γκαράζ αντίστοιχα. Ο συμψηφισμός αυτός είναι εφικτός αφού οι εν λόγω κατηγορίες ταυτίζονται σε μεγάλο βαθμό.

Από τα προηγούμενα προκύπτει ότι οι κατηγορίες της συμπληρωματικής υποδομής (facilities) που μπορεί να διαθέτει ένα τουριστικό συγκρότημα, διαμορφώνονται ως εξής:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1. Κλιματισμός | 7. Χώρος Σταθμεύσεως |
| 2. Πλαζ | 8. Εστιατόριο |
| 3. Ιαματικά Λουτρά στο
Ξενοδοχείο | 9. Ρουφ Γκάρντεν |
| 4. Γκαράζ | 10. Πισίνα |
| 5. Μίνι Γκολφ | 11. Θαλάσσια Σπορ |
| 6. Νυχτερινό Κέντρο | 12. Γήπεδο Τένις |
| | 13. Συνεδριακοί Χώροι |

Τα τουριστικά συγκροτήματα που ανήκουν στις κατηγορίες Πολυτελείας ή Α' σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. στο Φ.Ε.Κ. 557/Β/87, διαθέτουν είτε υποχρεωτικά είτε προαιρετικά κάποιες από

τις παραπάνω κατηγορίες συμπληρωματικής υποδομής, ενώ αναφέρονται και άλλες κατηγορίες δευτερευούσης σημασίας, οι οποίες όμως δεν συμπεριλαμβάνονται στους Ξενοδοχειακούς Οδηγούς του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου και γι' αυτό δεν θα αναφερθούμε σ' αυτές. Στο Φ.Ε.Κ. επίσης αναφέρεται ότι τα τουριστικά συγκροτήματα Πολυτελείας καθώς και τα Α' τάξης *άνω των 300 κλινών*, πρέπει υποχρεωτικά να διαθέτουν 7 κατηγορίες συμπληρωματικής υποδομής, οι οποίες εμπεριέχονται και στους Ξενοδοχειακούς Οδηγούς. Οι κατηγορίες αυτές είναι: Κλιματισμός, Εστιατόριο, Νυχτερινό Κέντρο, Πισίνα, Θαλάσσια Σπορ¹⁴, Γκαράζ, Χώρος Σταθμεύσεως. Στην πράξη όμως η διάταξη αυτή καταστρατηγείται, αφού ο Ε.Ο.Τ. παραχωρεί άδειες λειτουργίας για τουριστικά συγκροτήματα Πολυτελείας ή Α' τάξης χωρίς αυτά να πληρούν όλες τις προϋποθέσεις. Δηλαδή σήμερα στην Ελλάδα λειτουργούν ξενοδοχεία Πολυτελείας και Α' τάξης διαθέτοντας κάποιες από τις 7 παραπάνω κατηγορίες συμπληρωματικής υποδομής και όχι το σύνολό αυτών.

Το γεγονός της καταστρατήγησης των τεχνικών προδιαγραφών του Ε.Ο.Τ. στην πράξη, κάνει τον ποιοτικό διαχωρισμό μεταξύ του Μεγάλου Τουριστικού Συγκροτήματος και των υπολοίπων συγκροτημάτων, με βάση τις κατηγορίες συμπληρωματικής υποδομής που ο Ε.Ο.Τ. εισηγείται, μη εφικτό.

Προκειμένου να παρακάμψουμε το πρόβλημα αυτό, ακολουθήθηκε μια άλλη μεθοδολογία, χρησιμοποιώντας το πλήθος των facilities που διαθέτουν τα τουριστικά συγκροτήματα Πολυτελείας και Α' τάξης στην Ελλάδα.

Πραγματοποιήθηκε λοιπόν μια καταγραφή όλων των τουριστικών συγκροτημάτων Πολυτελείας και Α' τάξης σε συνδυασμό με το πλήθος των facilities που το καθένα από αυτά διαθέτει¹⁵. Τα facilities που καταγράφηκαν, όπως ήδη έχουμε αναφέρει, είναι: *Κλιματισμός, Πλαζ, Ιαματικά Λουτρά στο Ξενοδοχείο, Γκαράζ, Μίνι Γκόλφ, Νυχτερινό Κέντρο, Χώρος Σταθμεύσεως, Εστιατόριο, Ρουφ, Γκάρντεν, Πισίνα, Θαλάσσια Σπορ, Γήπεδο Τένις, Συνεδριακοί Χώροι.*

¹⁴ Ισχύει για τα ξενοδοχεία που διαθέτουν πλάζ.

¹⁵ Η καταγραφή έγινε με βάση τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Οδηγού, 1995.

Σε 654 τουριστικά συγκροτήματα Πολυτελείας και Α΄ τάξης που αποτελούν το σύνολο των συγκροτημάτων στην Ελλάδα στις κατηγορίες αυτές¹⁶, καταγράφηκαν 478 τουριστικά συγκροτήματα που διαθέτουν ένα, από τα παραπάνω, facilities και άνω. Για το λόγο αυτό και προκειμένου η πιθανότητα για ένα πλασματικό τελικό αποτέλεσμα να ελαχιστοποιηθεί, στη στατιστική ανάλυση που ακολουθεί χρησιμοποιήθηκαν τα παραπάνω 478 τουριστικά συγκροτήματα.

Στο Πίνακα 3.1. που ακολουθεί τα τουριστικά συγκροτήματα ομαδοποιούνται ανάλογα με το πλήθος των facilities που διαθέτουν. Τα αποτελέσματα της καταγραφής έχουν ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1.

Κατανομή Τουριστικών Συγκροτημάτων Πολυτελείας και Α΄ τάξης ανά πλήθος facilities

Πλήθος facilities	Πλήθος Τουριστικών Συγκροτημάτων
1	41
2	56
3	62
4	62
5	53
6	47
7	47
8	49
9	35
10	18
11	7
12	1
13	0
	ΣΥΝΟΛΟ: 478

Πηγή: Επεξεργασία Στοιχείων Ξ.Ε.Ε. 1995

Με βάση τα αποτελέσματα της καταγραφής που φαίνονται στον Πίνακα 3.1. δεν υπάρχει τουριστικό συγκρότημα, μέχρι σήμερα, Πολυτελείας ή Α΄ τάξης στην Ελλάδα που να διαθέτει και τις 13 κατηγορίες συμπληρωματικής υποδομής.

¹⁶ Στοιχεία Ξ.Ε.Ε., 1995

Τα facilities που ένα τουριστικό συγκρότημα Πολυτελείας ή Α΄ δύναται να διαθέτει, μπορούν να απεικονιστούν σε ένα διάστημα της μορφής [1 , 13]. Διατηρώντας την maximum τιμή του διαστήματος αυτού σταθερή, δηλαδή 13 και αυξάνοντας διαδοχικά την minimum τιμή κατά μια μονάδα δημιουργούνται 13 διαστήματα, στα οποία μπορεί να κατανεμηθεί το σύνολο των τουριστικών συγκροτημάτων ανάλογα με το πλήθος των facilities που παρέχουν. Μια τέτοια κατανομή, δύναται να περιγράψει πλήρως την πραγματικότητα, όσον αφορά τα τουριστικά συγκροτήματα Πολυτελείας και Α΄ τάξης καθώς και το επίπεδο παροχής facilities από αυτά, στην Ελλάδα. Η κατανομή αυτή παρουσιάζεται αναλυτικά στον Πίνακα 3.2. που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2.

Κατανομή Τουριστικών Συγκροτημάτων Πολυτελείας και Α΄ τάξης σε Διαστήματα Facilities

Διάστημα Facilities	Πλήθος Τουριστικών Συγκροτημάτων
[1 , 13]	478
[2 , 13]	437
[3 , 13]	381
[4 , 13]	319
[5 , 13]	257
[6 , 13]	204
[7 , 13]	157
[8 , 13]	110
[9 , 13]	61
[10 , 13]	26
[11 , 13]	8
[12 , 13]	1
[13 , 13]	0

Πηγή: Επεξεργασία Στοιχείων Ξ.Ε.Ε., 1995

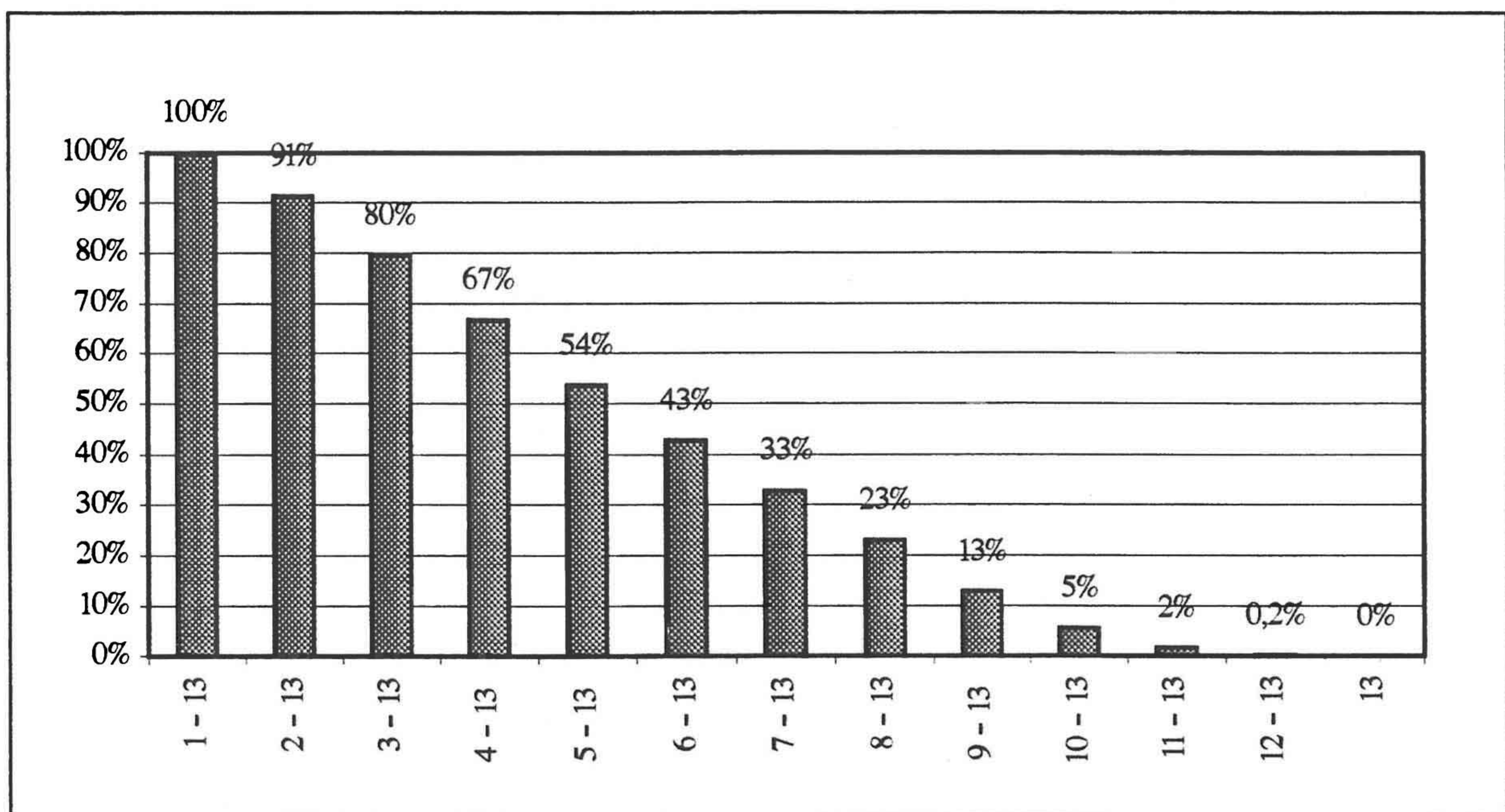
Από τον Πίνακα 3.2. φαίνεται σε πρώτη φάση, ότι το επίπεδο παροχής facilities στην Ελλάδα είναι ικανοποιητικό αφού περισσότερα από το 50% των τουριστικών συγκροτημάτων παρέχουν από 5 facilities και άνω, [5 , 13]. Το πλήθος όμως των 5 facilities θεωρούμε ότι δεν είναι ικανοποιητικό για ένα Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα αφού αυτό θα πρέπει να βρίσκεται σε

ένα διάστημα άνω του μέσου όρου των facilities (6,5) ώστε να διαθέτει υψηλού επιπέδου συμπληρωματική υποδομή.

Με μία ποσοστιαία κατανομή των τουριστικών συγκροτημάτων Πολυτελείας και Α΄ τάξης στα διαστήματα αυτά, η εικόνα γίνεται πιο σαφής και φαίνεται στο Διάγραμμα 3.1. που ακολουθεί:

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.1.

Ποσοστιαία Κατανομή των Τουριστικών Συγκροτημάτων ΑΑ΄ και Α΄ τάξης στα Διαστήματα των facilities



Πηγή: Ξ.Ε.Ε. 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Στο Διάγραμμα 3.1. λοιπόν φαίνεται ότι το 54% του συνόλου των τουριστικών συγκροτημάτων Πολυτελείας και Α΄ τάξης παρέχουν από 5 facilities και άνω. Σε ποσοστό 43%, το σύνολο των τουριστικών συγκροτημάτων παρέχει 6 facilities και άνω. Το ποιοτικό επίπεδο λοιπόν είναι υψηλότερο για το 43% και αυτό το εγγυάται, το μέγεθος, αλλά και η ποιότητα της υποδομής που απαιτείται, προκειμένου τα τουριστικά συγκροτήματα να παρέχουν αυτό τον αριθμό facilities.

Παρατηρούμε ότι όσο το διάστημα των facilities ελαττώνεται, αντίστοιχα το ποσοστό των τουριστικών συγκροτημάτων στα διαστήματα

αυτά μειώνεται. Δηλαδή όσο το πλήθος των facilities αυξάνει, ο αριθμός των τουριστικών συγκροτημάτων που παρέχουν αυτά τα facilities στην Ελλάδα ελαττώνεται. Αυτό σημαίνει ότι τουριστικά συγκροτήματα που διαθέτουν υψηλών προδιαγραφών συμπληρωματική υποδομή, για την παροχή facilities άνω του μέσου όρου (6,5), αποτελούν μειοψηφία στο σύνολο της χώρας.

Θεωρούμε λοιπόν ότι ένα Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα πρέπει να ανήκει σ' αυτή τη μειοψηφία υψηλού επιπέδου προδιαγραφών, δηλαδή να *παρέχει από 7 facilities και άνω*.

Στην Ελλάδα τα τουριστικά συγκροτήματα ΑΑ' και Α' τάξης, που ικανοποιούν τις παραπάνω προδιαγραφές, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 3.1., αποτελούν το 33% (152 ξενοδοχεία) του συνόλου των τουριστικών συγκροτημάτων των κατηγοριών αυτών.

3.1.3. Ποσοτική Ανάλυση

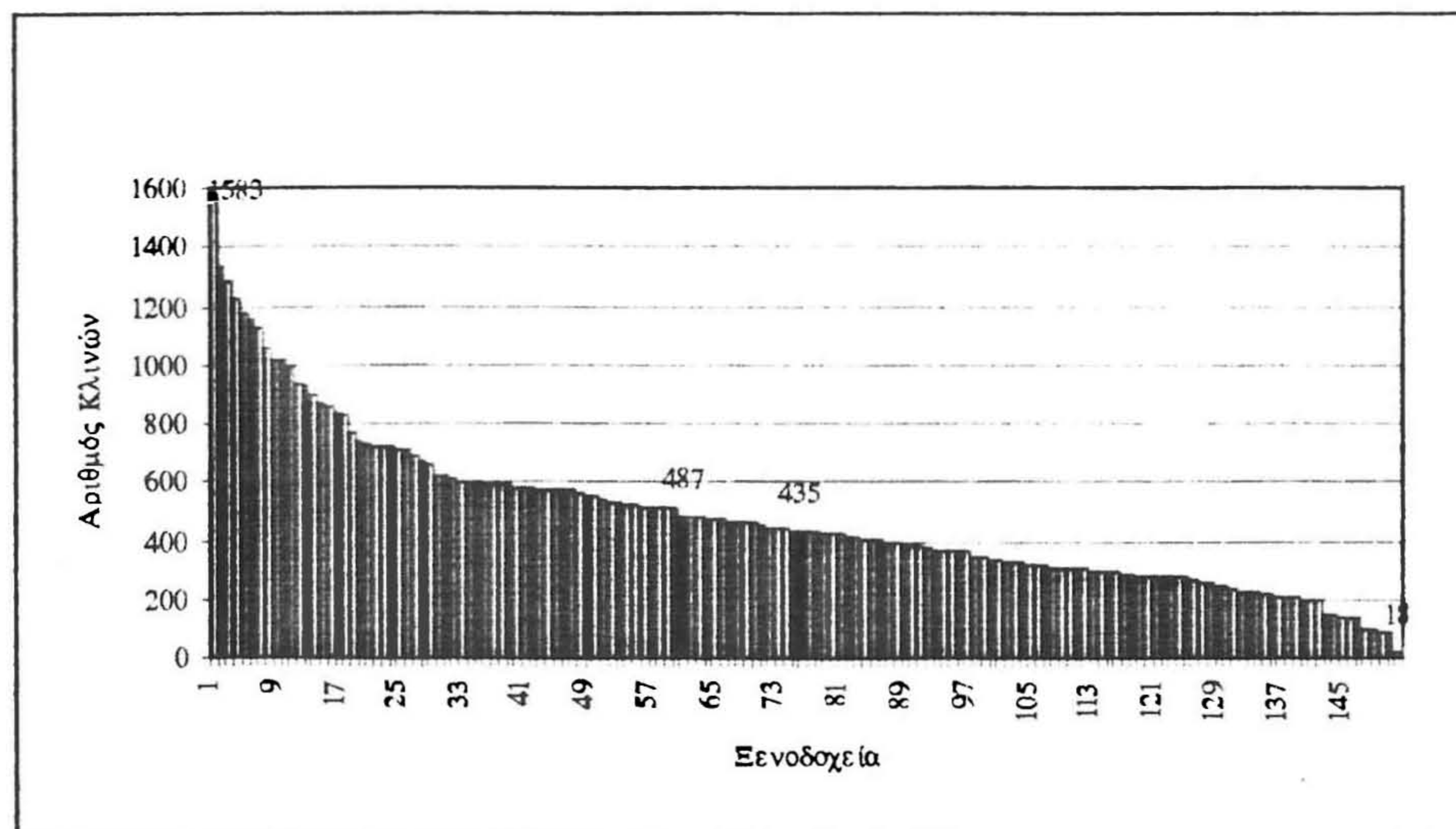
Το πιο αντιπροσωπευτικό μέγεθος για τον ποσοτικό διαχωρισμό του Μεγάλου Τουριστικού Συγκροτήματος από τα υπόλοιπα είναι ο αριθμός των κλινών.

Με βάση την ποιοτική ανάλυση που προηγήθηκε, τα τουριστικά συγκροτήματα στην Ελλάδα που ικανοποιούν τα κριτήρια που τέθηκαν, δηλαδή *κατηγορίες Πολυτελείας ή Α' τάξης και παροχή άνω των 7 facilities*, είναι στο σύνολό τους 152. Η ποσοτική ανάλυση που ακολουθεί πραγματοποιείται σ' αυτά τα τουριστικά συγκροτήματα.

Τα τουριστικά συγκροτήματα κατατάχθηκαν έτσι, ώστε να φθίνουν ως προς τις κλίκες (Διάγραμμα 3.2.).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.2.

Φθίνουσα Κατανομή Κλινών ανά Ξενοδοχειακό Συγκρότημα



Πηγή: Ε.Ε.Ε. 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

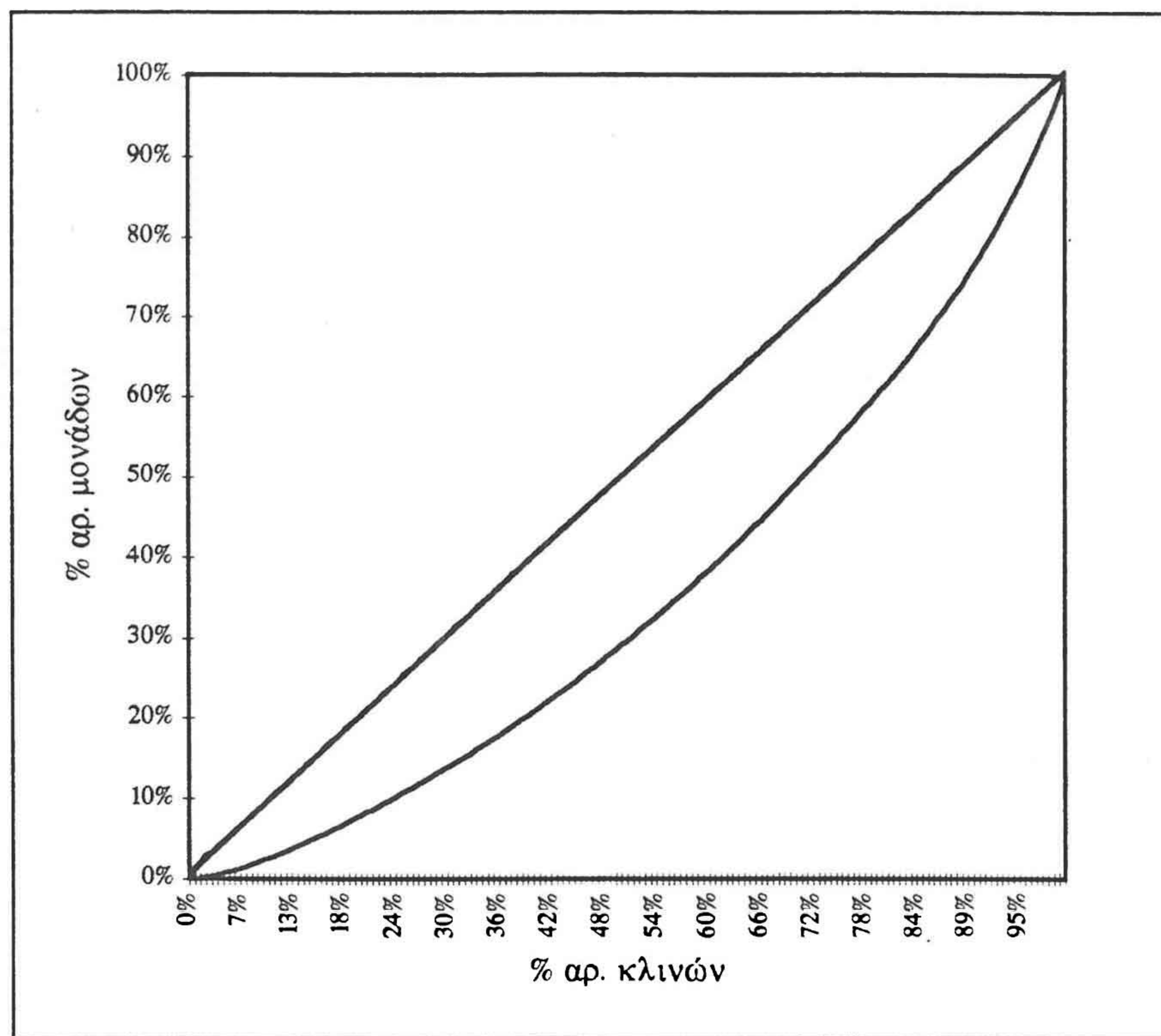
Στη φθίνουσα κατανομή που προηγήθηκε στο Διάγραμμα 3.2., παρατηρούμε ότι το εύρος των κλινών είναι πολύ μεγάλο (1565) και κυμαίνεται από 18 έως 1583 κλίνες.

Ακόμα από τη σύγκριση της διαμέσου, η οποία βρίσκεται στο 76ο ξενοδοχείο και αντιστοιχεί σε 435 κλίνες, με τον μέσο όρο των κλινών (485 κλ.), συμπεραίνουμε ότι υπάρχει μια ανισοκατανομή των κλινών. Ειδικότερα παρατηρώντας το διάγραμμα βλέπουμε ότι, η ανισοκατανομή είναι εντονότερη στις πρώτες ξενοδοχειακές μονάδες ενώ στις υπόλοιπες είναι πολύ πιο ομαλή.

Αυτό φαίνεται καλύτερα με τη καμπύλη Lorenz, που προκύπτει με μια ποσοστιαία αθροιστική κατανομή των κλινών και παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 3.3..

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.

Ποσοστιαία Αθροιστική Κατανομή των Κλινών των Ξενοδοχείων που Καθορίστηκαν με τα Ποιοτικά Κριτήρια



Μια πρώτη λοιπόν οπτική παρατήρηση, είναι ότι οι κλίνες δεν κατανέμονται ομοιόμορφα, γιατί τότε η καμπύλη θα ήταν μια ευθεία γραμμή και θα ταυτίζονταν με τη διαγώνιο ισοκατανομής.

Η παρατήρηση αυτή επιβεβαιώνεται και με τη βοήθεια ενός αριθμητικού δείκτη (Gini), που δημιουργείται από το ίδιο το διάγραμμα και είναι ο λόγος του εμβαδού του ορθογωνίου τριγώνου με υποτείνουσα τη γραμμή ισοκατανομής και του εμβαδού που περικλείεται από την καμπύλη και τους δύο ορθογώνιους άξονες. Η τιμή του δείκτη είναι 0,69 και δεν απέχει πολύ από την τιμή 1 που λαμβάνει στην περίπτωση της ισοκατανομής.

Με βάση τα παραπάνω, θεωρούμε την ανισοκατανομή των κλινών ομαλή, με εξαίρεση στις πρώτες μεγάλες τουριστικές μονάδες, όπου η ανισοκατανομή που παρατηρείται είναι αρκετά έντονη.

Από το διάγραμμα φαίνεται ότι το 50% του συνόλου των κλινών, των 152 τουριστικών συγκροτημάτων Πολυτελείας και Α΄ τάξης με παροχή άνω

των 7 facilities, αντιστοιχεί στο 30% των τουριστικών συγκροτημάτων αυτών (47 ξενοδοχεία).

Ο μικρός αυτός αριθμός των μονάδων, σε σχέση με την μεγάλη συνολική δυναμικότητά του (50%) μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι προφανώς το ποσοστό αυτό (30%) αντιπροσωπεύει τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα στην Ελλάδα.

Ο αριθμός κλινών των 47 αυτών ξενοδοχείων κυμαίνεται από 568 έως 1583 κλίνες. Προκειμένου να αποφύγουμε τυχόν σφάλμα, αποκλεισμού ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, τα οποία καλύπτουν όλες τις ποιοτικές προϋποθέσεις και ο αριθμός κλινών τους βρίσκεται πολύ κοντά στο όριο των 568 κλινών, διευρύνουμε το κατώτατο αυτό όριο, το οποίο τελικά ορίζεται στις 550 κλίνες.

Θεωρούμε λοιπόν ως Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα σήμερα στην Ελλάδα εκείνα των οποίων ο αριθμός κλινών κυμαίνεται μεταξύ 550 και 1583 κλίνες. Σύμφωνα με τα στοιχεία της καταγραφής μας σε αυτή την κλίμακα κλινών αντιστοιχούν 50 τουριστικά συγκροτήματα.

Θέλοντας να ορίσουμε ένα Μ.Τ.Σ. σήμερα, θα λέγαμε ότι *είναι το τουριστικό συγκρότημα το οποίο ανήκει στις κατηγορίες Πολυτελείας ή Α΄ τάξης, διαθέτει συμπληρωματική υποδομή υψηλών προδιαγραφών έτσι ώστε να παρέχει 7 facilities και άνω και τέλος είναι δυναμικότητας της τάξης των 550 κλινών και άνω.*

3.2. Περιγραφή και Χωρική Κατανομή των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

Τα 50 Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα στην Ελλάδα όπως αυτά ορίστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο καθώς και τα βασικά χαρακτηριστικά τους (αριθμός δωματίων και κλινών, τουριστική περίοδος λειτουργίας, facilities), αναφέρονται αναλυτικά στον Πίνακα 3.3. (στο Παράρτημα Β, παραθέτονται φωτογραφίες αντιπροσωπευτικών Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα).

Η χωρική κατανομή των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στον Ελλαδικό χώρο φαίνεται στο Χάρτη 3.1. Παρατηρούμε ότι τα Μ.Τ.Σ. έχουν χωροθετηθεί στους εξής νομούς: *Αττικής, Δωδεκανήσου, Κερκύρας, Χανίων, Ρεθύμνης, Ηρακλείου, Λασιθίου, Χαλκιδικής, Σάμου και Ηλείας*. Το μεγαλύτερο ποσοστό (34%) καταλαμβάνουν τα Μ.Τ.Σ. που χωροθετούνται στην ευρύτερη περιοχή της Ρόδου και της Κω, ενώ στην δεύτερη θέση βρίσκονται οι Νομοί Αττικής και Ηρακλείου καταλαμβάνοντας ένα ποσοστό της τάξης του 18%. Στην τρίτη θέση βρίσκεται ο Ν. Χαλκιδικής (10%), ενώ το συνολικό ποσοστό συμμετοχής των Νομών Ηλείας, Αλασσόθιου, Ρεθύμνης, Κέρκυρας και Σάμου ανέρχεται σε 20% (Διάγραμμα 3.3).

ΧΑΡΤΗΣ 3.1. Χωρική Κατανομή των Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα



☒ Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	E	PO	P	ΓΤ	EX	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
1	ROYAL OLYMPIC	Αττικής	Διάκου 28-32, Τ.Κ.:11743 Αθήνα, Τηλ.:01-9226411, Fax.:01-9233317	X			L	298	551	1-12	X	X	X	X		X			X	X			7
2	CORFU CHANDRIS (Hotel & Bungalows)	Κερκύρας	Δάσια- Κάτω Κορακιανά, Τ.Κ.49100, Τηλ.:0661-97100, Fax: 0661-93458			X	A	301	558	4-10	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		10
3	CARAVIA BEACH (Hotel & Bungalows)**	Δωδεκ/σου	Μαρμάρι, Τ.Κ.85300 Κως, Τηλ.:0242-41291, Fax. 0242-41215			X	A	298	563	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		10
4	DORETTA BEACH	Δωδεκ/σου	Θόλος, Τ.Κ.:85100 Ρόδος, Τηλ.:0241-41441	X			A	306	568	4-10	X	X	X	X	X	X			X		X	X	9
5	CRETA SUN	Ηρακλείου	Γούβες, Τ.Κ.70014, Τηλ.:0897-41103, Fax.:0897-41113			X	A	295	568	3-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X				9
6	NEPTUNE BEACH	Δωδεκ/σου	Μαστιχάρη, Τ.Κ.85302 Κως, Τηλ. 0242-51141			X	A	292	570	4-10	X	X	X	X	X			X			X		7

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	B	PO	P	ΓΤ	EX	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
7	RINELA BEACH	Ηρακλείου	Χάνι-Κοκκίни, Τ.Κ.71500, Τηλ.:081-761713, Fax.:081-761796			X	A	298	572	4-10	X	X	X	X	X			X			X		7
8	EL GRECO (Hotel & Bungalows) **	Ρεθύμνης	Κάμπος Πηγής, Τ.Κ.74100 Ρέθυμνο, Τηλ.:0831-71102, Fax. 0831-71215	X			A	307	573	4-10	X	X	X	X	X	X	X		X				8
9	ELOUNDA BEACH (Hotel & Bungalows) **	Λασιθίου	Ελούντα, Τ.Κ.72053, Τηλ.:0841-41812, Fax.:0841-41373			X	L	301	578	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X				9
10	DORYSSA BAY **	Σάμου	Πυθαγόρειο, Τ.Κ.83100 Σάμος, Τηλ.:0273-61360, Fax. 0273-61463			X	A	310	582	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X			X		9
11	FALIRAKI BEACH	Δωδεκ/σου	Φαλιράκι, Τ.Κ.:85100 Ρόδος, Τηλ.:0241- 85301, Fax.:0241- 85675			X	A	316	586	3-10	X	X	X	X	X		X	X	X		X		9

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	B	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
12	APOLLONIA BEACH	Ηρακλείου	Λινοπεράματα Τ.Κ.71500, Τηλ.:081-821602, Fax.081-821433			X	A	313	590	1-12	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		10
13	CORFU IMPERIAL	Κερκύρας	Κομένο-Γουβιά, Τ.Κ.49100, Τηλ.:0661-91490, Fax:0661-91881			X	L	308	590	4-10	X	X	X	X	X	X		X	X		X		9
14	ASTIR PALACE ELOUNDA BAY (Hotel & Bungalows)	Λασιθίου	Ελούντα, Τ.Κ.72053, Τηλ.:0841-41580 Fax.:0841-41583			X	L	297	591	4-10	X	X	X	X	X	X		X	X		X		9
15	CRETA STAR	Ρεθύμνης	Ρέθυμνο Τ.Κ.74100, Τηλ.:0831-71812, Fax. 0831-71791	X			A	324	591	4-10	X	X	X	X	X	X		X	X		X		9
16	OLYMPIC PALACE	Δωδεκ/σου	Ιξιά, Τ.Κ.85101 Ρόδος, Τηλ.0241- 77444, Fax.0241- 30434		X		L	333	598	3-11	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	11
17	LYTTOS	Ηρακλείου	Λιμένας Χερσονήσου, Τ.Κ.70014, Τηλ.:0897-22575, Fax. 0897-22575		X		A	325	601	3-11	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		10

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	B	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF	
18	FONDELE BEACH	Ηρακλείου	Φοδέλαι, Τ.Κ.71500, Τηλ.:081-521251, Fax.:081-521249			X	A	294	603	4-10	X	X	X	X	X	X		X				X		8
19	RODOS BAY	Δωδεκ/σου	Ιξιά, Τ.Κ.85101 Ρόδος Τηλ.:0241- 23661 Fax.:0241- 21344		X		A	330	611	4-10	X	X	X	X	X	X	X		X			X	X	10
20	ROBINSON CLUB KYLLINI BEACH	Ηλείας	Κάστρο Κυλλήνης, Τ.Κ.27050, Τηλ.:0623-95210, Fax.:0623-95206			X	A	332	624	5-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X					9
21	DAEDALOS	Δωδεκ/σου	Καρδάμενα, Τ.Κ.85302 Κως, Τηλ.:0242- 91527, Fax.:0242- 91536		X		A	278	625	4-10	X	X	X	X	X			X	X			X		8
22	LANGAS AEGEAN VILLAGE	Δωδεκ/σου	Καρδάμενα, Τ.Κ.85302 Κως, Τηλ.:0242-91401, Fax.:0242-91635		X		A	328	662	4-10	X	X	X	X	X		X	X				X		8
23	MARE NOSTRUM	Αττικής	Τ.Κ.:19003 Βραβρώνα, Τηλ.:0294-88454, Fax.:01-8625762			X	A	352	670	4-10	X	X	X	X	X		X	X	X			X		9

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.
Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	B	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
24	GRAND HOTEL SUMMER ASTIR PALLACE	Δωδεκ/σου	Ακτή Μιαούλη Τ.Κ.85100 Ρόδος, Τηλ.:0241-26284 Fax.:0241-35589	X			L	378	695	1-12	X	X	X	X	X	X			X		X		8
25	XENIA LAGONISSI **	Αττικής	Τ.Κ.:19013 Λαγονήσι, Τηλ.:0 291-23911, Fax.:0291-24534		X		L	357	711	4-10	X	X	X	X	X		X		X		X		8
26	ESPEROS PALACE	Δωδεκ/σου	Φαλιράκι, Τ.Κ.85100 Ρόδος, Τηλ.:0241-85751 Fax.:0241-85744			X	A	387	716	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		10
27	ZEYS BEACH	Ηρακλείου	Λινοπεράματα, Τ.Κ.71500, Τηλ.:081-821503, Fax. 081-821252			X	A	388	717	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	10
28	ATHENS CHANDRIS	Αττικής	Λ. Συγγρού 385 Τ.Κ.:17564 Αθήνα, Τηλ.:01- 9414824 Fax.:01- 9425082	X			L	386	720	1-12	X	X	X	X		X				X		X	7
29	EDEN ROCK	Δωδεκ/σου	Ρένι, Τ.Κ.85100 Ρόδος Τηλ. 0241- 67067 Fax.0241- 67062		X		A	381	720	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X			X		9

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	H	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
30	MARINA **	Ηρακλείου	Γούβες, Τ.Κ.70014, Τηλ.:0897-41112, Fax. 0897-41362			X	A	386	728	2-10	X	X	X	X	X	X		X	X				8
31	SUNWING *	Δωδεκ/σου	Καλλιθέα, Τ.Κ.85100 Ρόδος, Τηλ.:0241- 62713		X		A	389	738	4-10	X	X	X	X	X	X		X	X		X		9
32	CRETE CHANDRIS (Hotel & Bungalows) **	Χανίων	Μάλεμε, Τ.Κ.73100 Χανιά, Τηλ.:0821- 62221			X	A	414	767	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		10
33	MELITON BEACH	Χαλκιδικής	Νέος Μαρμαράς, Τ.Κ.63081, Τηλ.:0375-71501, Fax.:0375-71502		X		L	447	827	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11
34	CARAVEL	Αττικής	Βασιλέως Αλεξάνδρου 2 Τ.Κ.:16121 Αθήνα, Τηλ.:01- 7253725, Fax.01- 7236683	X			L	471	841	1-12	X	X	X	X		X				X	X	X	8
35	ATHENS HILTON	Αττικής	Βασ. Σοφίας 46 Τ.Κ.:10676 Αθήνα, Τηλ.:01- 7250201, Fax.01- 7253110	X			L	453	862	1-12	X	X	X	X		X			X	X		X	8

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	B	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
36	SITHONIA BEACH **	Χαλκιδικής	Τ.Κ.63081 Νέος Μαρμαράς, Τηλ.:0375-71381 Fax.:0375-72130		X		A	468	866	5-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		10
37	PRESIDENT	Αττικής	Κηφισίας 43 Τ.Κ.:11523 Αθήνα, Τηλ.01-6924600, Fax.01-6924968	X			A	513	900	1-12	X	X	X	X		X			X	X		X	8
38	SANI BEACH	Χαλκιδικής	Σανή Τ.Κ.63077, Τηλ.:0374-31231, Fax.:0374-31293			X	A	490	928	5-10		X	X	X	X	X		X	X		X	X	9
39	PALLINI BEACH	Χαλκιδικής	Καλλιθέα, Τ.Κ.63077, Τηλ.:0374-22480, Fax.:0374-22489			X	A	495	938	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	11
40	GOLDEN COAST	Αττικής	Τ.Κ.19007 Μαραθώνας, Τηλ.:0294-57100, Fax.0294-57300	X			A	543	993	4-10	X	X	X	X	X		X	X	X		X		9
41	CRETA MARIS ** (Hotel & Bungalows)	Ηρακλείου	Λιμένας Χερσονήσου, Τ.Κ.70014, Τηλ.:0897-22115, Fax. 0897-22130		X		L	516	1014	1-12	X	X	X	X	X	X	X	X			X		9



ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.
Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	B	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
42	ESPERIDES	Δωδεκ/σου	Φαλιράκι, Τ.Κ.85100 Ρόδος, Τηλ.:0241-85503 Fax.:0241-85079			X	A	550	1016	4-10	X	X	X	X	X		X		X		X		8
43	RITHIMNA BEACH ** (Hotel & Bungalows)	Ρεθύμνης	Αδέλε, Τ.Κ.74100 Ρέθυμνο, Τηλ.:0831-29491			X	A	556	1058	3-11	X	X	X	X	X	X	X	X	X				9
44	ATHOS PALACE (Hotel & Bungalows)	Χαλκιδικής	Καλλιθέα, Τ.Κ.63077, Τηλ.:0374-22100, Fax.:0374-23605			X	A	599	1130	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		11
45	ATHENAUM INTERCONTINENTAL	Αττικής	Λ. Συγγρού 89-93 Τ.Κ.:11745 Αθήνα, Τηλ.:01-9023666, Fax.01-9217653	X			L	596	1160	1-12	X	X	X	X		X			X	X			7
46	PARADISE	Δωδεκ/σου	Ρένι, Τ.Κ.85100 Ρόδος, Τηλ.:0241-66060, Fax.:0241-66066		X		A	615	1176	1-12	X	X	X	X	X	X	X	X	X				9
47	CAPSIS BEACH **	Ηρακλείου	Αγ. Πελαγία, Τ.Κ.71500, Τηλ.:081-811112, Fax.:081-811076			X	A	660	1228	3-11	X	X	X	X	X	X	X	X	X				9

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.

Στοιχεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα

A/A	Όνομασία Ξενοδοχείου	Νομός	Διευθύνσεις	U	SU	R	Class	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Τουρ. Περίοδος	K	E	PO	P	ΓΤ	ΣΧ	MG	SS	NC	G	B	RG	TF
48	METROPOLITAN CAPSIS	Δωδεκ/σου	Λ. Ιαλυσού, Τ.Κ.85101 Ιξιά, Τηλ.:0241-25015, Fax.:0241-20900		X		A	694	1288	4-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	11
49	COLOSSOS BEACH	Δωδεκ/σου	Φαλιράκι, Τ.Κ.85100 Ρόδος, Τηλ.:0241-85502, Fax.:0241-85679			X	A	719	1331	4-10	X	X	X	X	X	X		X	X		X		9
50	RODOS PALACE	Δωδεκ/σου	Ιαλυσός, Ρόδος Τ.Κ.85101, Τηλ.0241-25222 Fax.0241-25350		X		L	788	1583	3-10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		11

U: Αστικός (άνω των 10000 κατ.)

SU: Ημιαστικός (από 2000 κατ. έως 10000 κατ.)

R: Αγροτικός (έως 2000 κατ.)

K: Κλιματισμός

E: Εστιατόριο

PO: Πισίνα

P: Χώρος σταθμεύσεως

ΓΤ: Γήπεδο τένις

ΣΧ: Συνεδριακοί χώροι

MG: Μίνι γκολφ

SS: Θαλάσσια σπορ

NC :Νυχτερινό κέντρο

G: Γκαράζ

B:Πλάζ

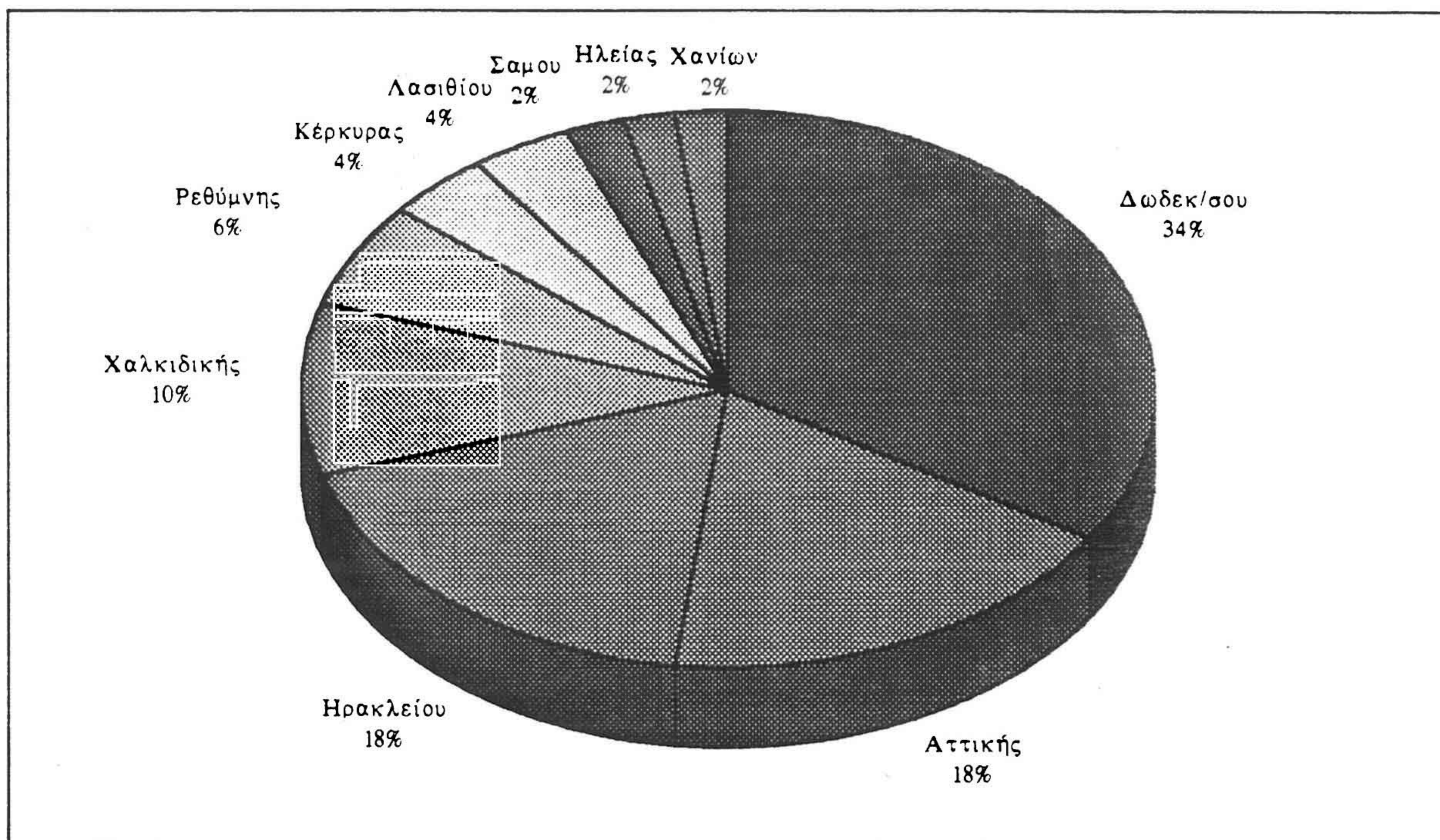
RG: Ρούφ γκάρντεν

TF: Συνολικός αριθμός Facilities

ΠΗΓΗ: Ξενοδοχειακός οδηγός της Ελλάδος, 1995

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.

Ποσοστιαία Κατανομή των Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα



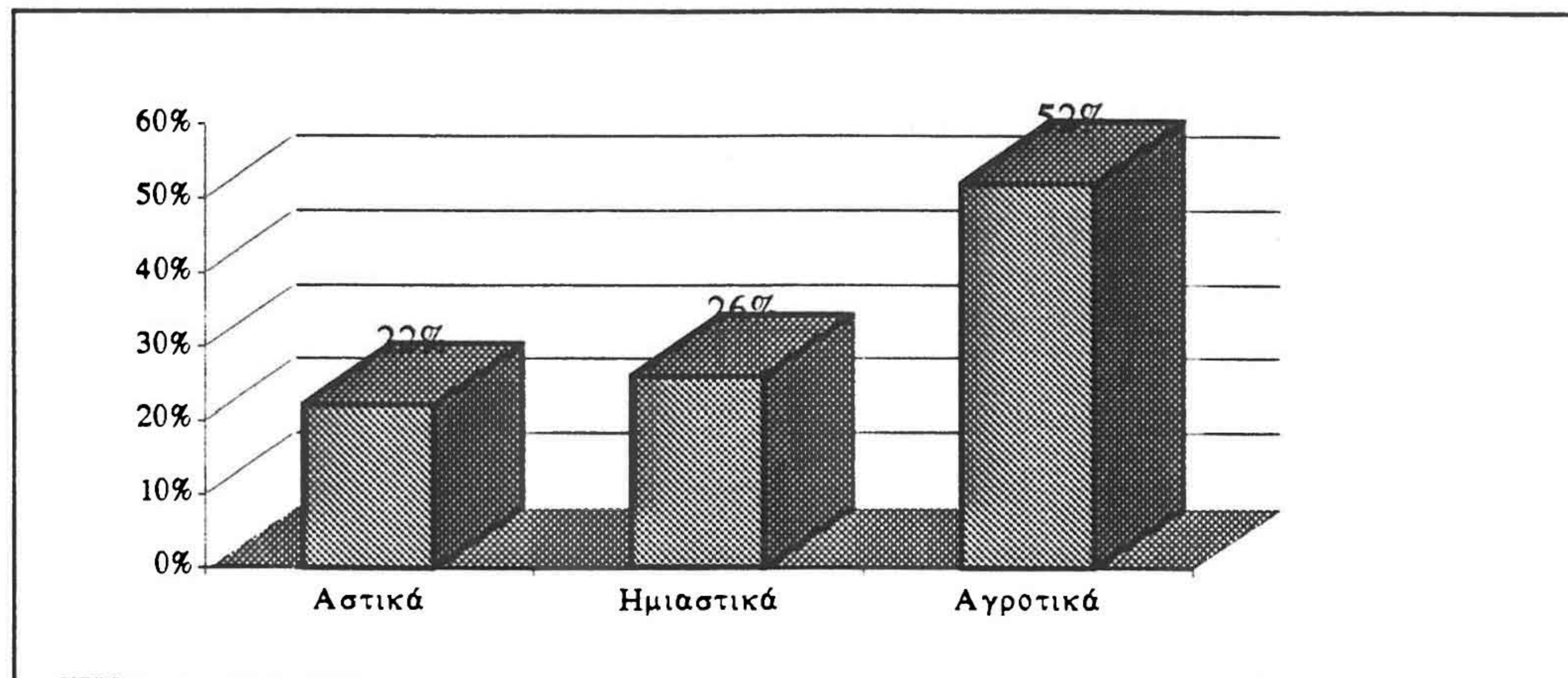
Πηγή: Ξ.Ε.Ε., 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Μία ειδικότερη κατηγοριοποίηση των περιοχών που βρίσκονται τα Μ.Τ.Σ., σε αστικές, ημιαστικές και αγροτικές, εμφανίζει τις περιοχές με πληθυσμιακό μέγεθος κάτω των 2.000 κατοίκων (αγροτικές περιοχές), να καταλαμβάνουν το 52% της ποσοστιαίας κατανομής και τις αστικές και ημιαστικές περιοχές το 22% και 26% αντίστοιχα (Διάγραμμα 3.4).

Το μεγάλο αυτό ποσοστό εξηγείται από το γεγονός ότι τα Μ.Τ.Σ. απαιτούν μεγάλες και ενιαίες ελεύθερες εκτάσεις η οποίες είναι ευκολότερο να βρεθούν στις αγροτικές περιοχές απ' ότι στις αστικές-ημιαστικές.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.4.

Ποσοστιαία κατανομή των Μ.Τ.Σ. σε Αστικές, Ημιαστικές, Αγροτικές περιοχές

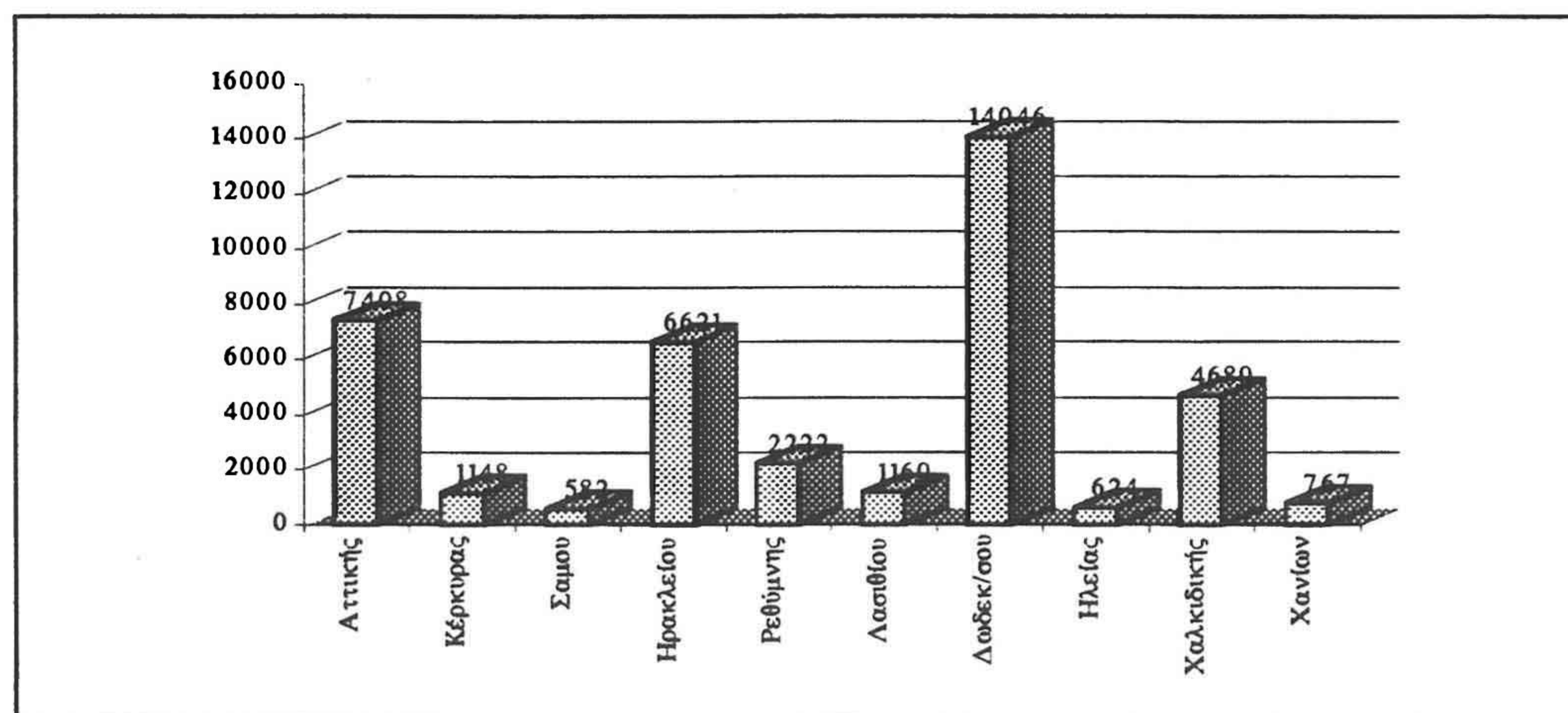


Πηγή: Ξ.Ε.Ε., 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Στο Διάγραμμα 3.5. παρουσιάζεται η ποσοστιαία κατανομή των κλινών των Μ.Τ.Σ., ανά νομό. Τον μεγαλύτερο αριθμό κλινών συγκεντρώνει ο νομός Δωδεκανήσου με ποσοστό 36%, και ακολουθούν οι νομοί Αττικής (19%), Ηρακλείου (17%), Χαλκιδικής (12%). Οι υπόλοιποι νομοί στους οποίους βρίσκεται και ο μικρότερος αριθμός Μ.Τ.Σ., εμφανίζουν ποσοστά συμμετοχής μικρότερα του 10%.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.5.

Κατανομή των Κλινών των Μ.Τ.Σ. ανά Νομό



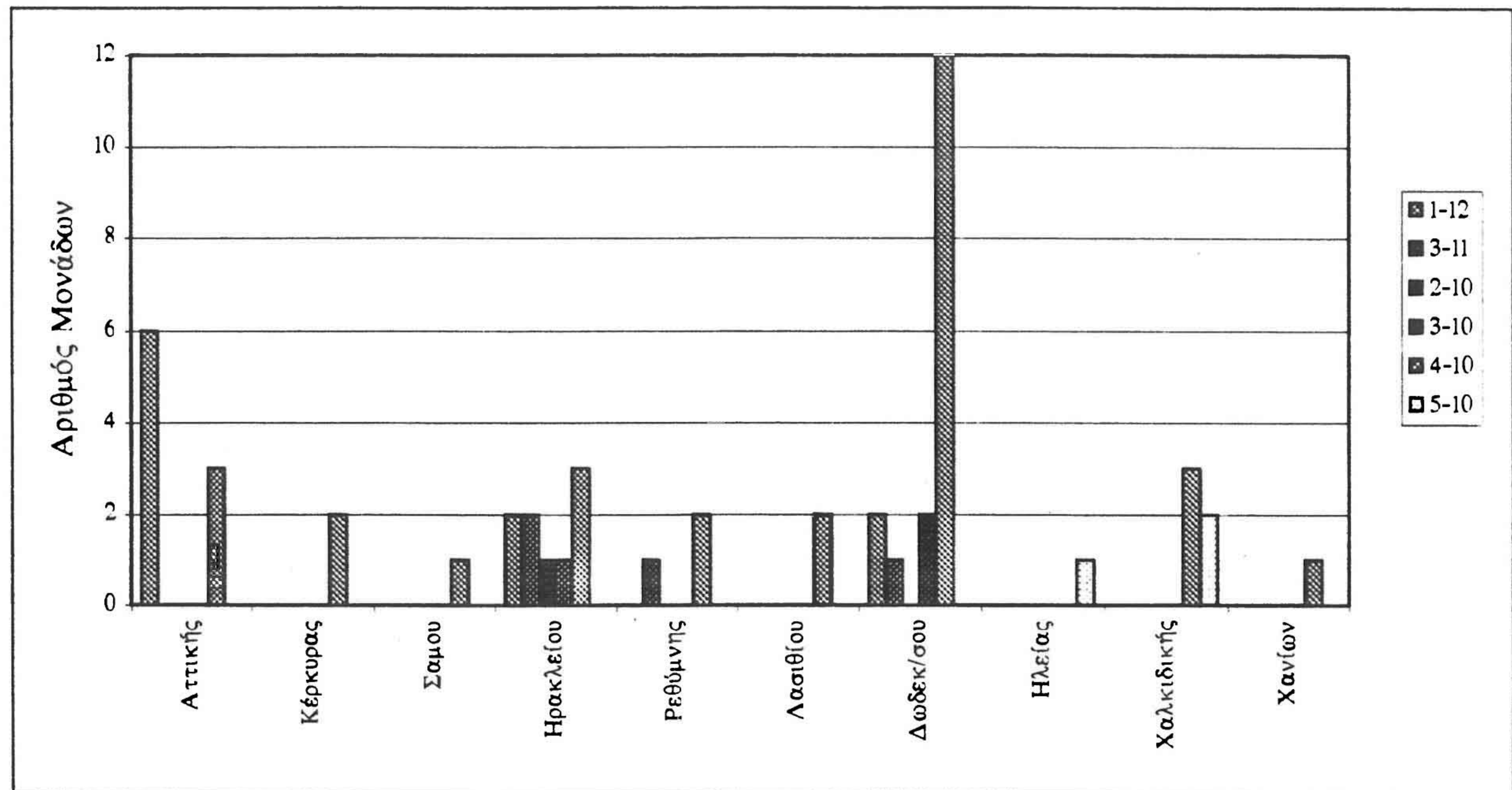
Πηγή: Ξ.Ε.Ε., 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η μέση ετήσια περίοδος λειτουργίας των Μ.Τ.Σ. είναι αρκετά μεγάλη φτάνοντας τους 8,2 μήνες, σε σύγκριση με την μέση ετήσια λειτουργία των ξενοδοχείων στην Ελλάδα που είναι 4 έως 5 μήνες. Παρατηρούμε δηλαδή ότι σε μεγάλο βαθμό τα Μ.Τ.Σ. έχουν καταφέρει να εξαλείψουν ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα των ξενοδοχείων στην Ελλάδα σήμερα, αυτό της μικρής τουριστικής περιόδου. Η επιμήκυνση που έχουν επιτύχει τα Μ.Τ.Σ. οφείλεται κυρίως στο υψηλό επίπεδο παροχής εξυπηρετήσεων στο άριστα εκπαιδευμένο προσωπικό και στο γεγονός ότι τα συγκροτήματα αυτά απευθύνονται σε πελατεία υψηλής στάθμης, μεγάλων εισοδημάτων. Τα περισσότερα λειτουργούν από Απρίλιο έως Οκτώβριο (Διάγραμμα 3.6.), την «τουριστική περίοδο» δηλαδή στην Ελλάδα. Τότε η τουριστική κίνηση είναι μεγάλη με αποτέλεσμα τα ξενοδοχεία να παρουσιάζουν υψηλές πληρότητες. Ειδικότερα ο νομός Δωδεκανήσου, που αποτελεί μια από τις κυριότερες τουριστικές περιοχές της χώρας, εμφανίζει το μεγαλύτερο ποσοστό Μ.Τ.Σ. (41%) που λειτουργούν τότε.

Το μεγαλύτερο ποσοστό 60% των Μ.Τ.Σ. που λειτουργούν καθ' όλη την διάρκεια του έτους βρίσκεται στον Ν. Αττικής. Το υψηλό αυτό ποσοστό, σε σχέση με τους άλλους νομούς, εξηγείται από το γεγονός ότι στην Αττική βρίσκεται η πρωτεύουσα η οποία συγκεντρώνει πέρα από τις τουριστικές και άλλες δραστηριότητες.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.6.

Χρονική Περίοδος Λειτουργίας των Μ.Τ.Σ. ανά Νομό

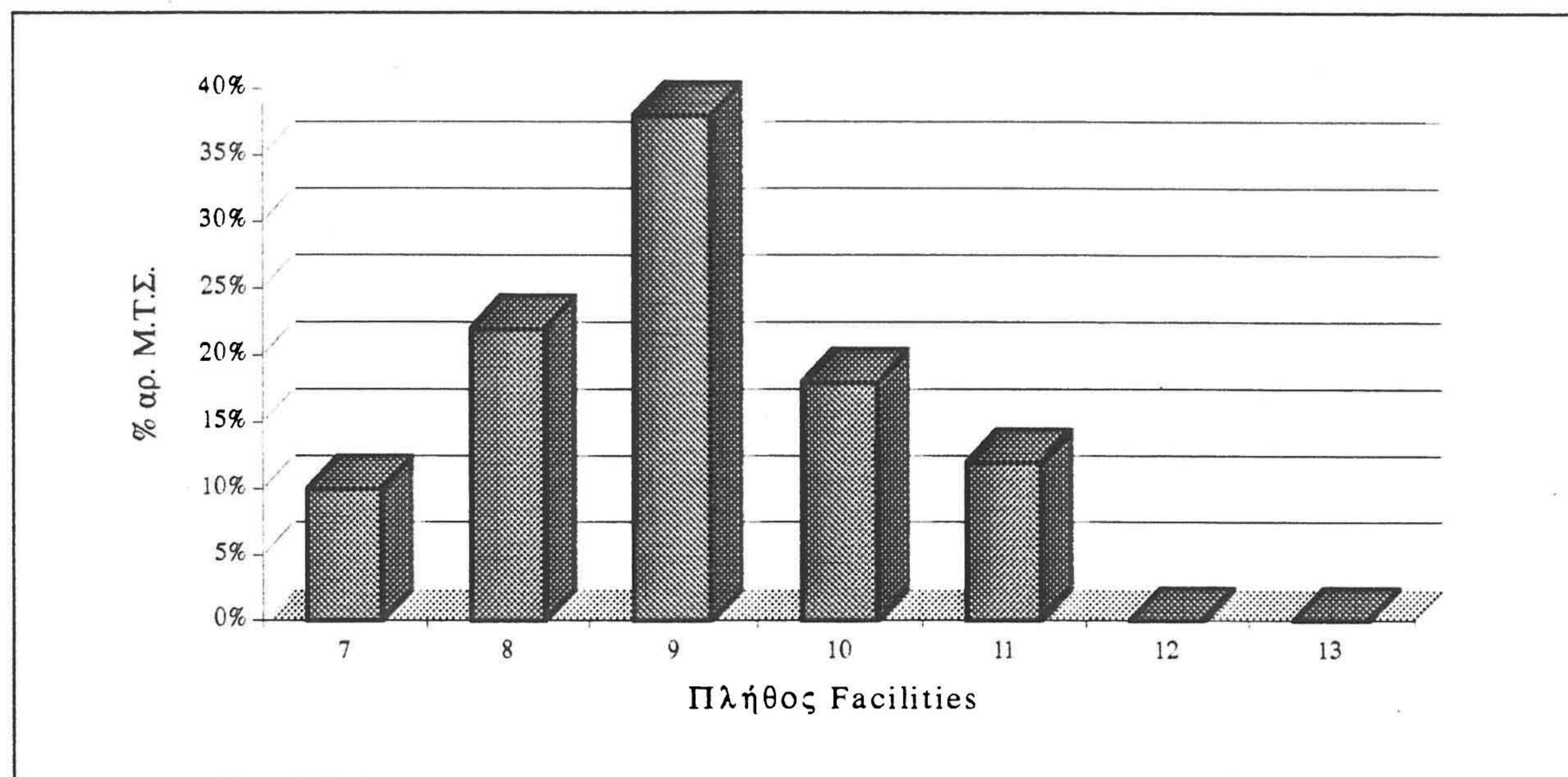


Πηγή: Ε.Ε.Ε., 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Όσον αφορά τα facilities που παρέχουν τα Μ.Τ.Σ. (Διάγραμμα 3.7.) παρατηρούμε ότι το μικρότερο ποσοστό τους (10%) διαθέτει το κατώτατο όριο των 7 facilities, αριθμός που κρίθηκε ως αρκετά ικανοποιητικός για την υπαγωγή τους κατ' αρχήν στην κατηγορία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων. Παράλληλα βλέπουμε ότι, η πλειοψηφία των Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα (60%) παρέχει 8 έως 9 facilities, ένα ποσοστό 30% παρέχει 10 έως 11 facilities, ενώ κανένα Μ.Τ.Σ. δεν κατατάσσεται στις ανώτερες βαθμίδες των 12 και 13 facilities. Με βάση την κατανομή αυτή το ποιοτικό επίπεδο των Μ.Τ.Σ. όσον αφορά την παροχή εξυπηρετήσεων κρίνεται αρκετά υψηλό χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν συνιστάται παράλληλα προσπάθεια για περαιτέρω βελτίωση και εκσυγχρονισμό προκειμένου την εναρμόνιση τους με τα διεθνή πρότυπα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.7.

Ποσοστιαία Κατανομή των Μ.Τ.Σ. ανά Facilities



Πηγή: Ξ.Ε.Ε., 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Στην προσπάθεια μας να συγκεντρώσουμε αναλυτικές πληροφορίες για κάθε ένα από τα 50 Μ.Τ.Σ., που εξετάζουμε στην προκειμένη μελέτη, αποστείλαμε ίσα τον αριθμό ερωτηματολόγια, κοινού περιεχομένου, στις διευθύνσεις των παραπάνω τουριστικών μονάδων. Θεωρούμε αντιπροσωπευτικό δείγμα τον αριθμό των 12 τουριστικών μονάδων (ποσοστό 24%), που δέχθηκαν να απαντήσουν στο ερωτηματολόγιο (είτε γραπτώς, είτε προφορικά μέσω τηλεφωνικών συνεντεύξεων), οι οποίες κατονομάζονται στον Πίνακα 3.4. που ακολουθεί. Το δείγμα θεωρείται αντιπροσωπευτικό για δύο κυρίως λόγους:

1. Τα ξενοδοχεία αυτά βρίσκονται σε πέντε αντιπροσωπευτικές τουριστικές περιοχές στις οποίες ουσιαστικά συγκεντρώνεται η πλειοψηφία των Μ.Τ.Σ..
2. Η δομή τους όσον αφορά την έκταση τους, τις κλίνες κ.λ.π. διαπιστώσαμε ότι είναι αντιπροσωπευτική για την κατηγορία των Μ.Τ.Σ..

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4.*Κατάλογος Μ.Τ.Σ. που απάντησαν στα Ερωτηματολόγια*

A/A	Μ.Τ.Σ.	ΝΟΜΟΣ	ΚΛΙΝΕΣ
1	Athens Chandris	Αττικής	720
2	President	Αττικής	900
3	Royal Olympic	Αττικής	551
4	Faliraki Beach	Δωδεκανήσου	586
5	Kolossos Beach	Δωδεκανήσου	1331
6	Paradise	Δωδεκανήσου	1176
7	Rodos Palace	Δωδεκανήσου	1583
8	Sunwing	Δωδεκανήσου	738
9	Apollonia	Ηρακλείου	590
10	Fodele Beach	Ηρακλείου	603
11	Rithimna Beach	Ρεθύμνης	1058
12	Sani Beach	Χαλκιδικής	928

Πηγή: Ερωτηματολόγια. 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Έτσι καταφέραμε να σχηματίσουμε ένα γενικό προφίλ των Μ.Τ.Σ. με στοιχεία που αφορούν τον ετήσιο κύκλο εργασιών τους, τη χρονολογία έγκρισης πρώτης οικοδομικής άδειας, την νομική μορφή σύστασης τους, την έκταση που καταλαμβάνουν, την εξέλιξη της δυναμικότητας τους, την προέλευση του απασχολούμενου προσωπικού και τους παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης (αναλυτικά οι απαντήσεις των ερωτηματολογίων παρουσιάζονται στο Παράρτημα Α).

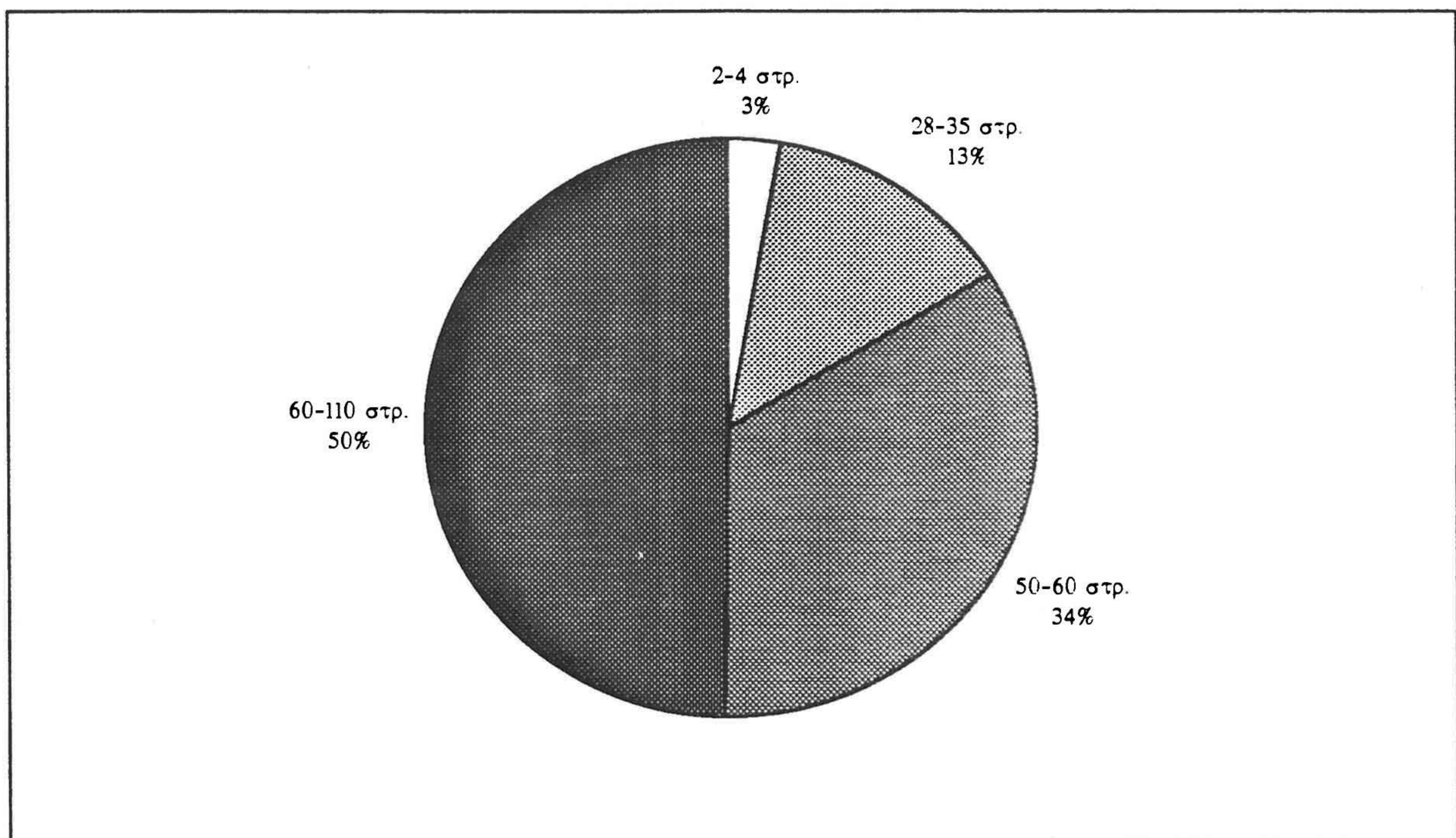
Στο Διάγραμμα 3.7., παρουσιάζεται η ποσοστιαία κατανομή των Μ.Τ.Σ. βάσει της έκτασης των οικοπέδων τους. Βλέπουμε ότι η έκταση που καταλαμβάνουν τα Μ.Τ.Σ. είναι αρκετά μεγάλη αφού το υψηλότερο ποσοστό 84% καταλαμβάνει έκταση 50 έως 110 στρέμματα. Ένα μικρότερο ποσοστό 13% καταλαμβάνει εξίσου σημαντική έκταση 28 έως 35 στρέμματα. Αυτό θα μπορούσαμε να πούμε ότι εξηγείται απόλυτα αν λάβουμε υπόψη καταρχήν το πλήθος των κτιριακών εγκαταστάσεων που απαιτούνται προκειμένου την παροχή του μεγάλου αριθμού των εξυπηρετήσεων αλλά και τη μεγάλη δυναμικότητα των ξενοδοχείων αυτών. Μικρότερης έκτασης είναι το

υπόλοιπο ποσοστό των Μ.Τ.Σ. που παρουσιάζεται στο Διάγραμμα. Αυτά ανήκουν στον Ν. Αττικής και είναι τα μικρότερα, αφενός λόγω των περιοριστικών όρων δόμησης αφετέρου λόγω της έλλειψης μεγάλων ενιαίων εκτάσεων, στην ευρύτερη περιοχή του Π.Σ.Π.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι μεγαλύτερες από αυτές τις μονάδες βρίσκονται στην Ρόδο. Ειδικότερα το μεγαλύτερο ξενοδοχειακό συγκρότημα είναι το Rodos Palace (Ρόδο) καταλαμβάνοντας μία έκταση 110.000 τ.μ. ενώ στην δεύτερη θέση βρίσκεται το Kolossos Beach συνολικής έκτασης 64.000 τ.μ. επίσης στην Ρόδο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.7.

Ποσοστιαία Κατανομή των Μ.Τ.Σ. Βάσει της Έκτασης των Οικοπέδων τους (Δείγματος)



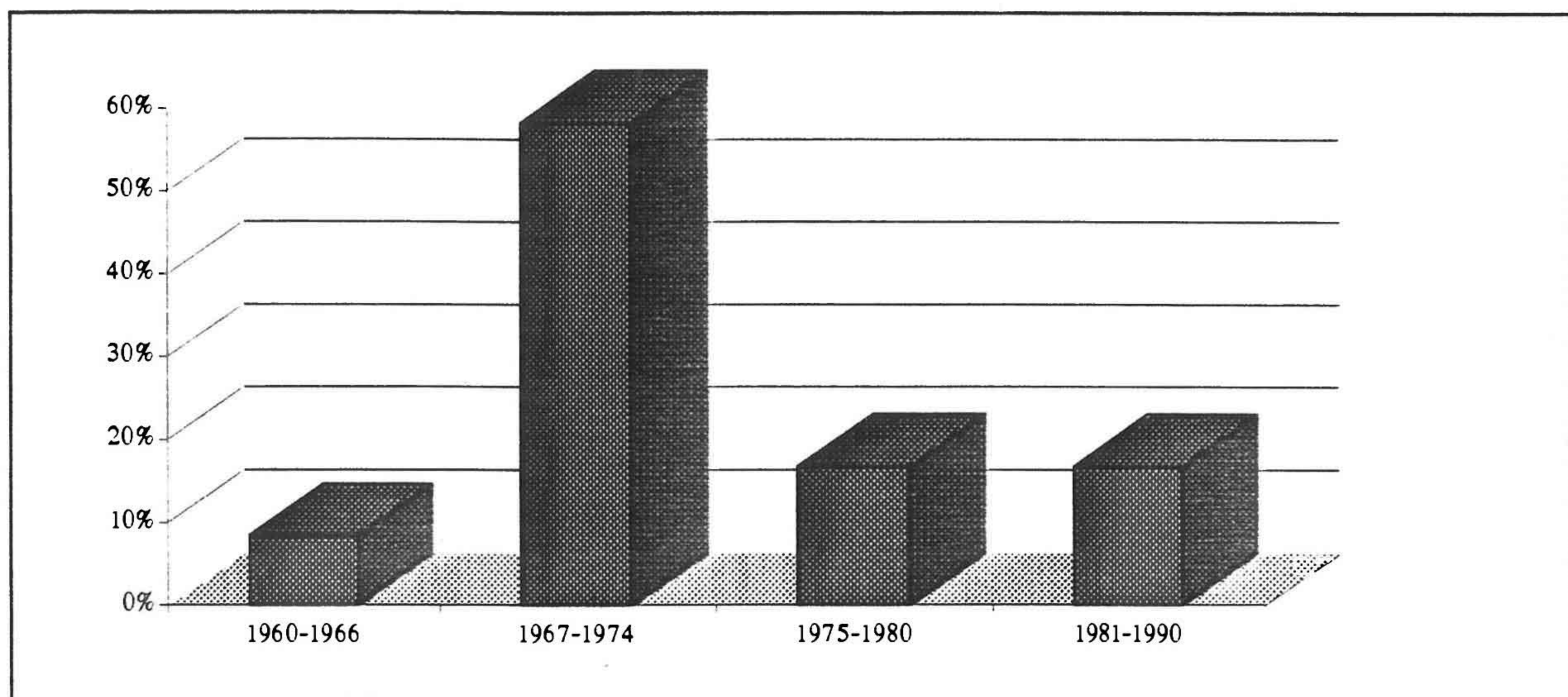
Πηγή: Ερωτηματολόγια. 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Στο επόμενο Διάγραμμα 3.8, παρουσιάζεται η έγκριση πρώτης οικοδομικής άδειας σε τέσσερις περιόδους. Οι ευνοϊκοί όροι δανεισμού σε συνδυασμό με την γενικότερη πολιτική ενίσχυσης της οικοδομικής δραστηριότητας την περίοδο 1967-1974, είχε ως αποτέλεσμα την έγκριση

οικοδομικής άδειας των 7 από τα 12 Μ.Τ.Σ. που παρουσιάζουμε. Γενικά η πλειοψηφία των Μ.Τ.Σ. που παρουσιάζονται στην μελέτη κατατάσσονται όσον αφορά την χρονολογία έγκρισης της οικοδομικής τους άδειας κυρίως στην περίοδο της επταετίας όπου έχουμε την μεγαλύτερη έξαρση, αρκετά από αυτά δημιουργούνται την περίοδο της μεταπολίτευσης ενώ λιγότερα εμφανίζονται τις δύο τελευταίες δεκαετίες.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.8.

Χρονικοί Περίοδοι Έγκρισης Πρώτης Οικοδομικής Άδειας των Μ.Τ.Σ. (Δείγματος)

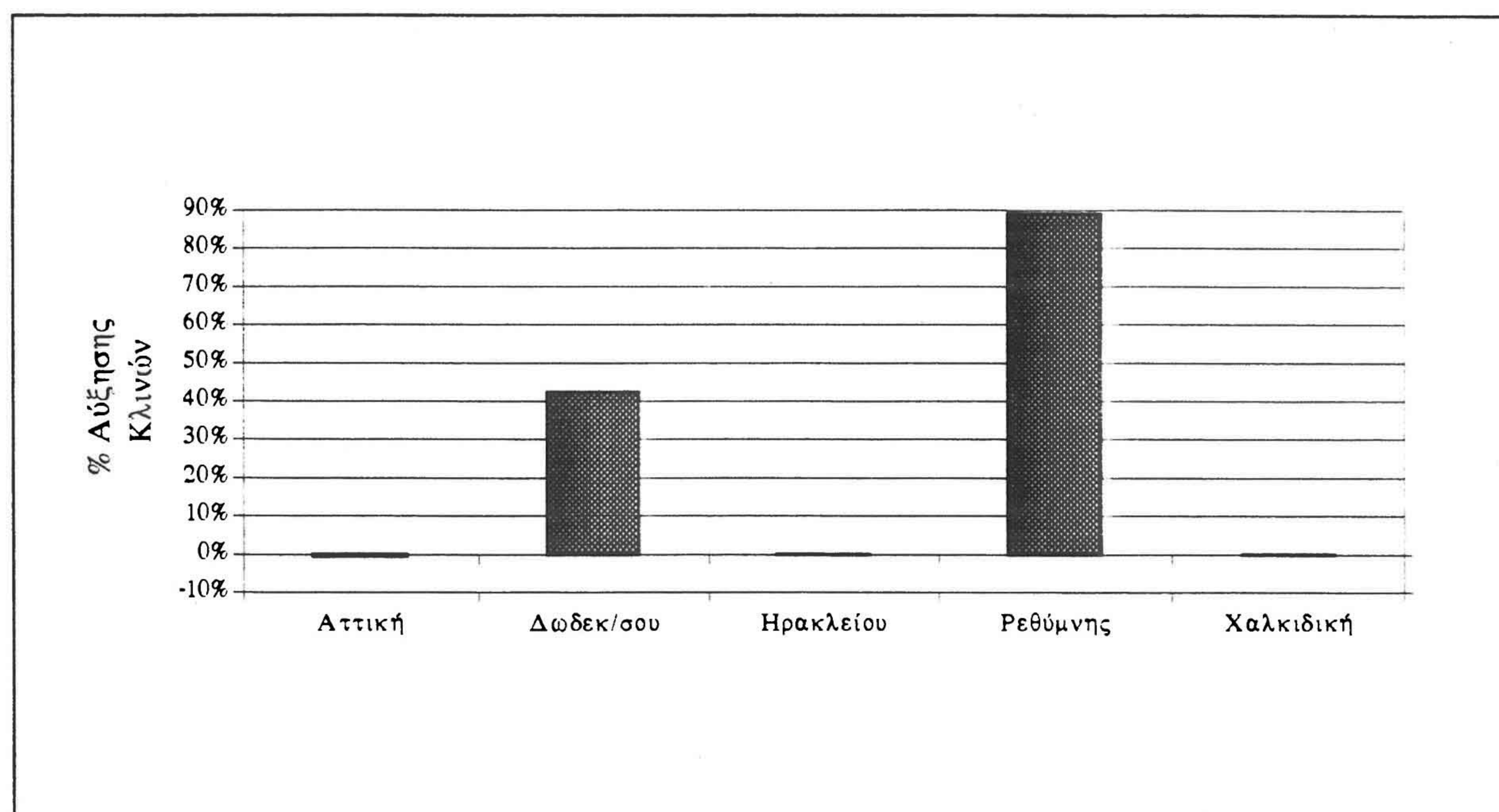


Πηγή: Ερωτηματολόγιο 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Στο Διάγραμμα 3.9, παρουσιάζεται το ποσοστό αύξησης των κλινών στα 12 Μ.Τ.Σ. την χρονική περίοδο μεταξύ της έγκρισης της πρώτης οικοδομικής άδειας έως σήμερα. Παρατηρούμε ότι στους νομούς Δωδεκανήσου και Ρεθύμνης έχουμε την μεγαλύτερη αύξηση των κλινών η οποία εξηγείται σε μεγάλο βαθμό από την παράλληλη αύξηση της τουριστικής ζήτησης και προσφοράς στις περιοχές αυτές η οποία θα εξεταστεί εκτενέστερα στο επόμενο κεφάλαιο.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.9.

Ποσοστό Αύξησης Κλινών των Μ.Τ.Σ. την Χρονική Περίοδο μεταξύ της Έγκρισης της Πρώτης Οικοδομικής Άδειας έως Σήμερα (Δείγματος)



Πηγή: Ερωτηματολόγια 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Στον Πίνακα 3.5., παρουσιάζεται ο ετήσιος κύκλος εργασιών (1994) ανά κλίνη σε κάθε μία από τις 12 τουριστικές μονάδες. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα Royal Olympic στο Ν. Αττικής, εμφανίζει το μεγαλύτερο όγκο εργασιών ανά κλίνη με δεύτερο το Rodos Palace και το Sani Beach στην Ρόδο και στην Χαλκιδική αντίστοιχα. Τα υπόλοιπα Μ.Τ.Σ. παρουσιάζουν ετήσιο κύκλο εργασιών ανά κλίνη σε ποσοστά μεταξύ 30-55%. Παρατηρούμε ότι λόγω του υψηλού επιπέδου προδιαγραφών και τη σωστή διαχείριση τους τα συγκροτήματα αυτά που αποτελούν επιμέρους τμήματα αλυσίδας ξενοδοχείων και ανήκουν σε ομίλους μεγάλων τουριστικών επιχειρήσεων, κερδοφόρες επιχειρήσεις, οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις κατατάσσονται στις πρώτες στην Ευρώπη αλλά και τον υπόλοιπο κόσμο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5.

Ο Ετήσιος Κύκλος Εργασιών (1994) ανά Κλίνη των Μ.Τ.Σ. (Δείγματος)

A/A	Μ.Τ.Σ.	ΚΛΙΝΕΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ 1994 (σε εκατ. δραχ)	ΕΤΗΣΙΟΣ ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ
1	Athens Chandris	720	2300	31,30%
2	President	900	-	-
3	Royal Olympic	551	860,5	64,03%
4	Faliraki Beach	586	1550	37,81%
5	Kolossos Beach	1331	2408	55,27%
6	Paradise	1176	-	-
7	Rodos Palace	1583	2600	60,88%
8	Sunwing	738	1500	49,20%
9	Apollonia	590	1112	53,06%
10	Fodele Beach	603	1300	46,38%
11	Rithimna Beach	1058	3247	32,58%
12	Sani Beach	928	1550	59,87%

Πηγή: Ερωτηματολόγια 1995, Επεξεργασία Στοιχείων

Ένα ακόμα ερώτημα που τέθηκε μέσω των ερωτηματολογίων αφορά τον τόπο προέλευσης του εργατικού δυναμικού που απασχολείται στα Μ.Τ.Σ.. Από τις απαντήσεις προκύπτει το συμπέρασμα ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του εργατικού δυναμικού που απασχολείται στα 12 Μ.Τ.Σ. ανήκει στον πληθυσμό της ευρύτερης περιοχής των συγκροτημάτων. Γενικά θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι τα Μ.Τ.Σ. ενισχύουν τον τομέα της απασχόλησης στις περιοχές στις οποίες έχουν χωροθετηθεί.

Όσον αφορά την νομική μορφή σύστασης των μονάδων αυτών από τις απαντήσεις των ερωτηματολογίων αλλά και τα στοιχεία των ξενοδοχειακών οδηγών του Ξ.Ε.Ε. διαπιστώσαμε όπως ήταν αναμενόμενο ότι όλα έχουν την μορφή της Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε.).

Ένα τελευταίο συμπέρασμα που προκύπτει μέσω του δείγματος αφορά στους παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης των Μ.Τ.Σ.. Από τις απαντήσεις προέκυψε ότι οι σημαντικότεροι απ' αυτούς είναι οι χρήσεις και το καθεστώς γης της ευρύτερης περιοχής. Σε εξίσου σημαντικό βαθμό επηρέασαν τη χωροθέτηση, τα οικονομικά κίνητρα τα οποία δόθηκαν

στις διάφορες χρονικές περιόδους μέσω αναπτυξιακών νόμων και προγραμμάτων καθώς και οι φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης των περιοχών. Άλλοι παράγοντες όπως μεταφορικές υποδομές, ευνοϊκοί όροι δόμησης, τουριστική ανάπτυξη των περιοχών κ.λ.π. την επηρέασαν σε μικρότερο βαθμό.

3.3. Η Διάθρωση των Μ.Τ.Σ. σε Σχέση με τη Χωρική Ανάλυση των Τουριστικών Μεγεθών στην Ελλάδα

3.3.1. Τα Τουριστικά Μεγέθη και η Επίδραση τους στην Χωρική Κατανομή των Μ.Τ.Σ.

Η ανάλυση των χωρικών διαστάσεων της ζήτησης και προσφοράς, έχει σαν κύριο στόχο την εξακρίβωση των ομοιοτήτων ή των διαφορών, της ομοιογένειας ή της ανομοιογένειας, μεταξύ των χωρικών μονάδων στις οποίες έχουν χωροθετηθεί τα Μ.Τ.Σ και θεωρούμε ότι μπορούν να εξηγήσουν ως ένα μεγάλο βαθμό την χωροταξική διάθρωση των Μ.Τ.Σ. στον Ελλαδικό χώρο.

Η ανάλυση ομοιογένειας, βασίστηκε κυρίως στη διερεύνηση χαρακτηριστικών της τουριστικής ζήτησης (με βάση τις διανυκτερεύσεις τουριστών στις διάφορες χωρικές μονάδες που θεωρήθηκε ότι εκφράζουν την ζήτηση), και των μορφολογικών χαρακτηριστικών των τόπων εγκατάστασης των Μ.Τ.Σ. με βάση μια σειρά από ιδιότητες που χαρακτηρίζουν τις διάφορες κατηγορίες τουριστικών πόρων. Η ανάλυση αυτή αναμένεται να δώσει σαφή αποτελέσματα σχετικά με τη χωροθέτηση Μ.Τ.Σ..

Την περίοδο 1963-1973, οπότε συντελείται σημαντική αύξηση της τουριστικής ζήτησης (με μέσο ετήσιο ρυθμό 16% περίπου) κάνουν την εμφάνιση τους τα περισσότερα Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα. Οι νομοί Αττικής και Δωδεκανήσου το 1973 συγκεντρώνουν το 67% και 53% αντίστοιχα του συνόλου των νέων ξενοδοχειακών κλινών, ενώ στα αστικά κέντρα της χώρας συγκεντρώνεται το 50% περίπου των ξενοδοχειακών διανυκτερεύσεων

αλλοδαπών και ημεδαπών τουριστών αντίστοιχα. Εξάλλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο, η περιφέρεια της πρωτεύουσας και η Ρόδος (νησί) συγκεντρώνουν μαζί το 41% του συνόλου των νέων ξενοδοχειακών κλινών¹⁷.

Οι μεγάλοι ρυθμοί αύξησης μιας κατηγορίας προσφοράς, αυτής των ξενοδοχειακών κλινών (Πίνακας 3.6.) με την εμφάνιση ξενοδοχειακών συγκροτημάτων μεγάλης τάξης μεγέθους κατά την περίοδο αυτή όχι μόνο δεν συμβαδίζουν με μια παράλληλη ανάπτυξη τουριστικής ή συμπληρωματικής τεχνικής υποδομής στις νέες περιοχές αύξησης, αλλά δημιουργούν προβλήματα υπερπροσφοράς όπως χαμηλές ξενοδοχειακές πληρότητες και συνακόλουθα αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις σε περιόδους κρίσεων όπως αυτές του 1967 και του 1974¹⁸.

Πίνακας 3.6.

Εξέλιξη του Ξενοδοχειακού Δυναμικού της Ελλάδος, 1961-1975

Κατηγορίες	1961		1965		1970		1975	
	Αριθμός μονάδων	Σύνολο Κλινών	Αριθμός μονάδων	Σύνολο Κλινών	Αριθμός μονάδων	Σύνολο Κλινών	Αριθμός μονάδων	Σύνολο Κλινών
Ξενοδοχεία ΑΑ'	13	2941	17	4370	17	4185	25	9261
Ξενοδοχεία Α'	93	7428	98	9154	94	12314	147	34195
Ξενοδοχεία Β'	152	8655	210	13520	289	24110	367	51508
Ξενοδοχεία Γ'	306	11408	406	18894	636	37579	766	50773
Ξενοδοχεία Δ'	366	10270	472	13982	642	18924	637	20599
Ξενοδοχεία Ε'	654	12408	605	12540	474	9723	335	6945
Bungalows ΑΑ'	0	0	3	740	4	1104	6	1855
Bungalows Α'	0	0	4	538	11	2714	8	1629
Bungalows Β'	0	0	2	414	15	1966	13	1630
Bungalows Γ'	0	0	0	0	4	446	5	390
Σύνολο	1584	53110	1817	74152	2186	113065	2309	178785

Πηγή: Ε.Ο.Τ., Επεξεργασία Στοιχείων

Γενικά το χωρικό σχήμα κατανομής και μεταβολής των τουριστικών μεγεθών σε σχέση με την κατανομή των Μ.Τ.Σ. στην Ελλάδα την περίοδο

¹⁷ Π. Κομίλης, Χωρική Ανάλυση του Τουρισμού, Κ.Ε.Π.Ε. 1986

¹⁸ Π. Κομίλης, Χωρική Ανάλυση του Τουρισμού, Κ.Ε.Π.Ε. 1986

1963-1973 μπορεί να διαγραφεί με βάσει τα εξής δύο χαρακτηριστικά στοιχεία του:

1. Μια κυρίαρχη και με εκτεταμένη τουριστική επιρροή, αστική περιφέρεια με κέντρο την Αθήνα, πόλη που συγκεντρώνει σημαντικούς πόρους έλξης και μεγάλο αριθμό υπηρεσιών, βρίσκεται σε ευνοϊκή θέση από άποψη προσπελασιμότητας προς τους πιο «γνωστούς» πόρους και τόπους έλξης της χώρας και το κυριότερο αποτελεί τον βασικό συγκοινωνιακό κόμβο της χώρας, που συνδέεται άμεσα με τα μητροπολιτικά κέντρα μέσω του διεθνούς αεροπορικού ταξιδιωτικού συστήματος. Η πρωτεύουσα λοιπόν για όλους τους παραπάνω λόγους αποτελεί μια από τις πρώτες επιλογές στην χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ. (HILTON, ATHENS CHANDRIS).
2. Τρεις είναι οι τουριστικές «μικροπεριφέρειες» (Ρόδος, Κέρκυρα, Βόρειες ακτές Κρήτης) που συγκεντρώνουν το 40% του συνόλου των ξενοδοχειακών διανυκτερεύσεων (1973) και που εμφανίζουν κάποια «ανεξαρτησία από την πρωτεύουσα, με την έννοια ότι η εποχική, κυρίως ζήτηση σ' αυτές εξαρτάται και ελέγχεται από τουριστικούς πράκτορες «tour operators» και αεροπορικές εταιρίες charters του εξωτερικού» (Π. Κομίλης, 1986).

Την περίοδο 1975-1980, με βάση τις διανυκτερεύσεις, οι οκτώ κυριότεροι νομοί της χώρας είναι οι: Αττικής, Δωδεκανήσου, Κερκύρας, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Λασιθίου, Αργολίδας, Χαλκιδικής

Πίνακας 3.7.

Διανυκτερεύσεις Συνόλου Ημεδαπών και Αλλοδαπών κατά Τουριστική Περιοχή 1975, 1980

	1975	1980
ΝΟΜΟΙ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ
Αττικής	7.655.711	10.270.554
Δωδεκανήσου	3.331.252	6.716.481
Κερκύρας	1.793.148	3.478.551
Ηρακλείου	1.054.690	3.140.762
Θεσσαλονίκης	1.893.650	1.777.746
Λασιθίου	552.510	1.319.968
Αργολίδας	498.750	1.090.606
Χαλκιδικής	422.177	1.133.630
Σύνολο	16.252.667	28.928.298

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

Οι νομοί αυτοί συγκεντρώνουν πάνω από το 50% των διανυκτερεύσεων που έγιναν στην Ελλάδα το 1975, ενώ το 1980 καλύπτουν σχεδόν όλο το φάσμα του τουρισμού στην χώρα μας (90%).

Στον Πίνακα 3.7. που ακολουθεί βλέπουμε τις διανυκτερεύσεις μόνο των αλλοδαπών τουριστών σε όλα τα τουριστικά καταλύματα στις κυριότερες τουριστικές περιοχές της χώρας. Οι αλλοδαποί τουρίστες υψηλών εισοδημάτων αποτελούν την πελατεία στην οποία απευθύνονται κυρίως τα Μ.Τ.Σ..

Πίνακας 3.8.

Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών κατά τουριστική περιοχή σε όλα τα είδη καταλυμάτων, ετών 1978, 1981.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	1978	1981
Αθήνα	5.042.216	4.517.949
Ρόδος	4.380.792	5.841.592
Β. Κρήτη	3.023.425	4.997.053
Κέρκυρα	2.634.377	3.423.502
Ακτές Αττικής	1.455.895	1.773.908
Κως	490.477	931.170
Χαλκιδική	418.251	1.000.117

Πηγή: Ε.Ο.Τ.

Οι περισσότερες διανυκτερεύσεις πραγματοποιούνται στη Ρόδο (ποσοστό 19,1% για το 1981), στη Β. Κρήτη (16,3%), στην Αθήνα όπου το ποσοστό μειώθηκε και στην Κέρκυρα (11,2%).

Αίτια για την μείωση της τουριστικής κίνησης στην περιοχή Αθηνών είναι ανάμεσα σε μια σειρά παραγόντων και η ελλειμματική υποδομή της πόλης, οι διάφορες μορφές ρύπανσης (εμφανείς οι επιπτώσεις στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον) που διαρκώς αυξάνουν, όπως και στο γεγονός ότι οι νέες ξενοδοχειακές κλίνες εξακολουθούν να προστίθενται στις ήδη υφιστάμενες προβληματικές. Για τους παραπάνω λόγους η πληρότητα στα ξενοδοχεία της Αθήνας από 62,1% που ήταν το 1976 μειώθηκε σε 49,5% το 1981.

Αντίθετα με την Αθήνα η ευρύτερη περιοχή πόλεως Ρόδου (Ρέμι, Ιαλυσσός, Φαλιράκι κ.λ.π.) εμφανίζει αύξηση της πληρότητας και μάλιστα με παράλληλη αύξηση της προσθήκης νέων κλινών:

	Πληρότητα	Δυναμικό (κλίνες)
1975	61,5%	21.853
1980	84,5%	27.836
1981	90%	28.169

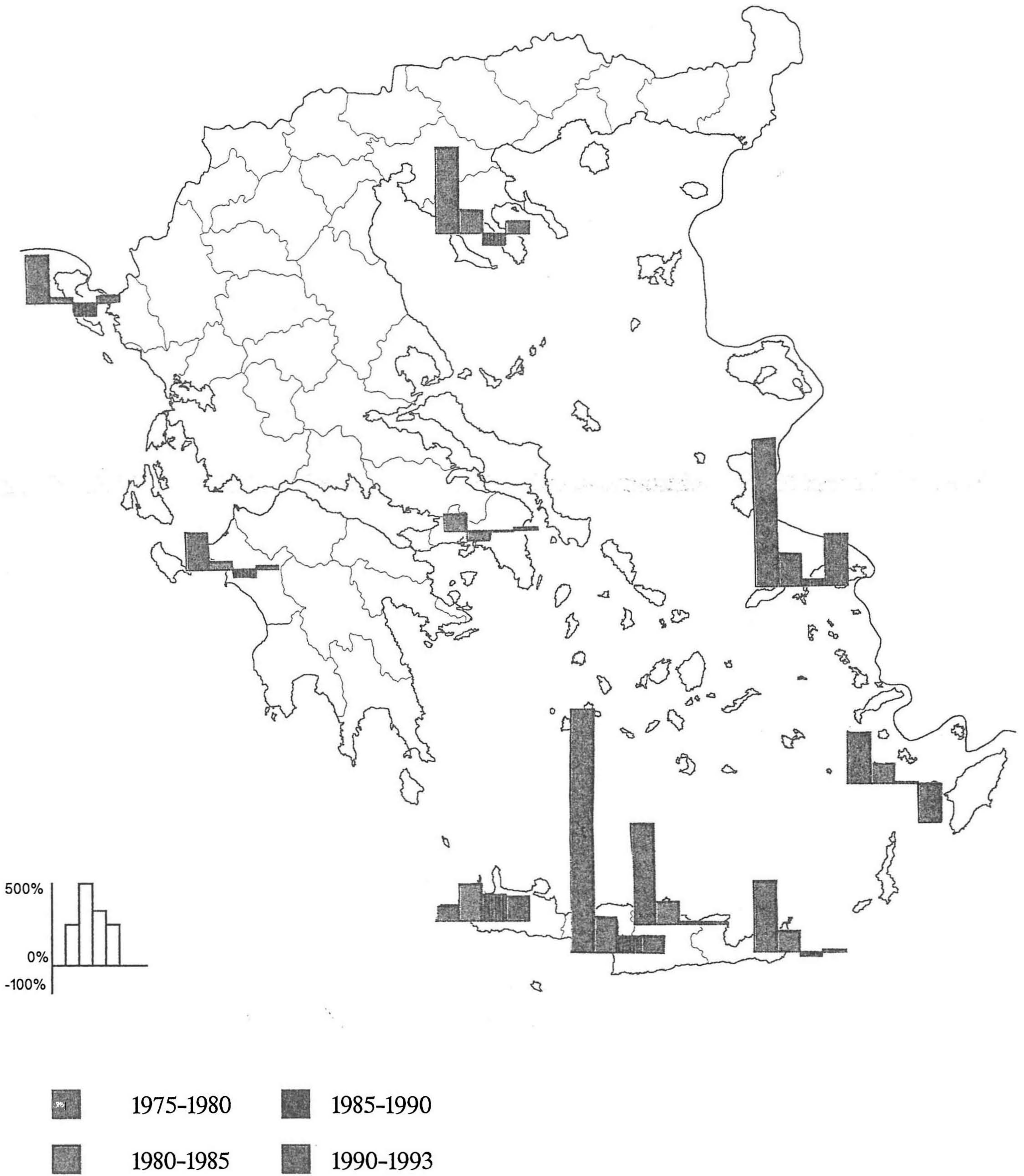
Στο Χάρτη 3.2. παρουσιάζεται η ποσοστιαία μεταβολή του συνόλου των διανυκτερεύσεων στις περιοχές χωροθέτησης των Μ.Τ.Σ. για τα έτη 1975, 1980, 1990, 1993.

Στο χάρτη φαίνεται ότι η σημαντικότερη αύξηση διανυκτερεύσεων συντελείται την πενταετία 1975-1980. Ιδιαίτερα, η μεγαλύτερη αύξηση συντελείται στην Κρήτη ενώ ακολουθούν η Σάμος και η Χαλκιδική. Στις επόμενες περιόδους η αύξηση είναι πολύ μικρή ενώ παρατηρείται ακόμα και μείωση σε ορισμένες περιπτώσεις όπως στην Χαλκιδική, την Κέρκυρα και την Ηλεία την περίοδο 1985-1990 καθώς και στα Δωδεκάνησα την τελευταία τριετία.

Ένα γενικό συμπέρασμα που προκύπτει από τα παραπάνω είναι ότι οι κυριότερες τουριστικές περιοχές της χώρας με τις περισσότερες διανυκτερεύσεις, αποτελούν τον τόπο εγκατάστασης των Μ.Τ.Σ. τα οποία

ΧΑΡΤΗΣ 3.2.

Ποσοστιαία Μεταβολή του Αριθμού των Διανυκτερεύσεων στις Περιοχές που Χωροθετούνται τα Μ.Τ.Σ., τις Περιόδους 1975-1980, 1980-1985, 1985-1990, 1990-1993



έχουν ανάγκη από μεγάλες πληρότητες. Η περαιτέρω εξέλιξή τους εξάλλου συνδέεται άμεσα με την εξέλιξη της τουριστικής κίνησης των περιοχών αυτών.

Τέλος, στο Χάρτη 3.3. παρουσιάζεται η εξέλιξη των κλινών ανά νομό για τα έτη 1980, 1985, 1990 και 1994, στον οποίο παρατηρούμε ότι οι νομοί με τις περισσότερες κλίνες είναι και αυτοί στους οποίους χωροθετούνται και τα Μ.Τ.Σ.. Ειδικότερα βλέπουμε ότι ο νομός Δωδεκανήσου και ο νομός Αττικής, βρίσκονται στην πρώτη θέση με τις περισσότερες κλίνες από όλους τους άλλους νομούς, με την μόνη διαφορά ότι ο νομός Αττικής έχει περίπου τις ίδιες κλίνες που είχε και το 1980 ενώ ο νομός Δωδεκανήσου παρουσιάζει πολύ μεγάλη αύξηση.

ΧΑΡΤΗΣ 3.3.

Εξέλιξη του Συνόλου των Κλινών ανά Νομό στην Ελλάδα για τα Έτη 1980, 1985, 1990, 1994



■	1980	■	1990
■	1985	■	1994

3.3.2. Αξιολόγηση των Νομών βάσει των Τουριστικών τους Πόρων

Στην ταξινόμηση των πόρων αναψυχής που έγινε από τον Clawson (1966)¹⁹ η προσφορά διακρίνεται σε δύο βασικές κατηγορίες:

1. Η 1η κατηγορία περιλαμβάνει πόρους μιας περιοχής ή περιφέρειας που δεν έχουν άμεση σχέση με συγκεκριμένες δραστηριότητες αναψυχής-τουρισμού αλλά λόγω της ιδιότητας και της έλξης που εξασκούν, προσδιορίζουν την μορφή, φύση και κατεύθυνση τέτοιων δραστηριοτήτων. Στην προκειμένη περίπτωση αναφέρουμε το κλίμα, τις ακτές, το τοπίο που είναι συνήθως οι πιο ελκυστικοί και απομακρυσμένοι από τον τουρίστα πόροι.
2. Η 2η κατηγορία είναι προσανατολισμένη προς την ζήτηση (τον τουρίστα καταναλωτή ή χρήστη). Πρόκειται για προσφορά που προσδιορίζεται και εξαρτάται, στην χωρική της εγκατάσταση, από τις αποφάσεις διάφορων ιδιωτικών και δημόσιων φορέων και καλύπτει τον κύριο όγκο του ανθρωπογενούς εξοπλισμού (καταλύματα, εγκαταστάσεις αναψυχής, υπηρεσίες κ.τ.λ.) συνήθως κοντά ή μέσα σε οικισμούς.

Τόσο η 1η όσο και η 2η κατηγορία προσφοράς χαρακτηρίζονται από διάφορα ποσοτικά και ποιοτικά μεγέθη καθοριζόμενα και συγκρινόμενα σε διάφορα επίπεδα χώρου (οικισμοί, νομοί, περιφέρειες). Το κύριο αντικείμενο ανάλυσης της προσφοράς αφορά γενικά:

1. Ποσοτικούς και ποιοτικούς προσδιορισμούς των διαφόρων κατηγοριών πόρων (π.χ. μήκος και ποιότητα ακτών, αριθμός και ελκυστικότητα μνημείων, αριθμός και ποιότητα ξενοδοχειακών κλινών, κ.τ.λ.).

¹⁹ Π.Κομίλης, Χωρική Ανάλυση του Τουρισμού, ΚΕΠΕ 1986

2. Τον καθορισμό του γεωγραφικού σχήματος κατανομής των πόρων και του δυναμικού σε τουριστικούς πόρους -με την συνεκτίμηση του παράγοντα απόσταση ή προσπελασιμότητα-.

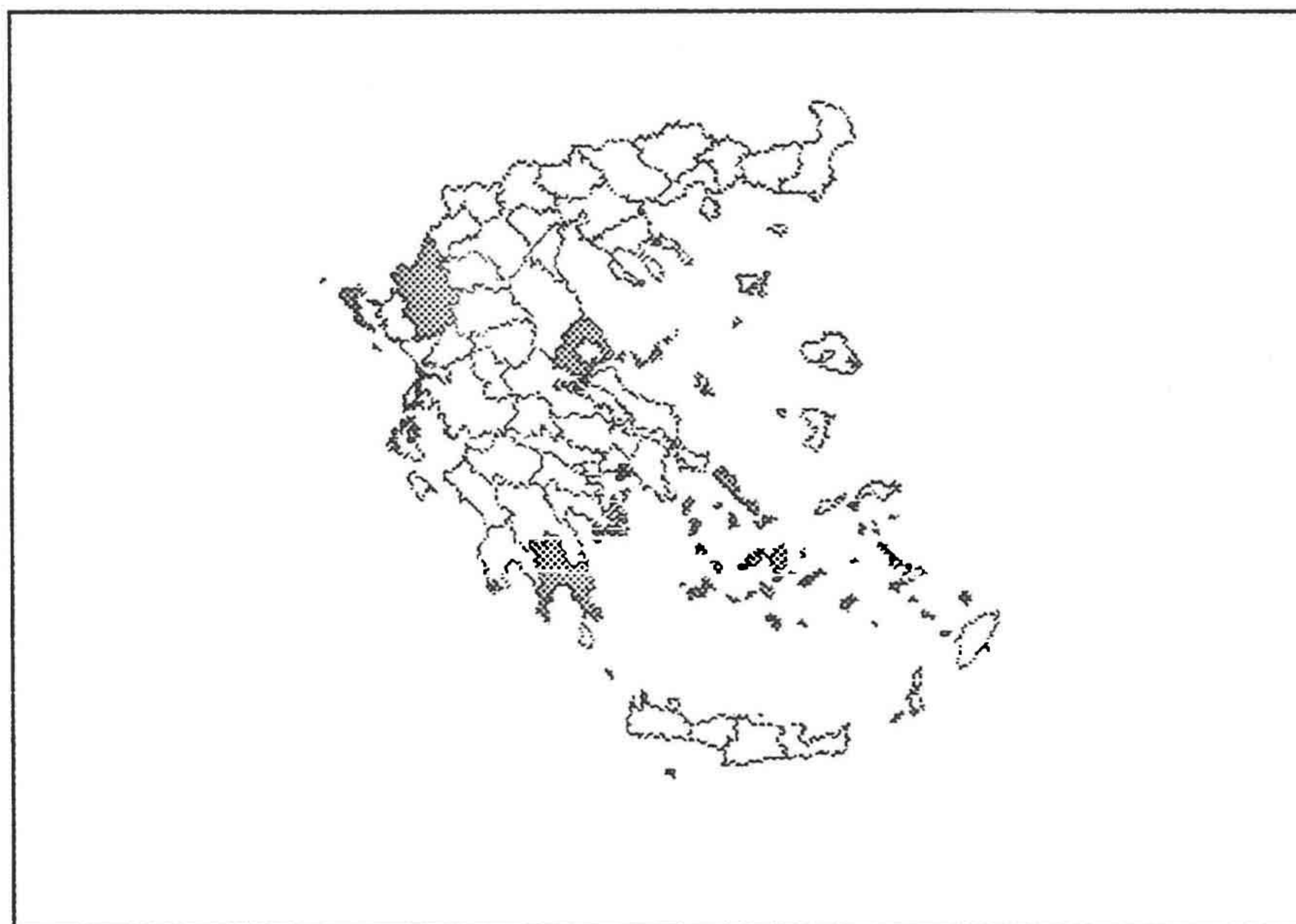
Η εικόνα της κατανομής των πόρων και της ομοιότητας που παρουσιάζουν μεταξύ τους οι χωρικές μονάδες ως προς τις διάφορες κατηγορίες πόρων, είναι στατική, από την άποψη ότι, ενώ ορισμένοι τύποι χαρακτήρων παραμένουν σταθεροί, άλλοι μεταβάλλονται διαχρονικά (π.χ. μήκος ακτών έναντι ξενοδοχειακών κλινών).

Συγκεκριμένα με βάση τα στοιχεία του Ε.Ο.Τ έγιναν οι παρακάτω κατατάξεις νομών:

Α' Κατηγορία: Ανθρωπογενές Περιβάλλον

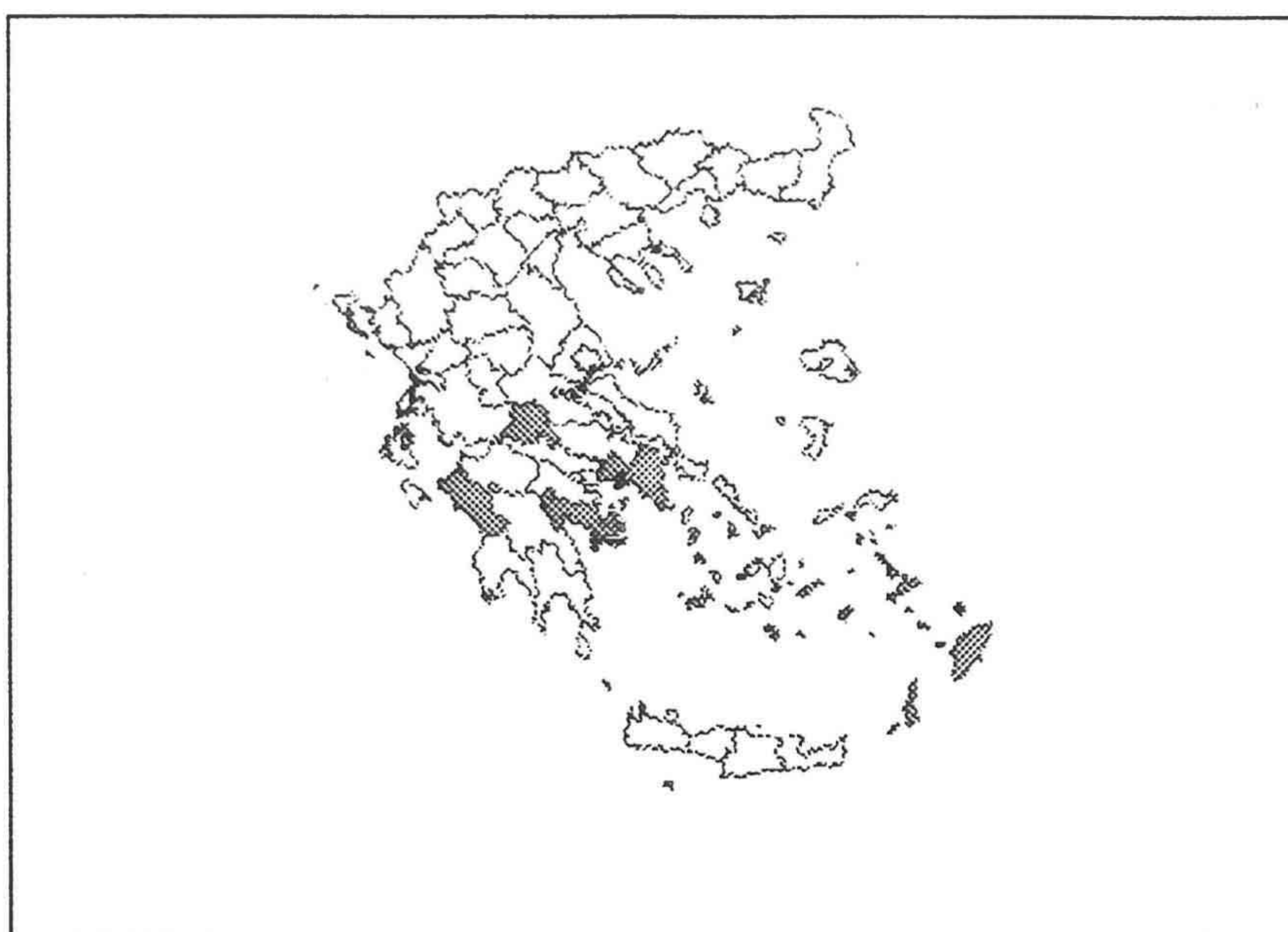
1. Παραδοσιακοί οικισμοί, δομημένο περιβάλλον (Χάρτης 3.4) : Οι πέντε πρώτοι νομοί στην κατάταξη ήταν αυτοί των Κυκλάδων, Λακωνίας, Μαγνησίας, Ιωαννίνων και Κερκύρας.

ΧΑΡΤΗΣ 3.4.



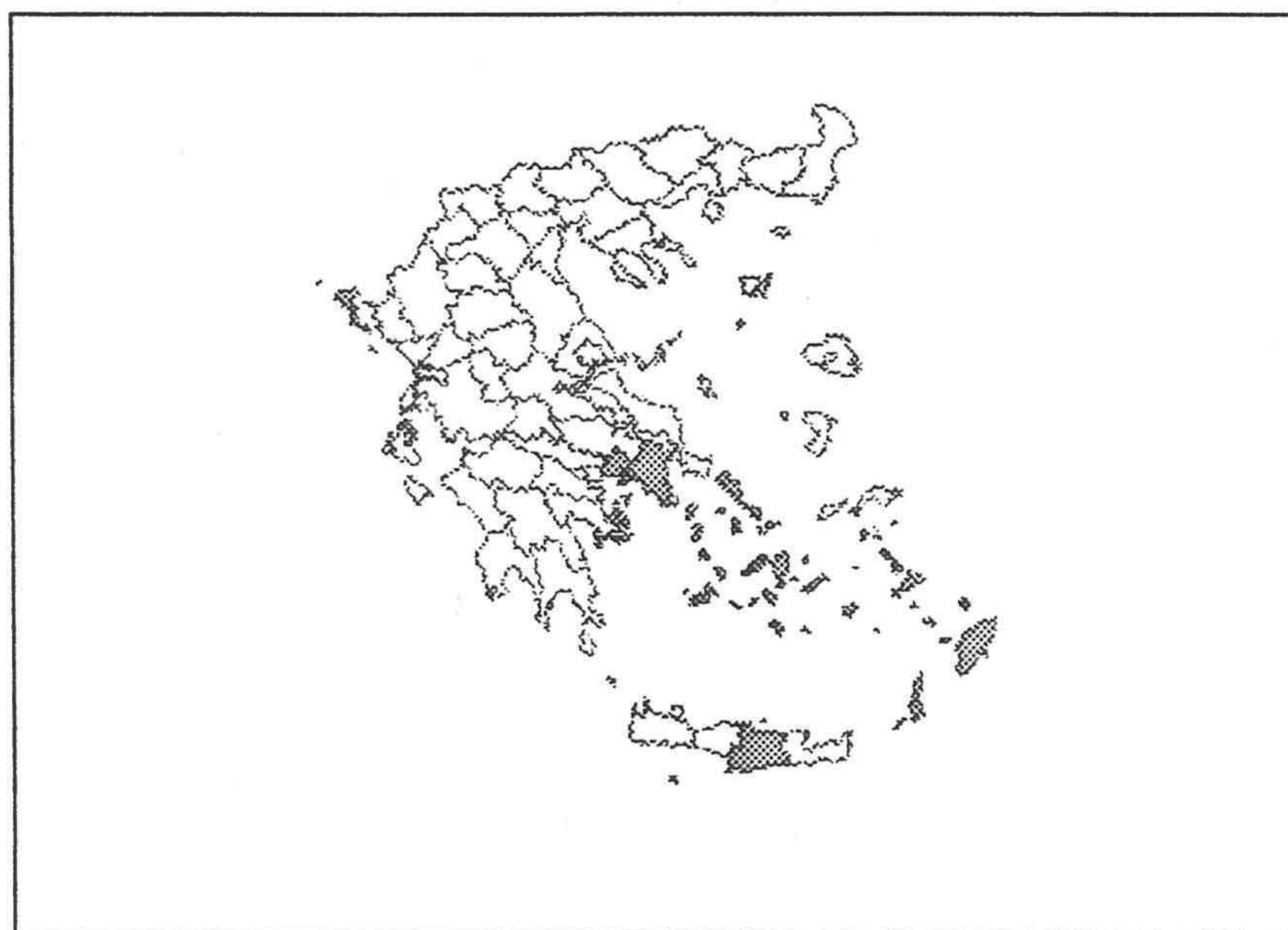
2. Οχυρώσεις, αρχαιολογικοί χώροι (Χάρτης 3.5): Οι πέντε πρώτοι νομοί στην κατάταξη είναι οι Αττικής, Αργολίδας, Δωδεκανήσου, Ηλείας και Φωκίδας.

ΧΑΡΤΗΣ 3.5.



3. Τουριστική ανωδομή (σύνολο καταλυμάτων) υπηρεσίες (Χάρτης 3.6.):
Οι πέντε πρώτοι νομοί στην κατάταξη είναι οι Αττικής, Δωδεκανήσου, Κυκλάδων, Ηρακλείου, Κερκύρας.

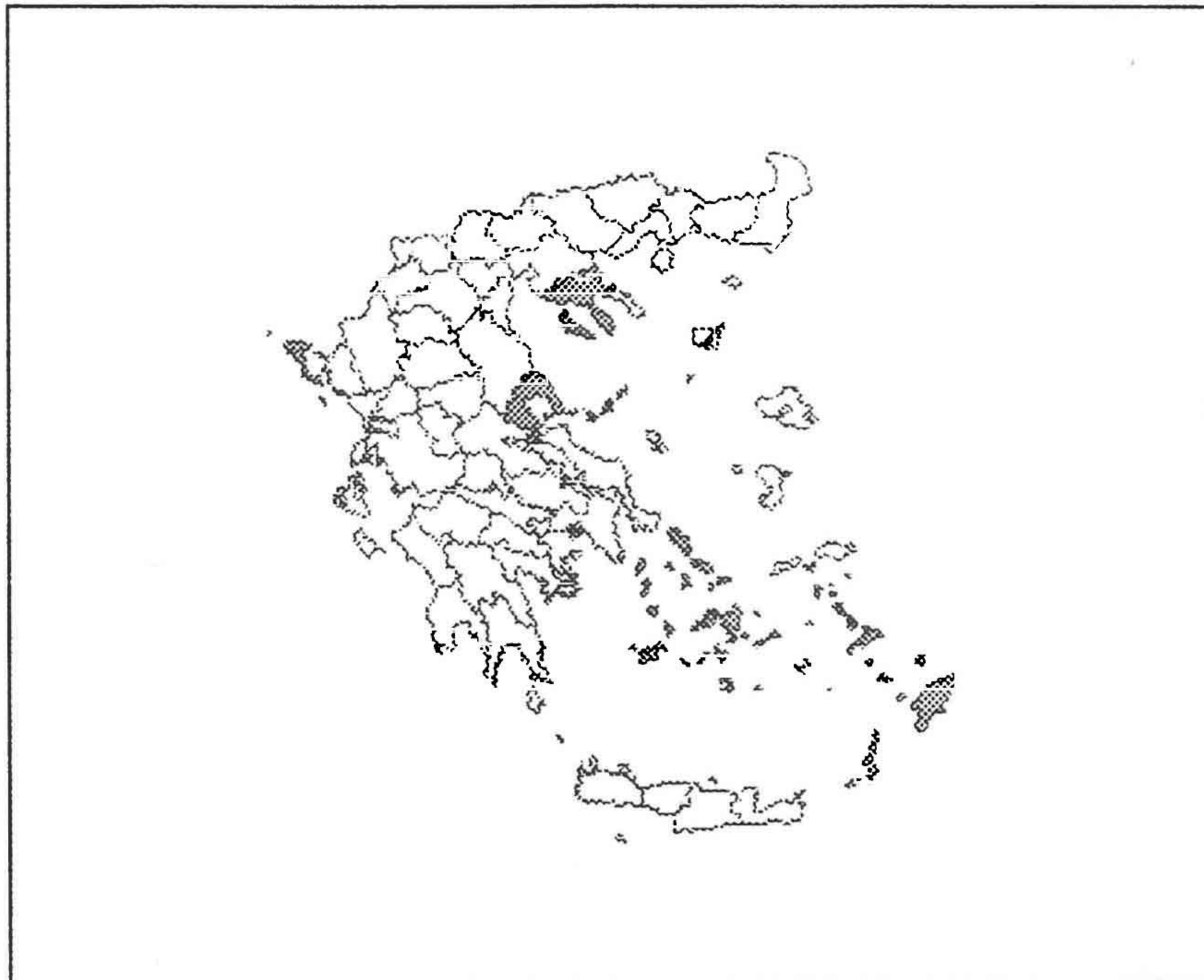
ΧΑΡΤΗΣ 3.6.



Β' Κατηγορία: Φυσικό Περιβάλλον

1. Παραλίες, υγρό στοιχείο (Χάρτης 3.7): Οι πέντε πρώτοι νομοί στην κατάταξη είναι οι Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Κερκύρας, Χαλκιδικής και Μαγνησίας.

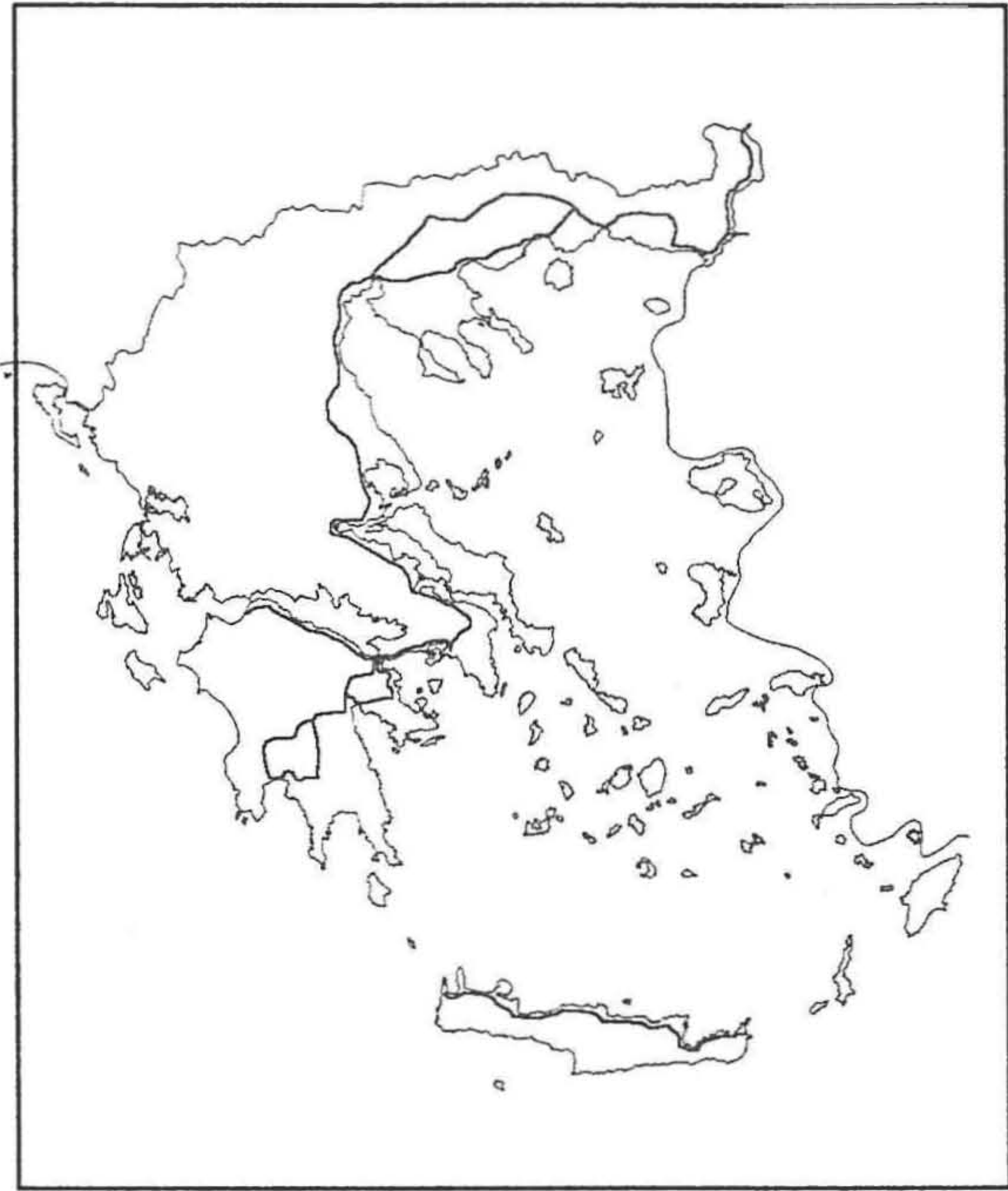
ΧΑΡΤΗΣ 3.7.



2. Σπήλαια, ιαματικές πηγές (Χάρτης 3.8): Ο νομός Λακωνίας κατετάγη πρώτος λόγω σπηλαίων, ενώ οι νομοί Ιωαννίνων, Φθιώτιδας, Εύβοιας, Ηλείας και αττικής κατετάγησαν στις πέντε πρώτες θέσεις λόγω ιαματικών πηγών.

ΧΑΡΤΗΣ 3.10.

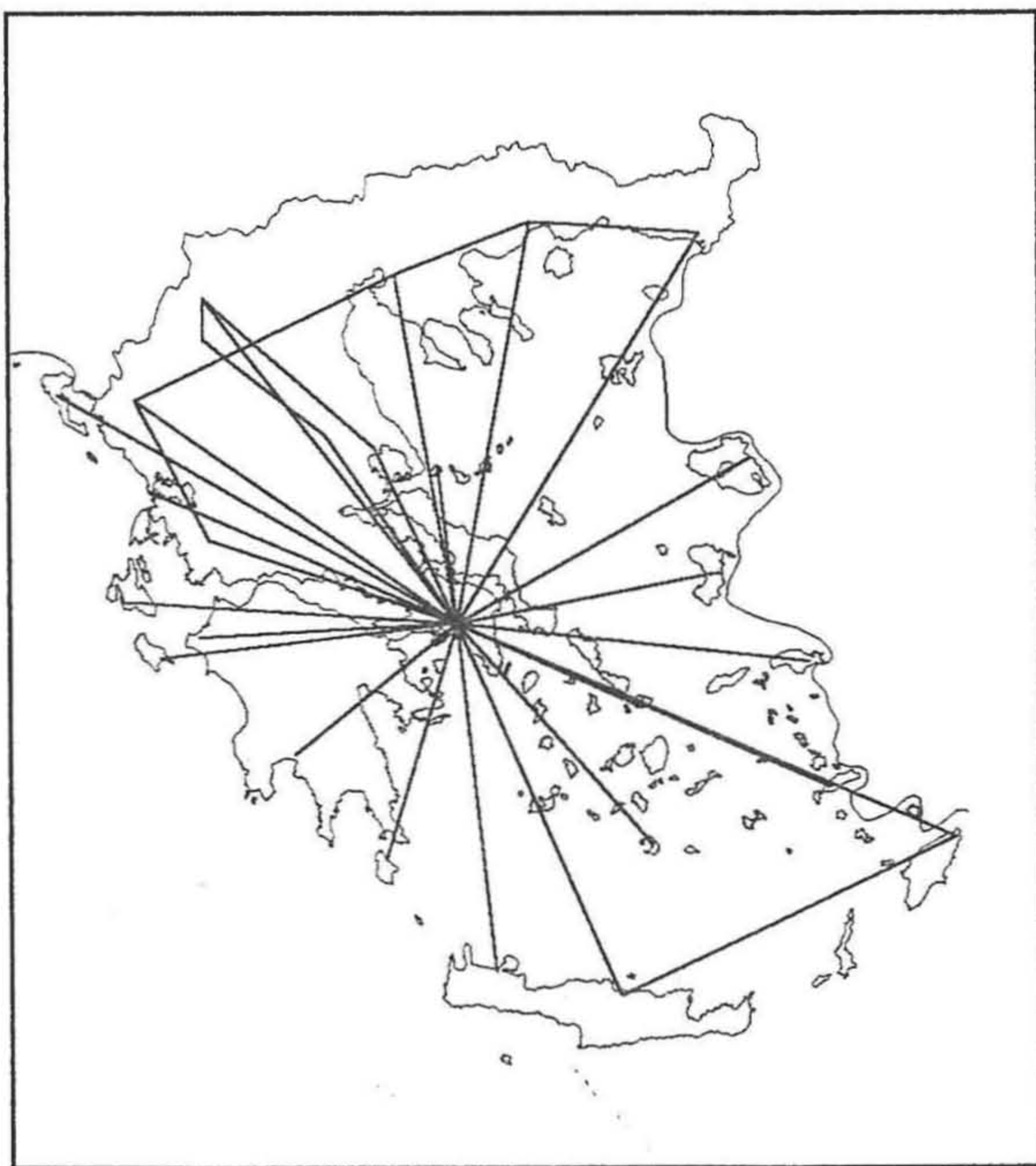
Τα Μεταφορικά Δίκτυα στην Ελλάδα



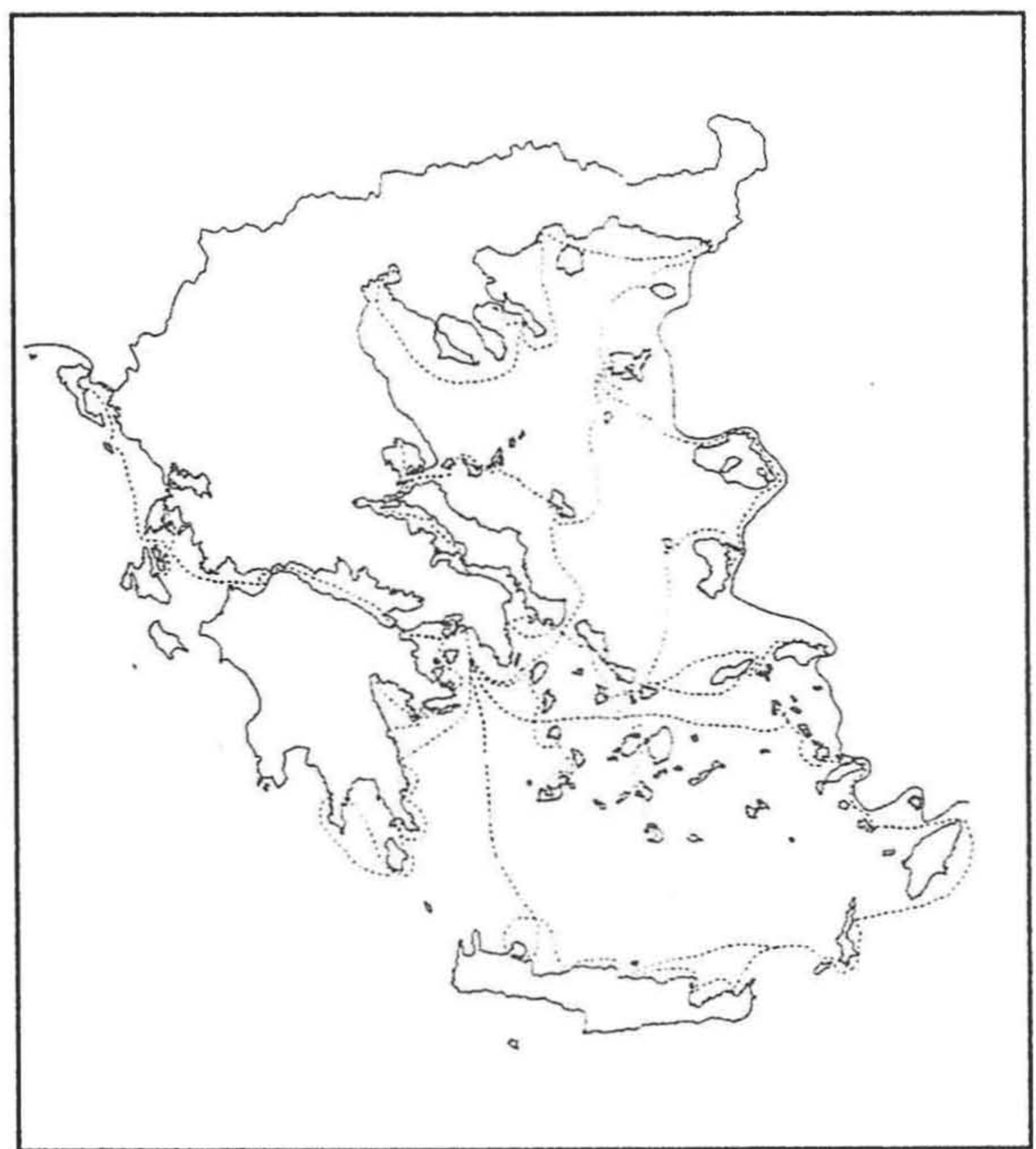
Οδικό Δίκτυο



Σιδηροδρομικό Δίκτυο



Δίκτυο Αερομεταφορών



Ακτοπλοϊκό Δίκτυο

Κρατικές Παρεμβάσεις

Η κυβερνητική πολιτική -εκτός αυτής για τις χρήσεις γης- είναι επίσης πολύ σημαντικός παράγων που πρέπει να ληφθεί υπόψη για την περίπτωση των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων. Τα κίνητρα που δίνονται (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις) αλλά και η παροχή υποδομών αποτελούν έμμεσες ενισχύσεις. Η κρατική τουριστική πολιτική και πολιτική κινήτρων καθώς και ο ρόλος τους στη δημιουργία Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων αναλύονται εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4
Μηχανισμοί Χωροθέτησης των Μ.Τ.Σ.

4.1. Εισροές της Θεωρίας Χωροθέτησης Οικονομικών Δραστηριοτήτων για τη Χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας μεγάλης τουριστικής δραστηριότητας όπως είναι το Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα, βασίζεται σε ένα γενικότερο θεωρητικό υπόβαθρο, που αφορά στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας επιχείρησης και στην πρακτική που υφίσταται μέσα από την απόφαση μιας χωροθέτησης.

Διαχρονικά η χωροθετική ευελιξία μιας επιχείρησης μεταβάλλεται ανάλογα με την εξέλιξη της τεχνολογίας παρέχοντας έτσι μεγαλύτερες δυνατότητες για την οργάνωσή της στον χώρο.

Οι προσεγγίσεις που επιχειρούν να ερμηνεύσουν την εγκατάσταση των οικονομικών δραστηριοτήτων στο χώρο, αντιστοιχούν στις προσεγγίσεις της χωροθέτησης της βιομηχανίας όπως αυτές προέκυψαν ιστορικά²⁰.

Οι πρώτες ιστορικά προσεγγίσεις (αρχές αιώνα έως μέσα δεκαετίας '60) είναι *κανονιστικού χαρακτήρα* και αναζητούν την άριστη χωροθέτηση μιας επιχείρησης, από επιχειρηματία που έχει τέλεια γνώση των συνθηκών αγοράς. Στηριζόμενες στην επίδραση του μεταφορικού κόστους, στο συνολικό κόστος παραγωγής και κατά συνέπεια στη ζήτηση, διατυπώνουν μια σειρά κριτηρίων χωροθέτησης :

- ελαχιστοποίηση κόστους μεταφοράς
- μεγιστοποίηση ζήτησης
- μεγιστοποίηση κερδών

Στην δεκαετία του '60 εμφανίζονται οι *συμπεριφορικές προσεγγίσεις*, οι οποίες εξετάζουν τη λήψη μιας χωροθετικής απόφασης από ένα επιχειρηματία, υπό συνθήκες αβεβαιότητας, ο οποίος δηλαδή έχει περιορισμένη αντίληψη του οικονομικού περιβάλλοντος και περιορισμένη δυνατότητα διαχείρισης των σχετικών πληροφοριών. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει η άριστη χωροθέτηση, αλλά η επιλογή ενός σημείου στο χώρο

²⁰ Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών" Αθήνα 1991, σελ. 23-28

την οποία ο επιχειρηματίας την δεδομένη στιγμή την θεωρεί ως την περισσότερο ικανοποιητική.

Από τη δεκαετία του '60 έως και την δεκαετία του '70 εμφανίζονται οι προσεγγίσεις που περιγράφονται με τον όρο «*γεωγραφία της επιχείρησης*», οι οποίες συνοδεύονται από την εμφάνιση των μεγάλων επιχειρήσεων, οι οποίες χαρακτηρίζονται από την παραγωγή προϊόντων περισσότερων του ενός, συχνά διαφορετικών κλάδων παραγωγής και τη χωρική διάσπαση τόσο των παραγωγικών όσο και των μη παραγωγικών (τμήματα διοίκησης) δραστηριοτήτων.

Η διαφορά με τις προηγούμενες θεωρίες είναι ότι, η γεωγραφία της επιχείρησης ερευνά την επίδραση των μεγάλων βιομηχανικών εταιρειών πάνω στο οικονομικό περιβάλλον, εξετάζοντας τη σχέση μεταξύ της εσωτερικής οργάνωσης της επιχείρησης και του χώρου.

Τέλος, στη δεκαετία του '70, έχουμε μια περαιτέρω απομάκρυνση από το αντικείμενο της χωροθέτησης με τις *διαρθρωτικές προσεγγίσεις*, όπου πλέον αναλύεται η χωρική διάρθρωση των οικονομικών δραστηριοτήτων, σε συνθήκες κρίσης, μέσω της ανάλυσης των κοινωνικών σχέσεων παραγωγής στα πλαίσια της καπιταλιστικής οικονομίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1.

Ιστορική Εξέλιξη των Βασικών Προσεγγίσεων των Οικονομικών Δραστηριοτήτων

ΟΜΑΔΑ ΘΕΩΡΙΩΝ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΕΥΝΑΣ
Κανονιστική Προσέγγιση	Αρχές αιώνα έως μέσα δεκαετίας του '60	- Μεμονωμένη επιχείρηση που χαρακτηρίζεται από τη συγκέντρωση όλων των λειτουργιών της (παραγωγή, διοίκηση κ.λ.π.) σε ένα σημείο του χώρου - Αναζήτηση του ΑΡΙΣΤΟΥ τύπου εγκατάστασης της επιχείρησης από επιχειρηματία που έχει ΤΕΛΕΙΑ γνώση των συνθηκών της αγοράς με κριτήρια: i. Ελαχιστοποίηση κόστους μεταφοράς ii. Μεγιστοποίηση ζήτησης iii Μεγιστοποίηση κερδών
Συμπεριφορική Προσέγγιση	Δεκαετία του '60	- Επιλογή του τύπου εγκατάστασης μιας μεμονωμένης επιχείρησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας. Αδύνατη η τέλεια γνώση των συνθηκών της αγοράς και ο προσδιορισμός της άριστης χωροθέτησης.
Γεωγραφία της Επιχείρησης	Από τη δεκαετία του '60 έως δεκαετία '70	- Η μεγάλη επιχείρηση η οποία χαρακτηρίζεται από την παραγωγή προϊόντων περισσότερων του ενός, συχνά διαφορετικών κλάδων παραγωγής και τη χωρική διάσπαση τόσο των παραγωγικών όσο και των μη παραγωγικών (τμήματα διοίκησης κ.λ.π.) δραστηριοτήτων. - Εξετάζεται η σχέση μεταξύ της εσωτερικής οργάνωσης της επιχείρησης και του χώρου.
Διαρθρωτική Προσέγγιση	Δεκαετία '70	- Ανάλυση της χωρικής διάρθρωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων μέσω των κοινωνικών σχέσεων παραγωγής. Ερμηνεία της χωρικής αναδιάρθρωσης σε συνθήκες κρίσης.

Πηγή: Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991

Οι παραπάνω θεωρητικές προσεγγίσεις αδυνατούν να αντιμετωπίσουν ολοκληρωμένα το πρακτικό μέρος του προβλήματος της χωροθέτησης μιας μεγάλης επιχείρησης (Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα). Τόσο η αδυναμία ποσοτικοποίησης των κρίσιμων παραγόντων που επισημαίνουν οι θεωρίες αυτές, για την επιλογή της χωροθετικής απόφασης, όσο και το στοιχείο της αβεβαιότητας, που αφορά στην ακριβή πρόβλεψη των οικονομικών συνθηκών που θα επικρατούν κατά την διάρκεια ζωής μιας επιχείρησης, αποτελούν τα

βασικά προβλήματα στη διαδικασία του μηχανισμού λήψης της χωροθετικής απόφασης στη πράξη.

Η αντιμετώπιση του προβλήματος της χωροθέτησης στην πράξη, για τις μεγάλες επιχειρήσεις και συνεπώς και για ένα Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα, είναι διαφορετική από ότι για τις μικρότερες, αφού για τις πρώτες υφίσταται μεγαλύτερη δυνατότητα κάλυψης του κόστους συγκέντρωσης και διαχείρισης των αναγκαίων στοιχείων, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι μπορούν να φέρουν σε πέρας την όλη διαδικασία έχοντας εξετάσει όλα τα αναγκαία στοιχεία και όλες τις δυνατές εναλλακτικές επιλογές.

Η ανάλυση των κρίσιμων παραγόντων που αφορούν στην αντιμετώπιση του προβλήματος της χωροθέτησης γίνεται σε τέσσερα χωρικά επίπεδα ανάλυσης²¹:

1. Εθνικό (επιλογή χώρας εγκατάστασης).
2. Περιφερειακό (επιλογή της περιφέρειας στην επιλεγμένη χώρα).
3. Τοπικό επίπεδο (επιλογή περιοχής στην επιλεγμένη περιφέρεια).
4. Επίπεδο τόπου εγκατάστασης (επιλογή μεταξύ εναλλακτικών σημείων στην ίδια περιοχή).

Εφόσον αναφερόμαστε ειδικά για την Ελλάδα, η έρευνα σε εθνικό επίπεδο δεν υφίσταται και κατά συνέπεια, με βάση τα όσα έχουμε αναφέρει στην προηγούμενη παράγραφο, τα ερωτήματα τα οποία πρέπει να απαντηθούν είναι:

1. Σε ποια περιφέρεια θα εγκατασταθεί η επιχείρηση
2. Σε ποια περιοχή της επιλεγμένης περιφέρειας θα εγκατασταθεί
3. Σε ποιο από τα διαθέσιμα σημεία εγκατάστασης

Για λόγους απλούστευσης, η ανάλυση πραγματοποιείται σε δύο επίπεδα του χώρου, το *περιφερειακό/τοπικό* και το *επίπεδο του τόπου εγκατάστασης*.

Σε καθένα από αυτά τα επίπεδα, οι κρίσιμοι παράγοντες που εξετάζονται είναι διαφορετικοί, ενώ ταυτόχρονα όσο η ανάλυση κινείται από

²¹ Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991, σελ.29

το εθνικό επίπεδο στο επίπεδο του τόπου εγκατάστασης, οι μετρήσεις που απαιτούνται είναι λεπτομερέστερες. Οι παράγοντες αυτοί κατατάσσονται σε πέντε γενικές κατηγορίες έρευνας: αγορά, εργασία, πρώτες ύλες, ενέργεια, μεταφορές. Σε κάθε κατηγορία περιλαμβάνονται μια σειρά από παραμέτρους, οι οποίες περιγράφονται πλήρως, τόσο ως προς τη χρονική τους εξέλιξη, όσο και ως προς την υφιστάμενη κατάστασή τους και την πρόβλεψη της μελλοντικής τους εξέλιξης. Όπως ήδη προαναφέρθηκε, η προσέγγιση αυτή στα τέσσερα χωρικά επίπεδα, αφορά μόνο τις μεγάλες επιχειρήσεις, αφού για τις μικρότερες, ο τόπος χωροθέτησης τους αναζητείται απ' ευθείας στα δύο τελευταία στάδια της χωρικής ανάλυσης, θέτοντας απλά κάποιους στόχους και επιλέγοντας την πρώτη λύση η οποία φαίνεται να τους ικανοποιεί.

Στην περίπτωση των μεγάλων επιχειρήσεων, οι οποίες μας αφορούν προκειμένου να προσεγγίσουμε το πρόβλημα της επιλογής του τόπου χωροθέτησης των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων, η εξέταση των κρίσιμων παραγόντων, γίνεται είτε με ανεπτυγμένα μοντέλα χωροθέτησης, εφόσον είναι δυνατή η ποσοτικοποίηση των μεταβλητών, είτε με την μέθοδο των checklists και με την σύγκριση των εναλλακτικών τόπων εγκατάστασης. Η τελευταία μέθοδος είναι και η πλέον διαδεδομένη αν και μειονεκτεί στο ότι τα αποτελέσματα της συχνά στερούνται ακριβούς και αντικειμενικής τεκμηρίωσης.

Όπως έχει ήδη αναλυθεί παραπάνω, το θεωρητικό πλαίσιο της χωροθέτησης των οικονομικών δραστηριοτήτων, αναφέρεται κατ' αρχήν στη βιομηχανική επιχείρηση. Η διαδικασία επιλογής του τόπου εγκατάστασης μιας βιομηχανικής μονάδας δίνει σημαντικά στοιχεία, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη χωροθετική απόφαση μιας μεγάλης τουριστικής μονάδας.

Το κοινό αυτό θεωρητικό πλαίσιο, διαγράφεται από τη σημασία που έχει η επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας επιχείρησης για τη βιωσιμότητά της, όπως επίσης και από την επίδραση των κρίσιμων παραγόντων, οι οποίοι προσδιορίζουν τη χωροθέτηση για κάθε τύπο επιχείρησης. Οι παράγοντές αυτοί είναι δυνατόν να διαφέρουν τελείως προκειμένου όχι μόνο για μια

βιομηχανική και μια τουριστική επιχείρηση, αλλά και για δύο βιομηχανικές (ή δύο τουριστικές) επιχειρήσεις, ανάλογα με το μέγεθος τους, το εύρος της αγοράς στο οποίο απευθύνονται, τον κλάδο της βιομηχανίας, την χρησιμοποιούμενη τεχνολογία παραγωγής, η οποία μπορεί να απαιτεί τελείως διαφορετικά χωρικά χαρακτηριστικά, αλλά και μια σειρά από άλλους παράγοντες, οι οποίοι συνδέονται είτε με την παραγωγή είτε με την αγορά. Σε κάθε περίπτωση όμως, το κρίσιμο σημείο παραμένει η επισήμανση των κρίσιμων παραμέτρων που επηρεάζουν την χωροθετική απόφαση.

Ο κλάδος του τουρισμού τα τελευταία χρόνια, παρουσιάζει εξελίξεις ανάλογες με αυτές της μεταποίησης, τηρουμένων βέβαια των αναλογιών και της διαφορετικότητας των δύο αυτών τομέων της οικονομίας. Μια μεγάλη τουριστική επιχείρηση έχει πάψει προ πολλού να αποτελείται αποκλειστικά και μόνο από μια ξενοδοχειακή μονάδα, αλλά προσφέρει μια σειρά συμπληρωματικών υπηρεσιών (facilities) όπως άθληση, ψυχαγωγία κ.λ.π. οι οποίες συμπληρώνουν την εστίαση και τη σίτιση, που αποτελούσαν το παραδοσιακά προσφερόμενο προϊόν μιας τουριστικής επιχείρησης.

Οι πρόσφατες εξελίξεις, αφορούν τη προσφορά ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών. Το σύγχρονο, σύνθετο τουριστικό προϊόν, που προσφέρει μια μεγάλη τουριστική επιχείρηση, συνδυάζει το σύνολο των λειτουργιών, στα πλαίσια μιας μορφής τουρισμού και περιλαμβάνει στοιχεία από διαφορετικές δραστηριότητες, ενός πλέγματος τουριστικών μορφών π.χ. συνεδριακός τουρισμός και θαλάσσιες δραστηριότητες κ.λ.π.. Οι εξελίξεις, αυτές έχουν μεταβάλει την έννοια του τουριστικού προϊόντος και κατά συνέπεια την έννοια της τουριστικής επιχείρησης και των παραμέτρων που επηρεάζουν την χωροθέτησή της. Οι τρέχουσες εξελίξεις, ξεπερνούν την μεμονωμένη μεγάλη τουριστική μονάδα και φθάνει μέχρι τη δημιουργία «τουριστικής περιοχής», στα πλαίσια της οποίας παρέχονται ολοκληρωμένες και συμπληρωματικές τουριστικές υπηρεσίες. Η έννοια των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α), έχει αρχίσει στην Ελλάδα να αποτελεί αντικείμενο μελέτης.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης μια μεγάλης τουριστικής επιχείρησης, συνίσταται σε μια απόφαση, η πολυπλοκότητα της οποίας αυξάνει όσο μεταβάλλεται το ίδιο το περιεχόμενο του τουριστικού προϊόντος. Τόσο το θεωρητικό υπόβαθρο όσο και η πρακτική της βιομηχανικής χωροθέτησης, μπορούν να χρησιμεύσουν στην κατεύθυνση της δημιουργίας ενός πλαισίου για την αντιμετώπιση της πρακτικής της τουριστικής χωροθέτησης.

Τα στοιχεία της θεωρίας και της πρακτικής της βιομηχανικής χωροθέτησης που μπορούν να χρησιμοποιηθούν, αναφέρονται τόσο στην διαδοχική αντιμετώπιση του προβλήματος σε επίπεδα χώρου, όσο και στην χρησιμοποίηση κοινών παραγόντων χωροθέτησης, όπως η ζήτηση των προϊόντων της επιχείρησης, το εύρος της περιοχής αγοράς κ.λ.π.. Παράλληλα όμως, όσο το εύρος των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών αυξάνει και όσο η τουριστική επιχείρηση απευθύνεται σε χωρικά επίπεδα ευρύτερα της τοπικής/περιφερειακής αγοράς (εθνική, διεθνή), τόσο τα υφιστάμενα μοντέλα αδυνατούν να απαντήσουν στο ερώτημα της χωροθέτησης.

Πέρα από τα προβλήματα που παρουσιάζουν οι μέθοδοι χωροθέτησης, η επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας τουριστικής επιχείρησης στην Ελλάδα, δυσχεραίνει ακόμα περισσότερο και λόγω του στατιστικού συστήματος. Οι επίσημες στατιστικές όπως δημοσιεύονται από τον Ε.Ο.Τ. και την Ε.Σ.Υ.Ε., εξαντλούνται στην καταγραφή της τουριστικής ζήτησης (καταγραφή ημεδαπών και αλλοδαπών τουριστών), στην περιγραφή της τουριστικής προσφοράς (σε όρους ξενοδοχειακών μονάδων, κλινών) και στην καταγραφή της απασχόλησης στις τουριστικές δραστηριότητες. Έτσι αδυνατούν να περιγράψουν τις σύγχρονες τάσεις του τουρισμού.

Σε ότι αφορά τους παράγοντες χωροθέτησης οι οποίοι εξετάζονται σε κάθε περίπτωση, αυτοί κατατάσσονται στις εξής 7 κατηγορίες²²:

²² Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991, σελ.37-38

1. *Διαθεσιμότητα Τουριστικών Πόρων*, φυσικών και πολιτιστικών που αποτελούν την πρώτη προϋπόθεση για την πραγματοποίηση τουριστικών επενδύσεων οποιασδήποτε μορφής τουρισμού.
2. *Θεσμικοί Παράγοντες*, όπως είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς ή η ένταξη της περιοχής σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου.
3. *Υποδομές Μεταφορών*, όπως η ύπαρξη λιμανιού ή και αεροδρομίου η οποία είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την προσέλκυση τουριστών και ειδικότερα της υψηλής εισοδηματικής τάξης στους οποίους απευθύνονται κυρίως τα Μ.Τ.Σ..
4. *Υποδομές Επικοινωνιών* και ειδικότερα η δυνατότητα τηλεφωνικής σύνδεσης.
5. *Υποδομές Ύδρευσης και Ηλεκτροδότησης*
6. *Γειτνιάζουσες χρήσεις γης*, ορισμένες από τις οποίες καθιστούν απαγορευτική οποιαδήποτε επένδυση.
7. *Συμπληρωματικοί παράγοντες*, όπως η πιθανή ύπαρξη μελετών ανάπτυξης για κάθε μια περιοχή, η ένταξη της περιοχής σε ευρύτερα αναπτυξιακά προγράμματα, η ύπαρξη τοπογραφικών διαγραμμάτων, οι οποίοι εντείνουν το επενδυτικό ενδιαφέρον για μια περιοχή.

Οι παράγοντες αυτοί διαφοροποιούνται χωρικά όταν εξετάζονται δύο ή περισσότερες παρόμοιες αλλά διαφορετικές περιοχές.

Η μεθοδολογία που έχει χρησιμοποιηθεί για τη λύση του προβλήματος αυτού απαρτίζεται από τα παρακάτω βήματα²³:

1. Επιλογή των κριτηρίων και στάθμιση αυτών.
2. Εκτίμηση των περιοχών με βάση τα κριτήρια αυτά.
3. Εξαγωγή ενός σχετικού βαθμού ελκυστικότητας και εκτιμώμενων δυνατοτήτων.

Λίγοι, αν όχι κανένας, συγγραφείς εμφανίζουν εφαρμογή ενός πλήρη πίνακα των κριτηρίων. Η πρόσβαση και η διαθεσιμότητα της γης είναι τα πιο συχνά παραβλεπόμενα. Ο παράγοντας γη είναι φυσικά πολύ ειδικευμένος και

²³ Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991, σελ.12

μπορεί να εισαχθεί στη διαδικασία λήψης αποφάσεων μόνο αφού καθοριστούν ευρύτερες περιοχές ενδιαφέροντος. Η πρόσβαση όμως είναι πολύ πιο κρίσιμη.

Αφού επιλεγούν τα κατάλληλα κριτήρια αυτά πρέπει να σταθμιστούν γιατί είναι απίθανο να έχουν όλα την ίδια αξία. Έρευνες, γκάλοπ των τουριστικών προτιμήσεων συντελούν και στην επιλογή των κριτηρίων και στη στάθμισή τους. Τέτοιες όμως έρευνες είναι γενικά ακριβές και ίσως ακατάλληλες για την συγκέντρωση όλων των παραγόντων, για παράδειγμα πρόσβαση, δομή και διαθεσιμότητα γης. Πιο συνήθης λύση είναι η αξιολόγηση από ειδικούς.

Παράλληλα με τη στάθμιση συσχετιζόμενων μεταξύ τους παραγόντων, περισσότερη προσοχή πρέπει να δοθεί και σε μια ανάλογη στάθμιση βασισμένη στη χωρική διάσταση των διαφόρων παραγόντων.

Το επόμενο ερώτημα αφορά την ευρύτερη περιοχή μέτρησης αυτών των κριτηρίων, γιατί οι τουριστικές περιφέρειες δεν είναι απαραίτητο να ανταποκρίνονται στις ήδη υπάρχουσες διοικητικές μονάδες. Η χρήση των πληροφοριών σημείου (point data), όπου αυτές είναι διαθέσιμες και εφαρμόζονται, είναι συνήθως πιο κατάλληλες και βοηθούν τις τουριστικές περιοχές να οριστούν επαρκώς σε σχέση με τις υπόλοιπες παραμέτρους.

Έχοντας καθορίσει τα κριτήρια που θα διακρίνουν τις περιοχές ή τους εναλλακτικούς τόπους εγκατάστασης αυτοί θα πρέπει να αξιολογηθούν σύμφωνα με αυτά. Μια βασική προσέγγιση είναι να ταξινομηθούν σε κάποια κλίμακα, όχι απαραίτητα αριθμητική από την πλέον προτιμητέα στη λιγότερο προτιμητέα (Gearing και Var '77)²⁴. Σε αυτό το επίπεδο ορισμένες περιφέρειες ή εναλλακτικές εκτάσεις μπορούν να αποκλειστούν από παραπέρα ανάλυση αφού δεν πληρούν την ελάχιστη βαθμολογία σε βασικά κριτήρια, για παράδειγμα, κλίμα ή πρόσβαση.

Οι Gearing και Var εφαρμόζουν την εξής πολύπλοκη διαδικασία: Κάθε εναλλακτική τοποθεσία που συγκεντρώνει την maximum αξία σε κάθε κριτήριο, παίρνει βαθμό ίσο με το βάρος του κριτηρίου και το σύνολο αυτών

²⁴ E.T.B.A., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991, σελ.13

των βαθμών δίνει μια σύνθετη βαθμολογία (score) για κάθε εναλλακτική τοποθεσία. Άλλοι συγγραφείς βαθμολογούν κάθε τοποθεσία σε όλα τα χρησιμοποιούμενα κριτήρια, όχι μόνο αυτές που έχουν τις maximum αξίες. Ο Var χρησιμοποίησε ειδικούς οι οποίοι συνεργάστηκαν για να αξιολογήσουν περιοχές που γνώριζαν σε μια κλίμακα από 0 έως 100 βαθμών. Οι μέσοι βαθμοί πολλαπλασιάστηκαν με το βάρος των κριτηρίων για να δώσουν συνολική βαθμολογία για κάθε περιοχή.

Η χαρτογράφηση εφαρμόζεται από τους συγγραφείς ως εναλλακτική στις απαραίτητες ποσοτικές προσεγγίσεις. Αυτή περιλαμβάνει μια λεπτομερή έρευνα της περιφέρειας βάση των επιλεγόμενων κριτηρίων και παραγωγή μιας σειράς χαρτών ανταποκρινόμενων σ' αυτά. Η σύνθεση επιτυγχάνεται με τη χρήση επικαλυπτόμενων χαρτών που δείχνουν τις κύριες τουριστικές περιοχές.

Οι αδυναμίες και τα προβλήματα που εμφανίζουν οι θεωρίες και οι μέθοδοι που αναπτύξαμε παραπάνω για τη χωροθέτηση μιας μεγάλης τουριστικής επιχείρησης, όπως είναι και το Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα, οδηγούν την προσπάθειά μας σε μια πιο εμπειρική προσέγγιση του θέματος. Έτσι στις επόμενες παραγράφους επιχειρείται μια ιστορική περιοδολόγηση, ξεκινώντας από την μεταπολεμική περίοδο και φτάνοντας μέχρι σήμερα, μέσα από την οποία αναλύονται όλες οι πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες που επηρέασαν διαχρονικά τον κλάδο του τουρισμού αλλά και τη δημιουργία και χωροθέτηση των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων.

Εξετάζοντας τις πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις αλλά και γενικά τις εθνικές και διεθνείς συνθήκες στις περιόδους 1950-1966, 1967-1974, 1975-1980, 1981 έως σήμερα, θα επιχειρήσουμε να ερμηνεύσουμε, μέσα από τις εξελίξεις στην χωροταξική, περιβαλλοντική και πολιτική κινήτρων, το μηχανισμό της δημιουργίας και της χωροθέτησης των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα.

4.2. Μεταπολεμικό Μοντέλο Ανάπτυξης Τουρισμού στην Ελλάδα

Η περίοδος 1950-1970 θα μπορούσε να θεωρηθεί τομή στην ανάπτυξη του τουρισμού, με την σύγχρονη μορφή που τον γνωρίζουμε. Τα διεθνή τουριστικά ρεύματα παίρνουν τεράστιες διαστάσεις και διαπιστώνεται η καταλυτική παρουσία του μαζικού οργανωμένου τουρισμού υπό διάφορες μορφές, κυριότερη των οποίων είναι ο τουρισμός διακοπών. Η ξαφνική αλλαγή της κλίμακας του φαινομένου με τη μεγιστοποίηση της τουριστικής ζήτησης, δημιούργησε την ανάγκη μεγαλύτερης τουριστικής προσφοράς, με αποτέλεσμα την εμφάνιση νέων μονάδων καθώς και την αύξηση του αριθμού των κλινών. Παράλληλα παρατηρούνται τα πρώτα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα η δημιουργία των οποίων εξηγείται από τις παραπάνω εξελίξεις.

Οι δεκαετίες αυτές θεωρούνται καθοριστικές στη διαμόρφωση των χαρακτηριστικών που απέκτησε ο μαζικός τουρισμός, κυρίως λόγω μιας σειράς οικονομικών και κοινωνικών εξελίξεων στις χώρες αποστολής τουριστών. Τονίζουμε ότι παρόλο που οι εξελίξεις αυτές αφορούν ιδιαίτερα τις χώρες αποστολής, είναι καταλυτικές και για την Ελλάδα η οποία είναι η χώρα υποδοχής, από τη στιγμή που ο μαζικός τουρισμός γίνεται καθοριστικός παράγοντας τόσο των κοινωνικοοικονομικών εξελίξεων σ' αυτήν όσο και τον διαδοχικών προσαρμογών της τουριστικής προσφοράς στον τύπο της τουριστικής ζήτησης.

Οι παράγοντες που επέδρασαν έμμεσα στην ανάπτυξη του μαζικού οργανωμένου τουρισμού ήταν²⁵:

1. *Το κράτος πρόνοιας που εδραιώθηκε στις ανεπτυγμένες χώρες του κόσμου.* Η μεταπολεμική περίοδος χαρακτηρίζεται από σημαντικές αλλαγές στις παροχές προς τους κατοίκους των ανεπτυγμένων χωρών σε θέματα περίθαλψης, ετήσιων αδειών και συντάξεων. Οι

²⁵ Ε.Τ.Β.Α. "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ.73-74



παροχές αυτές συνδέονται και με μια μείωση του εργάσιμου χρόνου στις περισσότερες χώρες και οδηγούν σε αύξηση αφενός των εισοδημάτων που ξοδεύονται στον τουρισμό αφετέρου αύξηση του αριθμού των ατόμων που ταξιδεύουν.

2. *Η αύξηση και η σταθεροποίηση των εισοδημάτων στις ανεπτυγμένες χώρες.* Η μεταπολεμική περίοδος χαρακτηρίζεται από σταθερούς ρυθμούς ανάπτυξης στις ανεπτυγμένες χώρες αλλά και από τη λειτουργία διεθνών μηχανισμών που εξασφαλίζουν σε σημαντικό βαθμό τη σταθεροποίηση των εισοδημάτων. Έτσι ακόμη και σε περιόδους ύφεσης εμφανίζεται σταθερή αυξητική τάση στην τουριστική δαπάνη²⁶, γεγονός που στηρίζει καθοριστικά την ανάπτυξη του οργανωμένου μαζικού τουρισμού ο οποίος βασίζεται στη σταθερότητα της οικονομικής ανάπτυξης των χωρών αποστολής τουριστών.

Οι παράγοντες που επέδρασαν άμεσα στην ανάπτυξη του μαζικού οργανωμένου τουρισμού ήταν²⁷:

1. *Η ανάπτυξη των αερομεταφορών.* Χωρίς την ταχύτατη ανάπτυξη του αεροπλάνου είναι σχεδόν βέβαιο ότι δεν θα υπήρχε μαζικός τουρισμός. Οι αεροπορικές μεταφορές κατόρθωσαν να δώσουν λύση στο σημαντικότερο ίσως πρόβλημα του τουριστικού ταξιδιού, την απόσταση της χώρας αποστολής από την χώρα υποδοχής.

i. *Οι πτήσεις charter.* Οι πτήσεις αυτές κατόρθωσαν να έχουν χαμηλά ναύλα και να συνδέουν διαρκώς περισσότερες πόλεις των χωρών αποστολής με περιοχές των τουριστικών χωρών και κατ' αυτόν τον τρόπο συμβάλλουν καθοριστικά στην επέκταση του τομέα σε νέες αγορές.

²⁶ Πάρις Τσάρτας, "Οικονομικές και Κοινωνικές Επιπτώσεις του Τουρισμού", Αθήνα 1989, σελ.65

²⁷ Ε.Τ.Β.Α. "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ.75-76

2. *Οργανωμένος τουρισμός*: Οι εταιρείες που ξεκίνησαν τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια τα οργανωμένα ταξίδια, μετά το 1970, πέτυχαν μια αλματώδη ανάπτυξη των εργασιών τους, δίνοντας το στίγμα του σύγχρονου τουρισμού δηλαδή μαζικός και οργανωμένος.
3. *Οι εξελίξεις στην οργάνωση των εταιρειών του οργανωμένου μαζικού τουρισμού*: Ο έλεγχος από τις εταιρείες αυτές ενός σημαντικού ποσοστού της συνολικής τουριστικής ζήτησης οδήγησε και σε έμμεσο έλεγχο της τουριστικής προσφοράς (τύπος υποδομής, μορφή τουριστικής ανάπτυξης, τύπος πελατών, τιμές κ.λ.π.). Η εξέλιξη τους συνδέεται και με διαρθρωτικές αλλαγές όπως την οριζόντια συγκέντρωση εταιρειών τουρισμού (π.χ. ξενοδοχεία) η οποία τις δύο τελευταίες δεκαετίες έγινε κάθετη (π.χ. τράπεζες, εταιρείες ξενοδοχείων, πρακτορεία, αεροπορικές εταιρείες κ.λ.π.).
4. *Η ανάπτυξη υποδομής μαζικού τουρισμού στις τουριστικές χώρες*: Η υποδομή αυτή (ξενοδοχεία, προσωπικό, μεταφορές, παράλληλες υπηρεσίες κ.λ.π.) αναπτύχθηκε σχετικά σύντομα χάρη στη συχνά συντονισμένη λειτουργία των επιχειρηματιών του τουρισμού (από το τοπικό έως το διεθνές επίπεδο), της κρατικής τουριστικής πολιτικής και των κατοίκων των τουριστικών περιοχών που έβλεπαν στον τουρισμό το εισιτήριο για την ανάπτυξη.

Ο ελληνικός τουρισμός που ακολούθησε την εξέλιξη του μαζικού τουρισμού αναπτύχθηκε αρχικά ως παραθεριστικός και πολιτιστικός καθώς δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση από πλευράς του δημοσίου τομέα στη δημιουργία έργων υποδομής όπως είναι τα ξενοδοχεία του Ε.Ο.Τ. ΞΕΝΙΑ, τα οποία χωροθετούνται κοντά σε αξιόλογες ακτές και πολιτιστικά μνημεία, δρόμοι, τουριστικά περίπτερα, αναστηλώσεις μνημείων σε αρχαιολογικούς χώρους, πολιτιστικές εκδηλώσεις κ.λ.π..

Η πολιτική γενικά που ακολουθείτο στα θέματα σχετικά με τον τουρισμό, η οποία αναλύεται στο επόμενο κεφάλαιο, ήταν αποσπασματικού

χαρακτήρα και αντιμετώπιζε συμπτωματικά τις τυχόν οικονομικές δυσκολίες και διαταραχές ενώ παράλληλα ήταν αποκομμένη από τα περιφερειακά και εθνικά προγράμματα κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης.

4.3. Κατευθύνσεις της Τουριστικής Πολιτικής στην Ελλάδα και η Επίδρασή της στα Μ.Τ.Σ.

4.3.1. Εισαγωγή

Η τουριστική πολιτική στην Ελλάδα ξεκινά, αν και όχι συνειδητά στις αρχές της δεκαετίας του '50. Οι κατευθύνσεις της για την ανάπτυξη του τομέα απέβλεπαν κυρίως στη δημιουργία ξενοδοχειακών καταλυμάτων και υποδομών ενώ παράλληλα υπήρξαν άμεσα συνδεδεμένες με τις διεθνείς και εσωτερικές εξελίξεις, πολιτικές, οικονομικές, κ.λ.π..

Στο Κεφάλαιο αυτό επιχειρούμε μια προσέγγιση των επιδράσεων της τουριστικής πολιτικής στα Μ.Τ.Σ.. Λόγω του ότι η τουριστική πολιτική αφορά στο σύνολο των τουριστικών συγκροτημάτων θα προσπαθήσουμε μέσα από τις επιδράσεις της στα μεγάλα μεγέθους τουριστικά συγκροτήματα να εντοπίσουμε τις τυχόν επιδράσεις της στα Μ.Τ.Σ.. Οι κύριες τομές στη τουριστική πολιτική εντοπίζονται σε τέσσερις βασικές περιόδους, την μεταπολεμική, την περίοδο της δικτατορίας, της μεταπολίτευσης και τέλος την περίοδο της κυβέρνησης του ΠΑ.ΣΟ.Κ. μέχρι σήμερα. Μέσα από την ανάλυση της τουριστικής πολιτικής, κυρίως για τις μεγάλες μονάδες, όπως αυτή διαμορφώθηκε στις παραπάνω περιόδους θα μπορέσουμε να αποφανθούμε για το κατά πόσο τελικά αυτή επέδρασε ή όχι στη δημιουργία και χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ..

4.3.2. Περίοδος 1950 - 1966

Μετά το τέλος του πολέμου οι οικονομικές συνθήκες (ανεργία, υποαπασχόληση), το πολιτικό, ιδεολογικό και πολιτιστικό κλίμα δεν ευνοούσαν την ανάπτυξη νέων ιδεών. Τα πρώτα μεταπολεμικά προγράμματα ανάπτυξης που συναντάμε δίνουν βάρος κυρίως σε παραγωγικές επενδύσεις. Η προσπάθεια για αναδιάρθρωση του γεωργικού τομέα στάθηκε ανεπιτυχής, με αποτέλεσμα την εγκατάλειψη της υπαίθρου η οποία εκδηλώθηκε με μεγάλη εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση δημιουργώντας έτσι μια ανισορροπία στον ελληνικό χώρο. Η κρίση από τα μεγάλα ποσοστά ανεργίας, το ελλειμματικό ισοζύγιο κ.λ.π. εξακολουθούσε να υπάρχει, ακόμα και με τα μετέπειτα προγράμματα παρόλο που και αυτά έδιναν έμφαση στις παραγωγικές επενδύσεις προτείνοντας μέτρα για την κάλυψη του ισοζυγίου πληρωμών κυρίως μέσα από το συνάλλαγμα.

Τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας το '50 συμβαίνουν καταλυτικά για την πορεία του τουρισμού στην Ελλάδα γεγονότα. Το 1951 ιδρύθηκε ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.). Το 1953 σημειώνεται υποτίμηση της δραχμής με αποτέλεσμα την άνοδο του δολαρίου και κατά συνέπεια την αύξηση της αγοραστικής δύναμης κεφαλαίων στην αγορά. Με τον νόμο 2687/53 καθιερώνεται μια προνομιακή πολιτική για τα ξένα κεφάλαια δημιουργώντας έτσι για πρώτη φορά πραγματικές προϋποθέσεις για τουριστική ανάπτυξη στηριζόμενη στους ξένους. Με τον τρόπο αυτό εξάλλου θέτονται για πρώτη φορά τα θεμέλια τα οποία θα στηρίξουν τη δημιουργία των πρώτων Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων. Δύο αντιπροσωπευτικά παραδείγματα είναι το ATHENS CHANDRIS το οποίο δημιουργήθηκε με τους ευνοϊκούς όρους του νόμου 2687/53 και το HILTON στην Αθήνα το οποίο δημιουργήθηκε αποκλειστικά με ξένα κεφάλαια.

Το 1954 η Εθνική Τράπεζα προσανατολίζεται στην τουριστική αξιοποίηση της χώρας, με αποτέλεσμα την ψήφιση του νόμου 3480/54 περί τουρισμού. Επίσης, προστίθεται στο Γ.Ο.Κ. διάταξη που επιτρέπει την ανέγερση ξενοδοχείων καθ' υπέρβαση του ισχύοντος κατά τομέα ανώτατου

ορίου οικοδόμησης, αποτέλεσμα της οποίας είναι το HILTON στην πρωτεύουσα, οι προδιαγραφές του οποίου θα αποτελέσουν τα πρώτα standards για συγκροτήματα αυτής της τάξης μεγέθους.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η πολιτική υποδομής που ακολούθησε με την διάνοιξη των εθνικών λεωφόρων (1953) για την εξυπηρέτηση της βιομηχανίας, έμμεσα έδωσε τεράστια ώθηση και στον τουρισμό.

Την ίδια περίοδο σημειώνονται μια σειρά από τουριστικές μελέτες περιοχών, που ανατίθεται σε διάφορα ιδιωτικά γραφεία και συνιστούν μια πρώτη προσπάθεια για επιστημονική ρύθμιση του τουριστικού χώρου. Η προσπάθεια αυτή ολοκληρώθηκε με την ίδρυση του Υπουργείου Συντονισμού και του Κ.Ε.Π.Ε.. Με το πενταετές Πρόγραμμα 1967-1970 του ΚΕΠΕ προβλέπεται ο χωροταξικός σχεδιασμός τουριστικών κέντρων και γίνεται σύνδεση της τουριστικής πολιτικής με την περιφερειακή ανάπτυξη. Λόγω της δικτατορίας το πρόγραμμα αυτό δεν εφαρμόστηκε ποτέ.

4.3.3. Περίοδος 1967 - 1974.

Με τον ερχομό του αυταρχικού καθεστώτος της χούντας, ο νόμος 395/68 περί «του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελεύθερης δόμησης», τροποποιήθηκε εκτενώς. Οι τροποποιήσεις αυτές χρησιμοποιήθηκαν αλόγιστα από ιδιώτες επιχειρηματίες για την τουριστική ανοικοδόμηση κυρίως μεγάλων τουριστικών μονάδων.

Στο πενταετές Πρόγραμμα 1968-1972 προβλέπεται η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στα πλαίσια της περιφερειακής ανάπτυξης. Η έκφραση της πολιτικής που ακολουθήθηκε μέσω κυρίως των κινήτρων όπως θα δούμε εκτενέστερα στο κεφάλαιο που ακολουθεί, εξυπηρέτησε κυρίως σχέδια των ανεπτυγμένων χωρών για το διεθνή καταμερισμό της εργασίας και οδήγησε τελικά στην υποταγή της ελληνικής τουριστικής υπερπροσφοράς στα συμφέροντα των ξένων tour-operators. Ταυτόχρονα δημιούργησε προβλήματα κυρίως χωρικής ανισοκατανομής των ξενοδοχειακών κλινών, καταστροφής σε πολλά μέρη του περιβάλλοντος και οδήγησε γενικά στην

υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος. Τεράστια συγκροτήματα χαμηλής ποιότητας αισθητικής και επιπέδου παροχής υπηρεσιών εμφανίστηκαν στον ελλαδικό χώρο ισοπεδώνοντας την όποια φυσική και πολιτιστική ιδιαιτερότητά του.

Κύριο χαρακτηριστικό της περιόδου της δικτατορίας είναι η σύνδεση του τραπεζικού συστήματος με το σύστημα παραγωγής κλινών. Χαρακτηριστικό επίσης είναι και το παράδειγμα της ίδρυσης από την κτηματική τράπεζα, εταιρείας οικοδομικών και τουριστικών επιχειρήσεων. Τα δάνεια χορηγούνταν αφειδώς με μεγάλη περίοδο χάριτος επιτείνοντας την ανορθολογική κατανομή των ξενοδοχείων.

Η εμφάνιση της πλειοψηφίας των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων την περίοδο αυτή, εξηγείται από τις ευνοϊκές συνθήκες που δημιουργήθηκαν (τραπεζικό σύστημα, όροι δόμησης, κ.λ.π.) από το καθεστώς της χούντας. Αυτό επαληθεύεται και από την επεξεργασία των ερωτηματολογίων στο Κεφάλαιο 3.2., όπου στο διάγραμμα 3.8. φαίνεται ότι 7 από τα 12 Μ.Τ.Σ. που απάντησαν, δημιουργήθηκαν τότε. Έτσι το Apollonia Beach στο Ηράκλειο, το Rithimna Beach στο Ρέθυμνο, τα Kolossos Beach, Faliraki Beach, Paradise και Sunwing στη Ρόδο καθώς και το Royal Olympic στην Αθήνα, είναι μερικά από τα αντιπροσωπευτικά παραδείγματα Μ.Τ.Σ. της περιόδου αυτής.

Παράλληλα εμφανίζονται τα πρώτα ΞΕΝΙΑ, τα οποία δημιουργήθηκαν με πρωτοβουλία του Ε.Ο.Τ. στις αναπτυγμένες τότε τουριστικές περιοχές²⁸. Τα συγκροτήματα αυτά ήταν αρκετά καλών προδιαγραφών για την εποχή, λόγω του ότι όμως παρέμειναν υπό τον κρατικό έλεγχο δεν μπόρεσαν αργότερα να αναβαθμιστούν έτσι ώστε να ακολουθήσουν τις νέες ανταγωνιστικές συνθήκες με αποτέλεσμα σήμερα παρόλο που εξακολουθούν να διατηρούν ένα αρκετά καλό επίπεδο, κανένα από αυτά δεν συμπεριλαμβάνεται στα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα. Το επίπεδο τους

²⁸ Ε.Τ.Β.Α. "Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού", Αθήνα 1991, σελ. 8

αναμένεται να αναβαθμιστεί όταν αυτά περιέλθουν σε ιδιώτες επιχειρηματίες βάσει του νέου τουριστικού νόμου.

4.3.4. Περίοδος 1975 - 1980

Είναι η περίοδος της μεταπολίτευσης, όπου για πρώτη φορά επιχειρείται μέσα από ένα συγκεντρωτικού τύπου προγραμματισμό, μια ολοκληρωμένη θεσμοθέτηση της ρύθμισης του χώρου. Το Σύνταγμα του '75 μιλάει για προστασία του περιβάλλοντος ενώ υπάρχει και ο νόμος 360/76 περί «χωροταξίας και περιβάλλοντος». Η στροφή αυτή της τουριστικής πολιτικής επηρέασε την εξελικτική πορεία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων. Για τα μεγάλου μεγέθους τουριστικά συγκροτήματα τίθεται ο προβληματισμός των επιπτώσεων τους στο περιβάλλον και των μέτρων-περιορισμών που πρέπει να ληφθούν έτσι ώστε να λειτουργούν εν αρμονία με το ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και ως ένα σημείο να τα αναβαθμίσουν. Τα μέτρα αυτά και οι περιορισμοί αφενός μεν διασφαλίζουν ένα υψηλό επίπεδο προδιαγραφών αφετέρου δε, περιορίζουν την μέχρι τότε αλόγιστη ανοικοδόμηση μεγάλων τουριστικών μονάδων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα Μ.Τ.Σ. που κατασκευάστηκε με τις εν λόγω προδιαγραφές είναι το Rodos Palace το οποίο αποτελεί σήμερα και το μεγαλύτερο Μ.Τ.Σ., από άποψη αριθμού κλινών, στην Ελλάδα

Στο πενταετές Πρόγραμμα 1976-1980, διαφαίνεται ο γενικότερος προβληματισμός της επιλογής του προσανατολισμού της τουριστικής ανάπτυξης, ο οποίος αποβλέπει μακροχρόνια:

1. Στη προσαρμογή της ζήτησης προς τα δυνατά (που καθορίζονται με βάση την αρχή της μέγιστης οικονομικής ωφέλειας) και τα επιθυμητά (που καθορίζονται με βάση την αρχή της μέγιστης κοινωνικής ωφέλειας) επίπεδα κοινωνικής ανάπτυξης.
2. Στη προσαρμογή της προσφοράς τουριστικών υπηρεσιών προς τους γενικότερους στόχους κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης της χώρας.

Βραχυχρόνια στοχεύει στην αξιοποίηση του πλεονάζοντος παραγωγικού δυναμικού κυρίως με τη δημιουργία μεγάλων τουριστικών μονάδων τα οποία απαιτούσαν μεγάλο αριθμό εργατικού δυναμικού και στην γενικότερη προσαρμογή του θεσμικού πλαισίου με τους μακροχρόνιους στόχους ανάπτυξης καθώς και στη βαθμιαία εφαρμογή των μέτρων.

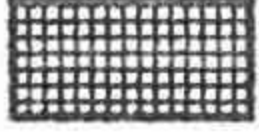


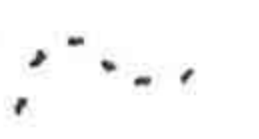
Στο πρόγραμμα αυτό αντιμετωπίζεται η χωρική διάσταση του τουρισμού και εξετάζεται το πρόβλημα της ανάπτυξης από τη μια μεριά των προβληματικών περιοχών και η ανάσχεση από την άλλη της περαιτέρω ανάπτυξης περιοχών ή τόπων με έντονα σημεία πληθυσμιακού κορεσμού (Χάρτης 4.1). Συγκρίνοντας τις περιοχές που ορίζονται στο Χάρτη 4.1. με τις περιοχές στις οποίες έχουν χωροθετηθεί τα Μ.Τ.Σ. παρατηρούμε ότι στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως «αποκέντρωσης-σταθεροποίησης, οργάνωσης» συμπεριλαμβάνονται ο νομός Αττικής και οι περιοχές Β. Κέρκυρας, Β. Ανατολικής Ρόδου και Ηρακλείου, οι οποίες συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ποσοστό των Μ.Τ.Σ. 56%. Ακολουθούν οι περιοχές «Επέκτασης και Ελέγχου» στις οποίες ανήκουν ο νομός Χαλκιδικής, το δυτικό τμήμα του νομού Ηλείας καθώς και το βόρειο τμήμα της Κρήτης πλην της περιοχής Ηρακλείου που συγκεντρώνουν το 34% των Μ.Τ.Σ. ενώ στις περιοχές «παρέμβασης και ειδικής ενίσχυσης» βρίσκονται τα νησιά Κως και Σάμος που συγκεντρώνουν μόλις το 10% των Μ.Τ.Σ..

Μια νέα κατεύθυνση της τουριστικής πολιτικής αρχίζει να εκφράζεται μετά το 1978 και φαίνεται μέσα από το πενταετές πρόγραμμα 1978-1982, στο οποίο η συμβολή του τουρισμού εξετάζεται κυρίως από τη πλευρά της αποδοτικότητας του ως παραγωγικός τομέας και δευτερευόντως από την πλευρά των συναλλαγματικών εσόδων, καθώς και από το πενταετές πρόγραμμα 1983-1987 που θα αναφέρουμε στην συνέχεια.

ΧΑΡΤΗΣ 4.1.

Πενταετές Πρόγραμμα 1976-1980 για Τουριστική Ανάπτυξη



-   Περιοχές «Αποκέντρωσης-Σταθεροποίησης, Οργάνωσης»
-  Περιοχές «Επέκτασης και Ελέγχου»
-  Περιοχές «Παρέμβασης και Ειδικής Ενίσχυσης»

4.3.5. Περίοδος 1981 μέχρι σήμερα

Από το 1981 και μετά, με την αλλαγή της κυβέρνησης εγκαθιδρύονται νέοι τρόποι άσκησης της κρατικής πολιτικής. Χρησιμοποιούνται νέες ορολογίες όπως π.χ. ισόρροπη ανάπτυξη και παραχωρούνται αρμοδιότητες και περιουσία του Ε.Ο.Τ. στους Ο.Τ.Α..

Οι κύριοι στόχοι της νέας τουριστικής πολιτικής όπως αυτοί διαφαίνονται στο πενταετές πρόγραμμα 1983-1987 είναι:

1. Η αρμονική συνύπαρξη του τουρισμού με τους άλλους φορείς της οικονομίας.
2. Η αρχή της μεγιστοποίησης της οικονομικής, κοινωνικής, πολιτιστικής και οικολογικής ωφέλειας μέσα από μια ορθολογικά προγραμματισμένη τουριστική ανάπτυξη.

Ειδικότερα οι στόχοι της τουριστικής πολιτικής την περίοδο αυτή, εκφράζονται μέσα από την προσπάθεια μεγιστοποίησης του τομέα του τουρισμού με την δημιουργία βιώσιμων ανταγωνιστικών μονάδων. Ακόμα επιδιώκεται η αύξηση των βοηθητικών καταλυμάτων και η ορθολογική τους κατανομή στο χώρο βάσει χωροταξικών σχεδίων, ώστε να περιοριστούν οι δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον. Παράλληλα εξακολουθεί η προσπάθεια ανασχεσης της ανάπτυξης περιοχών που εμφανίζουν σημεία κορεσμού και επιδιώκεται η ανάπτυξη προβληματικών περιοχών μέσω του τουρισμού. Τέλος γίνεται προσπάθεια αύξησης της ανταγωνιστικότητας, με ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού και άμβλυνση της εποχικότητας.

Σε διαπεριφερειακό επίπεδο το πρόγραμμα αυτό προβλέπει προσπάθεια για κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας σε μεγαλύτερο αριθμό περιοχών με αξιόλογους τουριστικούς πόρους. Η σύνταξη ρυθμιστικών και χωροταξικών σχεδίων που θα καθορίζουν τις ειδικές περιοχές τουριστικής ανάπτυξης, με τις πυκνότητες, όρους δόμησης κ.λ.π. καθώς και η εκτίμηση και αξιολόγηση των υφιστάμενων τουριστικών πόρων, θα διευκολύνουν στο να καθοριστούν οι περιοχές εκείνες που έχουν σημαντικούς τουριστικούς πόρους

και σχετικά μικρό βαθμό ανάπτυξης και προς τις οποίες προβλέπεται ότι θα κατευθυνθεί η μελλοντική τουριστική ζήτηση.


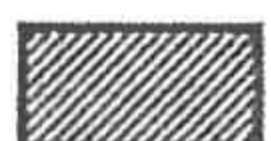
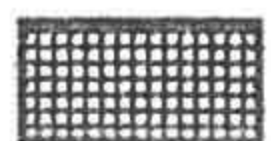
Γίνεται επίσης παρέμβαση για ενίσχυση στις προβληματικές και παραμεθόριες περιοχές, με την ενθάρρυνση μικρών τουριστικών επενδύσεων οι οποίες θα είναι προσαρμοσμένες στο περιβάλλον, με την δημιουργία υποδομής για άλλες μορφές τουρισμού κ.λ.π..

Για την επίτευξη των παραπάνω στόχων η χώρα χωρίζεται σε τρεις περιοχές κινήτρων Α (προβληματικές παραμεθόριες περιοχές), Β (αναπτυσσόμενες), Γ (υπεραναπτυγμένες). Γενικά η ένταξη των περιοχών στις περιοχές κινήτρων γίνεται βάση κριτηρίων όπως η γεωγραφική θέση, ο βαθμός τουριστικής ανάπτυξης τα υφιστάμενα προβλήματα από τις υπάρχουσες τουριστικές δραστηριότητες κ.λ.π. που καθορίζονται από το φορέα τουριστικής πολιτικής (Χάρτης 4.2.). Στο Χάρτη 4.2. παρατηρούμε, έχοντας υπόψη τις περιοχές στις οποίες έχουν χωροθετηθεί τα Μ.Τ.Σ., ότι η συντριπτική πλειοψηφία των Μ.Τ.Σ. (ποσοστό 96%) βρίσκεται σε υπεραναπτυγμένες τουριστικά περιοχές ενώ μόλις ένα ποσοστό 2% αντίστοιχα σε αναπτυσσόμενες (στο νομό Ηλείας) και σε προβληματικές (στο νησί Σάμος). Με βάση τα παραπάνω, ισχυροποιείται η άποψη που διατυπώθηκε στο Κεφάλαιο 3, ότι δηλαδή τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα χωροθετούνται σε περιοχές με μεγάλη τουριστική ανάπτυξη (ικανοποιητική υποδομή, μεγάλος αριθμός διανυκτερεύσεων), ενώ παράλληλα παραμένουν αποστασιοποιημένα ως ένα βαθμό από τους στόχους της τουριστικής πολιτικής για ανάπτυξη προβληματικών περιοχών μέσω του τουρισμού.

Στη δεκαετία που διανύουμε οι επιλογές τις πολιτείας όπως αυτές εκφράζονται μέσα από τις διατάξεις του νέου τουριστικού νόμου του Ε.Ο.Τ., επιχειρούν μια τομή στον μέχρι σήμερα τρόπο άσκησης της τουριστικής μας πολιτικής. Κυρίως βασίζονται στην απεμπλοκή της πολιτείας από επιχειρηματικές τουριστικές δραστηριότητες, με ταυτόχρονη ανάμειξη του ιδιωτικού τομέα στα μεγάλα τουριστικά έργα. Αυτό ήταν το πνεύμα της γενικότερης οικονομικής πολιτικής και των δυο διαδοχικών κυβερνήσεων.

ΧΑΡΤΗΣ 4.2. Περιοχές Κινήτρων Πενταετούς Προγράμματος 1983-1987



-  Προβληματικές Περιοχές (Α)
-  Αναπτυσσόμενες Περιοχές (Β)
-  Υπεραναπτυγμένες Περιοχές (Γ)

Είναι αδύνατον να προβλέψει κανείς την πορεία και το αποτέλεσμα των επιλογών αυτών και γενικότερα τις επιπτώσεις τους στον ελληνικό τουρισμό λόγω του ότι απουσιάζει το ανάλογο ιστορικό παράδειγμα τόσο στο μέγεθος όσο και στη νοοτροπία. Οι επιλογές αυτές αποτελούν όπως επισημαίνεται από μέρους της πολιτείας, την καλύτερη δυνατή λύση σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την ανταγωνιστική είσοδο της χώρας μας στο χρηματιστήριο της διεθνούς τουριστικής αγοράς. Επίσης, θα πρέπει να τονίσουμε ότι οι διατάξεις του τουριστικού νόμου αναμένεται να έχουν άμεσες επιπτώσεις στην επιχειρηματική τουριστική αγορά, ελληνική και ξένη, ενώ σύμφωνα με το είδος και το μέγεθος των έργων που προωθούνται αναμένεται να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο και οι αναπτυξιακοί νόμοι 1892/90 και 2334/94, τα κίνητρα των οποίων στοχεύουν ακριβώς στις πρωτοβουλίες και στο πνεύμα του νέου νόμου.

Ο νέος τουριστικός νόμος 2160/93 προβλέπει την τροποποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας για τον Ε.Ο.Τ., την καθιέρωση του ειδικού σήματος λειτουργίας για όλες τις τουριστικές επιχειρήσεις και τα πρόστιμα και τις ποινές για την παραξενοδοχεία. Επίσης αφορά διατάξεις για την ίδρυση και τη λειτουργία των δέκα καζίνο, τα οποία προβλέπεται ότι θα γίνουν πόλος έλξης για τη δημιουργία ολοκληρωμένων τουριστικών συγκροτημάτων, για την λειτουργία μαρίνων και τουριστικών λιμένων. Ακόμα καθορίζει όρους και προϋποθέσεις για την ίδρυση ιδιωτικών εταιρειών που θα αναλαμβάνουν το συντονισμό και την προώθηση μεγάλων τουριστικών έργων υποδομής.

Τα κυριότερα σημεία του νόμου που αφορούν στη τουριστική πολιτική και πιθανώς να επηρεάσουν την περαιτέρω δημιουργία νέων Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων είναι²⁹:

1. Θεσπίζονται ειδικές διαδικασίες για την εκμετάλλευση των μεγάλων ιδιοκτησιών, όπου δημιουργούνται ζώνες τουρισμού και αναψυχής σε πέντε ιδιαίτερα μεγάλες ιδιοκτησίες του Ε.Ο.Τ.: Αφάντου Ρόδου,

²⁹ Ε.Τ.Β.Α., "Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών", Αθήνα 1991, σελ.24

Καραθώνα Ναυπλίου, Λαγονήσι Αττικής, Άγιοι Απόστολοι Χανίων και Καλάβρυτα Αχαΐας.

2. Επίσημα πλέον διαλύεται η ΞΕΝΙΑ Α.Ε. και επιτρέπεται η μίσθωση των ξενοδοχείων της σε ιδιώτες.

Στη συνέχεια θα εξετάσουμε ειδικότερα την πολιτική κινήτρων που υιοθέτησε η τουριστική πολιτική για τη δημιουργία ξενοδοχειακών μονάδων. Ειδικότερα θα αναλύσουμε τα κίνητρα που δόθηκαν για τη κατασκευή, επέκταση, εκσυγχρονισμό, σε μεγάλες μονάδες στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και τα Μ.Τ.Σ..

4.4. Η Πολιτική Κινήτρων για τη Δημιουργία Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων και οι Επιπτώσεις της στα Μ.Τ.Σ.

4.4.1. Εισαγωγή

Κύριο χαρακτηριστικό της κρατικής τουριστικής πολιτικής είναι η αντιμετώπιση του τουρισμού σαν ενός καθαρού φαινομένου τουριστικής ζήτησης-προσφοράς. Ανέκαθεν λοιπόν η τουριστική πολιτική προσανατολιζόταν στην αύξηση της τουριστικής ζήτησης και στην αντιμετώπιση της με την υπέρμετρη αύξηση της τουριστικής προσφοράς, πολλά μικρά αλλά και μεγαλύτερα τουριστικά συγκροτήματα, στα σημεία όπου εκδηλωνόταν η ζήτηση. Αποτέλεσμα αυτού, ήταν η άνιση χωροταξική κατανομή των ξενοδοχειακών κλινών και η δημιουργία προβλημάτων σε ορισμένες τουριστικές περιοχές, προβλήματα που οδήγησαν σταδιακά στην υποβάθμισή τους λόγω της ρύπανσης, της επιβάρυνσης του υπάρχοντος δικτύου υποδομής κ.λ.π..

Το μεγαλύτερο μειονέκτημα της πολιτικής για τον τουρισμό ήταν ο αποσπασματικός χαρακτήρας της καθώς ο τουρισμός αντιμετωπιζόταν μονόπλευρα ως ένας από μηχανής Θεός, κλάδος ο οποίος θα έδινε τη λύση σε

πολλά προβλήματα της οικονομίας, ενώ παράλληλα δεν γινόταν καμία προσπάθεια σύνδεσής του με τους άλλους κλάδους της οικονομίας με τους οποίους όχι απλώς συνδέεται αλλά βρίσκεται και σε πλήρη αλληλεξάρτηση. Εξάλλου η εμπλοκή πολλών φορέων (Ε.Ο.Τ., Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αρχαιολογική Υπηρεσία, κ.λ.π.) καθιστούσαν τα οποιαδήποτε μέτρα που λαμβάνονταν αντιφατικά, με αποτέλεσμα μεσοπρόθεσμα, να προκύπτει συνήθως το αντίθετο από το επιθυμητό.

Το κύριο σημείο στην τουριστική πολιτική είναι η πολιτική κινήτρων που ακολουθείται για την ίδρυση ξενοδοχειακών μονάδων. Τα κίνητρα που δόθηκαν ανά περιόδους αποτέλεσαν έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες για τη δημιουργία μεγάλης τάξης μεγέθους τουριστικών συγκροτημάτων. Με την ανάλυση της πολιτικής κινήτρων θα εξετάσουμε το βαθμό στον οποίο επηρέασε στην δημιουργία των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων αλλά και κατά πόσο αυτή κατεύθυνε την χωροθέτηση τους προς τις περιοχές ευνοϊκών κινήτρων. Ο ρόλος τους είναι να ωθήσουν τους επενδυτές να προβούν σε επενδύσεις σε συγκεκριμένες περιοχές άρωντας τα αντικίνητρα που υπάρχουν σ' αυτές.

Τα αναπτυξιακά κίνητρα έχουν τους ακόλουθους βασικούς στόχους:

1. Την προώθηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, κατά κανόνα με την ενθάρρυνση των επενδύσεων για τη δημιουργία νέων μονάδων.
2. Τον εκσυγχρονισμό του παραγωγικού δυναμικού, την ορθολογική οργάνωση και την ενίσχυση της τεχνολογικής προόδου της οικονομίας ή κλάδων αυτής.
3. Την περιφερειακή ανάπτυξη με την ισόρροπη κατανομή των παραγωγικών δραστηριοτήτων στο χώρο, την αποκέντρωση και την ενίσχυση προβληματικών περιοχών.

Όσον αφορά στα είδη των αναπτυξιακών κινήτρων αυτά μπορούν να χωριστούν σε δύο ομάδες:

1. Στην ομάδα των επιδοτήσεων - επιχορηγήσεων
2. Στην ομάδα των φορολογικών ελαφρύνσεων ή απαλλαγών

Μέχρι σήμερα έχουν εφαρμοστεί αρκετοί αναπτυξιακοί νόμοι όπως: το νομοθετικό διάταγμα 1312/72, ο νόμος 289/76, ο νόμος 849/78, ο νόμος 1116/81, ο νόμος 1262/82, ο νόμος 1892/90 και ο πιο πρόσφατος 2334/94.

Θέλοντας να προσεγγίσουμε την εξέλιξη της πολιτικής κινήτρων στα πλαίσια της τουριστικής ανάπτυξης, για λόγους καλύτερης κατανόησης αυτή θα εξεταστεί διαχρονικά στις τέσσερις περιόδους '60-'66, '67-'74, '75-'80 και '81 έως σήμερα.

4.4.2. Περίοδος 1960-1966

Η χρηματοδότηση την περίοδο αυτή γίνεται με τραπεζικά κριτήρια. Το ποσοστό χρηματοδότησης είναι της τάξεως του 75%, η περίοδος χάριτος έχει διάρκεια 4-5 χρόνια και η επιδότηση επιτοκίου φτάνει μέχρι το 30% του κανονικού. Αποτέλεσμα ήταν η υπερσυγκέντρωση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων αλλά και των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στις ήδη αναπτυγμένες τουριστικές περιοχές καθώς και στα αστικά κέντρα της χώρας. Αυτό εξηγείται λόγω της υψηλής αξίας των οικοπέδων στις περιοχές αυτές, η οποία κάλυπτε τις τραπεζικές εγγυήσεις.

4.4.3. Περίοδος 1967-1974

Το πρώτο ουσιαστικό διάταγμα που απέβλεπε στην τουριστική ανάπτυξη, ήταν το νομοθετικό διάταγμα 1313/72 περί «μέτρων ενίσχυσης της τουριστικής ανάπτυξης». Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονίσουμε ότι θεωρούμε την έννοια της τουριστικής ανάπτυξης άμεσα συνδεδεμένη με τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα. Η τουριστική ανάπτυξη αναφέρεται κυρίως στην βελτίωση της τουριστικής προσφοράς, των δικτύων υποδομής, των παρεχόμενων υπηρεσιών, στην ανάδειξη του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και γενικά στη βελτίωση του τουριστικού προϊόντος. Τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα λόγω των υψηλών τους προδιαγραφών συμβάλλουν τα μέγιστα για την πραγματοποίηση όλων των παραπάνω. Πριν

την δημοσίευση του νόμου 1313/72, η τουριστική πολιτική διαμορφωνόταν σε βραχυχρόνια βάση κυρίως μέσω πολιτικών κριτηρίων και ρυθμιζόταν μέσα από ένα σύστημα χρηματοδότησης με ειδικές κατά περίπτωση αποφάσεις.

Βάσει του νομοθετικού διατάγματος αυτού η χώρα διαιρείται σε τρεις περιοχές την Α, την Β και την Γ με διαφορετική μεταχείριση της κάθε μιας ως προς τα θεσπιζόμενα κίνητρα που ήταν κυρίως απαλλαγές από φόρους, μειώσεις τελών, φορολογικές εκπτώσεις.

Η περιοχή Α περιλάμβανε τα κύρια τουριστικά κέντρα της χώρας και απολάμβανε τη δυσμενέστερη από άποψη κινήτρων μεταχείριση.

Η περιοχή Β περιλάμβανε περιοχές της χώρας με ήδη αξιόλογο τουριστικό δυναμικό και με δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης.

Η περιοχή Γ περιλάμβανε την υπόλοιπη χώρα και αποτελούσε την πρώτη προτεραιότητα αναπτύξεως.

Τα κριτήρια χρηματοδότησης είναι μη τραπεζικά. Η φερεγγυότητα του φορέα κρινόταν κατόπιν εισήγησης του Ε.Ο.Τ.. Το ποσοστό χρηματοδότησης φτάνει μέχρι 80% και διαφοροποιείται κατά περιοχές ανάλογα με το βαθμό ανάπτυξης τους. Η εγγύηση του δημοσίου φτάνει μέχρι το 40% ενώ η περίοδος χάριτος έχει διάρκεια 4-5 χρόνια. Η αξία του οικοπέδου συνυπολογίζετο μέχρι και 20% στο συνολικό ύψος της επένδυσης με διαφοροποίηση κατά περιοχή ανάλογα με το βαθμό ανάπτυξής της³⁰. Τα δάνεια δίνονταν αφειδώς με χαριστικούς σχεδόν όρους και βάσει πολιτικών κριτηρίων. Χαρακτηριστικό ήταν στη χορήγηση δανείων η έλλειψη τραπεζικών εγγυήσεων από το μέρος του ιδιώτη επενδυτή. Το κράτος ήταν ο εγγυητής για μέρος ή για το σύνολο της επένδυσης ενώ και το οικόπεδο συνυπολογιζόταν στο ύψος της συνολικής επένδυσης. Η πολιτική αυτή επέδρασε ευνοϊκά και καθοριστικά στη ευρύτερη κατανομή και διάχυση του συνόλου των ξενοδοχειακών κλινών στην Ελλάδα. Παρατηρήθηκε όμως το φαινόμενο της δημιουργίας μεγάλων τουριστικών μονάδων, σε περιοχές με μικρή ικανότητα απορρόφησης της μεγάλης αυτής προσφοράς, με ελλιπή

³⁰ Στις μη αναπτυγμένες περιοχές λαμβάνετο η συνολική αξία του οικοπέδου.

βασική υποδομή, ενώ παράλληλα εμφανίστηκαν άτομα που δρούσαν ευκαιριακά τα οποία εκμεταλλευόμενα τον υπέρμετρο δανεισμό κατασκεύαζαν μη βιώσιμες μεγάλες μονάδες.

Όσον αφορά τη δημιουργία Μ.Τ.Σ. την περίοδο αυτή, παρατηρούμε μια έξαρση, η οποία οφείλεται κατά πρώτο λόγο, στο ευνοϊκό σύστημα χρηματοδότησης ακόμα και για αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές και κατά δεύτερο στην μεγάλη αύξηση της τουριστικής κίνησης στη χώρα μας.

4.4.4. Περίοδος 1975-1980

Από το 1975 η διαδικασία αυτή καταργείται και γίνεται με τραπεζικά κριτήρια, βάσει της φερεγγυότητας του επιχειρηματία και την βραχυπρόθεσμη απόδοση της επένδυσης. Η δανειοδότηση έφθανε μέχρι και το 75% του ύψους της επένδυσης ενώ δεν συνυπολογίζεται στην δαπάνη η αξία του οικοπέδου. Αυτό οδήγησε στην κατά προτεραιότητα δανειοδότηση ήδη επιτυχημένων επιχειρηματιών σε ήδη αναπτυγμένες περιοχές. Έτσι την περίοδο αυτή εμφανίζεται σημαντικός αριθμός από τα αναφερόμενα στην μελέτη Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα.

Οι νόμοι 289/76 περί «παροχής κινήτρων για την ανάπτυξη παραμεθόριων περιοχών και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» και 849/78 περί «παροχής κινήτρων για την ενίσχυση της περιφερειακής και οικονομικής αναπτύξεως της χώρας», αφορούν γενικότερες ρυθμίσεις με στόχο την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας. Με τον νόμο 289/76 οι περιοχές κινήτρων διευρύνονται σε 5, με προτεραιότητα στην περιοχή Ε των παραμεθόριων περιοχών. Με το νόμο 849/78 επεκτείνεται η περιοχή Β σε ζώνη 20 χλμ. από τα σύνορα όλων των παραμεθόριων νομών.

Τα κίνητρα των παραπάνω νόμων δεν στάθηκαν αρκετά ελκυστικά ώστε να προσελκύσουν τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα των οποίων η βιωσιμότητα στις νέες αυτές περιοχές κρίθηκε αδύνατη. Έτσι η ζήτηση για τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις στράφηκε στις καθιερωμένες τουριστικές περιοχές (Ρόδος, Κως, Κρήτη, Κέρκυρα). Αυτό οφείλεται και στο γεγονός ότι

οι ξένοι διοργανωτές ταξιδίων δύσκολα αναλάμβαναν τον κίνδυνο νέων, άγνωστων προορισμών που απαιτούσαν μεγάλες διαφημιστικές δαπάνες.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2.

Η Χρηματοδοτική Πολιτική Κινήτρων 1960-1981

ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
1960-1967	- Τραπεζικά κριτήρια.	- Ποσοστό χρηματοδότηση έως 75%. - Επιδότηση επιτοκίου έως 30%.	- Υπερσυγκέντρωση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των Μ.Τ.Σ. στις ήδη αναπτυγμένες τουριστικές περιοχές.
1968-1974	- Μη τραπεζικά κριτήρια.	- Ποσοστό χρηματοδότησης έως 80%. - Εγγύηση δημοσίου έως 40%. - Η αξία του οικοπέδου συνυπολογίζεται έως 20%.	- Ευρύτερη κατανομή των ξενοδοχειακών κλινών. - Δημιουργία μεγάλων τουριστικών μονάδων σε περιοχές με μικρή ικανότητα απορρόφησης της προσφοράς. - Δημιουργία μη βιώσιμων μεγάλων μονάδων. - Δημιουργία Μ.Τ.Σ. στις τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές
1975-1981	- Τραπεζικά κριτήρια.	- Ποσοστό χρηματοδότησης έως 75%. - Δεν συνυπολογίζεται η αξία του οικοπέδου.	- Περαιτέρω εμφάνιση Μ.Τ.Σ. σε αναπτυγμένες περιοχές. - Προτεραιότητα στην δανειοδότηση επιτυχημένων επιχειρηματιών. - Αποτυχία για την ενίσχυση προβληματικών περιοχών.

Πηγή: Κ.Ε.Π.Ε., Επεξεργασία Στοιχείων

4.4.5. Περίοδος 1981 έως σήμερα

Η τουριστική πολιτική και σ' αυτή τη περίοδο υλοποιείται μέσα από θεσμικά και οικονομικά κίνητρα απευθυνόμενα στην ιδιωτική πρωτοβουλία και με έργα τουριστικής ανάπτυξης που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων.

Όσον αφορά στα θεσμικά μέτρα οι βασικοί νόμοι είναι ο 1116/81, ο 1262/82, ο 1892/90 και ο νόμος 2334/94. Οι τέσσερις αυτοί νόμοι συνιστούν ένα σύστημα επιδότησης το οποίο διαφοροποιείται κατά περιοχή, με πρωταρχικό

στόχο την ορθολογική ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα μέσω των ζωνών - περιοχών τουριστικής ανάπτυξης.

Στο νόμο 1116/81 περί «παροχής κινήτρων ενίσχυσης της οικονομικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας», η χώρα διαιρείται σε τρεις (3) περιοχές Α, Β, Γ (Χάρτης 4.3.). Στην Α περιελήφθησαν κορεσμένες τουριστικά περιοχές, στην Β περιοχές με ικανοποιητική ανάπτυξη και στη Γ περιλήφθηκε η υπόλοιπη χώρα.

Επειδή όμως δεν ήταν δυνατή η παράλληλη ανάπτυξη όλων των παραπάνω περιοχών καθορίστηκαν επιμέρους περιοχές και ζώνες στις οποίες δόθηκαν προτεραιότητες ανάπτυξης.

Ο νόμος προέβλεπε κεφαλαιακές ενισχύσεις μέχρι 20% και 35% στις περιοχές Β και Γ και μέχρι 50% για παραδοσιακά κτίρια. Επίσης για τις ίδιες περιοχές προέβλεπε επιδοτήσεις επιτοκίου της τάξεως του 30%-50%. Με πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου καθορίστηκαν αργότερα ανώτατα ποσοστά επιδοτήσεων - επιχορηγήσεων κατά νομό, επαρχία, δήμο και κοινότητα και κατά είδος της επιχείρησης.

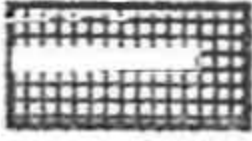
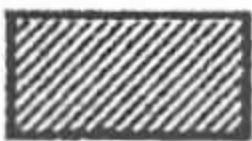

Σύμφωνα με τον νόμο αυτό δόθηκε έμφαση στα μικρού μεγέθους ξενοδοχειακά καταλύματα με δυναμικότητα μέχρι 80 κλίνες. Στα καταλύματα αυτά δόθηκαν υψηλότερα ή χαμηλότερα κίνητρα ανάλογα με το αν ο τουρισμός στην περιοχή εξυπηρετεί εκτός οικονομικών στόχων και κοινωνικούς στόχους όπως π.χ. συγκράτηση εργατικού δυναμικού στη περιοχή.

Τέλος για τη δημιουργία μεγάλων μονάδων υπήρχαν αυστηρότερα ιδιωτικό-οικονομικά κριτήρια.

Με την άνοδο στην εξουσία του ΠΑ.ΣΟ.Κ. ψηφίζεται ο νέος αναπτυξιακός νόμος 1262/82 που τροποποιείται σε ορισμένες διατάξεις του από το νόμο 1360/83. Ο νόμος 1262/82 είχε την ίδια δομή με τον 1116/81 δηλαδή χωρίζει τη χώρα σε 4 περιοχές κινήτρων σε σχέση με τις 3 του 1116/81 και κατατάσσει όπως και αυτός τις δραστηριότητες σε τρεις κατηγορίες ενίσχυσης (υψηλής, μέσης, χαμηλής) προβλέποντας τα ίδια επίσης κίνητρα,

ΧΑΡΤΗΣ 4.3. Περιοχές Κινήτρων του Αναπτυξιακού Νόμου 1116/81



-  Περιοχές Μικρής Ενίσχυσης (Α)
-  Περιοχές Μέσης Ενίσχυσης (Β)
-  Περιοχές Μεγάλης Ενίσχυσης (Γ)

όπως επιχορηγήσεις επενδύσεων, επιδοτήσεις επιτοκίου, πρόσθετες αποσβέσεις κ.α.(Χάρτης 4.4.).

Όσον αφορά στα κριτήρια για την αξιολόγηση και τον προσδιορισμό των ποσοστών ενισχύσεως των τουριστικών επενδύσεων αυτά κατατάσσονται σε (3) κατηγορίες και συγκεκριμένα ιδιωτικό-οικονομικού, κοινωνικό-οικονομικού και χωροταξικού χαρακτήρα.

Τα ιδιωτικό-οικονομικά κριτήρια αφορούν στο ύψος και στο ποσοστό της ίδιας συμμετοχής στην επένδυση καθώς και στη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων.

Τα κοινωνικό-οικονομικά κριτήρια αφορούν στην εισαγωγή συναλλάγματος, στη χρησιμοποίηση εγχωρίου-κεφαλαιουχικού εξοπλισμού στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, στην προστασία του περιβάλλοντος από τη ρύπανση, στην εξοικονόμηση ενέργειας και τέλος στην βελτίωση του επιπέδου ζωής.


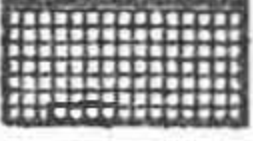
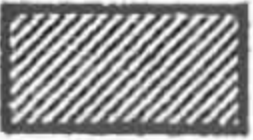

Τα χωροταξικού-τουριστικού χαρακτήρα κριτήρια αποτελούν το επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης του τόπου εγκατάστασης της μονάδας και η ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών.

Η επιχορήγηση των επενδύσεων είναι της τάξης του 10 έως 25% για την περιοχή Β, 15 έως 40% στη περιοχή Γ και 20 έως 50% στη περιοχή Δ η οποία περιλαμβάνει και τα νησιά του ανατολικού Αιγαίου. Επίσης ο 1262/82 επιχορηγεί επενδύσεις μέχρι 300 κλίνες ενώ για δημιουργία μεγαλύτερων μονάδων καλύπτει μέχρι τις 300 κλίνες. Ο νόμος συνάντησε εμπόδια που αφορούσαν στην έλλειψη σχεδίων, στη άσκηση πιέσεων για ανακατάταξη περιοχών και έτσι δεν λειτούργησε όπως αναμενόταν ως προς το χωροταξικό επίπεδο αλλά περιορίστηκε στην επιδότηση επενδύσεων με ιδιωτικό-οικονομικά κριτήρια τα οποία όμως απέκλειαν σαν μη βιώσιμες τις μεγάλες επενδύσεις στις «προβληματικές» νέες περιοχές. Επίσης το ανώτατο όριο των 300 κλινών για την επιχορήγηση δεν επέτρεψε την πραγματοποίηση σοβαρών επενδύσεων. Συνεπώς μπορούμε να ισχυριστούμε ότι δεν ευνοούνται οι επενδύσεις για κατασκευή Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων αφού αυτά αποτελούν μονάδες δυναμικότητας άνω των 550 κλινών.

ΧΑΡΤΗΣ 4.4.

Περιοχές Κινήτρων του Αναπτυξιακού Νόμου 1262/82



-  Περιοχές Μηδενικής Ενίσχυσης (Α)
-  Περιοχές Μικρής Ενίσχυσης (Β)
-  Περιοχές Μέσης Ενίσχυσης (Γ)
-  Περιοχές Μεγάλης Ενίσχυσης (Δ)

Ο Ε.Ο.Τ. στην ίδια προσπάθεια για ανάσχεση της ανάπτυξης στις κορεσμένες περιοχές προχώρησε από το 1983, Φ.Ε.Κ. 286/Β/83, 583/Β/83 και 763/Β/83 στη κήρυξη ορισμένων περιοχών -εντός σχεδίου- σαν κορεσμένων. Ταυτόχρονα το ΥΠ.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. προχωρούσε σε νομοθετήματα σχετικά με τις εκτός σχεδίου περιοχές στα πλαίσια και μιας γενικότερης οικιστικής πολιτικής.

Ως κορεσμένες χαρακτηρίζονται οι περιοχές όπου παρουσιάζουν υπερσυγκέντρωση τουριστικών εγκαταστάσεων και κρίνεται αναγκαία η αποσυμφόρησή τους ώστε να αποφευχθούν η αλλοίωση του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και των κοινωνικών χαρακτηριστικών, η επιβάρυνση του δικτύου υποδομής και η περαιτέρω ανισομερής ανάπτυξη του τουρισμού σ' αυτές, γεγονός που θα απέβαινε σε βάρος της ποιότητας της λειτουργίας των νέων μονάδων και της εξυπηρέτησης των πελατών τους. Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται η ανέγερση ή επέκταση νέας τουριστικής εγκατάστασης για μια τουλάχιστον διετία. Χωρίζονται σε περιοχές που κρίνονται ως τελείως κορεσμένες π.χ. Αττική, Δήμος Ρόδου (όρια σχεδίου πόλης) στις οποίες απαγορεύεται εντελώς η οικοδομική δραστηριότητα και στις ημικορεσμένες στις οποίες απαγορεύεται η ανέγερση ξενοδοχειακών επιχειρήσεων συνολικής δραστηριότητας άνω των 100 κλινών.

Τόσο οι υπερβολικά αυστηρές διατάξεις που απέβλεπαν στην ενθάρρυνση μικρών μονάδων όσο και το ανώτατο όριο των 300 κλινών του Ν. 1262/82 προφανώς βασίστηκαν στην αντίληψη πως η μεγάλη τουριστική μονάδα κατά τεκμήριο υποβαθμίζει το περιβάλλον.

Αντίθετα όμως το Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα με την σωστή αρχιτεκτονική και διασπορά κτισμάτων (χωρίς μεγάλους κτιριακούς όγκους) και διαμόρφωση του γύρω χώρου με προσθήκη πρασίνου αναδεικνύει το περιβάλλον. Τα 50 τουριστικά συγκροτήματα που επιλέχθηκαν ως Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα τεκμηριώνουν αυτή την άποψη. Σε όλες τις περιπτώσεις βέβαια χρειάζεται προσοχή ώστε να μην επιβαρυνθεί η υπάρχουσα υποδομή και να ανατραπεί η δημογραφική ισορροπία.

Το φαινόμενο της αλληλοεπικάλυψης περιοχών διαφορετικών ορίων επιδότησης, καθώς και ορισμένες ανακατατάξεις περιοχών ύστερα από παρεμβάσεις Ο.Τ.Α., τοπικών πολιτικών παραγόντων κ.λ.π., οδήγησε στην αναίρεση της αρχικής διαβάθμισης των περιοχών με συνέπεια να έχουμε επιδοτήσεις μέσω του νόμου ακόμα και σε περιοχές κορεσμένες τουριστικά διογκώνοντας έτσι τα προβλήματα που προέρχονται από την τουριστική συγκέντρωση.

Ο νόμος 1892/90 όσον αφορά τον τομέα του τουρισμού χωρίζει το σύνολο της χώρας σε τέσσερις (4) περιοχές κινήτρων, οι οποίες φαίνονται στον Πίνακα 4.3., Χάρτης 4.5. που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3.

Περιοχές Κινήτρων του Ν. 1892/90

ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	ΠΕΡΙΟΧΕΣ
Α	Ν. Αττικής ³¹ , Ν. Θεσσαλονίκης.
Β	Κέρκυρα ³² , Μύκονος, Σκιάθος, Αίγινα, Σπέτσες, Ύδρα, επαρχία Τροιζηνίας, επαρχίες Τεμένους και Πεδιάδας (Ν.Ηρακλείου), επαρχία Μιραμπέλλου (Ν.Λασιθίου), η πόλη της Ρόδου σε βάθος 10 χλμ., η πόλη της Χαλκίδας.
Γ	Ν. Βοιωτίας, Ν. Ρεθύμνου, Ν. Λασιθίου, Ν. Άρτας, Ν. Τρικάλων, Ν. Κοζάνης, Ν. Ημαθίας, Ν. Ηλείας, Ν. Λακωνίας, Ν. Πρεβέζης, Ν. Αιτωλοακαρνανίας, Ν. Μαγνησίας ³³ , Ν. Λάρισσας, Ν. Φθιώτιδας, Ν. Φωκίδας, Ν. Εύβοιας ³⁴ , Ν. Κορινθίας, Ν. Αργολίδος, Ν. Αχαΐας, Ν. Πιερρίας, Ν. Χαλκιδικής, Ν. Καβάλας, Ν. Αρκαδίας, Ν. Ευρυτανίας, Ν. Καρδίτσας, Ν. Γρεβενών, υπόλοιπο Ν. Κερκύρας, Ν. Λευκάδος, Ν. Κεφαλλονιάς, Ν. Ζακύνθου, Ν. Κυκλάδων ³⁵ , υπόλοιπο Κρήτης, επαρχία Κυθήρων.
Δ	Ν. Θεσπρωτίας, Ν. Ιωαννίνων, Ν. Καστορίας, Ν. Φλωρίνης, Ν. Πέλλας, Ν. Κιλκίς, Ν. Σερρών, Ν. Δράμας, Ν. Ξάνθης, Ν. Ροδόπης, Ν. Έβρου, Ν. Μεσσηνίας, Ν. Λέσβου, Ν. Χίου, Ν. Σάμου, Ν. Δωδεκανήσου ³⁶

Πηγή: Ν. 1892/90, Υ.Α. 945/1-12-86, Φ.Ε.Κ. 843/4-12-86

Επίσης με κοινές αποφάσεις των υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Τουρισμού ορίζονται ειδικές ζώνες κορεσμού

³¹ Εκτός από την επαρχία Τροιζηνίας, τα νησιά Αίγινα, Σπέτσες, Ύδρα και την επαρχία Κυθήρων.

³² Εκτός της περιοχής Λευκίμη

³³ Εκτός της νήσου Σκιάθου.

³⁴ Εκτός της πόλης της Χαλκίδας.

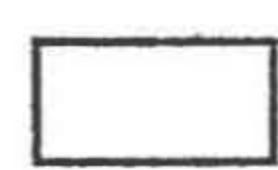
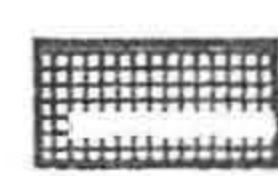


³⁵ Εκτός της Μυκόνου.

³⁶ Εκτός της πόλης της Ρόδου σε βάθος 10 χλμ.

ΧΑΡΤΗΣ 4.5.

Περιοχές Κινήτρων του Αναπτυξιακού Νόμου 1892/90



-  Περιοχές Μηδενικής Ενίσχυσης (Α)
-  Περιοχές Μικρής Ενίσχυσης (Β)
-  Περιοχές Μέσης Ενίσχυσης (Γ)
-  Περιοχές Μεγάλης Ενίσχυσης (Δ)

επενδύσεων που εξαιρούνται από τις ενισχύσεις θα θεωρείται ότι δεν ικανοποιούν το στόχο αυτό.

Τα κίνητρα του νέου αναπτυξιακού νόμου αποβλέπουν όπως ήδη αναφέραμε και στην αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος η οποία όπως εκτιμάται, δεν είναι δυνατή χωρίς τον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών μονάδων. Η προσέλκυση τουριστών υψηλής εισοδηματικής τάξης προϋποθέτει την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών τουρισμού που διαφοροποιούν ποιοτικά και καθιστούν πιο ανταγωνιστικές τις τουριστικές υπηρεσίες. Πρόκειται για ειδικές μορφές τουρισμού και την αναγκαία υποδομή που απαιτείται.

Σύμφωνα με την σχετική διάταξη, τουριστικές επιχειρήσεις, οποιασδήποτε λειτουργικής μορφής, θα μπορούν να υπαχθούν στο σύστημα των κινήτρων επιχορήγησης, εφόσον προβαίνουν σε επένδυση ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμού της τουριστικής μονάδας, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού και εφόσον, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου που προβλέπει παροχή επιχορηγήσεων για επενδύσεις μέχρι 25 δις. δρχ., το ύψος της επενδυτικής δαπάνης δεν υπερβαίνει τα 500 εκατ. δρχ. Το ποσό αυτό θεωρείται επαρκές για να διασφαλίσει ένα ικανοποιητικής έκτασης εκσυγχρονισμό χωρίς να γίνεται κατασπατάληση των πόρων.

Σύμφωνα με τη παρούσα διάταξη μια αποσπασματική και μόνο ανανέωση π.χ. κλινών ή επίπλων, δεν θεωρείται εκσυγχρονισμός. Εφόσον τουριστικές μονάδες οι οποίες διαθέτουν μεν μεγάλο αριθμό κλινών απουσιάζει όμως από αυτές το ποιοτικό επίπεδο παροχής υπηρεσιών υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου για ολοκληρωμένης μορφής εκσυγχρονισμό, αναμένουμε ότι πολλές από αυτές θα πληρούν τις προϋποθέσεις ώστε να προστεθούν στον κατάλογο των 50 Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων.

4.4.6. Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)

Στον νόμο διατυπώνεται η άποψη ότι υπάρχουν απομακρυσμένες και λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές της χώρας οι οποίες διαθέτουν εκτάσεις κατάλληλες για ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη, αλλά δεν διαθέτουν την αναγκαία τουριστική υποδομή. Στις περιοχές αυτές θα είναι πλέον δυνατός ο καθορισμός Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.).

Ως Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)³⁸ νοείται μια εδαφική έκταση, κατάλληλα χωροθετημένη και οργανωμένη, για την εγκατάσταση τουριστικών και συναφών δραστηριοτήτων, έτσι ώστε να αποτελούν ένα ολοκληρωμένο σύνολο που λειτουργεί υπό ευνοϊκές οικονομικές και περιβαλλοντικές συνθήκες.

Ειδικότερα στις περιοχές αυτές θα μπορούν να εγκαθίστανται μεγάλες τουριστικές μονάδες Α΄ τάξης, καθώς και μονάδες που συμπληρώνουν το τουριστικό προϊόν και αναβαθμίζουν την ποιότητά του για την προσέλκυση τουριστών υψηλής εισοδηματικής τάξης. Η ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη στις προκαθορισμένες αυτές περιοχές, στις οποίες θα δημιουργηθούν κατάλληλες υποδομές, κατά το πρότυπο των Βιομηχανικών Περιοχών (ΒΙ.ΠΕ), θα συνοδεύεται και από την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού όπως ο χειμερινός αθλητισμός, ο συνεδριακός τουρισμός κ.λ.π.. Η δημιουργία των κατάλληλων υποδομών μέσα στις Π.Ο.Τ.Α. εκτιμάται ότι θα συμβάλλουν στην πρόληψη περιβαλλοντικών προβλημάτων από την υπερσυγκέντρωση μονάδων στον ίδιο χώρο και τη χωρίς σχεδιασμό χωροθέτησή τους.

Μια τέτοια προσπάθεια δεν θα συμβάλλει μόνο στην ανάπτυξη των περιοχών αυτών με την παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος αλλά θα

³⁸ Ν. Κατσικερός, «Προτάσεις για την Εφαρμογή του Προγράμματος Π.Ο.Τ.Α.», Αύγουστος 1994.

επιφέρει και επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου δημιουργώντας παράλληλα συνθήκες σταθερής και καλά αμειβόμενης απασχόλησης για το ντόπιο εργατικό δυναμικό. Το γεγονός αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα και την αναβάθμιση της ποιότητας των γνώσεων και της εκπαίδευσης των ξενοδοχοϋπαλλήλων, εφόσον οι προοπτικές απασχόλησής τους θα είναι ικανοποιητικές. Πιλοτική εφαρμογή του σχεδίου των Π.Ο.Τ.Α. θα γίνει σε δύο περιοχές, στο Παλιούρι Χαλκιδικής και στο Αφάντου της Ρόδου. Οι συνολικές επενδύσεις που απαιτούνται σε κάθε μία από τις περιοχές αυτές, εκτιμώνται άνω των 80 δις. δρχ.³⁹ Ενδιαφέρον επίσης έχει επιδειχθεί για ακόμα πέντε Π.Ο.Τ.Α.: Στην περιοχή Αναβύσσου, όπου έχει ολοκληρωθεί το πλάνο ανάπτυξης, σε δημόσια (στρατιωτική) έκταση στην Νότια Ρόδο, στην Μεσσηνία σε ιδιόκτητη περιοχή, στον Μύτικα Αιτωλοακαρνανίας για την οποία υπάρχουν χωροταξικές εγκρίσεις, καθώς και στην Ανατολική Μακεδονία-Θράκη για την περιοχή Μαρόνια (Χάρτης 4.6.).

Ο καθορισμός των Π.Ο.Τ.Α.⁴⁰ γίνεται με Π.Δ. που εκδίδονται ύστερα από πρόταση των υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Τουρισμού, ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Γεωργίας. Για την έκδοση των Π.Δ. είναι προηγουμένως απαραίτητο να εκπονηθεί από τον Ε.Ο.Τ. και να εγκριθεί από το Υπουργείο Τουρισμού μελέτη τουριστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης της συγκεκριμένης περιοχής (δεν αρκεί η αυθαίρετη μελέτη-πρόταση ιδιωτών). Στη μελέτη αυτή, θα προβλέπεται το είδος και ο αριθμός των μονάδων, ο αριθμός των κλινών, οι ειδικές εγκαταστάσεις καθώς και οι ελεύθεροι χώροι που απαιτούνται για την αξιοποίηση της ευρύτερης περιοχής.

Για τη σύσταση, οργάνωση και λειτουργία των Π.Ο.Τ.Α. θα έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις του Ν. 4458/65 περί Βιομηχανικών Περιοχών όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 742/77, με τη διαφορά ότι όπου αναφέρεται Υπουργείο ή Υπουργός Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας νοείται εν προκειμένω το Υπουργείο και ο Υπουργός Τουρισμού ενώ αντίστοιχα σε όποια σημεία αναφέρεται η Ε.Τ.Β.Α. νοείται ο Ε.Ο.Τ..

³⁹ Μ. Πίου, Π. Δημακουλέας, Περιοδικό Τουρισμός και Οικονομία, Ιανουάριος 1995

⁴⁰ Περιοδικό Οικονομική Επιλογή, Ιούλιος 1995, τεύχος 325, σελ.44

↙

ΧΑΡΤΗΣ 4.6.

Προτεινόμενες Περιοχές για τη Δημιουργία Π.Ο.Τ.Α.



● Π.Ο.Τ.Α.

Σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε Κεντρικός Φορέας οργάνωσης και διαχείρισης των Π.Ο.Τ.Α. είναι ο Ε.Ο.Τ. κατ' αναλογία του ρόλου της Ε.Τ.Β.Α. για τις ΒΙ.ΠΕ.. Ο καθορισμός του Ε.Ο.Τ. ως κεντρικού φορέα για το σχεδιασμό και συντονισμό του προγράμματος Π.Ο.Τ.Α. τον έλεγχο των προδιαγραφών, την προώθηση των διαδικασιών χωροθέτησης-οριοθέτησης, την έγκριση των σχεδίων και των μελετών και την παρακολούθηση του προγράμματος θεωρείται πρακτική απόλυτα ενδεδειγμένη.

Όμως η ανάληψη από τον Ε.Ο.Τ. όλων των αρμοδιοτήτων οργάνωσης και λειτουργίας των Π.Ο.Τ.Α. θα πρέπει να αποφευχθεί για τους πιο κάτω βασικούς λόγους⁴¹:

1. Η οργάνωση και λειτουργία μιας Π.Ο.Τ.Α. είναι δραστηριότητα επιχειρηματική (επιχειρηματικό σχέδιο, απόκτηση γης, εκτέλεση έργων υποδομής, πωλήσεις και μισθώσεις χώρων, παροχή υπηρεσιών, είσπραξη κοινόχρηστων δαπανών κ.λ.π.). Συνεπώς δεν είναι δραστηριότητα κατάλληλη για δημόσιο φορέα ο οποίος μάλιστα δεν έχει την ιδιότητα χρηματοπιστωτικού οργανισμού ή έστω Α.Ε..
2. Η εμπειρία από την δραστηριότητα της Ε.Τ.Β.Α., ως κεντρικού φορέα οργάνωσης και λειτουργίας των ΒΙ.ΠΕ., δεν είναι θετική τουλάχιστον όσον αφορά τη λειτουργία. Ήδη τόσο το αρμόδιο Υπουργείο Βιομηχανίας μέσω του λειτουργικού προγράμματός του για το Β' Κ.Π.Σ., όσο και υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, προσανατολίζονται σε αλλαγή του καθεστώτος και προωθούν την αυτοδιαχείριση των ΒΙ.ΠΕ. από ανεξάρτητους επιχειρηματικούς φορείς.

Το θεσμικό πλαίσιο των ΒΙ.ΠΕ. και κατ' αναλογία αυτό που θα ισχύσει για τις Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπει τη συνεργασία του Κεντρικού Φορέα με άλλα νομικά πρόσωπα που διαθέτουν τις κατάλληλες οικονομικές και τεχνικές προϋποθέσεις ή και την πλήρη εκχώρηση του δικαιώματος οργάνωσης και

⁴¹ Ν. Κατσικερός, "Προτάσεις για την Εφαρμογή του Προγράμματος Π.Ο.Τ.Α.", Αύγουστος 1994, σελ. 6

διαχείρισης στα νομικά πρόσωπα αυτά, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου Υπουργείου. Η δυνατότητα αυτή δεν είχε ευρεία εφαρμογή στην περίπτωση του προγράμματος των ΒΙ.ΠΕ., το οποίο σύμφωνα με την πολιτική που εφαρμόστηκε στις περασμένες δεκαετίες, θωρήθηκε περισσότερο σαν μέσο άσκησης περιφερειακής πολιτικής και λιγότερο σαν επιχειρηματική δραστηριότητα.

Πέρα από το γεγονός ότι η πολιτική αυτή σήμερα αμφισβητείται, η περίπτωση των Π.Ο.Τ.Α. δεν αφορά οργάνωση βιομηχανικής γης, που συνήθως έχει χαμηλή αξία και απόδοση, αλλά διαχείριση και εκμετάλλευση τουριστικής γης, υψηλής κατά κανόνα αξίας, η οποία αναμένεται εύλογα να συγκεντρώσει επιχειρηματικό ενδιαφέρον.

Πρέπει να τονίσουμε, ότι μεγαλύτερη σημασία, αποδίδεται στην καταλληλότητα της περιοχής για την δημιουργία των Π.Ο.Τ.Α. και την ενθάρρυνση εγκατάστασης σε αυτές μεγάλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που συμβάλλουν στην ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού και υπηρεσιών που συμπληρώνουν το τουριστικό προϊόν, προκειμένου να αναβαθμιστεί η ποιότητά του για την προσέλκυση τουριστών υψηλής εισοδηματικής στάθμης. Το ενιαίο ύψος επιχορήγησης για τις περιπτώσεις αυτές ορίζεται σε 15% του συνολικού κόστους της επένδυσης.

Πέρα από τις ξενοδοχειακές μονάδες θα ενισχύονται και επιχειρήσεις που παρέχουν υπηρεσίες σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις με την ίδια λογική όπως στις ΒΙ.ΠΕ. μπορούν να εγκατασταθούν και μη μεταποιητικές επιχειρήσεις που παρέχουν υπηρεσίες στήριξης των βιομηχανικών επιχειρήσεων.

Στο Master Plan της Π.Ο.Τ.Α. όπως φαίνεται στον Πίνακα 4.7. που ακολουθεί, προβλέπεται η εγκατάσταση 10 έως 11 ξενοδοχειακών μονάδων Α' τάξης στα οποία παρέχεται μια πλήρης συμπληρωματική υποδομή, η οποία εξασφαλίζει ένα υψηλό επίπεδο παροχής εξυπηρετήσεων προκειμένου την προσέλκυση τουριστών υψηλής εισοδηματικής τάξης αλλά και γενικά την υλοποίηση του στόχου για προσφορά υψηλής ποιότητας τουριστικού προϊόντος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7.

Ενδεικτικό Master Plan για τις Περιοχές Εγκαταστάσεων της Π.Ο.Τ.Α.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΕΙΔΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Περιοχή Ξενοδοχείων Κλασσικού Τύπου	<ul style="list-style-type: none"> - Δυο ξενοδοχεία πέντε αστέρων και τέσσερα τεσσάρων αστέρων συνολικής δυναμικότητας 4000 κλινών. - Συνεδριακό κέντρο 1000 θέσεων με όλες τις απαραίτητες δορυφορικές αίθουσες και όλες τις τεχνολογικά σύγχρονες εγκαταστάσεις για την σύγκλιση διεθνών συνεδρίων. - Κέντρο θαλασσοθεραπείας κατά τα διεθνή πρότυπα με όλες τις καμπίνες για τα διάφορα είδη θεραπείας. - Μαρίνα για ελλιμενισμό μεγάλων και μικρών σκαφών αναψυχής με όλες τις παροχές κοινής ωφελείας, ανά θέση. - Αθλητικό κέντρο με προπονητήριο για χειμερινές προπονήσεις ανοικτό και κλειστό κολυμβητήριο, γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, γήπεδα τένις. - Water park
Περιοχή Ξενοδοχείων Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων	<ul style="list-style-type: none"> - Τέσσερα έως πέντε ξενοδοχεία συνολικής δυναμικότητας 3000 κλινών σε μορφή χωριών ή ανεξάρτητων οικισμών. Ο αριθμός και η θέση τους θα εξαρτηθεί από την μορφολογία του εδάφους.
Περιοχή Γκολφ	<ul style="list-style-type: none"> - Γήπεδο γκολφ 18 οπών για διεθνείς συναντήσεις. - Μικρό προπονητήριο - Κτίριο golf club - Οικολογικό πάρκο
Περιοχή Διοικητικού και Εμπορικού Κέντρου	<ul style="list-style-type: none"> - Κεντρικό κτίριο διοίκησης και μονάδων συνάντησης της Π.Ο.Τ.Α. - Information center - Disco - Καταστήματα - Ελικοδρόμιο - Μερικές κατοικίες προσωπικού

Πηγή: Περιοδικό Οικονομική Επιλογή, Ιούλιος 1995, τεύχος 325, σελ.43

Η συμπληρωματική αυτή υποδομή συνίσταται σε ένα σύγχρονα εξοπλισμένο συνεδριακό κέντρο 1000 θέσεων, κέντρο θαλασσοθεραπείας, αθλητικό κέντρο με γήπεδα τένις, βόλεϊ, μπάσκετ, ανοικτό και κλειστό κολυμβητήριο, γήπεδο γκολφ, disco, καταστήματα και τέλος ένα water park, μια μαρίνα και ένα ελικοδρόμιο.

Τα παραπάνω facilities της Π.Ο.Τ.Α. προβλέπονται προκειμένου την παροχή εξυπηρετήσεων στο σύνολο των ξενοδοχειακών μονάδων, εννοώντας έτσι ότι, οι πελάτες του κάθε ξενοδοχείου θα έχουν πρόσβαση σ' αυτές. Επισημαίνουμε στο σημείο αυτό ότι, δεν αναφέρεται στο σχεδιασμό η ύπαρξη κλιματισμού και χώρου στάθμευσης. Η εξυπηρετήσεις όμως αυτές, εύκολα μπορούμε να ισχυριστούμε, βασιζόμενοι στο υψηλό επίπεδο προδιαγραφών των κτιριακών εγκαταστάσεων, ότι προφανώς εννοούνται.

Παρατηρούμε ότι ο σχεδιασμός για την Π.Ο.Τ.Α. αποτελεί κυρίως ένα προσδιορισμό χρήσεων γης που λόγω της μεγάλης της έκτασης (υπολογίζονται 300 περίπου στρέμματα κτιριακών εγκαταστάσεων και περίπου 200 στρέμματα ελεύθερων χώρων⁴²) αγγίζει την πολεοδομική κλίμακα ενώ δεν υπεισέρχεται σε ειδικότερα θέματα κτιριακών εγκαταστάσεων, πέραν του καθορισμού της έκτασης και των κλινών των ξενοδοχείων.

Συγκεκριμένα όσον αφορά στο θέμα των κλινών, στο Master Plan αναφέρεται ένας συνολικός αριθμός 7000 κλινών οι οποίες κατανέμονται στις 10 ή 11 ξενοδοχειακές μονάδες χωρίς να διευκρινίζεται ο ακριβής αριθμός κλινών που προβλέπεται για την κάθε μια από αυτές. Η ολιγωρία του προγραμματισμού σ' αυτό το σημείο εξηγείται εν μέρει από την απουσία μέχρι στιγμής σαφούς επενδυτικού ενδιαφέροντος με συγκεκριμένες προτάσεις από ιδιώτες, γεγονός που θα οδηγούσε τον κεντρικό φορέα που έχει αναλάβει το σχεδιασμό, αξιολογώντας τις προτάσεις αυτές, να διαμορφώσει μια πληρέστερη άποψη σχετικά με τις προδιαγραφές αλλά και το ακριβές μέγεθος των μονάδων.

Από τη δομή γενικά της Π.Ο.Τ.Α., οι οποίες περιλαμβάνουν εγκαταστάσεις ξενοδοχείων και εγκαταστάσεις συμπληρωματικής υποδομής, παρατηρούμε ότι υπάρχει μια συσχέτιση με τη δομή των Μ.Τ.Σ.. Παρά το

⁴² Η έκταση των ελεύθερων χώρων δεν καθορίζεται στο Master Plan. Παρόλα αυτά θεωρούμε ότι τα 200 στρέμματα minimum επαρκούν για την κάλυψη της ευρύτερης περιοχής των κτιριακών εγκαταστάσεων.

γεγονός αυτό, δεν μπορούμε ωστόσο να θεωρήσουμε την Π.Ο.Τ.Α. ως ένα Μεγάλο Τουριστικό Συγκρότημα για τρεις λόγους:

1. Στην Π.Ο.Τ.Α. καθορίζεται κατώτατο όριο 7000 κλίνες, ενώ δεν διευκρινίζεται το ανώτατο όριο. Η αντίστοιχη σημερινή κλίμακα κλινών των Μ.Τ.Σ. κυμαίνεται από 550 έως 1583 κλίνες. Παρατηρούμε ότι η διαφορά είναι αρκετά μεγάλη, αφού ούτε το κατώτατο αλλά κυρίως ούτε το ανώτατο όριο των Μ.Τ.Σ. που έχουν εμφανιστεί στην Ελλάδα έως σήμερα, αγγίζει το κατώτατο όριο, 7000 κλίνες της Π.Ο.Τ.Α..
2. Τα Μ.Τ.Σ. που έχουν καταγραφεί, τουλάχιστον στον έξω-αστικό χώρο έχουν έκταση η οποία κυμαίνεται μεταξύ 4 στρεμμάτων, το οποίο είναι τι κατώτατο όριο για την εκτός σχεδίου δόμηση, και 110 στρεμμάτων⁴³. Η έκταση που καταλαμβάνει αντίστοιχα η Π.Ο.Τ.Α. υπολογίζεται το λιγότερο όπως ήδη αναφέραμε, στα 500 στρέμματα τουλάχιστον ενώ το ανώτατο όριο δεν διευκρινίζεται. Παρατηρούμε δηλαδή ότι και στη κλίμακα της έκτασης υπάρχει μεγάλη διαφορά μεταξύ Π.Ο.Τ.Α. και Μ.Τ.Σ. ενώ παράλληλα μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η Π.Ο.Τ.Α. ξεπερνά το ακρότατο όριο της αρχιτεκτονικής κλίμακας και εμπίπτει στα όρια της πολεοδομικής κλίμακας.
3. Η ποικιλία και η πολυπλοκότητα των χρήσεων που συναντάμε στην Π.Ο.Τ.Α. εξάλλου, υποδηλώνει μια ακόμα υπέρβαση, αυτή τη φορά σε σχέση με τα facilities που δύναται να παρέχει ένα Μ.Τ.Σ.. Κανένα π.χ. από αυτά δεν διαθέτει μαρίνα, ελικοδρόμιο ή water park ενώ παράλληλα υπάρχει διαφορά στην ποιότητα αλλά και στην πληρότητα παροχής των εξυπηρετήσεων. Παρατηρούμε ότι και σ' αυτό το σημείο η Π.Ο.Τ.Α. «αγγίζει» την πολεοδομική κλίμακα.

Το σημείο στο οποίο η Π.Ο.Τ.Α. μπορεί να θεωρηθεί ως μια ενιαία τουριστική μονάδα που προσεγγίζει την έννοια του Μ.Τ.Σ., είναι η οικονομική

⁴³ Πρόκειται για την έκταση που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο από τα Μ.Τ.Σ., το Rodos Palace, στην Ιαλυσσο της Ρόδου.

της οργάνωση και διαχείριση, την οποία αναλαμβάνει ένας κεντρικός φορέας, ο Ε.Ο.Τ. Παρά λοιπόν τη μεγάλη της έκταση, το μεγάλο αριθμό κλινών και την πολυπλοκότητα των χρήσεων που την τοποθετούν σε ένα μάλλον πολεοδομικό επίπεδο, από άποψη management-οικονομικής διαχείρισης μπορεί να θεωρηθεί σαν μια επιχειρηματική δραστηριότητα που αφορά ένα μεγάλο τουριστικό συγκρότημα στα πλαίσια των Μ.Τ.Σ.

Με βάση τα παραπάνω θεωρούμε ότι θα ήταν σκόπιμο να εξετάσουμε το βαθμό συσχέτισης μεταξύ της Π.Ο.Τ.Α. και της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης, λόγω του ότι η τελευταία κατά πρώτο αναφέρεται, όπως άλλωστε δηλώνει και ο όρος, σε πολεοδομική κλίμακα και κατά δεύτερο λόγω του ότι αφορά κυρίως την παραθεριστική κατοικία, η οποία αποτελεί μια διάσταση του τουρισμού (παραθεριστικός τουρισμός).

Στις διατάξεις του νόμου 1947/91 περί «Ιδιωτικής Πολεοδόμησης», αναφέρεται ως κατώτατο όριο έκτασης τα 50 στρέμματα ενώ δεν καθορίζεται ανώτατο όριο. Ο νόμος αυτός πρόκειται να τροποποιηθεί σ' αυτό το σημείο και θα καθορίζει ως κατώτατο όριο έκτασης τα 100 στρέμματα και ως ανώτατο όριο τα 1000 στρέμματα.

Παρατηρούμε ότι η χωρική κλίμακα της Π.Ο.Τ.Α. με αυτή της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό. Το κατώτατο όριο της Π.Ο.Τ.Α. (500 στρεμ.), είναι μεν σαφώς μεγαλύτερο από το κατώτατο όριο της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (100 στρεμ.), αλλά τοποθετείται ακριβώς στο μέσω της κλίμακας, αφού το ανώτατο όριο στην Ιδιωτική Πολεοδόμηση είναι όπως είπαμε 1000 στρέμματα. Μπορούμε επομένως να ισχυριστούμε με βεβαιότητα ότι, τελικά η χωρική κλίμακα της Π.Ο.Τ.Α. αφορά πολεοδομική κλίμακα οπότε ο σχεδιασμός της εμπίπτει στα όρια του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Θα πρέπει βέβαια να τονίσουμε ότι μια ουσιαστική διαφορά μεταξύ της Π.Ο.Τ.Α. και της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης είναι ότι η Ιδιωτική Πολεοδόμηση μπορεί να θεωρηθεί ως ένας οικισμός, αφού μέσω της παραθεριστικής κατοικίας εμπλέκονται νοικοκυριά, κάτι που δεν μπορούμε να ισχυριστούμε και για τις Π.Ο.Τ.Α. αφού η τελευταία αποτελεί τόπο παραμονής μεγάλου

αριθμού τουριστών, χωρίς να παρουσιάζει τις αντίστοιχες κοινωνικές διαστάσεις ενός οικισμού.

Εξάλλου μια ακόμα διαφορά είναι ότι η Π.Ο.Τ.Α. όπως είδαμε αποτελεί μια διαχειριστική μονάδα κάτι που δεν συμβαίνει στην Ιδιωτική Πολεοδόμηση. Η Ιδιωτική Πολεοδόμηση παρά το γεγονός ότι αποτελεί μια επιχειρηματική δραστηριότητα όσον αφορά τα έργα υποδομής, όσον αφορά την μετέπειτα λειτουργία της, δεν διαχειρίζεται από ένα φορέα οποιασδήποτε μορφής (ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ).

Συνοψίζοντας από τα παραπάνω, μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η Π.Ο.Τ.Α. είναι μια έννοια πολεοδομική, από την άποψη των χρήσεων γης και της χωρικής της κλίμακας, αλλά όχι με τη «στενή» έννοια του όρου. Προϋποθέτει την ύπαρξη κεντρικού φορέα, υπεύθυνου για την οργάνωση και τη λειτουργία της-management καθώς και για την προστασία των φυσικών πόρων και του περιβάλλοντος. Υπό την έννοια αυτή η Π.Ο.Τ.Α. διαφέρει και από την «Ιδιωτική Πολεοδόμηση» αλλά και την «Τουριστική Ζώνη» ή «Τουριστική Περιοχή» όπου η συγκέντρωση των τουριστικών δραστηριοτήτων έχει καθαρά χωροταξικό και πολεοδομικό χαρακτήρα. Σε σχέση τέλος με τις ΒΙ.ΠΕ, η Π.Ο.Τ.Α. ακολουθεί ανάλογο πρότυπο οργάνωσης.

4.4.7. Κριτική της Πολιτικής Κινήτρων

Η πολιτική κινήτρων που υιοθετήθηκε με σκοπό την επίτευξη των στόχων της τουριστικής πολιτικής γενικά απέτυχε να αποδώσει τα αναμενόμενα και οδήγησε στην άνιση χωρική κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων. Δημιούργησε ορισμένα ξενοδοχειακά τερατουργήματα τόσο από άποψη όγκου όσο και από άποψη αισθητικής αλλοιώνοντας το περιβάλλοντα χώρο. Τα περισσότερα από αυτά οδηγήθηκαν ή οδηγούνται σε οικονομικό μαρασμό αφ' ενός λόγω της αδυναμίας να αντεπεξέλθουν στη περιορισμένη ζήτηση και στη μικρή διάρκεια της τουριστικής περιόδου, αφ' ετέρου γιατί δεν έλυσαν το πρόβλημα της εποχικότητας της απασχόλησης.

Οι λόγοι της αποτυχίας οφείλονταν κυρίως στην έλλειψη ενός ολοκληρωμένου και συνεπούς προγράμματος τουριστικής ανάπτυξης, στην έλλειψη ενιαίας πολιτικής τιμών ενώ πολύ λιγότερο επέδρασαν οι εσωτερικές και διεθνείς εξελίξεις.

Συγκεκριμένα θα πρέπει να σημειώσουμε ότι οι διεθνείς οικονομικές εξελίξεις μετά το 1973 και η Ελληνοτουρκική διένεξη δημιούργησαν αβεβαιότητα στον επιχειρηματικό κόσμο με συνέπεια οι τιμές να προσαρμόζονται σε πολύ χαμηλότερα από τα κανονικά επίπεδα για να διατηρηθεί ικανοποιητική η ζήτηση και να απασχοληθεί το υπάρχον εργατικό δυναμικό. Επίσης η αποτυχία των κινήτρων για ανάπτυξη των καθυστερημένων περιοχών είχε ως αποτέλεσμα να δοθούν ακόμα μεγαλύτερα κίνητρα σ' αυτές.

Η παροχή τουριστικών κινήτρων στα πλαίσια της περιφερειακής ανάπτυξης έφερε μάλλον αρνητικά αποτελέσματα αφού δημιούργησε επιχειρήσεις που δεν μπορούσαν να ανταποκριθούν στα δάνεια λόγω της χαμηλής ζήτησης που παρουσίαζαν οι μη παραδοσιακές τουριστικές περιοχές.

Εξάλλου η διαίρεση της χώρας σε περιοχές κινήτρων ανάλογα με το βαθμό ανάπτυξης τους είχε ορισμένες αδυναμίες καθώς:

1. Η ένταξη στις περιοχές κινήτρων ολόκληρων νομών και όχι τμήματα αυτών, είχε ως αποτέλεσμα τη μεγαλύτερη συγκέντρωση στα ήδη τουριστικά αναπτυγμένα τμήματα των νομών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η χωροθέτηση των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων αποκλειστικά στα παραδοσιακά τουριστικά κέντρα της χώρας.
2. Η μη αναπροσαρμογή των περιοχών κινήτρων είχε ως αποτέλεσμα περιοχές που τελικά αναπτύχθηκαν τουριστικά, να μην υποπέσουν σε χαμηλότερη βαθμίδα, γεγονός που επέτεινε ακόμη περισσότερο τη συγκέντρωση, με αρνητικές επιπτώσεις στο ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον.
3. Οι νόμοι σχετικά με την ανάπτυξη των παραμεθόριων περιοχών (π.χ. 289/76), οι οποίοι συνιστούσαν την προσπάθεια άρσης των αδυναμιών

με αύξηση του ποσοστού των παρεχόμενων εγγυήσεων από μέρους του δημοσίου, μέχρι και 40% της επένδυσης, τελικά δεν μπόρεσαν να υποστηρίξουν τις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες στις περιοχές αυτές, αφού η μικρή διάρκεια της τουριστικής περιόδου δημιούργησε δυσκολίες βιωσιμότητας.

Ο νόμος 1262/82 σωστά ενίσχυε την οικογενειακή μονάδα για να συμπληρωθεί η τουριστική μας προσφορά. Ενίσχυε όμως και την μεσαία μονάδα των 125 έως 275 κλινών που είναι αντιοικονομική γιατί ούτε οικογενειακή μπορεί να είναι ούτε πλήρως συγκροτημένη επιχειρηματική μονάδα με εξειδικευμένους διευθυντές τμημάτων.

Αποτέλεσμα των περιορισμών αυτών ήταν το σύνολο των τουριστικών μονάδων που αδειοδοτήθηκαν και κατασκευάστηκαν έκτοτε να έχουν μέγεθος λιγότερο από 50 κλίνες κατά μέσο όρο.

Ευτυχώς το 1986 τροποποιήθηκε ο νόμος 1262/82 απελευθερώνοντας το ανώτατο όριο των 300 κλινών και διαφοροποιήθηκαν οι χαρακτηρισμοί των τουριστικών περιοχών με στόχο την ενθάρρυνση δημιουργίας μεγαλύτερων ξενοδοχειακών μονάδων υψηλότερης κατηγορίας, Πολυτελείας και Α'.

Ο χαρακτηρισμός από τον Ε.Ο.Τ. ορισμένων περιοχών της χώρας ως κορεσμένων και η επιβολή μέτρων για την ανάσχεση της τουριστικής οικοδομικής δραστηριότητας σ' αυτές, λειτουργούσαν στη σωστή κατεύθυνση, όσον αφορά στη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, καθώς και του ήδη επενδυμένου κεφαλαίου στις περιοχές αυτές. Γενικά επιδιώχθηκε, ο τερματισμός της περαιτέρω υποβάθμισης των περιοχών αυτών, η οποία βραχυπρόθεσμα θα οδηγούσε σε σταδιακή μείωση της τουριστικής ζήτησης.

Στόχος της παρεμβατικής αυτής πολιτικής του Ε.Ο.Τ. ήταν να λειτουργήσει συμπληρωματικά στα αναπτυξιακά κίνητρα του 1262/82. Όμως επειδή η πολιτική των κορεσμένων περιοχών περιορίστηκε όπως αναφέραμε παραπάνω στις εντός σχεδίου περιοχές, δεν μπόρεσε να περιορίσει την συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας, η οποία παρακάμπτοντας τους περιορισμούς, χωροθετήθηκε περιμετρικά των ορίων των κορεσμένων

περιοχών, με αποτέλεσμα την αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος και την επιβάρυνση του ήδη βεβαρημένου δικτύου υποδομής των περιοχών αυτών.

Εξάλλου, το δικαίωμα που δίνεται για τη ανέγερση στις ημικορεσμένες περιοχές ξενοδοχειακών συγκροτημάτων έως 100 κλινών αποτελεί επιβάρυνση για τις περιοχές αυτές, αφού μια ξενοδοχειακή μονάδα αυτής της τάξης δυναμικού, αν και δεν θεωρείται μεγάλη τουριστική μονάδα, εντούτοις θεωρείται αρκετά μεγάλη και ικανή λόγω των χαμηλών της προδιαγραφών να επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στο ευρύτερο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον.

Στις αδυναμίες του νόμου 1262/82 θα πρέπει να αναφέρουμε και την ευχέρεια που δίνεται για την πραγματοποίηση τουριστικής επένδυσης σε κορεσμένες περιοχές στηριζόμενες στον χαρακτηρισμό «μείζονος τουριστικής σημασίας». Δηλαδή ενώ εξαιρεί κύρια τα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα που θεωρούνται ιδιαίτερα σημαντικά για την ανάπτυξη των περιοχών αυτών, αδυνατεί να απαγορεύσει και τη δημιουργία μιας άλλης επένδυσης πάλι «μείζονος τουριστικής σημασίας» στην ίδια περιοχή.

Ένα ακόμη μειονέκτημα του νόμου είναι ο μη σαφής καθορισμός των χωροταξικών περιβαλλοντικών κριτηρίων για την εξαίρεση τουριστικών επενδύσεων από τις περί «κορεσμού» διατάξεις π.χ. η διάταξη που μιλά για ανάπλαση του περιβάλλοντος από τον ίδιο τον επενδυτή.

Θα πρέπει επίσης να προβληματιστούμε σε ότι αφορά στην επιλογή των κριτηρίων που υιοθετεί ο Ε.Ο.Τ. προκειμένου να χαρακτηρίσει μια περιοχή ως κορεσμένη. Ο Ε.Ο.Τ. προβαίνει στο παραπάνω χαρακτηρισμό, μέσα από το ποσοστό των κλινών που συγκεντρώνει κάποια περιοχή σε σχέση με την ευρύτερή της. Έτσι στη Ρόδο χαρακτηρίζει σαν κορεσμένη, την περιοχή της Β. Ρόδου που περιλαμβάνεται στο τρίγωνο Ιαλυσσος-Ρόδος-Φαληράκι και συγκεντρώνει το 90% των κλινών του νησιού.

Η επιλογή των κριτηρίων όμως δεν θα πρέπει να γίνεται τόσο απλοϊκά με την εξέταση δηλαδή ορισμένων δεικτών, αλλά το πρόβλημα του κορεσμού θα πρέπει να εξετάζεται μέσα από ένα σύστημα πολλών μεταβλητών που θα αφορούν τις κύριες κατευθύνσεις προγραμματισμού της οικονομίας, τις

διεθνείς τάσεις του τουρισμού, τις σχέσεις του με άλλους κλάδους, τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής σε συνδυασμό με τα φυσικά διαθέσιμα, τις πολιτικοκοινωνικές ιδιορρυθμίες της περιοχής και της μορφής της τουριστικής δραστηριότητας που θα επιλέξουμε.

Η χωρητικότητα εξάλλου μιας περιοχής αφορά ένα μέγεθος μεταβλητό και σταδιακά εξαντλήσιμο. Έτσι με την έλλειψη σαφών ειδικών χωροταξικών και περιβαλλοντικών κριτηρίων, στις κορεσμένες περιοχές εμφανίστηκε το φαινόμενο της ανεξέλεγκτης παραξενοδοχείας και των εγκαταστάσεων «μείζονος τουριστικής σημασίας». Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση του Hilton Ρόδου, όπου δόθηκε έγκριση για μια τερατώδη τουριστική μονάδα «μείζονος τουριστικής σημασίας» χωρίς να ληφθούν υπόψη οι περιορισμένες δυνατότητες υποδομής της περιοχής. Αποτέλεσμα είναι πολύ πιθανό μακροχρόνια η επένδυση, όπως και άλλες αυτού του τύπου, να αποδειχθούν ολέθριες για το περιβάλλον και επικίνδυνες για την ανταγωνιστικότητα του τουρισμού μας.

Παρατηρείται επίσης ότι μέσα από τις αδυναμίες των διατάξεων για τις κορεσμένες περιοχές, συνεχίζεται μια παρόμοια με τα προηγούμενα χρόνια πολιτική, η οποία επιδιώκει την αύξηση της τουριστικής προσφοράς, στηριζόμενη στην αλόγιστη και εμπειρική υπόθεση ότι η τουριστική ζήτηση διαχρονικά θα αυξάνει. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποβεί σε «μπούμερανγκ» καθώς η συνεχής εμπορευματοποίηση του τουρισμού οδηγεί σε μείωση της ποιότητας και συνεπώς της δυνατότητας προσέλκυσης τουριστών που αρχικά δημιούργησε τη τουριστική ζήτηση στην περιοχή αυτή.

Σε ότι αφορά τους αναπτυξιακούς νόμους 1892/90 και κυρίως τον νόμο 2334/94 οι θέσεις του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.)⁴⁴ είναι ξεκάθαρες:

1. Αναστολή στη παροχή κινήτρων για τη δημιουργία νέων κλινών.
2. Στήριξη των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

⁴⁴ Περιοδικό Τουρισμός και Οικονομία, Σεπτέμβριος 1994 Στις περιοχές αυτές θα είναι πλέον δυνατός ο καθορισμός Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.)

Πράγματι, στο νέο αναπτυξιακό νόμο υπάρχουν εκτός των διατάξεων που αφορούν στον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και διατάξεις σχετικές με τη δημιουργία κλινών υψηλών κατηγοριών. Αυτός, σύμφωνα με το Ξ.Ε.Ε., είναι ένας λαθεμένος προσανατολισμός του αναπτυξιακού νόμου αφού θα εντείνει το ήδη υπάρχον πρόβλημα της ταχύτερης αύξησης τουριστικής προσφοράς σε σχέση με τη τουριστική ζήτηση. Αποτέλεσμα του προβλήματος αυτού είναι οι τιμές των καταλυμάτων να καθιλώνονται και σωρεία ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να απειλούνται με πλειστηριασμούς.

Εξάλλου η χώρα μας δεν πάσχει από έλλειψη κλινών υψηλών κατηγοριών, αντίθετα διαθέτει υπερεπάρκεια. Αυτό καταμαρτυρούν τα στατιστικά στοιχεία του Ξ.Ε.Ε. για το 1994, στα οποία διαπιστώνεται ότι το διάστημα 1988 έως 1993 σημειώθηκε αύξηση κλινών Α' τάξης κατά 37.993, δηλαδή ποσοστό 46,3% και ΑΑ' τάξης κατά 4.429 ή 23,6%.

Η έμφαση που επιχειρείται να δοθεί στο ποιοτικό κριτήριο της ανάπτυξης με δεδομένη τη στενότητα των σχετικών κονδυλίων είναι θετική, αρκεί να επικεντρωθεί στον εμπλουτισμό και εκσυγχρονισμό του συνόλου της ξενοδοχειακής προσφοράς ώστε να ενισχυθεί η ανταγωνιστικότητά της στην ευρωπαϊκή και διεθνή τουριστική αγορά, με όλες τις γνωστές ευεργετικές επιδράσεις στην τοπική οικονομία, στο εθνικό εισόδημα και στην απασχόληση.

Σε ότι αφορά στο θεσμό των Π.Ο.Τ.Α. το Ξ.Ε.Ε. υποστηρίζει ότι η περαιτέρω οικονομική επιβάρυνση της χώρας με την ενίσχυση μάλιστα του κράτους μέσω Π.Ο.Τ.Α. είναι αντιαναπτυξιακή και καταστροφική για το φυσικό περιβάλλον.

Οι δικές μας θέσεις στο θέμα των Π.Ο.Τ.Α. συμφωνούν με αυτές του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.) για αύξηση κινήτρων στις Π.Ο.Τ.Α..

Συγκεκριμένα το ποσοστό επιχορήγησης 15% θεωρούμε ότι είναι ανεπαρκές για να αντισοροπήσει το πλήθος των αρνητικών παραγόντων που περικλείει μια επένδυση σε τέτοιες περιοχές π.χ. άγνωστη αγορά κ.λ.π..

Στις Π.Ο.Τ.Α. πρέπει όχι μόνο να προβλεφθεί σαφέστατα μεγαλύτερο ποσοστό επιχορήγησης, αλλά και διαφοροποίησή του ανάλογα με τη γεωγραφική τους θέση. Δεν είναι δυνατό να προβλέπεται το ίδιο ποσοστό επιχορήγησης για τη Μεσσηνία, και τη νότια Ρόδο. Ο επιχειρηματικός κίνδυνος είναι τελείως διαφορετικός μεταξύ τους και η θέσπιση ενιαίου ποσοστού θα καταλήξει στην συγκέντρωση σε 1-2 περιοχές και εγκατάλειψη των υπολοίπων.

Επίσης τα ποσοστά επιχορήγησης για τις Π.Ο.Τ.Α. δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να είναι κατώτερα των προβλεπομένων για βιομηχανικές επενδύσεις στις ίδιες γεωγραφικές περιοχές.

Τέλος στο νόμο αναφέρεται ότι στις Π.Ο.Τ.Α. εγκαθίστανται τουριστικές μονάδες Α' τάξης. Σε αυτές θα πρέπει να προστεθούν και μονάδες ΑΑ' τάξης έτσι ώστε να διασφαλιστεί σε μεγαλύτερο βαθμό το ποιοτικό τους επίπεδο.

4.5. Η Χωροταξική και Περιβαλλοντική Πολιτική για την Δημιουργία Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων

4.5.1. Οι Πρώτες Ρυθμίσεις για τη Χωροθέτηση

Η έννοια της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές εισήχθη στην Ελληνική νομοθεσία, με τα Προεδρικά Διατάγματα Φ.Ε.Κ. 380/Δ/84 και Φ.Ε.Κ. 58/Δ/85 περί «Καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμων υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών».

Με τα παραπάνω διατάγματα οριοθετήθηκε και εξειδικεύθηκε έμμεσα ένα σημαντικό μέρος της τουριστικής πολιτικής με στόχους διαφορετικούς και σε ορισμένα σημεία αντιφατικούς από τους στόχους της τομεακής πολιτικής για τον τουρισμό. Συγκεκριμένα τα Προεδρικά Διατάγματα, ανέφεραν εξειδικευμένα μέτρα για την τουριστική δόμηση και προσπάθησαν να θέσουν ορισμένους περιορισμούς στην αυθαιρεσία, δίνοντας έμφαση στις μικρομεσαίες μονάδες, θεσπίζοντας μικρούς συντελεστές δόμησης, οι οποίοι προοδευτικά μίκραιναν ακόμα περισσότερο, όσο αυξανόταν το προς οικοδόμηση γήπεδο και περιείχαν περιορισμούς που σχετίζονταν με την προστασία του περιβάλλοντος από διάφορες μορφές ρύπανσης. Ακόμη προσπάθησαν να συνδέσουν τη χωροθέτηση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, με τις κατευθύνσεις της περιφερειακής πολιτικής.

Με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 380/Δ/84 η χωροθέτηση των τουριστικών-ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με :

1. *Τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής.* Στις περιοχές για τις οποίες δεν έχουν ολοκληρωθεί τα σχέδια χρήσεων γης, η χωροθέτηση των τουριστικών-ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων στηρίζεται στις κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής.

2. *Τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής.* Η χωροθέτηση των τουριστικών-ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων στις εκάστοτε περιοχές, με βάση τα παραπάνω κριτήρια, στοχεύει στην κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική ένταξη τους, στα πλαίσια της περιφερειακής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων. Στους στόχους αυτούς εκτός των άλλων περιλαμβάνεται η προστασία της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Με ειδικές διατάξεις τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνταν σε απόσταση ογδόντα (80) μέτρων τουλάχιστον από την τυχόν καθοριζόμενη γραμμή αιγιαλού.

Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι πριν την έκδοση του προαναφερθέντος διατάγματος τα μόνα εργαλεία παρέμβασης σε χωροταξικό επίπεδο ήταν⁴⁵:

1. Οικονομικά κίνητρα και ο τρόπος με τον οποίο αυτά διαφοροποιούνταν ανάλογα με την περιοχή, σύμφωνα με τους εκάστοτε αναπτυξιακούς νομούς αλλά και τις δημόσιες επενδύσεις ιδιαίτερα σε υποδομές που αφορούν τον τουρισμό.
2. Ο έλεγχος καταλληλότητας⁴⁶ του γηπέδου από τον Ε.Ο.Τ. στα πλαίσια του οποίου εξετάζετο η γειτνίαση του γηπέδου σε εγκαταστάσεις που κρίνονταν οχλούσες για τον τουρισμό όπως βιομηχανίες, νεκροταφεία, χωματερές κ.α..

Η βασική διαφορά του ελέγχου της «συμβατότητας» που ασκείτο από τον Ε.Ο.Τ. μέχρι το '84, από αυτόν που ασκείται μετά από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., είναι ότι ο έλεγχος του Ε.Ο.Τ. είχε ως σημείο αναφοράς τις υφιστάμενες χρήσεις γης ενώ το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. επεκτείνεται και στη προγραμματιζόμενη ανάπτυξη της περιοχής.

⁴⁵ Α. Μαυρωνάς, «Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης», Αθήνα 1994, σελ. 2

⁴⁶ Η διαδικασία αυτή έχει καταργηθεί ως μια ανεξάρτητη διαδικασία ελέγχου με το Ν. 2160/93.

Ακόμα το Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 380/Δ/84 όριζε ότι με απόφαση του Υ.ΧΩ.Π. που εκδιδόταν με γνωμοδότηση του Ε.Ο.Τ. καθορίζονταν περιοχές πολεοδομικών κινήτρων για τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 10 στρέμματα, στις οποίες ο Σ.Δ. δεν μπορούσε να ξεπερνά το 0,3. Επίσης αναφερόταν στις παραθαλάσσιες εγκαταστάσεις και όριζε ότι το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης είναι τα 4.000 τ.μ.. Υποχρέωνε εξάλλου τη τουριστική μονάδα να παραχωρήσει στον οικείο Ο.Τ.Α. έκταση από το οικόπεδο όταν ήθελε να υπερβεί το όριο εκμετάλλευσης των 4.000 τ.μ.. Η εισφορά γης αυξανόταν πολλαπλάσια, αυξανόμενης και της υπέρβασης. Η έκταση αυτή έπρεπε να είναι εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο και οριζόταν από τον Ο.Τ.Α., σαν αποκλειστική χρήση της παραχωρούμενης έκτασης, κάποια χρήση, απαραίτητα συναφής με τη μαζική αναψυχή, εξαιρουμένων των ξενώνων, των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και των campings, στην προσπάθεια αποφυγής της υπερσυγκέντρωσης και αποθάρρυνση της δημιουργίας μεγάλων τουριστικών μονάδων.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. Φ.Ε.Κ. 58/Δ/85 οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ξεκινούσαν από 0,2 για τα 20 στρέμματα γηπέδου και έφθαναν στο 0,01 για γήπεδα μεγαλύτερα των 20 στρεμμάτων. Ορίζονταν και σ' αυτό, περιοχές πολεοδομικών κινήτρων για τουριστικές εγκαταστάσεις σε γήπεδα συνολικής έκτασης μέχρι 10 στρέμματα περιορίζοντας το ανώτατο όριο εκμετάλλευσης στα 3.000 τ.μ. και διατηρώντας τον ίδιο Σ.Δ. 0,3 όπως και στο προηγούμενο Φ.Ε.Κ.. Επίσης αύξησε την απόσταση των κτισμάτων από τον αιγιαλό σε σχέση με το προηγούμενο Φ.Ε.Κ. από 70 σε 500 μέτρα. Ακόμα περιορίωσε το όριο εκμετάλλευσης των παραλιακών γηπέδων στα 2.000 τ.μ. έναντι 4.000 τ.μ. του προηγούμενου Φ.Ε.Κ. διατηρώντας την πολλαπλάσια εισφορά σε γη για τυχόν παρεμβάσεις.

Όσον αφορά όλες τις τουριστικές εγκαταστάσεις απαιτείτο ο έλεγχος της αρχιτεκτονικής μελέτης, από τις κατά τόπους επιτροπές άσκησης αρχιτεκτονικού ελέγχου, για την προσαρμογή της εγκατάστασης στο φυσικό

και δομημένο περιβάλλον. Επίσης όριζε ειδικές διατάξεις σχετικά με την διάθεση και επεξεργασία αποβλήτων και την προστασία από το θόρυβο.

Από την παραπάνω γενική αναφορά στα Π.Δ. που αναφέρονταν στην εκτός σχεδίου δόμηση παρατηρούμε μια κατεύθυνση προς τους γενικούς κοινωνικοοικονομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους. Δινόταν έμφαση στις μικρομεσαίες μονάδες αποθαρρύνοντας κύρια, με τις μεγάλες εισφορές σε γη και τα μικρά όρια εκμετάλλευσης, τις μεγάλες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Παρόλα αυτά η ενθάρρυνση της μικρού μεγέθους, οικογενειακού τύπου ξενοδοχειακής επιχείρησης, δεν έδωσε λύση στα προβλήματα της χωροταξικής ανακατανομής και προσφοράς ξενοδοχειακών κλινών, καθώς δεν εξειδίκευσε τοπικά τους περιορισμούς αλλά ήταν γενικοί για όλη τη χώρα.

Ακόμα μπορούμε να ισχυριστούμε ότι αυτή η ενθάρρυνση των μικρών μονάδων, οδήγησε στην υποβάθμιση της τουριστικής προσφοράς και κύρια των παρεχόμενων υπηρεσιών, καθώς ανατέθηκε η εξυπηρέτηση των αποδεκτών του τουριστικού προϊόντος, σε κάθε ανειδίκευτο αγρότη. Έτσι ο ιδιοκτήτης κάποιας έκτασης, συγκυριακά μετατράπηκε σε ξενοδόχο μέσα από τις παρεχόμενες ευνοϊκές ρυθμίσεις, χωρίς να έχει την απαραίτητη υποδομή όσον αφορά το επίπεδο γνώσης του νέου του αντικειμένου ενασχόλησης.

Όπως είναι φυσικό, υποβαθμίστηκε το είδος των πελατών, πάντα από άποψη εισοδηματικής στάθμης και αυξήθηκε ο μέσος χρόνος παραμονής τους στη χώρα, χωρίς αντίστοιχα όμως να αυξηθεί η μέση κατανάλωση λόγω μειωμένου κόστους λειτουργίας αυτού του τύπου εγκαταστάσεων. Επίσης ούτε η προσπάθεια προστασίας του περιβάλλοντος μπορούμε να πούμε ότι επιτυγχάθηκε, καθώς είχαμε την ίδια, αν όχι μεγαλύτερη επιβάρυνση του περιβάλλοντος, από την συγκέντρωση πολλών μικρών μονάδων στο χώρο, οι οποίες λόγω του περιορισμένου μεγέθους και της πρόχειρης κατασκευής, οργάνωσης και λειτουργίας τους (έλλειψη εγκατάστασης βιολογικού καθαρισμού, κακή σύνδεση με δίκτυα υποδομής κ.λ.π.) συνέτειναν στη

υποβάθμιση ολόκληρων περιοχών⁴⁷ σε αντίθεση με τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα που διαθέτουν την κατάλληλη υποδομή για τη προστασία του περιβάλλοντος.

Τονίσαμε πως αν και το νομοθετικό πλαίσιο ήταν σωστό ως προς τη σύλληψη του, μέσω ορισμένων κενών του, δεν απέφερε τα επιθυμητά αποτελέσματα, αλλά οδήγησε στην περιμετρική υπερσυγκέντρωση και υποβάθμιση του τουριστικού προϊόντος. Στο σημείο αυτό υπεισέρχεται Υπουργική Απόφαση στο Φ.Ε.Κ. 797/Β/86 προκειμένου να διορθώσει την κατάσταση.

Χαρακτηριστικό του νόμου αυτού, είναι ότι η προσπάθειά του για αναβάθμιση της παρεχόμενης τουριστικής προσφοράς, βασίζεται όχι σε απαγορεύσεις και περιορισμούς δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά σε μια ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της δημιουργίας ελεγχόμενων μορφών και τάξεων καταλυμάτων.

Συγκεκριμένα ως περιοχές ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης χαρακτηρίζονται περιοχές με αναπτυγμένη υποδομή, ζήτηση και ευαίσθητο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, και περιοχές με ανεπτυγμένη ανωδομή αλλά χαμηλή ζήτηση. Οι περιοχές των ζωνών χαρακτηρίζονται σαν κορεσμένες, και δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων κλινών. Στο τμήμα των ζωνών που υπολείπεται και που δεν έχει χαρακτηριστεί ως κορεσμένο, δίνεται η δυνατότητα να κτιστούν μόνο νέα κύρια-βοηθητικά καταλύματα Πολυτελείας και Α' τάξης. Εδώ καθορίζεται ως ελάχιστη δυναμικότητα, συνήθως από 100 έως 150 κλίνες. Σε ότι αφορά τις μονάδες που ήδη λειτουργούν, αυτές μπορούν να επεκταθούν μόνο για κλίνες Πολυτελείας ή Α' τάξης χωρίς να ξεπερνούν το μέγιστο όριο δυναμικότητας.

Από τα παραπάνω φαίνεται η ουσιαστική διαφοροποίηση από το νόμο περί κορεσμένων περιοχών ο οποίος απαγόρευε τη δημιουργία μονάδων στις ημικορεσμένες περιοχές άνω των 100 κλινών και οδηγούσε στη δημιουργία οικογενειακού τύπου ξενοδοχείων.

⁴⁷Περιοδικό Σύγχρονα Θέματα, Ρέα Καλοκάρδου, άρθρο Τουρισμός: Πολιτική και Εφαρμογή

Επίσης προσανατολίζεται στην ποιοτική αναβάθμιση των περιοχών ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης παρέχοντας τη δυνατότητα δημιουργίας ανώτερης τάξης μονάδων. Στα κορεσμένα τμήματα των ζωνών η παρούσα Υπουργική Απόφαση όπως αναφέραμε, απαγορεύει τη δημιουργία ή προσθήκη νέων κλινών, επιτρέπει όμως τη δημιουργία ή προσθήκη νέων εγκαταστάσεων συμπλήρωσης των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων, δηλαδή εγκαταστάσεων αναβάθμισης της τουριστικής προσφοράς, όπως αίθουσες συνεδρίων, πισίνες, γήπεδα, και άλλες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις.

Η προσπάθεια αναβάθμισης του επιπέδου της τουριστικής προσφοράς γίνεται στα πλαίσια μιας γενικότερης μεταστροφής στην αντιμετώπιση του τουρισμού υπό την πίεση τότε «της πρόκλησης» του 1992 και της ανασχεσης των προβλημάτων που δημιούργησε η σημειακή αντιμετώπιση των υπεραναπτυγμένων περιοχών, μέσω απαγορευτικών διατάξεων και περιορισμών, αδύναμων από πλευράς σαφήνειας, δυνατότητας εφαρμογής και ελέγχου.

4.5.2 Οι Ρυθμίσεις του Π.Δ/γματος 20-1-88, Φ.Ε.Κ. 61/Δ/88

Το διάταγμα 61/Δ/88 είναι μια τροποποίηση των παραπάνω διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης Φ.Ε.Κ. 380/Δ/84 και Φ.Ε.Κ. 58/Δ/85 που είχε σκοπό στην ουσία καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την συγκεκριμένη χρήση.

Το διάταγμα έγινε με στόχο:

1. Την άρση των αντικινήτρων για τη δημιουργία μεσαίων-μεγάλων μονάδων.
2. Την δημιουργία προϋποθέσεων προσαρμογής της τουριστικής προσφοράς στη εξέλιξη της διεθνούς ζήτησης. Έτσι εμφανίζονται κάτω από τον χαρακτηρισμό τουριστικές εγκαταστάσεις, νέες μορφές καταλυμάτων όπως: Ξενοδοχεία τύπου ξενώνα, ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων, ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής.

3. Την προστασία του περιβάλλοντος.

Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος⁴⁸.

Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεων γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών-ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οικονομικής χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής.

Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ευνοούν τη λειτουργία μεγάλων τουριστικών μονάδων καθώς διαμορφώνονται ως εξής:

1. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμ. ο Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20. Το ελάχιστο εμβαδόν το γηπέδου στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί τουριστική εγκατάσταση πρέπει να είναι τουλάχιστον 4 στρέμματα.
2. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρεμ. ο Σ.Δ. για μεν τα πρώτα 50 στρέμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση (1) για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.
3. Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμ. ο Σ.Δ. για τα μεν πρώτα 100 στρέμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση (2) για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

Με ειδικές διατάξεις ρυθμίζεται ότι τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων πρέπει να τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή του αιγιαλού.

⁴⁸ Α. Μαυρωνάς, «Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης», Αθήνα 1994, σελ. 2

Προκειμένου να εξασφαλίζεται η περιβαλλοντική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων απαιτείται:

1. Για τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλινών/θέσεων πρέπει να περιλαμβάνονται περιβαλλοντικά στοιχεία στην τεχνική έκθεση, η οποία αποτελεί δικαιολογητικό για την έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου.
2. Για τουριστικές εγκαταστάσεις 100 μέχρι 300 κλινών/θέσεων, η υποβολή στοιχειώδους περιβαλλοντικής μελέτης.
3. Για τουριστικές εγκαταστάσεις πάνω από 300 κλινών/θέσεων και κυρίως για τις μεγάλες τουριστικές μονάδες, η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης.
4. Επίσης απαιτείται πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης ανεξάρτητα από την δυναμικότητα της μονάδας όταν το γήπεδο βρίσκεται σε ακτίνα χιλίων (1000) μέτρων από αξιόλογους φυσικούς ή πολιτιστικούς πόρους (π.χ. τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λ.π.).

Προβλέπονται ειδικές διατάξεις για τα υγρά απόβλητα (δεν επιτρέπεται η διάθεση τους στη θάλασσα) και το θόρυβο (το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο για τις τουριστικές εγκαταστάσεις είναι 50 DB).

Όσον αφορά την εισφορά σε γη στους οικείους Ο.Τ.Α. για τις περιπτώσεις υπέρβασης του ορίου εκμετάλλευσης, τα ποσοστά είναι ευνοϊκότερα από εκείνα των προηγούμενων διαταγμάτων για τον επιχειρηματία, ενώ δίνεται και η δυνατότητα να μετατραπεί η υποχρέωση της εισφοράς γης, σε εισφορά χρηματικού ποσού, αντίστοιχου με τη αξία της γης που θα εδίνετο, με αποκλειστικό σκοπό τη χρηματοδότηση από το δήμο, έργων κοινωνικής-τεχνικής υποδομής και έργων τουριστικής ανάπτυξης.

Εκείνο το οποίο θα πρέπει να τονισθεί, είναι ο αποσπασματικός χαρακτήρας των ρυθμίσεων (επιβολή ελέγχου χωροθέτησης σε μια δραστηριότητα). Οι ρυθμίσεις αυτές κρίθηκαν αναγκαίες, προκειμένου να αντιμετωπισθούν οι δυσλειτουργίες, οι οποίες προέκυψαν από την ανεξέλεγκτη χωροθέτηση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, σε υποδοχείς που

από την φύση θα έχουν χαμηλό επίπεδο οργάνωσης, ένα φαινόμενο το οποίο έλαβε τεράστιες διαστάσεις, λόγω της αλλαγής των ενδιαφερόντων της τουριστικής μας πελατείας (τουρισμός διακοπών), της ακαταλληλότητας των οικιστικών μας υποδοχέων για την μορφή αυτή του τουρισμού (υποβάθμιση περιβάλλοντος) αλλά και τις επιπτώσεις μαζικού τουρισμού για μεγάλα συγκροτήματα που δεν μπορούν να ενταχθούν αρμονικά στα υφιστάμενα σχέδια πόλεων.

4.5.3. Οι Μεταβολές του Ν.1650/86 και της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90.

Ο Ν. 1650/86 εκδόθηκε στα πλαίσια της εναρμόνισης της νομοθεσίας μας για την προστασία του περιβάλλοντος με την αντίστοιχη της Ε.Ο.Κ.⁴⁹.

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι η θέσπιση θεμελιωδών κανόνων και η καθιέρωση κριτηρίων και μηχανισμών για την προστασία του περιβάλλοντος. Η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να είναι θεμελιώδες και αναπόσπαστο μέρος της αναπτυξιακής διαδικασίας και πολιτικής.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1 τα έργα και οι δραστηριότητες, με απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες που λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της έκτασής τους είναι πιθανό να προκαλέσουν σοβαρούς κινδύνους για το περιβάλλον. Στα έργα και τις δραστηριότητες της κατηγορίας αυτής επιβάλλονται κατά περίπτωση, πέρα από τους γενικούς όρους και τις προδιαγραφές, ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος.

Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες που, χωρίς να προκαλούν σοβαρούς κινδύνους ή οχλήσεις πρέπει να υποβάλλονται

⁴⁹ Α. Μαυρωνάς, «Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης», Αθήνα 1994, σελ. 3

για τη προστασία του περιβάλλοντος σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από κανονιστικές διατάξεις.

Η τρίτη κατηγορία περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες που προκαλούν ιδιαίτερα μικρό κίνδυνο ή όχληση ή υποβάθμιση στο περιβάλλον.

Προκειμένου να προστατευθεί ιδιαίτερα το περιβάλλον η κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων μπορεί να διαφοροποιείται κατά περιοχή η ανάλογα με το φυσικό αποδέκτη, σύμφωνα με εγκεκριμένα χωροταξικά ή ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα και γενικά πολεοδομικά σχέδια ή σύμφωνα με τις ζώνες χρήσεων γης ή με τομεακές μελέτες προστασίας του περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.6 του Ν. 1650/86 για νέα έργα και δραστηριότητες της πρώτης κατηγορίας απαιτείται προέγκριση που αφορά την χωροθέτηση. Στην παρ.10 του άρθρου 4 εξάλλου αναφέρεται ότι με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού καθορίζονται η διαδικασία έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και η προθεσμία υποβολής τους και ο συνδυασμός της έγκρισης αυτής με τις διαδικασίες χορήγησης άλλων αδειών που απαιτούνται για τα έργα και τις δραστηριότητες της πρώτης κατηγορίας όπως αυτές καθορίζονται ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον στο άρθρ. 3.

Στο άρθρο 24 αναφέρεται ότι ως ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων χαρακτηρίζονται περιοχές ή εκτάσεις πρόσφορες για την ανάπτυξη βιομηχανικών, μεταλλευτικών, λατομικών ή τουριστικών δραστηριοτήτων ή για αγροτική εκμετάλλευση. Οι ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων που προορίζονται για τουριστικές δραστηριότητες και βρίσκονται εκτός των ορίων γενικού πολεοδομικού σχεδίου, δύναται να πολεοδομούνται με Σ.Δ. που δεν υπερβαίνει το 0,6.

Η Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 η οποία εκδόθηκε σε εφαρμογή του Ν.1650/86 κατέταξε τα έργα και τις δραστηριότητες σύμφωνα με τις επιπτώσεις τους

στο περιβάλλον (άρθρο 4⁵⁰ και 5) άρα έμμεσα ρύθμισε και το θέμα πια έργα υπόκεινται στον έλεγχο της χωροθέτησης και καθόρισε την διαδικασία (άρθρο 8) μέσα από την οποία ασκείται ο έλεγχος χωροθέτησης των παραπάνω έργων⁵¹. Σε ότι αφορά τις μεμονωμένες εγκαταστάσεις η Κ.Υ.Α. εφαρμόζεται σε όλες τις μονάδες ανεξαρτήτως μεγέθους⁵². Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι μετά την εφαρμογή της Κ.Υ.Α. οι διατάξεις του Φ.Ε.Κ. 61/Δ/88 εφαρμόζονται μόνο όσον αφορά τους όρους δόμησης.

Από τα παραπάνω είναι προφανές ότι η διαφορά της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 σε σχέση με τη μέχρι τότε ισχύουσα νομοθεσία είναι ότι διευρύνει το μέχρι τότε αποσπασματικό έλεγχο χωροθέτησης από μια μόνο δραστηριότητα, τη τουριστική, σε μια μεγάλη κατηγορία έργων και δραστηριοτήτων.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ένα από τα προβλήματα της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 ήταν η αδόκιμη, στα πλαίσια της κείμενης νομοθεσίας, ορολογία⁵³ που χρησιμοποιήθηκε στην κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων της Α' κατηγορίας γεγονός που αντιμετωπίστηκε με την Κ.Υ.Α. 1661/94 (Φ.Ε.Κ. 786/Β/94) όπως θα αναφερθεί στη συνέχεια.

Με την έκδοση του Ν. 2242/94 (άρθρο 6 παρ.2) τροποποιείται ο Ν. 1650/86. Βάσει των διατάξεων του νόμου αυτού, η προέγκριση χωροθέτησης πρέπει να εναρμονίζεται με τις γενικές και ειδικές κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, που προκύπτουν από τυχόν εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια και προγράμματα, καθώς και με τις χρήσεις και τις λειτουργίες της

⁵⁰ Στο άρθρο 4 παρ. 11, τα χωριά διακοπών, ξενοδοχειακά συγκροτήματα κατατάσσονται στην Α' κατηγορία έργων και δραστηριοτήτων.

⁵¹ Α. Μαυρωνάς, «Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης», Αθήνα 1994, σελ. 3

⁵² Οι μεγαλύτερες μονάδες που έχουμε είναι της τάξεως των 1800 κλινών.

⁵³ Η ορολογία της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 αναφερόταν σε ξενοδοχειακά συγκροτήματα και χωριά διακοπών ενώ στην ελληνική νομοθεσία δεν υπάρχει η έννοια του τουριστικού συγκροτήματος ούτε του χωριού διακοπών.

ευρύτερης περιοχής που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια ή άλλα σχέδια χρήσεων γης⁵⁴.

Σε περίπτωση που δεν έχουν εγκριθεί τέτοια σχέδια και προγράμματα και μέχρι την έγκριση αυτών και κατά ανώτατο χρονικό διάστημα τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος η προέγκριση χωροθέτησης γίνεται μετά από συνεκτίμηση στοιχείων χωροταξικού σχεδιασμού της ευρύτερης περιοχής και ιδίως της συμβατότητας της αιτούμενης εγκατάστασης με άλλες υφιστάμενες ή προγραμματιζόμενες χρήσεις και λειτουργίες, της προστασίας των ανανεώσιμων ή μη φυσικών πόρων, των κατευθύνσεων των περιφερειακών και τομεακών αναπτυξιακών προγραμμάτων και της ανάγκης προστασίας της απασχόλησης ούτως ώστε να τεκμηριώνεται η καταλληλότητα του τόπου εγκατάστασης της αιτούμενης δραστηριότητας και να διασφαλίζεται η βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

4.5.4. Οι Ρυθμίσεις της Νέας Κ.Υ.Α. 1661/94

Με την Κ.Υ.Α. 1661/94 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε η κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 όσον αφορά στις τουριστικές δραστηριότητες. Συγκεκριμένα συμπληρώνεται η Α' κατηγορία ομάδα ΙΙ με έργα «τουριστικής υποδομής» που δεν είχαν προβλεφθεί στην αρχική κατάταξη ενώ στη Β' κατηγορία προστέθηκαν κάποια μικρότερου μεγέθους έργα και δραστηριότητες για τα οποία δεν απαιτείται μελέτη έγκρισης χωροθέτησης. Επίσης εξειδικεύθηκε το περιεχόμενο των περιβαλλοντικών μελετών που προβλέπονται τόσο στη φάση της προέγκρισης χωροθέτησης όσο και στη φάση της έγκρισης των περιβαλλοντικών όρων ενώ παράλληλα αντιμετωπίστηκε η αδόκιμη ορολογία που χρησιμοποιήθηκε ως

⁵⁴ Α. Μαυρωνάς, «Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης», Αθήνα 1994, σελ. 4

προς την κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων της Α' κατηγορίας στην Κ.Υ.Α. 69269/5387/90⁵⁵.

Στα πλαίσια της Κ.Υ.Α. 1661/94 στην Α' κατηγορία έργων και δραστηριοτήτων (ομάδα ΙΙ) υπάγονται οι παρακάτω τουριστικές δραστηριότητες :

1. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα σε περιοχές εκτός σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών ανεξαρτήτως δυναμικότητας.
2. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα δυναμικότητας μεγαλύτερης ή ίσης των 1000 κλινών εντός σχεδίου πόλεων ή οικισμών άνω των 20.000 κατοίκων και 500 κλινών αντίστοιχα εντός ορίων σχεδίων πόλεων ή οικισμών κάτω των 20.000 κατοίκων.
3. Νέα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα ή επεκτάσεις αυτών σε οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί καθώς και σε τμήματα πόλεων που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά κέντρα.
4. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.
5. Χώροι οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων.

Θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι :

1. Δεν υπάγονται μεταξύ άλλων στην Α' κατηγορία τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια. Οι εγκαταστάσεις αυτές δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας.
2. Η λειτουργική μορφή του ξενοδοχείου τύπου ξενώνα καταργήθηκε με το Ν.2160/93. Ξενοδοχεία που ανήκουν στη κατηγορία του ξενώνα, μετά τη δημοσίευση του Ν.2160/93 κατατάσσονται σε αντίστοιχες κατηγορίες των ξενοδοχείων κλασσικού τύπου.

Δεν υπάγονται επίσης στις διαδικασίες της Κ.Υ.Α. 69269/5387/90 οι κατασκηνώσεις κοινωνικού χαρακτήρα. Οι κατασκηνώσεις αυτές οι οποίες με

⁵⁵ Α. Μαυρωνάς, «Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης», Αθήνα 1994, σελ. 4

το Ν.2160/93 υπήχθησαν στον έλεγχο του Ε.Ο.Τ. χωροθετούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Γεωργίας ύστερα από γνώμη του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, χωρίς να προβλέπεται κάποια συγκεκριμένη διαδικασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στα πλαίσια της ανάλυσης που προηγήθηκε αναφέρθηκαν ορισμένα επί μέρους συμπεράσματα. Συνοψίζοντας τα συμπεράσματα αυτά για τα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα στην Ελλάδα μπορούμε να πούμε ότι καταρχήν διαπιστώσαμε όσον αφορά το περιεχόμενό τους, ότι αποτελούν ολοκληρωμένα κέντρα διακοπών, τα οποία παρέχουν εξυπηρετήσεις υψηλής ποιότητας και προδιαγραφών, γεγονός που τα καθιστά ισχυρά ανταγωνιστικά σε σχέση με αντίστοιχα Μεγάλα Τουριστικά Συγκροτήματα στην Ευρώπη αλλά και τον υπόλοιπο κόσμο.

Πρέπει επίσης να επισημάνουμε ότι, παρά το γεγονός ότι η τουριστική ανάπτυξη στην Ελλάδα ακολούθησε την λογική μιας υπανάπτυξης, τόσο στην μορφή, όσο και στο περιεχόμενο, η εξελικτική πορεία των Μ.Τ.Σ. ακολούθησε μια εντελώς διαφορετική λογική, αυτή της ποιοτικής ανάπτυξης, την οποία επέτυχαν με σταθερά και οργανωμένα βήματα στα πλαίσια του εκσυγχρονισμού και των διεθνών εξελίξεων του τομέα του τουρισμού.

Διαπιστώσαμε ακόμη ότι, τα Μ.Τ.Σ. συμβάλλουν ευεργετικά σε όλους τους τομείς τόσο σε εθνικό, όσο και στην ευρύτερη περιοχή στην οποία είναι χωροθετημένα.

Στην Ελλάδα όπως γνωρίζουμε τα συναλλαγματικά διαθέσιμα αποτελούν πολύτιμους οικονομικούς πόρους. Για το λόγο αυτό η συμβολή των Μ.Τ.Σ. στην εθνική οικονομία της χώρας μας είναι πολύτιμη, αφού αυτά προσελκύουν υψηλής στάθμης τουρισμό, οπότε τα συναλλαγματικά τους έσοδα είναι μεγάλα. Εξάλλου, οι φορείς εκμετάλλευσης και διαχείρισης των Μ.Τ.Σ. οι οποίοι είναι στην πλειοψηφία τους όμιλοι ξένων και εγχώριων μεγάλων τουριστικών επιχειρήσεων, εξασφαλίζουν σ' αυτά την εύρυθμη λειτουργία και βιωσιμότητά τους στις συνθήκες μιας έντονα ανταγωνιστικής αγοράς.

Στον τομέα της απασχόλησης, όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή στην οποία χωροθετούνται τα Μ.Τ.Σ., η συμβολή τους είναι σημαντική αφού το μεγαλύτερο ποσοστό των απασχολουμένων σ' αυτά, το οποίο θα πρέπει να σημειώσουμε ότι είναι πολυάριθμο, αποτελούν ντόπιοι κάτοικοι. Το ντόπιο αυτό εργατικό δυναμικό, απασχολείται σχεδόν μόνιμα, αφού τα Μ.Τ.Σ. έχουν

επιτύχει την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου από 4-5 μήνες σε περίπου 9 μήνες, ενώ ταυτόχρονα εκπαιδεύεται άρτια επαγγελματικά προκειμένου την παροχή υψηλής ποιότητας εξυπηρετήσεων.

Όσον αφορά το περιβάλλον, η σωστή αρχιτεκτονική των Μ.Τ.Σ. καθώς και η διαμόρφωση της ευρύτερης περιοχής που καταλαμβάνουν, με πράσινο και εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών, όχι μόνο δεν παραβιάζουν τις αρχές για την προστασία του περιβάλλοντος αντίθετα ως ένα βαθμό το αναβαθμίζουν.

Ειδικότερα σε ότι αφορά την χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ. στον Ελλαδικό χώρο, είδαμε καταρχήν ότι αυτά χωροθετούνται στις τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές της χώρας, οι οποίες συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο ποσοστό διανυκτερεύσεων κάθε χρόνο. Η χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ. στις περιοχές αυτές εξηγείται από το γεγονός ότι λόγω της μεγάλης τους δυναμικότητας και προκειμένου την οικονομική τους βιωσιμότητα, τα συγκροτήματα αυτά έχουν ανάγκη από υψηλές πληρότητες, τις οποίες εξασφαλίζει κυρίως ο μεγάλος αριθμός διανυκτερεύσεων.

Σε ότι αφορά τα Μ.Τ.Σ. στην Αττική επισημαίνουμε ότι η πρωτεύουσα ασκεί εκτεταμένη επιρροή αφού συγκεντρώνει όλους τους παράγοντες που ελκύουν την χωροθέτηση. Η Αθήνα είναι πόλη που συγκεντρώνει σημαντικούς πόρους έλξης, μεγάλο αριθμό υπηρεσιών, είναι σε ευνοϊκή θέση από άποψη προσπελασιμότητας προς τους πιο γνωστούς τόπους έλξης της χώρας και το κυριότερο αποτελεί το βασικότερο συγκοινωνιακό κόμβο της Ελλάδας που συνδέεται άμεσα με τα μητροπολιτικά κέντρα μέσω του διεθνούς αεροπορικού συστήματος

Όσον αφορά τον βαθμό στον οποίο επέδρασαν η τουριστική πολιτική και η πολιτική κινήτρων ιδιαίτερα, στην επιλογή της χωροθέτησης των Μ.Τ.Σ., μπορούμε να ισχυριστούμε ότι τόσο οι κατευθύνσεις της τουριστικής πολιτικής όσο και η πολιτική κινήτρων παίζανε πολύ μικρότερο ρόλο σε σχέση με τις καθιερωμένες τουριστικές περιοχές. Δηλαδή προκειμένου την οικονομική τους βιωσιμότητα και παρά τις αυξημένες επιδοτήσεις κεφαλαίου και επιτοκίου στις προβληματικές περιοχές, τα Μ.Τ.Σ. προτίμησαν την

ασφάλεια των αναπτυγμένων τουριστικών περιοχών οι οποίες εκτός της μεγάλης τουριστικής ζήτησης, και τους σημαντικούς τουριστικούς πόρους, προσφέρουν και πληρέστερη υπάρχουσα υποδομή.

Γενικά τα κίνητρα επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό στην έξαρση που παρατηρήθηκε όσον αφορά την δημιουργία τους κυρίως την περίοδο της επταετίας αλλά και σε μικρότερο βαθμό την περίοδο της μεταπολίτευσης, αφού αυτά αφορούσαν και τις αναπτυγμένες τουριστικές περιοχές παρά τα όποια σημεία κορεσμού. Η μετέπειτα αναπτυξιακοί νόμοι προέβλεπαν μηδενική ενίσχυση στις περιοχές προτίμησης των Μ.Τ.Σ. οπότε μπορούμε να συμπεράνουμε για εκείνα που εμφανίζονται τη δεκαετία του '80 ότι αποτελούν δημιούργημα καθαρά ιδιωτικής πρωτοβουλίας αποστασιοποιημένης από κάθε διάσταση της κρατικής τουριστικής πολιτικής.

Ιδιαίτερο ρόλο στη δημιουργία περαιτέρω Μ.Τ.Σ., αναμένεται να διαδραματίσει ο νέος αναπτυξιακός νόμος με τον οποίο για πρώτη φορά η τουριστική πολιτική προσανατολίζεται στην ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος μέσω της δημιουργίας υψηλού επιπέδου τουριστικών καταλυμάτων στα πλαίσια των διεθνών προτύπων.

Όσον αφορά την χωροταξική-περιβαλλοντική πολιτική επισημαίνουμε ότι λόγω της έλλειψης ολοκληρωμένου και σαφούς σχεδιασμού πριν την εμφάνιση των δύο κοινών υπουργικών αποφάσεων, η χωροθέτηση των Μ.Τ.Σ. δεν μπόρεσε να ξεφύγει από τις κεντρομόλες δυνάμεις που διαρθρώνουν τον ελληνικό χώρο. Έτσι στις περισσότερες περιπτώσεις τα Μ.Τ.Σ. χωροθετούνται σε μεγάλες παραθαλάσσιες ενιαίες εκτάσεις στον εξωαστικό χώρο μεγάλων τουριστικών κέντρων πληρώντας όμως λόγω της ποιότητας των προδιαγραφών όλους τους όρους προκειμένου την συνύπαρξη με το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον.

Οι διατάξεις των υπουργικών αποφάσεων ουσιαστικά θέτουν μια σειρά από περιβαλλοντικούς όρους για τις μεγάλες τουριστικές μονάδες, τους οποίους όμως τα Μ.Τ.Σ. ούτως ή άλλως τηρούσαν και πριν την εμφάνιση αυτών λόγω του σαφώς εξειδικευμένου και σύγχρονου σχεδιασμού τους. Εξάλλου η απαγορευτικοί όροι δόμησης στις κορεσμένες τουριστικές

περιοχές στην ουσία δεν αφορούν τα Μ.Τ.Σ. για το λόγο ότι αυτά λόγω της δομής και της έκτασης τους χωροθετούνται σε εξωαστικές περιοχές οι οποίες δεν παρουσιάζουν προβλήματα υπερσυγκέντρωσης, ρύπανσης ή υποβάθμισης του περιβάλλοντος, οπότε η όροι είναι συνήθως ευνοϊκότεροι.

Τέλος θεωρούμε ότι η περαιτέρω δημιουργία Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα θα οδηγήσει στη γενικότερη αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς στη χώρα μας ενώ παράλληλα η τουριστική μας βιομηχανία αναμένεται ότι θα ενισχυθεί άμεσα από τα πολλαπλασιαστικά οφέλη που θα προκύψουν. Είναι επιτακτική η ανάγκη λοιπόν για έναν ειδικότερο προσανατολισμό της τουριστικής πολιτικής προς αυτή την κατεύθυνση είτε μέσω του θεσμού των Π.Ο.Τ.Α. είτε μέσω ευνοϊκότερων κινήτρων προκειμένου την ενίσχυση και την προτροπή της ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός ΑΘ., (1986), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Ε.Μ.Π., Αθήνα
- Αγγελίδης Μ., (1991), *Χωροταξικός Σχεδιασμός*, Ε.Μ.Π., Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Γιαννακούρου Τ., (1994), *Η Χωροθέτηση και ο Περιβαλλοντικός Έλεγχος των Έργων και Δραστηριοτήτων μετά την Κοινή Υπουργική Απόφαση 69269/5387/24-10-90 (Φ.Ε.Κ. 678/Β/90)*, Τόπος Τεύχος 7, Αθήνα
- Γκόλφη Π., (1994), *Τουριστική Πολιτική*, Ε.Ο.Τ., Αθήνα
- Δεσποτοπούλου Ι., (1989), *Ο Ελληνικός Τουρισμός το 1989 και οι προοπτικές το 1990*, Ε.Ο.Τ., Αθήνα
- Ε.Ο.Τ., (1994), *Ο Τουρισμός προς το 2000*, Αθήνα
- Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, (1992), *Κοινοτικές Παρεμβάσεις στον Τομέα του Τουρισμού*, Βρυξέλλες
- Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, (1992), *Κοινοτικές Πολιτικές και Μέτρα που Επηρεάζουν τον Τουρισμό*, Βρυξέλλες
- Ε.Σ.Υ.Ε., (1983), *Στατιστική του Τουρισμού 1981*, Αθήνα
- Ε.Σ.Υ.Ε., (1985), *Στατιστική του Τουρισμού έτη 1982 και 1983*, Αθήνα
- Ε.Σ.Υ.Ε., (1987), *Στατιστική του Τουρισμού έτη 1984 και 1985*, Αθήνα
- Ε.Σ.Υ.Ε., (1990), *Στατιστική του Τουρισμού έτη 1986 και 1987*, Αθήνα
- Ε.Τ.Β.Α., (1991), *Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού*, Αθήνα
- Ε.Τ.Β.Α., (1991), *Μελέτη Ανάπτυξης Τουριστικών Περιοχών*, Αθήνα
- Κατσικερός Ν., (1994), *Προτάσεις για την Εφαρμογή του Προγράμματος Π.Ο.Τ.Α.*, Αθήνα
- ΚΕΠΕ, (1971), *Προσδιοριστικοί Παράγοντες της Τουριστικής Προσφοράς και Ζήτησης*, Αθήνα
- ΚΕΠΕ, (1976), *Περιφερειακή Ανάπτυξη, Πρόγραμμα Αναπτύξεως 1976-80*, Αθήνα
- ΚΕΠΕ, (1976), *Χωροταξική Πολιτική, Πρόγραμμα Αναπτύξεως 1976-80*, Αθήνα

- ΚΕΠΕ, (1979), *Πρόγραμμα Οικονομικής και Κοινωνικής Αναπτύξεως 1978-82*, Αθήνα
- ΚΕΠΕ, (1980), *Πρόγραμμα Περιφερειακής Αναπτύξεως 1981-85*, Αθήνα
- ΚΕΠΕ, (1986), *Τουριστικές Δραστηριότητες*, Αθήνα
- ΚΕΠΕ, (1987), *Τουρισμός, Εκθέσεις για το Πρόγραμμα 1983-87*, Αθήνα
- Κομίλης Π., (1986), *Τουριστικές Δραστηριότητες - Διερεύνηση Αναπτυξιακών Δυνατοτήτων*, ΚΕΠΕ, Αθήνα
- Κομίλης Π., (1986), *Χωρική Ανάλυση του Τουρισμού*, ΚΕΠΕ, Αθήνα
- Κόνσολας Ι., (1985), *Μελέτη Αξιολόγησης και Αναπροσαρμογής του Προγράμματος Χωροθέτησης και Ανάπτυξης των Βιομηχανικών Περιοχών*, ΚΕΠΕ, Αθήνα
- Μαγγανά-Κακαουνάκη Σ., (1991), *Η Χωροθέτηση των Βιομηχανικών Περιοχών στην Ελλάδα και των Μεταποιητικών Μονάδων μέσα σ' αυτές*, Ε.Τ.Β.Α., Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα
- Μαυρωνάς Α., (1994), *Διαδικασία Χωροθέτησης Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Κριτήρια Χωροθέτησης*, Αθήνα
- Μαυρωνάς Α., (1994), *Ισορροπία Ανάπτυξης Μαζικού Τουρισμού σε Ευάλωτες Πόλεις και Φυσικές Περιοχές και Προϋποθέσεις για τη διαφύλαξη της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς*, Αθήνα
- Ξ.Ε.Ε., (1995), *Ελληνικά Ξενοδοχεία 1995*, Αθήνα
- Συμβούλιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, (1992), *Απόφαση του Συμβουλίου Σχετικά με Σχέδιο Κοινοτικών Δράσεων Υπέρ Του Τουρισμού*, Βρυξέλλες
- Τ.Ε.Ε. Ημερίδα, (1994), *Τουρισμός και Περιβάλλον: Επιλογές για βιώσιμη ανάπτυξη*, Αθήνα
- Τουρισμός και Οικονομία, (1994-1995), *Τεύχη Ιανουάριος 1994 έως Απρίλιος 1995*, Αθήνα
- Τσάρτας Π., (1987), *Κοινωνικές Επιπτώσεις του Μαζικού Τουρισμού στις Αναπτυσσόμενες Χώρες, Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, Τεύχος 66, Αθήνα

- Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., (1993), *Διεθνής συνάντηση, Επιπτώσεις του Τουρισμού στους Παραδοσιακούς και Ιστορικούς Οικισμούς των Χωρών της Μεσογείου και της Νότιας Ευρώπης*, Τεύχος I, II, III, 22-24 Οκτωβρίου, Θεσσαλονίκη
- ΥΠ.ΕΘ.Ο., ΣΠΑ, *Τουρισμός Βασικά Δεδομένα και Προβλήματα*
- Υπουργείο Τουρισμού, (1994), *Πληροφοριακό έντυπο για Υποψήφιους Επενδυτές στον Τουριστικό Τομέα της Ελλάδας*, Αθήνα
- Marc Boyer, (1972), *Le Tourisme*, Paris
- Council of Europe, (1994), *The challenges facing European society with the approach of the year 2000: strategies for sustainable quality tourism*
- Council of Europe, (1994), *Principles for the development of sustainable tourism respecting the environment in coastal areas*, Strasbourg
- Council of Europe, (1994), *Tourism and environment in European Countries*, Strasbourg
- Commission des Communautés Europeennes, (1994), *La politique communautaire pour l' environnement et le tourisme durable dans la region mediterraneenne*, Bruxelles
- Greece's Monthly Travel Guide-Magazine, (1994), Athens

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α
Απαντήσεις Ερωτηματολογίων

FAX

Ημερ/νία

Αρ. σελίδων μαζί με το εξώφυλλο

2

ΠΡΟΣ:

Τηλέφωνο

Fax

ΑΠΟ:

ΖΑΡΡΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

ΣΤΕΦΑΝΟΥ.ΕΦΗ

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΒΟΛΟΣ

Τηλέφωνο 0421-69781

Fax 0421-63793

Παρατηρήσεις: Επείγον Για έλεγχο Άμεση απάντηση Για σχολιασμό

Κύριε Διευθυντά,

Στα πλαίσια της διπλωματικής μας μελέτης με τίτλο «Η Χωροθέτηση των Μεγάλων Τουριστικών Συγκροτημάτων στην Ελλάδα» σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας (Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης) και τον Ε.Ο.Τ. Βόλου επιχειρούμε να προσεγγίσουμε και να ερμηνεύσουμε την επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας μεγάλης τουριστικής επιχείρησης.

Για την υλοποίηση της παρούσας μελέτης είναι απαραίτητη κατ' αρχήν η επιλογή και καταγραφή των χαρακτηριστικών που συνιστούν την έννοια του μεγάλου τουριστικού συγκροτήματος, η οποία δεν έχει διευκρινιστεί πλήρως στη σύγχρονη ελληνική βιβλιογραφία και ακολούθως η εύρεση και ανάλυση των παραγόντων που επηρεάζουν την απόφαση για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης μιας μεγάλης τουριστικής επιχείρησης.

Τα προβλήματα αυτά καθιστούν την πρακτική των ερωτηματολογίων ως τη μόνη δυνατή επιλογή για την εκπόνηση της συγκεκριμένης μελέτης.

Ως εκ τούτου παρακαλούμε, για τη συμπλήρωση του κάτωθεν ερωτηματολογίου και για την άμεση απάντησή σας (εντός 15 ημερών).

Επίσης παρακαλούμε να συνάψετε στην απάντησή σας τον **ετήσιο ισολογισμό χρήσεων για το 1994.**

Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία σας και την πολύτιμη βοήθειά σας.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής αδείας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95

Ή ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας και δυναμικότητα του ξενοδοχείου τότε:

Ημερομηνία		Αρ. Δωματίων		Αρ. Κλινών	
------------	--	--------------	--	------------	--

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

 τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

Α. Ε.	Ο. Ε.	Ε. Π. Ε.

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

 δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

 δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.			

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

γ. Μεταφορικές υποδομές

ζ. Άλλοι παράγοντες

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

.....



ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΧΑΝΔΡΗ ΑΘΗΝΩΝ ΛΕΩΦ ΣΥΓΓΡΟΥ 385, ΑΘΗΝΑ 175 64, ΤΗΛ : 94 14 824-5-6, ΤLX. 218112 ATCH GR FAX 94 25 082

ΠΡΟΣ :
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
Κ. ΖΑΡΡΗ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟ
Κ. ΕΦΗ ΣΤΕΦΑΝΟΥ
Τμήμα Μηχανικών χωροταξίας
& Περιφερειακής Ανάπτυξης
Πεδιον Άρξως
Τ.Κ. 38334
ΒΟΛΟΣ

Αθήνα 2 Αυγούστου, 1995

Σας στέλνουμε συμπληρωμένο το έντυπο που ζητήσατε καθώς επίσης τον ετήσιο ισολογισμό του Ξενοδοχείου για το 1994.

Ευχόμαστε καλή επιτυχία στην μελέτη σας.

Με εκτίμηση,


Αλέξανδρος Διαμαντόπουλος
Rooms Division Manager

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής άδειας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95
				X				

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

24-4-74

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας και δυναμικότητα του ξενοδοχείου τότε:

Ημερομηνία	Αρ. Δωματίων	386.	Αρ. Κλινών	720.
------------	--------------	------	------------	------

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

4000. τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

Α. Ε.	Ο. Ε.	Ε. Π. Ε.
X		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

40,600,000. δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

2,300,000,000 δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	250.		

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

- (Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)
- α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)
 - β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)
 - γ. Μεταφορικές υποδομές
 - δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης
 - ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

ζ. Άλλοι παράγοντες

..... *Ευνοϊκοί όροι* *N 2687 / 53*

.....

.....

.....

Ε Β Ε Ρ Γ Η Τ Ι Κ Ο (ΣΕ ΔΡΑΧΜΕΣ)

Table with columns for 'Ποσό κλειόμενης χρήσεως 1994' and 'Ποσό προηγούμενης χρήσεως 1993'. Rows include 0. ΕΣΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ, Γ. ΠΛΗΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ, Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ, and Γ. ΞΗΜΟΙ ΤΑΞΕΩΣ ΠΡΟΣΤΙΤΙΚΟ.

Π Α Θ Η Τ Ι Κ Ο (ΣΕ ΔΡΑΧΜΕΣ)

Table with columns for 'Ποσό κλειόμενης χρήσεως 1994' and 'Ποσό προηγούμενης χρήσεως 1993'. Rows include Α. ΔΑΠΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ, Β. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΧΡΗΤΟΥΣ ΚΑΙ ΕΣΟΔΑ, Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ, and Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΛΟΓ/ΣΜΟ ΠΛΗΓΙΟΥ.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ: 1. Το ακίνητο της εταιρείας δωρίζεται με προσημείωση ποσό 600.905.360.190 για δωρεάν δανείων...

των οποίων κατά την 31.12.94 ανέρχονταν σε 600.103.412.381.- κατά αξία τους.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994 (1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994)

Table showing financial results for 1994 and 1993. Rows include Αποτελέσματα εγκαταστάσεων, ΠΛΕΟΝ (4 μ(ε)ν), and ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (Κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΘΙΒΕΣΕΩΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΙΜΩΝ

Table comparing 1994 and 1993 figures for Καθαρό ομολ/το (κέρδη) κέρφους, ΜΕΙΟΝ: Υπόλοιπα ομολ/των (ζημιών), and ΜΕΙΟΝ: Σ.Αποφ/ς με ενσωματωμένα στο λειτουργικό κόστος ομολ.

Π.ΦΑΛΗΡΟ 30.4.95

ΡΟΛΑΡΣΙ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ Κ.Ι.ΓΚΙΑΛΑΣ ΑΒΙ. 8.704318 - ΑΡΡΙΑΝΟΥ 2, ΑΘΗΝΑ

Ο ΕΝΤΕΤΛΗΜΕΝΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Τ.Μ.ΚΡΩΛΕΥ ΑΡ.ΔΙΑΒ. 617892-ΑΓ.ΚΟΝ/ΝΟΥ 17, ΓΑΥΡΑΔΑ

Ο ΠΡΟΤΙΤΗΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ Η.Ν.ΣΑΡΑΝΤΙΝΟΥΔΗΣ ΑΔΤ.Ε.250004-ΠΡΟΤΟΠΑΠΑΔΑΚΗ 30, ΑΓ.Γ.ΡΕΝΤΗΣ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής αδείας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95
				1973				

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

3. 3. 1973

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας και δυναμικότητα του ξενοδοχείου τότε:

Ημερομηνία	1977	Αρ. Δωματίων	Αρ. Κλινών
			580

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

34.000 τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

Α. Ε.	Ο. Ε.	Ε. Π. Ε.
X		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

1.111.922.351 δραχ. 1994

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	150	—	1

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

γ. Μεταφορικές υποδομές

ζ. Άλλοι παράγοντες

..... Πληθυσμός στην περιοχή
 σε Αρδισία

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση προηγούμενης οικοδομικής άδειας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95
						✓		

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

1984

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας και δυναμικότητα του ξενοδοχείου τότε:

Ημερομηνία		Αρ. Δωματίων	489	Αρ. Κλινών	928
------------	--	--------------	-----	------------	-----

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

2.100 - τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

Α. Ε.	Ο. Ε.	Ε. Π. Ε.
X		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

1.550.000,000 δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	120	80	4

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

γ. Μεταφορικές υποδομές

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

ζ. Άλλοι παράγοντες

.....

.....

.....

.....

71/8/1995
SANI BEACH HOTEL
 ΚΑΣΣΑΠΟΡΑ ΠΕΛΑΓΟΝΗΣ
FANIS NOUTSOS
 ROOMS DIVISION MANAGER
 TEL. (0374) 31 231 2

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής άδειας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

21-1-1971

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας και δυναμικότητα του ξενοδοχείου τότε:

Ημερομηνία	1/4/1973	Αρ. Δωματίων	323	Αρ. Κλινών	600
------------	----------	--------------	-----	------------	-----

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

28.400 τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

A. E.	O. E.	E. Π. E.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

1550 ΜΣ δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	122	17	1

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)



ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία



β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)



στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης



γ. Μεταφορικές υποδομές



ζ. Άλλοι παράγοντες

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης



.....
.....
.....
.....

Σ. ΓΙΑΝΝΙΚΑΚΗΣ Α.Ε.
ΤΟΥΡ/ΚΕΣ & ΞΕΝ/ΚΕΣ ΕΠΙΧ ΣΕΙΣ
ΑΔΕΛΙΑΝΟΣ ΚΑΜΠΟΣ - ΡΕΘΥΜΝΟ
ΤΑΧ. ΘΥΡ. 20 - 74100 ΡΕΘΥΜΝΟ
ΤΗΛ. 0831/71.471-3 FAX: 0831/71.474

S. GIANNIKAKIS S.A.
TOURIST & HOTEL ENTRPR.
RETHYMNO - CRETE - GREECE
P. O. BOX 20 - 74100 RETHYMNO
TEL. 0831/71.471-3 FAX: 0831/71.474

ΠΡΟΣ

ΖΑΡΡΗ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟ
ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΕΦΗ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΒΟΛΟΣ

Σ. Γ. Α. Σ.
Α. Σ.

Φόδελε. 03.08.95

Εις απάντηση του από 19.07.95 Fax σας, σας αποστέλουμε
συν ¹ ερωτηματολόγιο, συμπληρωμένο μαζί με ένα αντίγραφο
του ετήσιου ισολογισμού χρήσεως 1994 της εταιρείας μας.

Συνημμένα : 2

Με εκτίμηση
Ο Πρόεδρος

Σ. Γιαννικάκης

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης ακαδομικής αδείας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95
						X		

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

502/82

2. Έγκριση πρώτης αδείας λειτουργίας αρ. κλινών

Ημερομηνία	15-7-92	Αρ. Δωματίων	294	Αρ. Κλινών	603
------------	---------	--------------	-----	------------	-----

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

50.000 τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

A. E.	O. E.	E. Π. E.
X		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

3 815 δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

1 315 δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	132		

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

ζ. Άλλοι παράγοντες

γ. Μεταφορικές υποδομές

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	1994			1993			Σύνολο	
	Αξία	Αριθμ.	Αριθμ.	Αξία	Αριθμ.	Αριθμ.	1994	1993
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ								
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	30.743.019	17.830.306	40.924.713	19.748.220	13.971.757	13.491.757	331.000.000	290.500.000
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	65.926.107		65.926.107	83.287.191		83.287.191		
Σύνολο	96.669.126	17.830.306	106.850.820	103.035.411	13.971.757	96.778.948	331.000.000	290.500.000
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ								
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	240.490.320		240.490.320	240.490.320		240.490.320		
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	2.542.670.814	351.189.343	2.191.481.471	2.672.748.704	381.189.343	2.071.559.361		
Σύνολο	2.783.160.134	351.189.343	2.432.962.791	2.913.239.024	381.189.343	2.271.050.721		
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ								
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	104.007.618	37.000.399	100.799.211	102.640.763	37.000.399	100.457.344		
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	17.476.896	4.003.200	13.773.223	17.406.879	4.003.200	17.773.223		
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	319.823.493	99.838.233	279.198.264	279.198.264	99.838.233	174.984.619		
Σύνολο	541.307.907	140.831.832	493.770.698	499.246.906	140.831.832	393.115.186		
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ								
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	17.706.171		17.706.171	17.706.171		17.706.171		
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	3.344.195.160	492.579.310	2.851.615.850	3.194.052.726	492.579.310	2.701.473.416		
Σύνολο	3.361.891.331	492.579.310	2.869.322.021	3.211.758.897	492.579.310	2.719.179.587		
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ								
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	0.914.000		0.914.000	0.914.000		0.914.000		
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	1.100.000		1.100.000	1.100.000		1.100.000		
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	10.314.000		10.314.000	10.314.000		10.314.000		
Σύνολο	12.328.000		12,328,000	12,328,000		12,328,000		

ΚΑΤΑΧΕΙΡΗΣΙΑ ΔΕΛΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	1994		1993	
	Αξία	Αριθμ.	Αξία	Αριθμ.
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	1.109.004.072		840.079.947	
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	111.129.341		100.000.000	
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	518.999.001		304.372.000	
4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	24.302.373		10.000.000	
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	200.475.490		100.000.000	
Σύνολο	1.963.810.277		1,354,451,947	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	43.737.473		34.127.300	
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	34.342.317		28.234.300	
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	472.330.432		290.641.630	
Σύνολο	560.410.222		352,993,230	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	11.072.092		6.774.947	
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ			80.000	
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ			10.000.000	
4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	2.620.000			
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	14.072.092		21.702.000	
Σύνολο	28,784,184		38,556,947	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	9.737.603		22.472.000	
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	4.799.013		13.100.000	
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	3.397.549		18.430.000	
4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	2.000.000		2.000.000	
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	23.730.000		11.900.000	
Σύνολο	43,664,165		68,902,000	
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
1. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	80.200.750		80.200.750	
2. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ				
Σύνολο	80,200,750		80,200,750	

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ

SUNWING RESORT



SUNWING RESORT RHODES
TELEPHONE +30 241 62 713. TELEFAX +30 241 62 773.

SCANDINAVIAN LEISURE GROUP
We care for the environment

TELEFAX

Date: 20/07/95

To: ZAPPHIS A. -ΣΤΕΦΑΝΟΥ Ε. From: SUNWING RESORT RHODES

Fax No: ΠΑΡΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ No. of pages: 2
(incl. this page)

Επιθυμούσαμε ευχαριστήριο το ερωτηματολόγιο
που μας στείγατε.



ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής άδειας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95
				✓				

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

10.09.73

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας αρ. κλινών

Ημερομηνία	25/9/75	Αρ. Δωματίων	238	Αρ. Κλινών	444
------------	----------------	--------------	------------	------------	------------

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

52.000 τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

A. E.	O. E.	E. Π. E.
✓		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής Ξενοδοχείου:

80. - εκατ. δραχ.

50 εκατ. δραχ. και κλειστό

1973 - 1976 (συμπεριλαμβανομένου του εξοπλισμού)

6. Ετήσιος τζίρος

1.5. Δισ. δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του Ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	144	10	20

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

ζ. Άλλοι παράγοντες

γ. Μεταφορικές υποδομές

Ταυριστική ανάπτυξη
Περιεχόμενα

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994 - 22η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994)

Α.Ε. 12124/80/Β/87/87

ΕΡΓΗΤΙΚΟ
ΕΞΟΔΑ ΕΚΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ
 Λογισμ. έξοδα εγκαταστάσεως
 1. Έκτακτη εισφορά Ν257/76

ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
 Ενοικιαστές ακινήτων πωλησιών:
 Γήπεδα - Οικόπεδα
 Κτίρια και Τεχνικά Έργα
 Μηχανήματα - Τεχνικά Εγκαταστάσεις
 και λοιπών μηχαν. εξοπλισμός
 Μεταφορικά Μέσα
 Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός
 κινητοποίηση, υπό εκτέλ. και προκατ.
 ολόκληρο Ακίνητο (Π)
 Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες
 χρηματοοικονομικές απαιτήσεις
 οφείλει Μακροπρόθεσμος Απαιτήσεις
 Άλλο Παγίο Ενεργητικό (Π+ΠΙ)
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
 Αποθέματα:
 Ισοζυγιστικά-Τρόφιμα-Ποτά
 ναύαρχα υλικά & είδη συσκευασίας
 υακαταβολές για αγορές εφοδίων
 Αποθήκες:
 ελάττω
 Επαγγελματίες-Επίδομα πελάτες, χρωστικές
 Κρατήσεις διάφοροι
 Ελλ. απόδοσης - ΦΠΑ
 Διοφάνση
 μίσιο
 παύσιως Οφείλει και Προβλεπόμενα

Ποσά κλεισμένης χρήσεως 1994			Ποσά προηγούμενης χρήσεως 1993		
Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. Αξία	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. Αξία
1.422.875	1.422.875		1.422.875	910.529	512.348
1.422.875	1.422.875		101.118.758	100.804.410	512.348
764.275.987		764.275.987	764.275.987		764.275.987
2.224.288.440	1.839.889.213	384.399.227	2.086.444.051	1.776.246.358	310.097.692
194.672.041	169.274.793	25.397.248	192.631.626	158.919.887	33.711.739
19.836.431	10.144.786	9.691.645	14.052.015	8.172.111	5.879.304
381.416.832	330.030.634	51.386.198	281.829.432	217.313.077	64.586.355
13.331.757		13.331.757	107.895.941		107.895.941
3.557.821.488	2.849.339.406	1.248.482.082	3.447.199.052	2.160.751.444	1.285.447.608
		1.618.257			1.663.257
		1.250.100.339			1.288.110.865
		17.796.718			26.370.844
		4.071.016			4.278.870
		8.666.148			7.100.537
		30.432.890			37.748.251
		8.679.085			3.021.704
		1.786.798			1.786.798
		19.243.085			18.045.312
		26.183.612			24.948.060
		56.866.668			48.780.878
		2.197.473			4.359.544
		380.070.123			874.875.579
		383.067.598			879.235.123
		469.368.544			962.764.248
		3.594.271			4.061.523
		3.594.271			11.274.296
		1.723.061.154			15.335.819
					2.265.723.278
		195.960.			195.960.
		1.794.575.904			1.788.337.922
		1.794.771.924			1.788.533.882

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Ποσά κλεισμένης χρήσεως 1994	Ποσά προηγούμενης χρήσεως 1993
734.598.000	734.598.000
11.247.363	11.247.363
277.258.644	313.718.846
1.023.104.007	1.059.562.209
93.843.002	79.201.450
7.708.293	
96.551.295	79.201.450
808.692.896	808.692.896
599.078	599.078
599.078	599.283.972
480.900.147	298.587.233
	32.215
10.775.572	12.802.732
51.827.804	24.532.096
	186.181.763
101.440.558	87.702.053
594.763.081	809.858.092
595.358.157	1.118.942.664
8.062.895	8.017.556
1.723.061.154	2.266.723.278
195.960.	195.960.
1.794.575.904	1.788.337.922
1.794.771.924	1.788.533.882

ΠΡΟΣΗ: 1) Η τελευταία αναπροσαρμογή των αμοιβών της εταιρείας έγινε στη χρήση 1992 με βάση τον Νόμο 3065/92.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994)

	Ποσά κλεισμένης χρήσεως 1994	Ποσά προηγούμενης χρήσεως 1993
1. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	318.309.884	337.897.361
2. Έξοδα λειτουργίας διοικήσεως	36.381.570	50.379.837
3. Αποτελέσματα (κέρδη) Εγκαταστάσεως		388.076.988
4. Πρωτογενείς τόκοι και συναφή έσοδα	128.527.695	180.502.239
5. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	83.968.184	146.982.824
6. Αποτελέσματα (κέρδη) Εγκαταστάσεως		338.114.854
7. Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	7.144.964	7.420.611
8. Έξοδα και ανάγωνα έσοδα	24.320.562	336.746
9. Αποτελέσματα (κέρδη) Σύνολο αποτελεσμάτων παγίων στοιχείων	188.741.250	345.196.619
10. Απώλειες από πωλήσεις ακινήτων	188.741.250	93.092.719
11. Αποτελέσματα (κέρδη) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων	80.784.992	345.196.619

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Ποσά κλεισμένης χρήσεως 1994	Ποσά προηγούμενης χρήσεως 1993
Κοινό αποτέλεσμα (κέρδη) χρήσεως	80.784.992	345.196.619
Υπόλοιπο αποτελεσμάτων κερδών προηγούμενων χρήσεων	313.718.846	878.105
Σύνολο	394.503.838	846.072.722
Μείον: διάφορες φορολογικές αλλαγές προηγούμενων χρήσεων	105.188.162	346.072.722
Μείον: Μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	12.080.002	21.108.513
Κέρδη προς διάθεση	277.235.674	324.864.208
Η διάθεση των κερδών γίνεται ως εξής:		
1. Τακτικά αποθεματικά		11.847.363
6. Υπόλοιπο κερδών εις νέο	277.235.674	313.718.846
Σύνολο	277.235.674	324.864.208

Υπερπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου: Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος & Οικονομικός Διευθυντής: Ο Προϊστάμενος του Λογιστηρίου

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΜΑΡΓΑΡΙΤΗ ΑΔΤ: Ξ 432282 ΚΩΝ/ΝΟΣ Π. ΠΡΑΝΤΗΣ ΑΔΤ: Μ 948192 ΣΠΥΡΟΣ Κ. ΤΑΚΚΟΣ ΑΔΤ: Ι 390281

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας "ΣΑΝΕΤ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε."

Με τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας "ΣΑΝΕΤ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε." για τη χρήση που έληξε την 31η Ιουλίου 1994.

Οικονομικές καταστάσεις της προηγούμενης χρήσεως ελέγχθηκαν από άλλο Ορκωτό Ελεγκτή, που δεν είναι μέλος της εταιρείας μας και του οποίου το πιστοποιητικό ελέγχου με ημερομηνία 21 Απριλίου 1994 παρτίθεται στον δημοσιευμένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 1993.

Ο έλεγχός μας, στα πλαίσια του οποίου λάβαμε και γνώση πλήρους λογιστικού απολογισμού των εργασιών του υποκαταστήματος της εταιρείας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ. Ν. 20 "περί Ανωνύμων Εταιρειών" και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σύμμα Ορκωτών Ελεγκτών. Τέθηκαν στη διάθεσή μας και στοιχεία που τήρησε η Εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Η Εταιρεία εφάρμοσε έρθε το Γενικό Λογιστικό Σύστημα, δεν τροποποιήθηκε ο έλεγχος απαγραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και το κόστος λειτουργίας που προκύπτει από τα λογιστικά βιβλία προσδιορίστηκε σύμφωνα με τις παραδεξιμένες αρχές λογιστικού του. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της Εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις, όσα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παράγρ. 1 του άρθρου 43α του Κ. Ν. 2190/1920.

Η γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα την περιουσιακή διάρθρωση και τη οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 1994, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία. Βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν κά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

Αθήνα, 2 Μαΐου 1995
 Ο Ορκωτός Ελεγκτής

Στέφανος Παντζόπουλος
 Α.Μ. Σ.Ο.Ε. 116612607
 "ARTHUR ANDERSEN" - Σ. ΠΑΝΤΖΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής αδειας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95
		X						

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας αρ. κλινών

Ημερομηνία	18.7.1968	Αρ. Δωματίων	298	Αρ. Κλινών	551
------------	-----------	--------------	-----	------------	-----

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

4.000 μ² τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

Α. Ε.	Ο. Ε.	Ε. Π. Ε.
X		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

1.200.000.000 δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος

860.500.000 δραχ.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	168		

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

ζ. Άλλοι παράγοντες

ΣΥΜΒΕΡΤΗΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΡΑΦΟΜΑΤΙΑ

γ. Μεταφορικές υποδομές

ΣΥΜΒΕΡΤΗΡΕΙΑ ΜΕ ΤΟ ΔΕΛΤΑ ΕΘΝ/ΧΩΡΟ

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

ΕΛΡΗ ΕΤΗΡΙΩΝ ΕΚΚΛΕΤΑΓΜΕΥΣΗ

ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

ΤΡΩΝ ΕΚΜΟΧΕΙΑ

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΟΛΥΜΠΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ»

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994 - 34η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1/1-31/12/94) ΑΡ. Μ.Α.Ε. 596/01/Β/86/597

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομένης χρήσεως 1994			Ποσά προηγούμενης χρήσεως 1993			ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Ποσά κλειομ. χρήσεως 1994	Ποσά προηγ. χρήσεως 1993
	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. αξία	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ. αξία			
Β. ΕΞΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ							Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
4. Λοιπά έξοδα εγκαταστάσεως	379.348	379.343	5	379.348	378.912	436	Ι. Μετοχικό Κεφάλαιο		
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							(1.877.450 μετοχές των 665 δρχ.)		
II. Ενσώματες ακινητοποιήσεις							1. Καταβεβλημένο	1.248.504.250	1.248.504.250
1. Γήπεδα - Οικόπεδα	1.098.074.610	---	1.098.074.610	1.098.074.610	---	1.098.074.610	IV. Αποθεματικά κεφάλαια		
3. Κτίρια και τεχνικά έργα	324.091.603	294.809.051	29.282.552	317.662.206	285.440.758	32.221.448	1. Τακτικό αποθεματικό	4.114.701	4.114.701
4. Μηχ/τα - τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός εξοπλισμός	218.317.725	179.960.642	38.357.083	202.402.050	166.010.884	36.391.166	4. Έκτακτα αποθεματικά	7.291.562	7.291.562
5. Μεταφορικά μέσα	1.938.344	1.816.369	121.975	1.853.598	1.806.443	47.155	5. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων Νόμων	14.257.402	14.257.402
6. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	233.529.062	148.525.148	85.003.914	175.682.428	118.408.149	57.274.279		25.663.665	25.663.665
7. Ακινήτοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	237.178	---	237.178	237.178	---	237.178	V. Αποτελέσματα εις νέον		
Σύνολο Ακινήτοποιήσεων (ΓII)	1.876.188.522	625.111.210	1.251.077.312	1.795.912.070	571.666.234	1.224.245.836	Κέρδη χρήσεως εις νέον	---	25.159.791
III. Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις							Ζημία χρήσεως εις νέον	(103.420.570)	---
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις			1.776.500			1.776.500	Υπόλοιπο ζημιών προηγ. χρήσ.	(242.790.892)	(267.950.683)
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού (ΓII+ΓIII)			1.252.853.812			1.226.022.336		(346.211.462)	(242.790.892)
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ							VI. Ποσά προορ. για αύξηση κεφαλ.		
I. Αποθέματα							1. Καταθέσεις μετόχων	67.228.299	67.228.299
4. Τρόφιμα - ποτά κλπ. υλικά			12.728.689			9.796.357	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (ΑI+ΑIV+AV+AVI)	995.184.752	1.098.605.322
5. Προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων			---			489.455	B. ΠΡΟΒΛ. ΓΙΑ ΚΙΝΔΥΝΟΥΣ & ΕΞΟΔΑ		
			12.728.689			10.285.812	1. Προβλέψεις για αποζημιώσεις προορ. λόγω εξόδου από την υπηρεσία	65.518.282	65.518.282
II. Απαιτήσεις							2. Προβλ. για επισφ. απαιτήσεις	18.695.575	18.898.738
1. Πελάτες			86.031.013			122.818.756		84.213.857	84.417.020
7. Απαιτήσεις κατά οργάνων διοικήσεως			7.433.559			4.967.230	Γ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
10. Επισφαλείς - επίδοκι πελάτες - χρεώστες			8.026.456			13.320.611	II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
11. Χρεώστες διάφοροι			7.908.803			15.804.353	1. Προμηθευτές	43.685.978	46.400.734
12. Λογ/σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων			305.000			305.000	4. Προκαταβολές πελατών	42.284.423	43.652.998
			109.704.831			157.215.950	5. Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	58.434.975	15.496.192
IV. Διαθέσιμα							6 Ασφαλιστικοί οργανισμοί	50.228.429	44.194.132
1. Ταμείο			49.476.625			34.386.745	11. Πιστωτές διάφοροι	154.051.034	160.874.954
3. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας			17.425.331			81.132.198	Σύνολο υποχρεώσεων (ΓII)	348.684.839	310.619.010
			66.901.956			115.518.943	Δ. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓ. ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού (ΔI+ΔII+ΔIV)			189.335.476			283.020.705	2. Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	17.981.828	20.246.731
Ε. ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ							ΓΕΝ. ΣΥΝ. ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (Α+B+Γ+Δ)	1.446.065.276	1.513.888.083
1. Έξοδα επομένων χρήσεων			620.427			888.468			
2. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα			3.255.556			3.956.138			
			3.875.983			4.844.606			
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			1.446.065.276			1.513.888.083			

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1994)

	Ποσά κλειομένης χρήσεως 1994		Ποσά προηγούμενης χρήσεως 1993	
I. Αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως				
Έσοδα εκμ/σεως Ξενοδοχείων		1.054.428.113		1.007.683.914
Μείον: Κόστος εκμ/σεως Ξενοδοχείων		1.023.973.952		897.859.311
Μικτά αποτελέσματα (κέρδη) εκμ/σεως		30.454.161		109.824.603
Πλέον: Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως		107.665.550		83.596.257
Σύνολο		138.119.711		193.420.860
Μείον: 1 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	103.616.265		96.462.761	
2. Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	63.427.018	167.043.283	54.076.017	150.538.778
Μερικά αποτελέσματα (ζημιές/κέρδη)		28.923.572		42.882.082
ΠΛΕΟΝ/ΜΕΙΟΝ:				
4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έξοδα		1.045.353		4.257.215
Μείον:				
5. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.694.583	649.230	3.185.527
Ολικά αποτελέσματα (ζημιές/κέρδη) εκμ/σεως		29.572.802		43.953.770
ΠΛΕΟΝ/ΜΕΙΟΝ: Έκτακτα αποτελέσματα				
1. Έκτακτα και ανόργανα έσοδα		8.257.484		9.569.518
Μείον:				
1. Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	8.610.842		10.327.619	
4. Προβλέψεις για έκτακτες ανάγκες	5.265.871	13.876.713	5.619.229	20.404.459
Οργανικά και έκτακτα αποτελ. (ζημιές/κέρδη)		35.192.031		33.118.829
ΜΕΙΟΝ:				
Σύνολο αποσβέσεων παγίων στοιχείων		53.445.407		46.071.281
Μείον: Οι από αυτές ενσωματωμένες στο λειτ. κόστος		53.445.407		46.071.281
Καθαρά αποτελέσματα (ζημιές/κέρδη) χρήσεως		35.192.031		33.118.829

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	Ποσά κλειομ. χρήσεως 1994	Ποσά προηγ. χρήσεως 1993
Καθαρά αποτ. (κέρδη/ζημιές) χρ.	(35.192.031)	33.118.829
Μείον: Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (ζημιών) προηγ. χρήσεων	(242.790.892)	(267.950.683)
	(277.982.923)	(234.831.854)
ΠΛΕΟΝ: Λοιποί μη ενσωμ. στο λειτουργικό κόστος φόροι	(68.228.539)	(7.959.038)
Ζημιές εις Νέο	346.211.462	242.790.892

Αθήνα 30 Απριλίου 1995

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ

Ένας Σύμβουλος Οι Υπεύθυνοι του Λογιστηρίου

ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΕΥΦΡΟΣΥΝΗ ΡΟΥΣΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «Ανώνυμη Εταιρεία ΟΛΥΜΠΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ»

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και το σχετικό Προσάρτημα της Ανώνυμης Εταιρείας «Ανώνυμη Εταιρεία ΟΛΥΜΠΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ» της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 1994. Ο έλεγχός μας, στα πλαίσια του οποίου λάβαμε και γνώση πλήρους λογιστικού απολογισμού των εργασιών των υποκαταστημάτων της εταιρείας, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 του Κ.Ν. 2190/1920 «περί Ανωνύμων Εταιρειών» και τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών. Τέθηκαν στην διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Δεν τροποποιήθηκε η μέθοδος απογραφής σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και το κόστος παραγωγής που προκύπτει από τα λογιστικά βιβλία προσδιορίσθηκε σύμφωνα με τις παραδειγμένες αρχές λογισμού του κόστους. Επαληθεύσαμε τη συμφωνία του περιεχομένου της εκθέσεως Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τις σχετικές Οικονομικές Καταστάσεις. Το Προσάρτημα περιλαμβάνει τις πληροφορίες που προβλέπονται από την παραγρ. 1 του άρθρου 43α του κωδ. Ν. 2190/1920. Από τον παραπάνω έλεγχο μας προέκυψαν τα εξής: 1. Η εταιρεία βασίζομενη στις διατάξεις του ΚΒΣ δεν τήρησε θεωρημένο βιβλίο αποθήκης και θεωρημένα στοιχεία για τη διακίνηση των αγοραζομένων (για πώληση κ.λπ.) διάφορων ειδών τροφίμων και ποτών. Δεδομένου επιπλέον, ότι για τα είδη αυτά η εταιρεία ούτε αθεώρητα στοιχεία διακινήσεως και βιβλία αποθήκης τήρησε, δεν υπήρχαν τα απαραίτητα λογιστικά δεδομένα για να διενεργήσουμε ασφαλή έλεγχο και επαλήθευση του όλου κυκλώματος αγορών αναλώσεων αποθεμάτων τέλους χρήσεως των παραπάνω ειδών. Κατά τη γνώμη μας, οι ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις οι οποίες προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας απεικονίζουν μαζί με το Προσάρτημα, αφού ληφθούν υπόψη οι παραπάνω παρατηρήσεις μας, την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 1994, καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε αυτή την ημερομηνία, βάσει των σχετικών διατάξεων που ισχύουν και λογιστικών αρχών, οι οποίες έχουν γίνει γενικά παραδεκτές και δεν διαφέρουν από εκείνες που η εταιρεία εφάρμοσε στην προηγούμενη χρήση.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 1995

Η ΟΡΚΩΤΗ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑ

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ Θ. ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ - ΚΟΡΔΑ
Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Έγκριση πρώτης οικοδομικής αδείας:

50-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95

Η ακριβή ημερομηνία αν την γνωρίζετε

13-6-1973

2. Έγκριση πρώτης άδειας λειτουργίας και δυναμικότητα του ξενοδοχείου τότε:

Ημερομηνία	1976	Αρ. Δωματίων	350	Αρ. Κλινών	560
------------	------	--------------	-----	------------	-----

3. Συνολική έκταση οικοπέδου

60.042 τ.μ.

4. Νομική μορφή της επιχείρησης:

Α. Ε.	Ο. Ε.	Ε. Π. Ε.
×		

5. Συνολικός προϋπολογισμός κατασκευής ξενοδοχείου:

δραχ.

6. Ετήσιος τζίρος 1994

3,246,602,150 δραχ.

4 Πιστ 1057.

7. Το ξενοδοχείο απασχολεί εργατικό δυναμικό:

400	Της ευρύτερης περιοχής του ξενοδοχείου	Από άλλες περιοχές της Ελλάδας	Αλλοδαπούς
Αριθμός απασχ.	370	20	10

8. Παράγοντες που επέδρασαν στην επιλογή του τόπου εγκατάστασης:

(Δυνατότητα πολλαπλής απάντησης)

α. Οικονομικά κίνητρα (χαμηλότοκα δάνεια, φοροαπαλλαγές, επιδοτήσεις)

στ. Ευνοϊκοί όροι δόμησης

β. Υπάρχουσες εξυπηρετήσεις (υπηρεσίες, τράπεζες κ.λ.π.)

ζ. Άλλοι παράγοντες

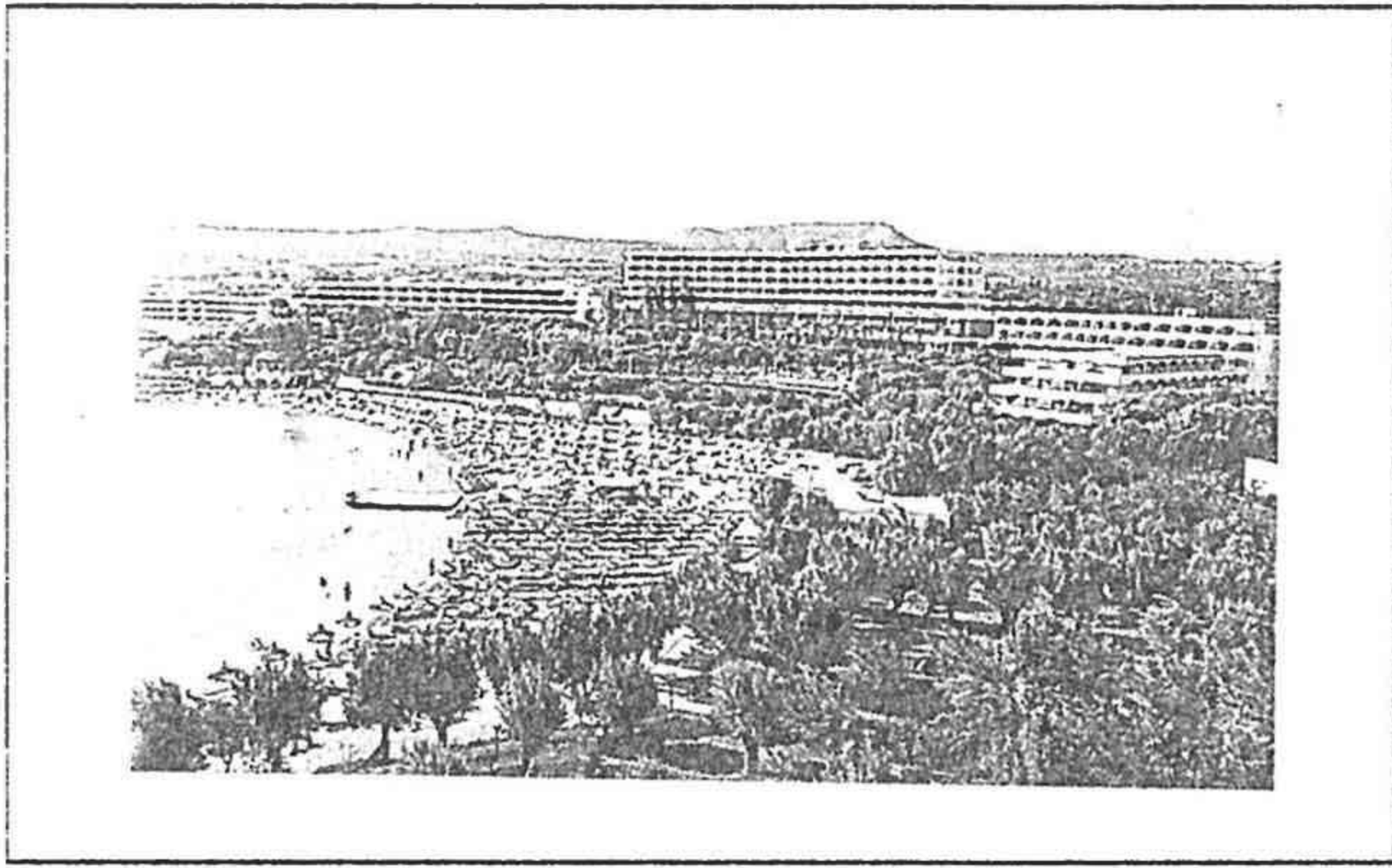
γ. Μεταφορικές υποδομές

δ. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόλοι έλξης

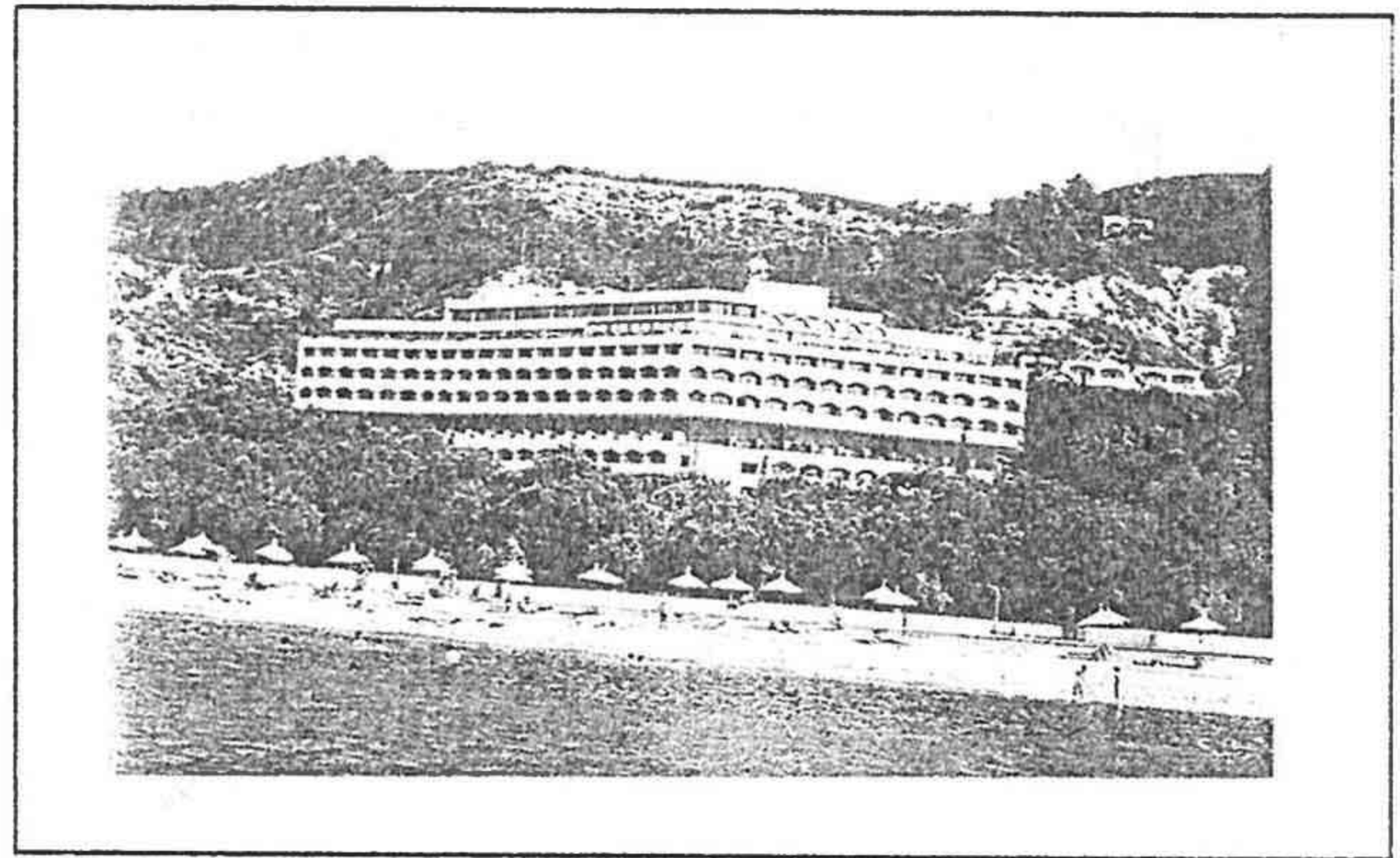
ε. Χρήσεις γης, καθεστώς γης, ιδιοκτησία

.....

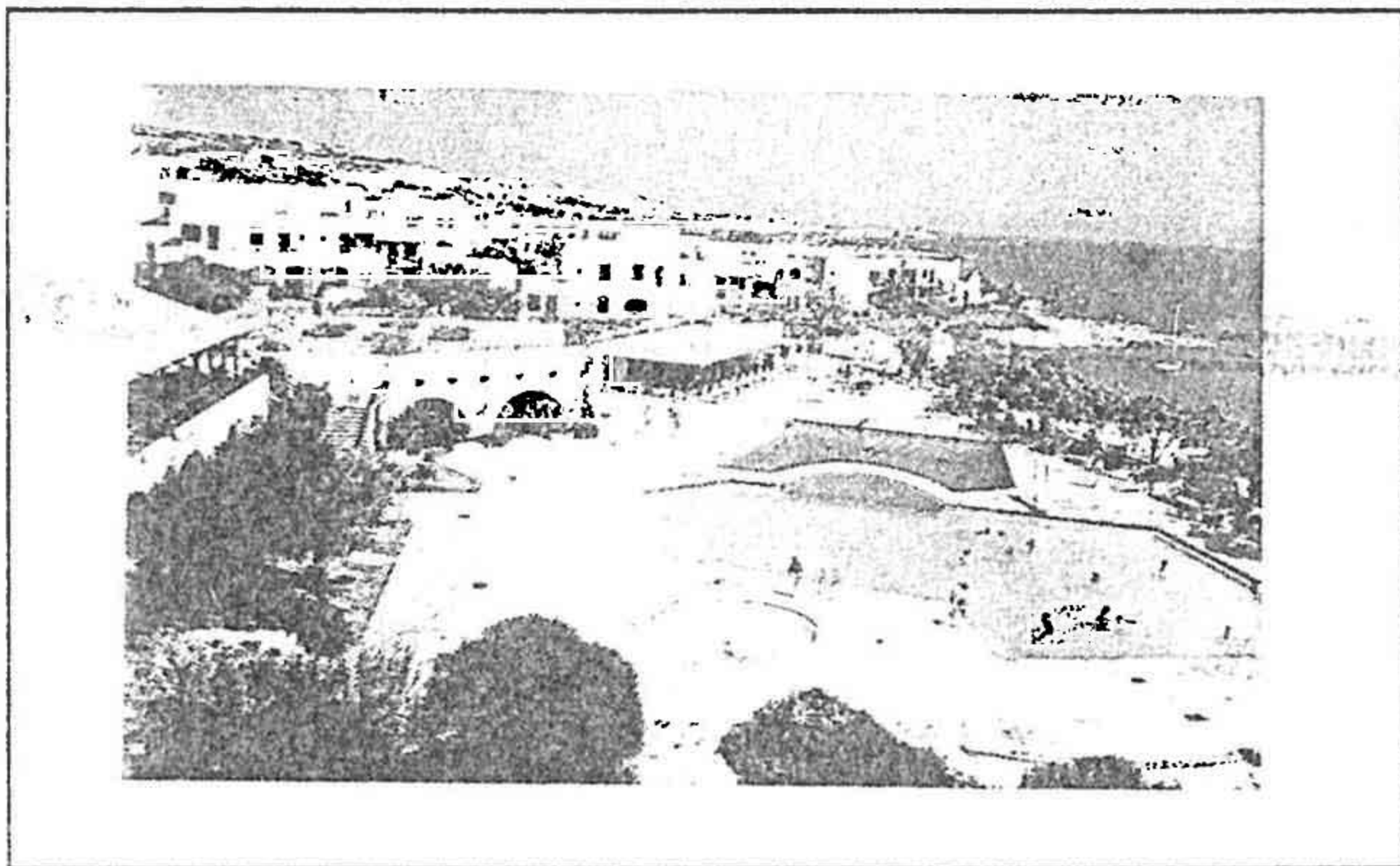
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β
Φωτογραφίες Μ.Τ.Σ.



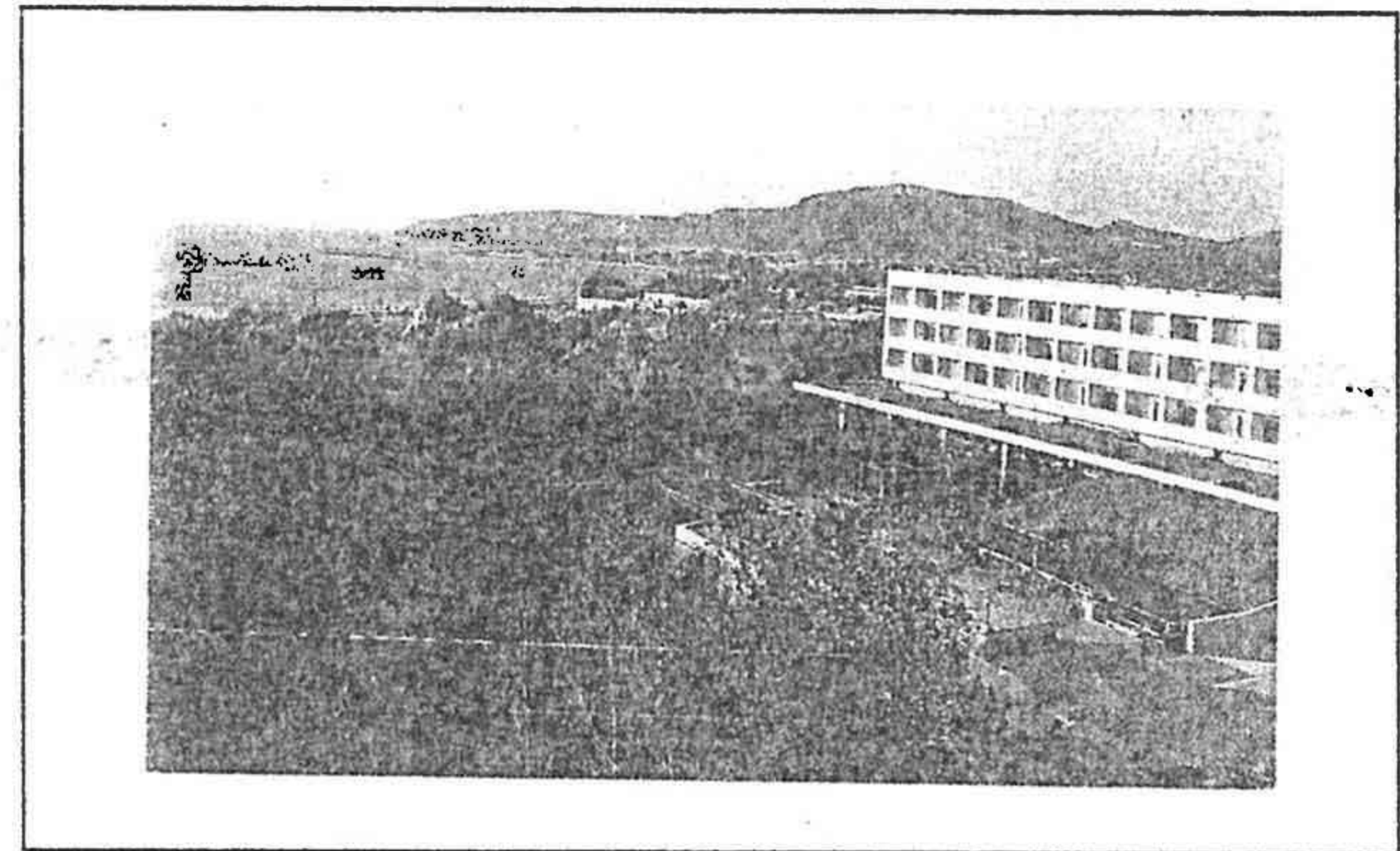
Paradise Beach



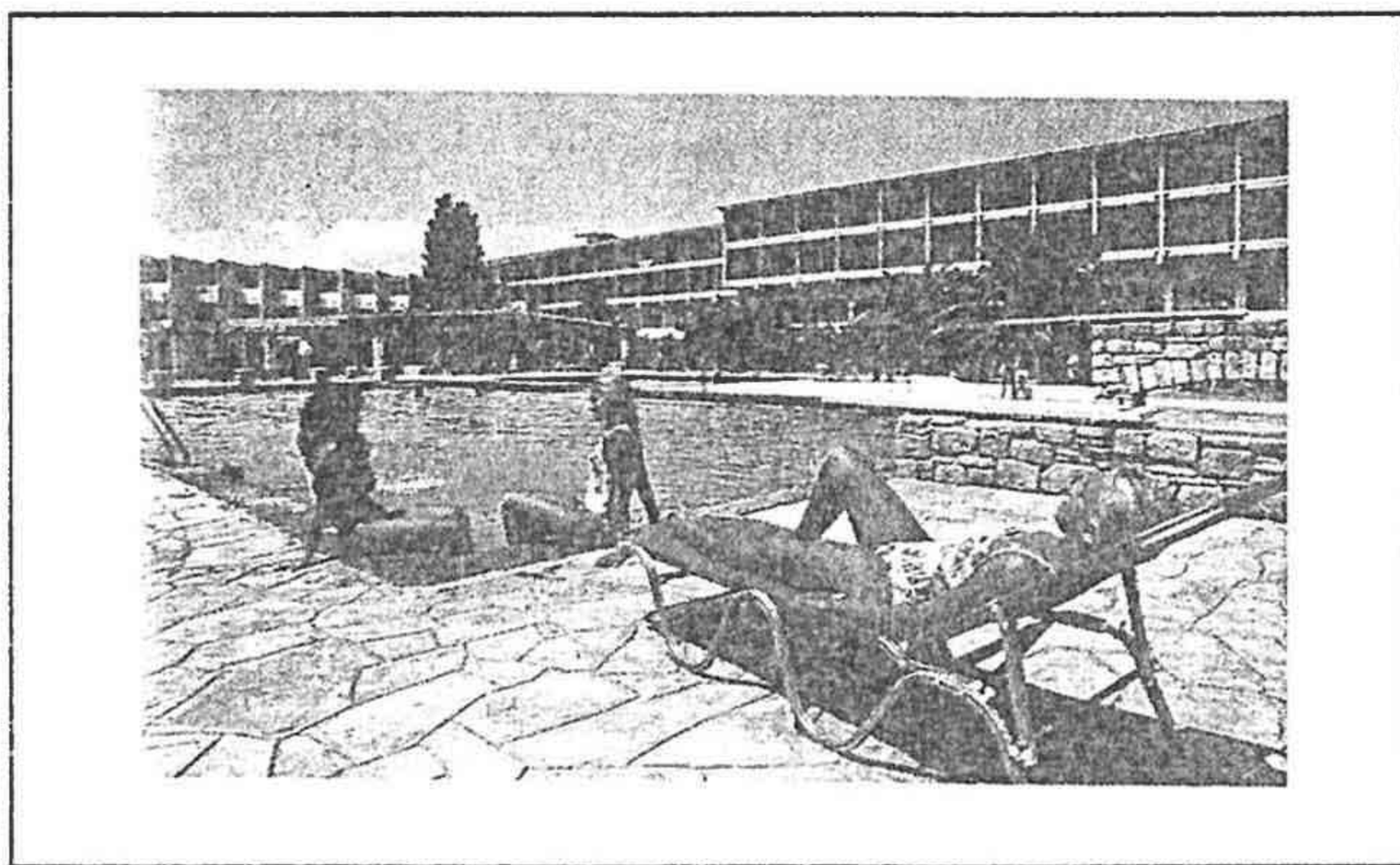
Rodos Bay



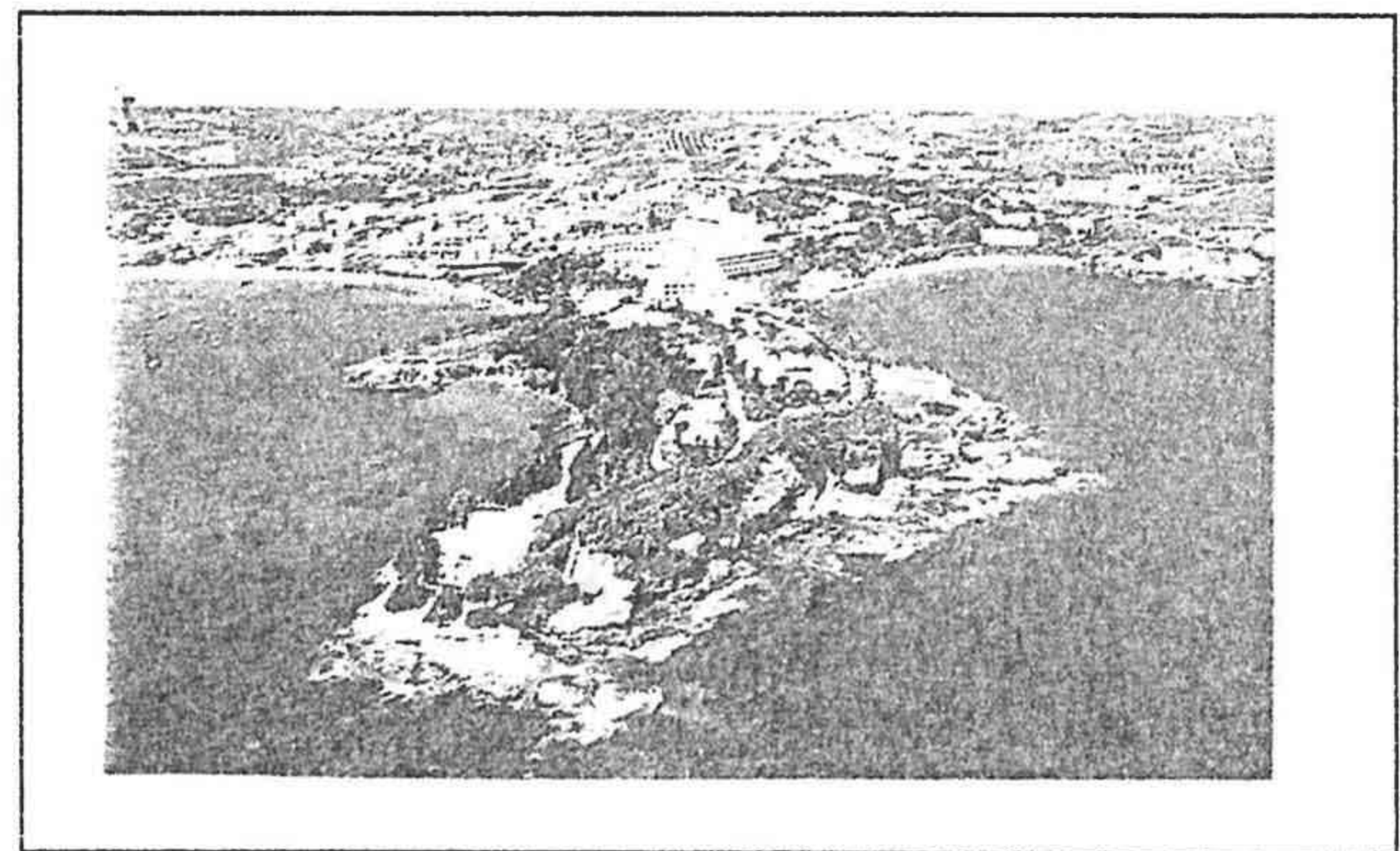
Creta Maris



Faliraki Beach



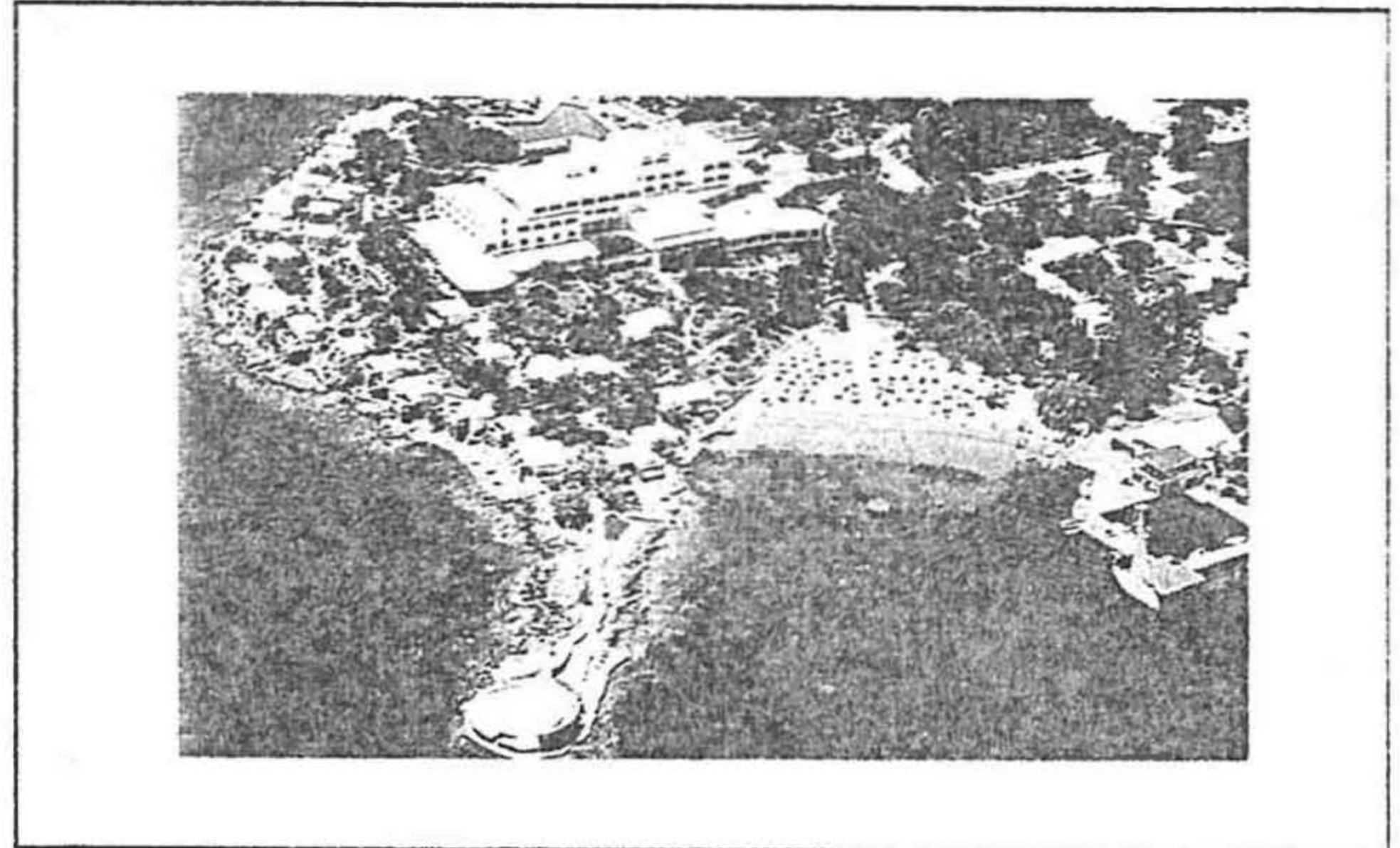
Doryssa Bay Hotel



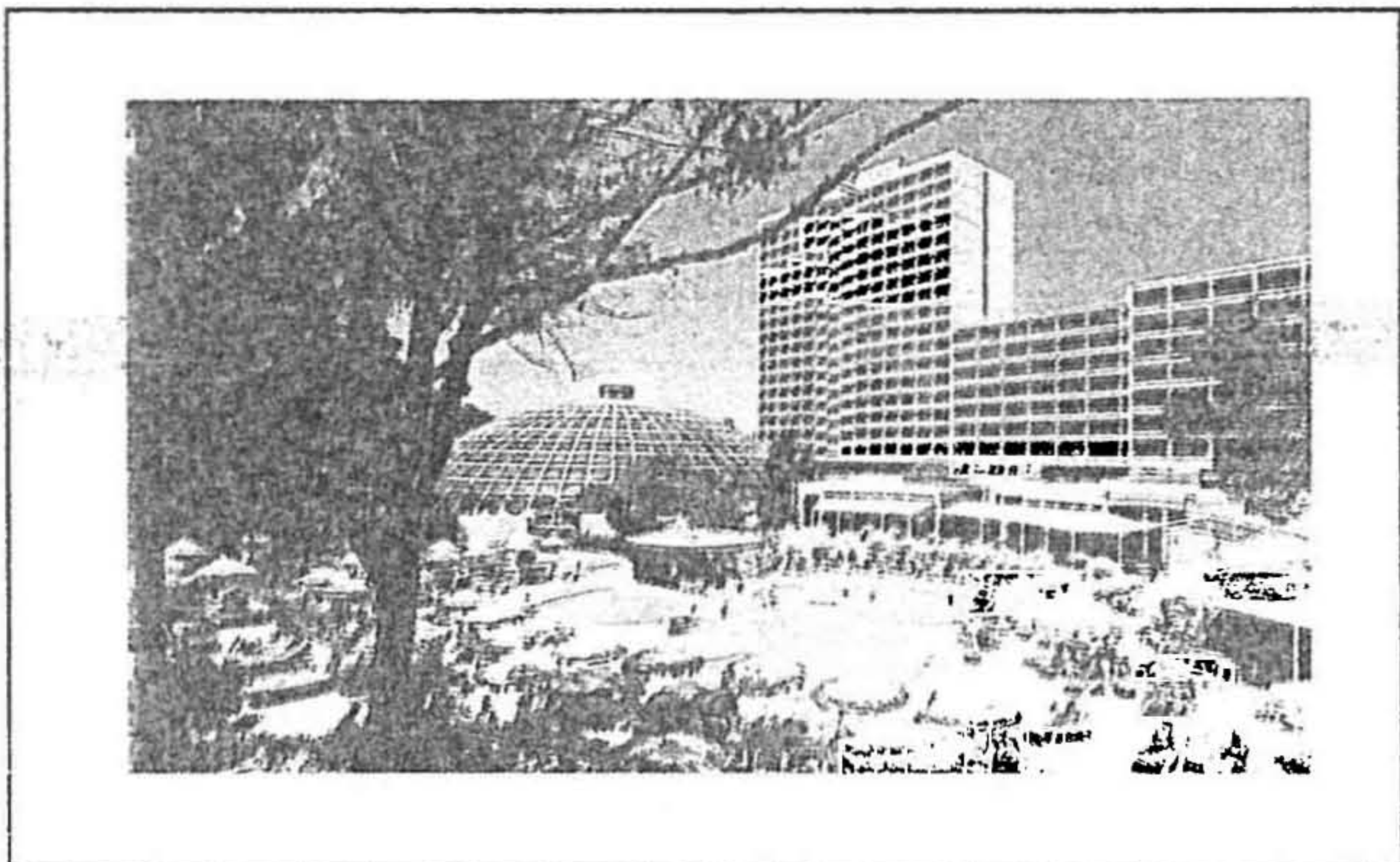
Capsis Beach



Metropolitan Capsis



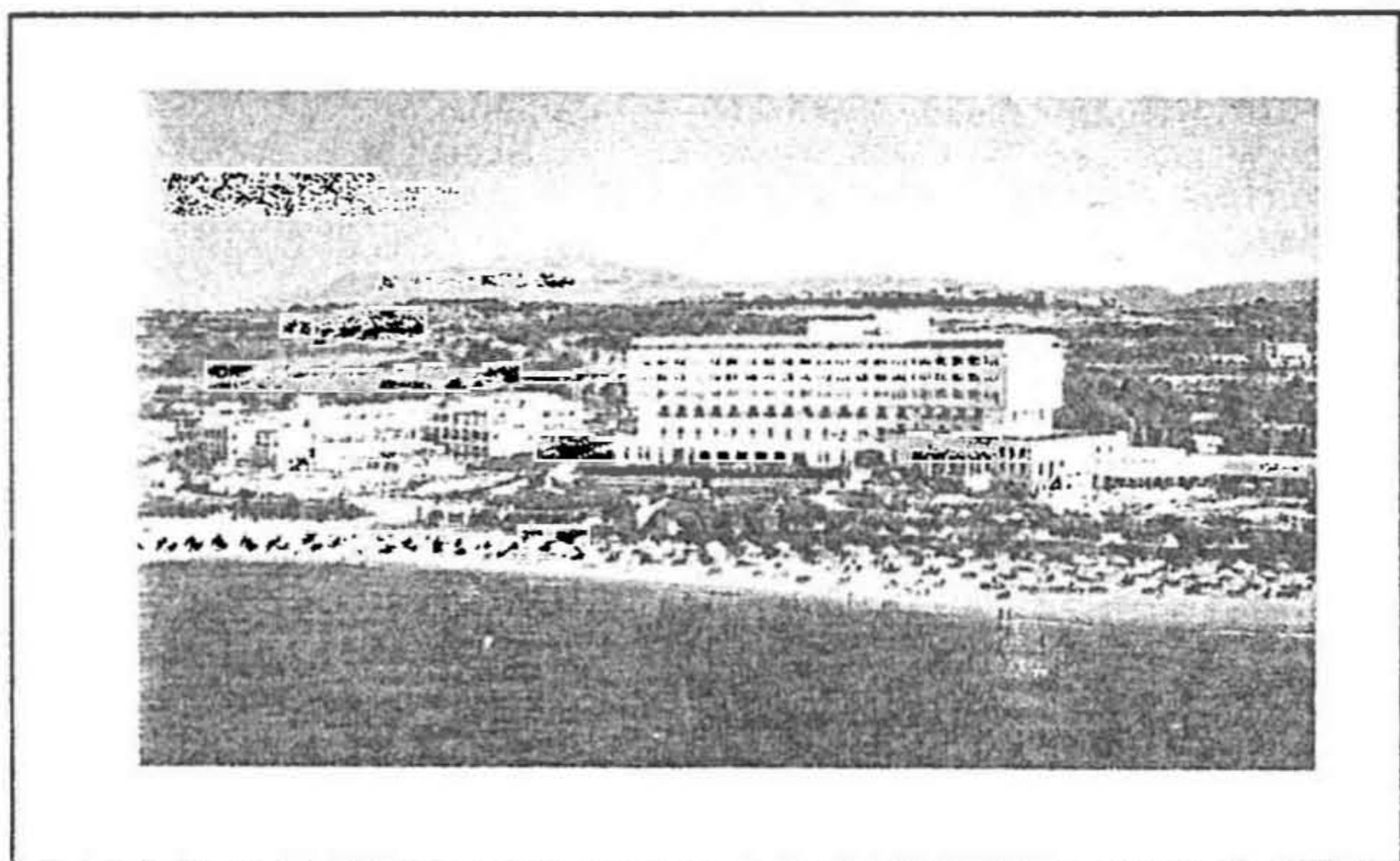
Elounda Beach



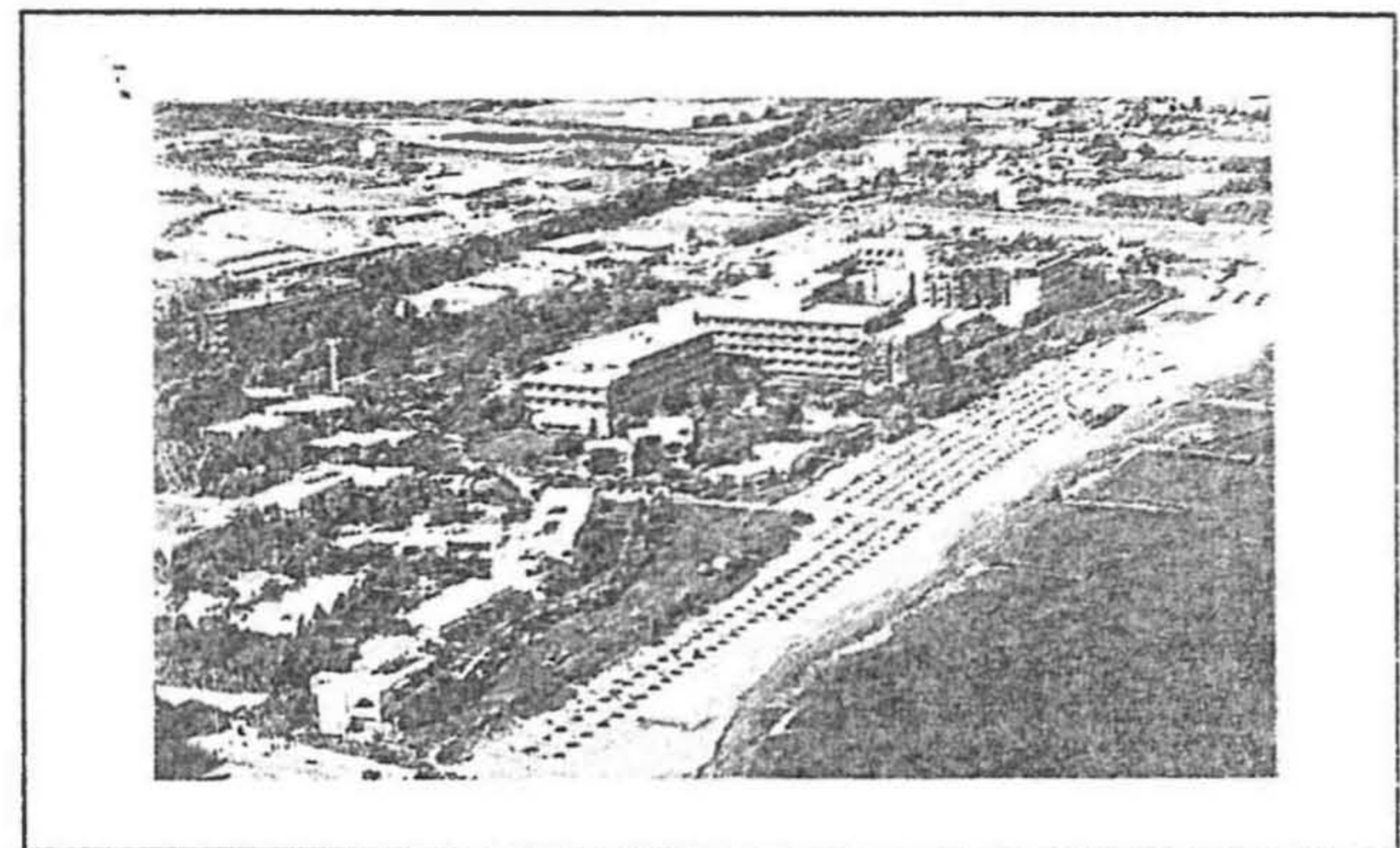
Rodos Palace



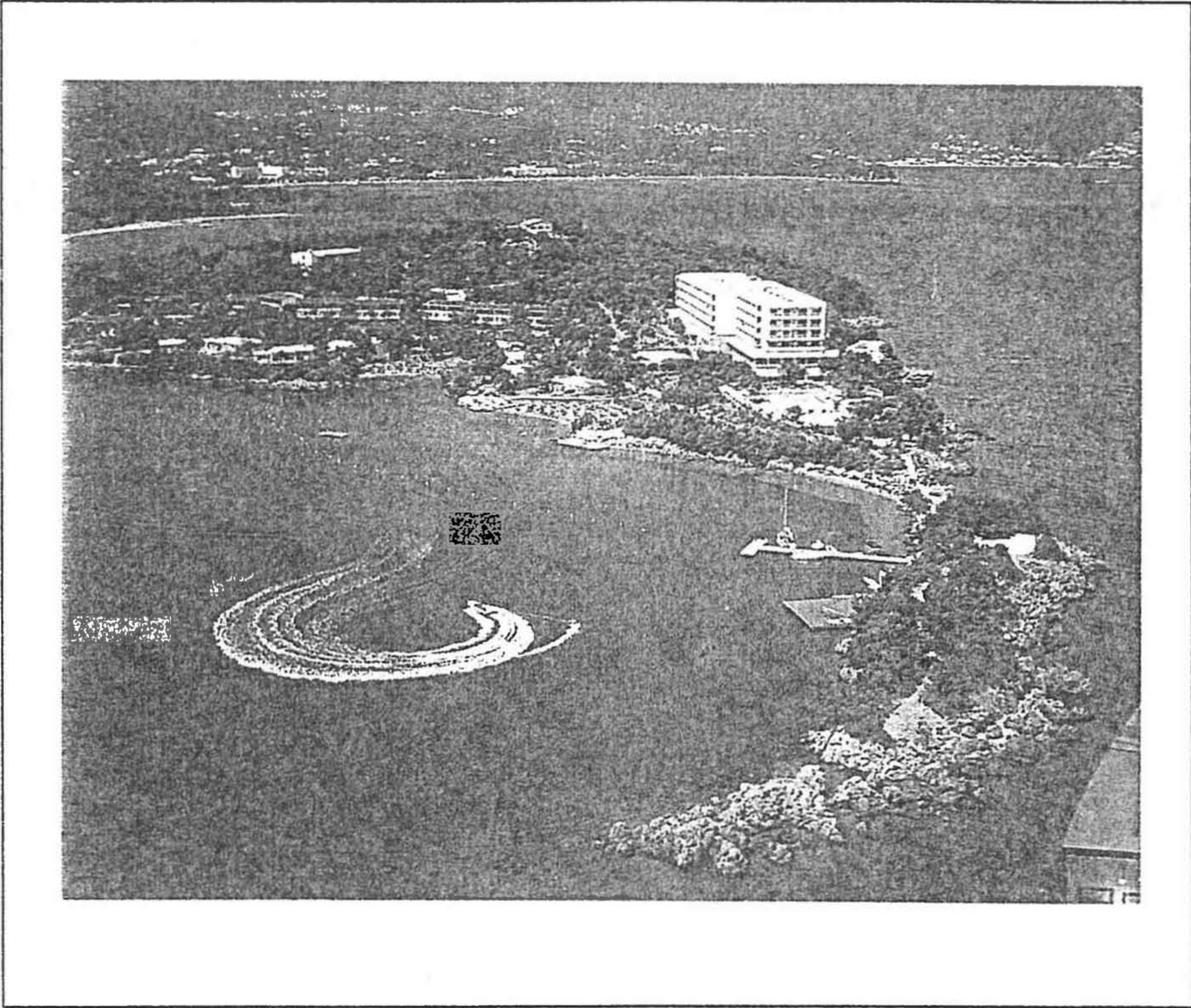
Athens Hilton



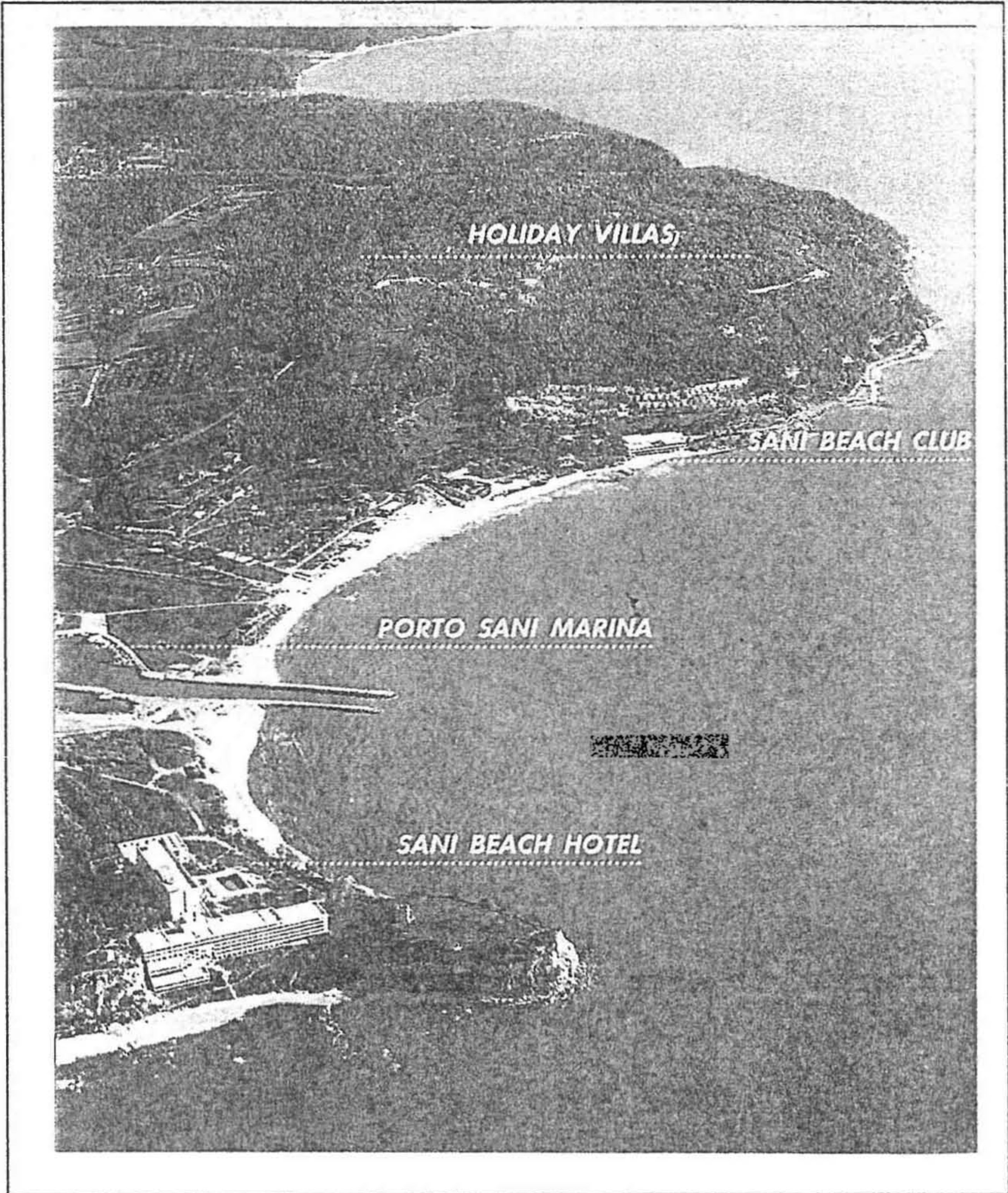
Creta Star



Grecotel Rithimna Beach



Greco Hotel Corfu Imperial



Sani Beach Hotel