

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
(ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ 3-ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ)



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΟΛΥΜΠΙΑΣ ΝΤΕΝΤΑ

ΘΕΜΑ: *Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός
σχεδίου περιοχές: νομικές παράμετροι, περιβαλλοντικές
επιπτώσεις και χωροταξικοί περιορισμοί.*

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κ. Γεωργία Γιαννακούρου

Ιανουάριος, 2009

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο τουρισμός, πια, στην σύγχρονη κοινωνία, δεν αποτελεί μόνο προϊόν, αλλά και εμπόρευμα. Κάτω από αυτό το πρίσμα και μέσα από αυτή τη διπλωματική εργασία, επιχειρείται να δοθεί μία εξήγηση, σχετικά με το πώς γίνεται η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Αρχικά, επιχειρείται να γίνει ένας προσδιορισμός των εννοιών “χωροθέτηση”, “τουριστικές εγκαταστάσεις” και “εκτός σχεδίου περιοχές”. Γίνεται διάκριση της χωροθέτησης σε σημειακή (εξατομικευμένη) και σε οργανωμένη και αναλύεται το νομικό πλαίσιο που τις διέπει. Η οργανωμένη χωροθέτηση γίνεται σε οργανωμένους υποδοχείς, όπως οι περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), οι περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) και οι περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Στη συνέχεια γίνεται μία ανάλυση των επιπτώσεων στο περιβάλλον των τουριστικών εγκαταστάσεων, που χωροθετούνται στις εκτός σχεδίου περιοχές και τα αποτελέσματα αυτών στο φυσικό περιβάλλον, ειδικότερα στους φυσικούς πόρους και στα φυσικά οικοσυστήματα, ενώ εξετάζονται οι επιπτώσεις του τουρισμού και σε διάφορους τύπους περιοχών, όπως φυσικά πάρκα και προστατευόμενες περιοχές. Προσπαθεί να δοθεί η δέουσα σημασία στην αρχή της πρόληψης, ως σημαντικότερη περιβαλλοντική αρχή, καθώς και στην αρχή του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού, όπως αυτή διαμορφώνεται μέσα από τη νομολογία. Τέλος, αναφέρονται οι χωροταξικοί περιορισμοί, που προκύπτουν τόσο από το ν. 2742/1999, όσο και από το Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο, καθώς επίσης και από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΜΕΡΟΣ Ι ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α ΈΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΈΝΝΟΙΑ «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»: ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ
ΑΡΘΡΟΥ 2 ΤΟΥ Ν. 2160/1993.

2. ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β ΈΝΝΟΙΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

1.ΕΝΝΟΙΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ.

2. ΟΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ: ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ.

2.1. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν.Δ. ΤΗΣ 17-7-1923.

2.2. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΤΟΥ ΓΟΚ.

*2.3. Η ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ, ΕΙΔΙΚΑ, ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ.*

ΜΕΡΟΣ ΙΙ ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α ΣΗΜΕΙΑΚΗ (ΕΞΑΤΟΜΙΚΕΥΜΕΝΗ) ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΣΗΜΕΙΑΚΗ (ΕΞΑΤΟΜΙΚΕΥΜΕΝΗ) ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1. *Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ*

2.2. *ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ*

2.3. *ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ*

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1 *ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΟΑΠΔ)*

2.2 *ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΤΑ)*

2.3 *ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ)*

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΠΟΥ ΧΩΡΟΘΕΤΟΥΝΤΑΙ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΥΤΩΝ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. ΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ .

3. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΡΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

3.1 ΒΙΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

3.1.1 ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

-3.1.1.1 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟΥΣ ΦΥΣΙΚΟΥΣ ΠΟΡΟΥΣ

-3.1.1.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΑ ΦΥΣΙΚΑ ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

3.2 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

4. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

4.1 ΦΥΣΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

4.1.1 ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

4.1.2 ΟΡΕΙΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

4.1.3 ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ Η ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΘΕΣΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΜΕΡΟΣ IV

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. Η ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

3. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΥΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ: ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 2742/1999 ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

4. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΥΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ: Η ΑΡΧΗ ΤΟΥ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΣΤΕ ΚΑΙ Η ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

ΟΙ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

1. ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ (ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ)

2. ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

3. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΣΤΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

-3.1.ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΕ

3.2.ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο τουρισμός δεν είναι σήμερα προϊόν, αλλά εμπόρευμα. Στη σύγχρονη παγκοσμιοποιημένη οικονομία και στο διεθνοποιημένο περιβάλλον, ο τουρισμός υπόκειται στις γενικές τάσεις του οικονομικού μετασχηματισμού. Αυτή η διεθνοποίηση του τουρισμού και η συνεχής του επέκταση στην ευρύτερη αγορά τοποθέτησε σε προνομιακή θέση τις μεγάλες επιχειρήσεις και τις τουριστικές εγκαταστάσεις. Ο τουρισμός βέβαια είναι ένα πολυδιάστατο φαινόμενο. Η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει το περιβάλλον, καθώς πρόσθετοι αριθμοί πληθυσμών ζουν για συγκεκριμένες περιόδους σε χώρους, που η φυσική τους προίκα και οι τεχνικές τους δυνατότητες από πλευράς υποδομής δεν είναι έτοιμες να σηκώσουν το πρόσθετο φορτίο. Το ερώτημα είναι πώς η ανάπτυξη του τουρισμού μπορεί να σχεδιαστεί, έτσι ώστε να επιτευχθεί βιωσιμότητα, δηλαδή με τέτοιο τρόπο, ώστε το κοινωνικό-πολιτισμικό και το φυσικό περιβάλλον να επηρεαστεί κατά το ελάχιστο δυνατό και να έχει την ικανότητα συνεχώς να αναγεννάται. Για να είναι αποτελεσματικός ο τουρισμός πρέπει να τηρούνται τουλάχιστον τρεις προϋποθέσεις: α) η οικονομική βιωσιμότητα, β) κοινωνικο-πολιτισμική αποδοχή, γ) περιβαλλοντική βιωσιμότητα.

Ειδικότερα για την Ελλάδα, όπου ο τουρισμός είναι η πρώτη παραγωγική δραστηριότητα, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελεί μείζονος σημασίας και ενδιαφέροντος ζήτημα για την ελληνική πραγματικότητα. Ιδιαίτερα κιάλας, για την περιοχή της Μαγνησίας, η οποία λόγω της γεωγραφικής της θέσης (συνδυάζει βουνό και θάλασσα), η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων παρουσιάζει έντονο τοπικό ενδιαφέρον. Αντικείμενο αυτής της εργασίας είναι η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς το φαινόμενο αυτό παρουσιάζει ιδιαίτερη όξυνση, με δυσμενείς επιπτώσεις, όπως άναρχη αστικοποίηση στον περιαστικό χώρο, τυχαία διασπορά δόμησης στον υπαίθριο χώρο, έρπουσα γραμμική δόμηση ποικίλων δραστηριοτήτων κατά μήκος των οδικών αξόνων και πέριξ των οικισμών, σταδιακή εγκατάλειψη της αγροτικής χρήσης, φθορά αισθητική και περιβαλλοντική υποβάθμιση του τοπίου, απαξίωση, αλλοίωση της πολιτισμικής μας ταυτότητας, αλλοίωση και υποβάθμιση της λαϊκής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μη αναστρέψιμη βλάβη ή και εξάντληση φυσικών πόρων, διατάραξη της ισορροπίας των οικοσυστημάτων και διεύρυνση διασποράς ρύπων στην ατμόσφαιρα και το έδαφος.

Αυτή η εργασία αποτελείται από τέσσερα μέρη και το κάθε μέρος από δύο κεφάλαια. Στο πρώτο μέρος και ειδικότερα στο πρώτο κεφάλαιο, επιχειρείται να γίνει ένας προσδιορισμός της έννοιας “τουριστικές εγκαταστάσεις” και των βασικών διακρίσεων αυτών, ενώ στο δεύτερο κεφάλαιο ορίζονται οι έννοιες “χωροθέτηση” και “εκτός σχεδίου περιοχές”.

Το δεύτερο μέρος της εργασίας αυτής αφορά τις νομικές παραμέτρους , τόσο της σημειακής (εξατομικευμένης) χωροθέτησης, όσο και της οργανωμένης και αναλύεται το νομικό πλαίσιο που τις διέπει. Στο πρώτο κεφάλαιο αυτού, αναφορικά με το βασικό αυτό νομικό πλαίσιο, θα μπορούσαμε να πούμε, ότι το άρθρο 24&1 Σ είναι η βασική συνταγματική ρύθμιση, ενώ οι δεσμεύσεις, που απορρέουν από την κοινοτική νομοθεσία συνίστανται στις Οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ. Αναφορικά με την ελληνική νομοθεσία, ο ν. 1650/1986 “Για την προστασία του περιβάλλοντος”, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις [άρθρα 1-6,12]», είναι ο βασικός νόμος που διέπει την ως άνω διαδικασία, ενώ οι ΚΥΑ που εκδόθηκαν κατ’ εφαρμογή του, είναι οι 15393/2332/2002, 11014/703/Φ104/2003 και 37111/2021/2003.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αυτού αναλύεται το βασικό νομικό πλαίσιο της οργανωμένης χωροθέτησης αυτών σε συγκεκριμένες κατηγορίες περιοχών, που πραγματοποιούνται από ειδικές πολεοδομικές παρεμβάσεις. Αυτές οι περιοχές είναι: οι περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), οι περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) και οι περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Οι ΠΟΑΠΔ ρυθμίζονται από το άρθρο 10 του ως άνω ν. 2742/1999 και προσφέρουν τη δυνατότητα δημιουργίας οργανωμένων περιοχών για παραγωγικές δραστηριότητες του πρωτογενούς , δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα (όπου και υπάγεται η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων), οι ΠΟΤΑ διέπονται από την παρ.1 του άρθρο 29 του ν. 2545/1997 και χαρακτηρίζονται ως τέτοιες οι δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων, αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης

ελεύθερου χρόνου, ενώ οι ΠΕΡΠΟ ρυθμίζονται με το άρθρο 24 του ν. 2508/2007 και χαρακτηρίζονται έτσι οι περιοχές, όπου η πολεοδόμηση γίνεται με ιδιωτική πρωτοβουλία (ιδιωτική πολεοδόμηση), μετά από έγκριση του κράτους. Συγκεκριμένα, εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΟΑΠ ή στα όρια ΓΠΣ και ΖΟΕ, μπορεί να χαρακτηριστεί ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

Στο τρίτο μέρος και ειδικότερα στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μία ανάλυση των επιπτώσεων στο περιβάλλον των τουριστικών εγκαταστάσεων, που χωροθετούνται στις εκτός σχεδίου περιοχές και τα αποτελέσματα αυτών στο φυσικό περιβάλλον, ειδικότερα στους φυσικούς πόρους και στα φυσικά οικοσυστήματα, ενώ εξετάζονται οι επιπτώσεις του τουρισμού και σε διαφόρους τύπους περιοχών, όπως φυσικά πάρκα και προστατευόμενες περιοχές.

Στο δεύτερο κεφάλαιο προσπαθεί να δοθεί η δέουσα σημασία στην αρχή της πρόληψης, ως σημαντικότερη περιβαλλοντική αρχή. Ο θεσμός της εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ), μέσω κυρίως των αντίστοιχων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, κατ' εξοχήν υλοποιεί την εν λόγω αρχή, καθ' ότι μία πρόσφορη και ολοκληρωμένη ΕΠΕ, μπορεί να μεγιστοποιήσει τις θετικές και να ελαχιστοποιήσει τις αρνητικές επιδράσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Στο τέταρτο και τελευταίο μέρος, και συγκεκριμένα στο πρώτο κεφάλαιο, αναλύεται η προστιθέμενη αξία του χωροταξικού σχεδιασμού για την τουριστική ανάπτυξη, καθώς και η αρχή του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού, όπως αυτή διαμορφώνεται μέσα από τη Νομολογία.

Τέλος στο δεύτερο κεφάλαιο δίνονται οι χωροθετικές κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων εθνικής κλίμακας για τον τουρισμό, τόσο σύμφωνα με το Γενικό Χωροταξικό Πλαίσιο, όσο σύμφωνα και με το υπό κατάρτιση Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον τουρισμό.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην προστιθέμενη αξία του χωροταξικού σχεδιασμού, για την χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς

πρόκειται για τη χωρική έκφραση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού, σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και ουσιαστικά, λοιπόν, πρόκειται για δημόσια πολιτική.

ΜΕΡΟΣ Ι
ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΙ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α
ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΕΝΝΟΙΑ «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»: ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ
ΑΡΘΡΟΥ 2 ΤΟΥ Ν. 2160/1993

Τουριστικές επιχειρήσεις (εγκαταστάσεις) αποτελούν τα/οι:

1. Τουριστικά καταλύματα.

Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς *διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες*, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση και διακρίνονται,¹ ως εξής:

A. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα :

- α. Ξενοδοχεία κλασικού τύπου.
- β. Ξενοδοχεία τύπου ΜΟΤΕΛ.
- γ. Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων.
- δ. Ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων.
- ε. Οργανωμένες τουριστικές κατασκήνωσεις με ή χωρίς οικίσκους (ΚΑΜΠΙΝΓΚ).

B. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα.

- α. Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες
- β. Ενοικιαζόμενα δωμάτια σε συγκρότημα μέχρι 10 δωματίων
- γ. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα.

Γ. Χώροι οργανωμένης κατασκήνωσης με ή χωρίς οικίσκους .

Τα "δασικά χωριά" προστίθενται ως ειδική κατηγορία στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της περίπτωσης Β` της παρ.1 του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993.

2. Ξενώνες Νεότητας:

Ξενώνες Νεότητας είναι καταλύματα που εξυπηρετούν πρόσωπα νεαρής ηλικίας *ημεδαπά ή αλλοδαπά, εφοδιασμένα με ειδική κάρτα ομοσπονδιών, σωματείων ή*

¹ σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην απόφαση 530992/1987 του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., με θέμα τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων (ΦΕΚ 557 Β`).

ιδρυμάτων και υπάγονται στην εποπτεία του Ε.Ο.Τ. Οι επιχειρήσεις των Ξενώνων Νεότητας ανήκουν σε νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και στεγάζονται σε κτιριακές εγκαταστάσεις, οι οποίες εκπληρούν τις τεχνικές προδιαγραφές του ως άνω αναφερόμενου νόμου, όπως εκάστοτε ισχύουν.

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Ε.Ο.Τ. καθορίζονται τα ελάχιστα κριτήρια ένταξης των υφιστάμενων Ξενώνων Νεότητας, με τα οποία πρέπει να διασφαλίζεται ιδίως υψηλός βαθμός όρων υγιεινής, λειτουργικότητα των ξενώνων και παροχή βασικών υπηρεσιών, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά και κάθε λεπτομέρεια για τη χορήγηση του σήματος. Οσοι δεν εξακολουθήσουν τη λειτουργία τους με τις παραπάνω προϋποθέσεις, επιλέγουν την ένταξή τους σε μία από τις κατηγορίες καταλυμάτων της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου.

3. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.

Κάθε μορφή τουρισμού, όπως ο συνεδριακός, ο θαλάσσιος, ο αθλητικός, ο αγροτικός, ο πολιτιστικός, ο θεραπευτικός ή άλλος, *υπάγεται στην αρμοδιότητα του Ε.Ο.Τ.*

Οι εγκαταστάσεις για συνεδριακά κέντρα, χιονοδρομικά κέντρα, κέντρα ιππικού τουρισμού, αεροθεραπευτήρια και υδροθεραπευτήρια, συνοδευτικές αυτών εγκαταστάσεις, όπως καταλύματα, χώροι αθλητικών τουριστικών εγκαταστάσεων, κέντρα εστίασης και αναψυχής, ως και εγκαταστάσεις οποιασδήποτε μορφής, καθώς και γραφεία εκμετάλλευσης σκαφών αναψυχής υπάγονται στην εποπτεία του Ε.Ο.Τ.

Για την κατασκευή πάσης φύσεως χερσαίων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων, που απαιτούνται για τη δημιουργία, λειτουργία, τουριστική ανάπτυξη, αξιοποίηση και οικονομική βιωσιμότητα των ανωτέρω εγκαταστάσεων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 51 του ν. 998/1979, δηλαδή: Μετά από πρόταση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού επιτρέπεται δημόσια δάση ή δασικές εκτάσεις ή τμήματα αυτών να παραχωρούνται στον Οργανισμό και να τίθενται στη διοίκηση αυτού, με σκοπό την τουριστική αξιοποίησή τους. Ως τουριστική αξιοποίηση νοείται η κατασκευή πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, για την διαβίωση και αναψυχή ομαδικώς ή και ατομικώς κινούμενων ατόμων.²

²Με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης προσδιορίζονται οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τουριστικό τομέα και καθορίζονται οι όροι υπαγωγής τους στην κατηγορία τουριστικών επιχειρήσεων της παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993. Με την ίδια

4. Τουριστικά γραφεία.

Σύμφωνα με το άρθρο 393/1976 οι μόνιμα οργανωμένες επιχειρήσεις, οι οποίες με τα μέσα που διαθέτουν και τις υπηρεσίες που προσφέρουν, αναλαμβάνουν την μεταφορά, διακίνηση ή εξασφάλιση διαμονής μεμονωμένων ατόμων ή ομάδων ατόμων, εντός και εκτός χώρας.

5. Γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων.

Γραφεία ενοικιάσεως αυτοκινήτων είναι *επιχειρήσεις ολικής μίσθωσης ιδιωτικής χρήσης*. Οι ανωτέρω επιχειρήσεις εντάσσονται στις τουριστικές επιχειρήσεις.

6. Τουριστικά καταστήματα.

θεωρούνται οι επιχειρήσεις ή τα καταστήματα που διαθέτουν αγαθά ή προσφέρουν υπηρεσίες σε ταξιδιώτες, περιηγητές ή παραθεριστές και χαρακτηρίζονται τουριστικά με απόφαση του ΕΟΤ.³

Δεν θεωρούνται τουριστικά καταλύματα τα ακίνητα, τα οποία αποδεδειγμένα εκμισθώνονται εν όλω ή εν μέρει για προσωρινή διαμονή του ίδιου του μισθωτή με μίσθωμα που ορίζεται κατά μήνα, είτε συνολικά για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εφόσον η μίσθωση υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Ανάπτυξης, καθορίζεται το ποσοστό των καταλυμάτων αυτών που μπορούν να μισθώνονται μακροχρονίως ή να πωλούνται, καθώς και θέματα που αφορούν τη μεταβίβαση του δικαιώματος χρήσης ή κυριότητας από τους χρήστες ή κυρίους των καταλυμάτων αυτών.

Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Δ.Σ. του Ε.Ο.Τ. και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να υπάγονται στις τουριστικές επιχειρήσεις και να προσδιορίζονται εννοιολογικώς και

απόφαση ορίζονται οι όροι λειτουργίας και έκδοσης αδειών και άλλων μορφών εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

³ σύμφωνα με τις διατάξεις του Β.Δ. 431/1961.

άλλα είδη τουριστικών καταλυμάτων και γενικά τουριστικών επιχειρήσεων⁴
(<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

2. ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.

1^η διάκριση

- α) εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής και
- β) εγκαταστάσεις (ειδικής) τουριστικής υποδομής

2^η διάκριση

- α) αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις
- β) συμπληρωματικές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Αναλυτικότερα:

1^η διάκριση

- α) Εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής

Εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής είναι οι εγκαταστάσεις που καλύπτουν κατά βάση τις ανάγκες διαμονής, εστίασης και αναψυχής των τουριστών. Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι συχνά δυνατό να διαθέτουν και χώρους, εξοπλισμούς ή οργάνωση για άθληση και δημιουργική διάθεση του ελεύθερου χρόνου, χωρίς η κάλυψη των συγκεκριμένων αυτών αναγκών των τουριστών να αποτελεί τον βασικό τους σκοπό. Για παράδειγμα: ένα ξενοδοχείο αποτελεί εγκατάσταση τουριστικής ανωδομής, γιατί καλύπτει ανάγκες διαμονής και εστίασης (διαθέτει συνήθως εστιατόριο) ή/και αναψυχής (διαθέτει συνήθως κάποιο μπαρ με μουσική). Είναι δυνατό όμως να διαθέτει και αθλητικά γήπεδα ή/και χώρους προβολής βίντεο, εκμάθησης της ελληνικής γλώσσας, μαθημάτων ελληνικής κουζίνας, επιτραπέζιων παιχνιδιών κ.ο.κ. και, επομένως, να καλύπτει και ανάγκες άθλησης καθώς και τις ανάγκες δημιουργικής διάθεσης του ελεύθερου χρόνου.

⁴Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ. ορίζονται οι προϋποθέσεις, οι προδιαγραφές, τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την ίδρυση και λειτουργία των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, οι σχετικές αρμοδιότητες των οργάνων του Ε.Ο.Τ. και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Εγκαταστάσεις τουριστικής ανωδομής είναι αυτές που καλύπτουν τις ανάγκες ανάπτυξης των λεγόμενων θεματικών (ή ειδικών) μορφών τουρισμού. Οι θεματικές (ή ειδικές) μορφές τουρισμού αναφέρονται πάντοτε στην τουριστική βιβλιογραφία, αλλά και στη συναλλακτική γλώσσα του τουριστικού τομέα, σε αντιπαράθεση με τον λεγόμενο μαζικό τουρισμό (δηλαδή τον οργανωμένο εισερχόμενο παραθεριστικό τουρισμό), που αποτελεί την κυρίαρχη μορφή τουρισμού στη χώρα μας και σε άλλους ανεπτυγμένους τουριστικούς προορισμούς, ιδίως δε στους προορισμούς της Δεκάνης της Μεσογείου.

Ο όρος “οργανωμένος” υποδηλώνει τη διακίνηση του μαζικού τουρισμού μέσω της προσφοράς στην αγορά συνόλου («πακέτου») υπηρεσιών, που διοργανώνεται από τον διοργανωτή και, συνήθως, περιλαμβάνει μεταφορά προς τον προορισμό, διαμονή, πρωινό ή/και γεύματα κ.λ.π.

β) εγκαταστάσεις (ειδικής) τουριστικής υποδομής

Με τον συνολικό όρο «*θεματικές μορφές*» αναφέρονται οι μορφές τουρισμού, που έχουν, ως ειδοποιό διαφορά από τον μαζικό τουρισμό, τα *ειδικά ενδιαφέροντα* των τουριστών, *προς άσκηση των οποίων* λαμβάνουν την απόφαση της τουριστικής μετακίνησης. Και γενικά οι μορφές, που έχουν ως ειδοποιό διαφορά τον σκοπό της τουριστικής μετακίνησης. *Για παράδειγμα:* τα επιμέρους στοιχεία του πολιτισμού (αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία, σύγχρονη τέχνη, κουζίνα και κρασί), τα οικολογικά ενδιαφέροντα (όπως π.χ. η παρατήρηση των πουλιών κ.λ.π.) αποτελούν ειδικά ενδιαφέροντα τουριστών, χάρις στα οποία αποφασίζουν να επισκεφθούν μία περιοχή. Επίσης, η συμμετοχή σε συνέδρια αθλητικούς αγώνες, προπονήσεις αθλητικών ομάδων, η υποβολή σε θεραπευτική αγωγή με ιαματικό νερό ή με θαλασσινό νερό, η άσκηση και η υγιεινή διατροφή αποτελούν σκοπούς για τους οποίους λαμβάνεται η απόφαση τουριστικής μετακίνησης.

Ορισμένες από τις θεματικές μορφές τουρισμού μπορούν να αναπτυχθούν, όπου υπάρχουν *ειδικές τουριστικές εγκαταστάσεις υποδομής: οι λεγόμενες εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής*. Τέτοιες καταστάσεις είναι, π.χ. τα συνεδριακά κέντρα για τον συνεδριακό τουρισμό, οι μαρίνες για τον θαλάσσιο τουρισμό, τα γήπεδα γκολφ, τα αθλητικά κέντρα και τα ειδικά προπονητικά κέντρα για τις διάφορες

επιμέρους μορφές αθλητικού τουρισμού, τα υδροθεραπευτήρια, τα κέντρα θαλασσοθεραπείας και τα κέντρα τουρισμού υγείας, για τις διάφορες μορφές θεραπευτικού τουρισμού ή τουρισμού υγείας, τα χιονοδρομικά κέντρα για τη χιονοδρομία κ.ο.κ. Αλλές μορφές τουρισμού προυποθέτουν ιδιαίτερα αξιόλογους φυσικούς (οικολογικός τουρισμός) ή πολιτιστικούς πόρους (πολιτιστικός τουρισμός) και αντίστοιχες δημόσιες, ως επί το πλείστον υποδομές (π.χ. δίκτυο προσπέλασης-μονοπάτια, παρατηρητήρια, κέντρα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης κ.λ.π. στις περιοχές οικοτουρισμού, οργανωμένους αρχαιολογικούς χώρους και μουσεία, χώρους πολιτιστικών εκδηλώσεων κ.λπ. για τη ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού).

Είναι χαρακτηριστικό, ότι οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής δεν εξυπηρετούν πάντοτε αυστηρά και αποκλειστικά εξειδικευμένη πελατεία ειδικών ενδιαφερόντων η σκοπών, αλλά συχνά και αντίστοιχες ανάγκες του οργανωμένου παραθεριστικού τουρισμού. Έτσι, π.χ. είναι δυνατόν παραθεριστική πελατεία να χρησιμοποιεί αθλητικά κέντρα, γήπεδα κ.λπ. για άθληση και ψυχαγωγία, χωρίς απαραίτητα οι δραστηριότητες αυτές να αποτελούν τα ειδικά ενδιαφέροντα, για τα οποία η συγκεκριμένη αυτή πελατεία πραγματοποίησε την τουριστική μετακίνηση, όπως ισχύει για παράδειγμα με τους συστηματικά αθλούμενους στο γκολφ ή άλλα αθλήματα. Αλλωστε ο τουρισμός ως κοινωνική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται από πολυμορφία και αδυναμία αυστηρών οριοθετήσεων και στεγανών.

Όμως η προσέλευση εξειδικευμένης πελατείας θεματικών μορφών αποτελούν επιδίωξη όλων των προορισμών, γιατί εμφανίζει σημαντικά πλεονεκτήματα, όπως η καλύτερη χρονική κατανομή και η υψηλότερη κατά κεφαλήν δαπάνη σε σχέση με τον μαζικό τουρισμό.

Συχνά στη βιβλιογραφία αλλά και στη διοικητική πρακτική του Τουρισμού συναντάμε τον όρο «εναλλακτικές μορφές τουρισμού». Πρόκειται για όρο που άλλοτε χρησιμοποιείται ως συνώνυμος των «ειδικών» ή «θεματικών» μορφών και άλλοτε χρησιμοποιείται για να καλύψει ορισμένες μόνο από τις μορφές αυτές και συγκεκριμένα τις μορφές, η ανάπτυξη των οποίων δεν προκαλεί ιδιαίτερα έντονες επιπτώσεις στο περιβάλλον, αλλά αντίθετα ενσωματώνει τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, με άλλα λόγια τις «ήπιες» μορφές τουρισμού. Με την τελευταία έννοια, εναλλακτικές μορφές τουρισμού δεν είναι π.χ. ο συνεδριακός τουρισμός, ο θαλάσσιος

τουρισμός, ο τουρισμός υγείας κ.λ.π., γιατί προϋποθέτουν εκτεταμένες κτιριακές κ.λ.π. εγκαταστάσεις πολλών χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων, ενώ αντίθετα είναι ο αγροτουρισμός, ο οικοτουρισμός, ο πολιτιστικός τουρισμός κ.λ.π.

2^η διάκριση

α) αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις

Αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις είναι αυτές, που εξυπηρετούν αποκλειστικά ή κατά κύριο λόγο ανάγκες του τουριστικού τομέα (π.χ. τα τουριστικά καταλύματα, οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής), ενώ

β) συμπληρωματικές τουριστικές εγκαταστάσεις

Συμπληρωματικές είναι αυτές, που παράλληλα με τις ανάγκες του τουριστικού τομέα εξυπηρετούν και άλλες ανάγκες, όπως π.χ. τα εστιατόρια, τα αναψυκτήρια, τα μπαρ, τα καταστήματα κ.λ.π., που απευθύνονται σε τουρίστες, αλλά και στον ντόπιο πληθυσμό των τουριστικών προορισμών.

Οι πρώτες νομοθετικές ρυθμίσεις στο χώρο των τουριστικών εγκαταστάσεων αφορούν, όπως ήταν φυσικό, τις εγκαταστάσεις ανωδομής και μάλιστα τα ξενοδοχεία. Τα τουριστικά καταλύματα είναι τουριστικές εγκαταστάσεις ανωδομής, που καλύπτουν κατά κύριο λόγο τις ανάγκες διαμονής των τουριστών, είναι όμως δυνατό, ανάλογα, με τη λειτουργική μορφή και την τάξη τους, να καλύπτουν και ανάγκες εστίασης, αναψυχής, άθλησης και δημιουργικής διάθεσης του ελεύθερου χρόνου.. Εκτός από τα τουριστικά καταλύματα άλλες μορφές εγκαταστάσεων ανωδομής είναι κατά τη νομοθεσία μας:

-τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα εστίασης, αναψυχής, παραδοσιακής βιοτεχνίας και λαογραφικών εκδηλώσεων

-τα κάθε μορφής κέντρα εστίασης και αναψυχής (εστιατόρια, ταβέρνες, μπαρ, κ.λ.π.).

(Ελ. Χατζηνικολάου, 2007: 17-21)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

ΕΝΝΟΙΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΩΝ.

1. ΕΝΝΟΙΑ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ

Χωροθέτηση σημαίνει *επιλογή τόπου εγκατάστασης* (εν προκειμένω των τουριστικών εγκαταστάσεων).

2. ΟΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ: ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

2.1. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν.Δ. ΤΗΣ 17-7-1923.

Σύμφωνα με το **ν.δ. της 17-7-1923** ολόκληρος ο ελληνικός χώρος χωρίζεται σε **περιοχές εντός (προνομιούχες) σχεδίου πόλεως και περιοχές εκτός (μη προνομιούχες) σχεδίου πόλεως.**

Η εκτός σχεδίου περιοχή περιλαμβάνει:

α) Τις εκτάσεις, που από τη φύση τους και τον προορισμό τους παραμένουν κατά βάση τους στη φυσική τους κατάσταση και χρειάζονται ειδική προστασία. Τέτοιες εκτάσεις που δεν προορίζονται από τη φύση τους για δόμηση ή και πολεοδόμηση, αποτελούν ιδιαίτερα οι χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού η λαογραφικού ενδιαφέροντος, οι παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, οι βιότοποι, οι τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα βουνά τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι ακτές και η γη υψηλής παραγωγικότητας.

β) Τις εκτάσεις που υπάγονται σε ιδιαίτερο νομοθετικό καθεστώς, που αποκλείει τη χρησιμοποίησή τους για δομικούς ή οικιστικούς σκοπούς, ως λ.χ. ειδικά καλλιεργημένες γεωργικές εκτάσεις, στρατιωτικές περιοχές και οχυρωματικές ζώνες, μεταλλεία, αλυκές λατομεία κ.λ.π. και

γ) Τις εκτάσεις, που μπορούν να εξυπηρετήσουν τον άνθρωπο και την κοινωνικοοικονομική ζωή, είτε χωρίς δομική παρέμβαση, είτε με δομική παρέμβαση, αλλά χωρίς τη διαμόρφωση μόνιμων οικιστικών ή άλλων εγκαταστάσεων, δηλαδή δομικών επεμβάσεων, που δεν οδηγούν στη δημιουργία συνοικισμών χωρίς να έχει

προηγουμένως εγκριθεί πολεοδομικό σχέδιο. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι εκτάσεις γης, που ο κύριος προορισμός τους είναι η αγροτική και γεωργοκτηνοτροφική εκμετάλλευση. (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 30,31)

2.2. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 ΤΟΥ ΓΟΚ.

Σύμφωνα με την **παρ. 1 του άρθρου 2 του ΓΟΚ**, το μοναδικό και αποφασιστικό κριτήριο του χαρακτηρισμού περιοχής ως εντός σχεδίου ή εκτός σχεδίου πόλεως είναι η *ύπαρξη ή μη εγκεκριμένου ρυμοτομικού ή πολεοδομικού σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής μελέτης*. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη οικισμού. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997, για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ.

Θεωρούνται, λοιπόν, περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως: η περιοχή των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, αλλά και των περιοχών ειδικής χωρικής παρέμβασης, ΠΟΑΠΔ, ΒΕΠΕ, ΠΟΤΑ, πλην των περιοχών της ειδικής πολεοδομικής μελέτης τους. Επίσης, θεωρούνται εκτός σχεδίου οι πάσης φύσεως ζώνες, λ.χ. ΖΟΕ και όλες οι ζώνες, που δεν έχουν τον χαρακτήρα και τη μορφή ρυμοτομικού σχεδίου ή πολεοδομικής μελέτης (λ.χ. ζώνες προστασίας) (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 35-38).

2.3. Η ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ, ΕΙΔΙΚΑ, ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Με το **Π.Δ. της 20-1-1988 «Τροποποίηση του από 6-10-1978 Π.Δ. περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους του 1923 οικισμών»** ορίστηκαν οι ισχύοντες σήμερα όροι και περιορισμοί δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων εκτός σχεδίου. Το διάταγμα

αυτό απαριθμεί περιοριστικά τις τουριστικές εγκαταστάσεις, επί των οποίων έχει εφαρμογή ως ακολούθως:

- α. Ξενοδοχεία κλασικού τύπου.
- β. Ξενοδοχεία τύπου MOTEL.
- γ. Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων.
- δ. Ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων.
- ε. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις με ή χωρίς οικίσκους (ΚΑΜΠΙΝΓΚ).

Οι όροι του διατάγματος αυτού εφαρμόζονται και στις εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, όταν ιδρύονται σε συνδυασμό με ξενοδοχεία (π.χ. ξενοδοχείο με συνεδριακό κέντρο κ.ο.κ.)

Προκειμένου οι εγκαταστάσεις αυτές να υπαχθούν στις διατάξεις του διατάγματος αυτού, θα πρέπει να δημιουργούνται με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές του ΕΟΤ και να λαμβάνουν τις κατά νόμο άδειες, πλην, όμως ως άδειες ΕΟΤ νοούνται πλέον τα εκδιδόμενα από τις περιφέρειες *σήματα λειτουργίας των καταλυμάτων*.

Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεως γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Γήπεδα, για τα οποία δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού δεν εξετάζονται ως προς την καταλληλότητά τους για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων. Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεως γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής. Προκειμένου το ΥΠΕΧΩΔΕ να διαμορφώσει σχετική άποψη υποβάλλονται γενικά και ειδικά στοιχεία για το γήπεδο και την προγραμματιζόμενη εγκατάσταση.

Στην παράγραφο Γ του ως άνω διατάγματος ορίζονται οι *όροι δόμησης* των ξενοδοχείων και συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης, επίσης, σε αυτό ορίζονται τα της παροχής εισφοράς σε γη στον οικείο Δήμο ή κοινότητα για να διατεθεί για χρήση

συλλογικής αναψυχής, τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες, που δεν ενοχλούν την τουριστική εγκατάσταση, χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής τεχνικής υποδομής. Στο ως άνω διάταγμα, προβλέπεται η δυνατότητα και η διαδικασία μετατροπής της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα, που διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες φωτισμού, καθαριότητας, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής-τεχνικής υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής. Σε αυτό, επίσης ορίζεται, ότι δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε τουριστική της χρήσης κτιρίων, που προορίζονται για άλλη χρήση, εκτός αν τηρούνται οι διατάξεις του διατάγματος αυτού, με μόνη εξαίρεση τα χαρακτηριζόμενα αρμοδίως ως «παραδοσιακά κτίρια». (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 72-73).

ΜΕΡΟΣ ΙΙ
ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΣΗΜΕΙΑΚΗ (ΕΞΑΤΟΜΙΚΕΥΜΕΝΗ) ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό, θα επιχειρηθεί να καθοριστεί το βασικό νομικό πλαίσιο, που διέπει τη διαδικασία σημειακής (εξατομικευμένης) χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων. Αναφορικά με το βασικό αυτό νομικό πλαίσιο, γενικά, θα μπορούσαμε να πούμε, ότι το άρθρο 24&1 Σ είναι η βασική συνταγματική ρύθμιση, ενώ οι δεσμεύσεις, που απορρέουν από την κοινοτική νομοθεσία συνίστανται στις Οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ. Αναφορικά με την ελληνική νομοθεσία, ο ν. 1650/1986 ‘Για την προστασία του περιβάλλοντος’, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις [άρθρα 1-6,12]», είναι ο βασικός νόμος που διέπει την ως άνω διαδικασία, ενώ οι ΚΥΑ που εκδόθηκαν κατ’ εφαρμογή του, είναι οι 15393/2332/2002, 11014/703/Φ104/2003 και 37111/2021/2003.

2. ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΣΗΜΕΙΑΚΗ (ΕΞΑΤΟΜΙΚΕΥΜΕΝΗ) ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1. Η ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Σύμφωνα με το **άρθρο 24&1 Σ**, μετά την πρόσφατη αναθεώρηση του 2001, δύο είναι οι βασικές καινοτομίες, που έχουν εισαχθεί: η μία αφορά την αναγνώριση του δικαιώματος της προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, ως ατομικό δικαίωμα και, η άλλη αφορά την αναφορά στην αρχή της αειφορίας. «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας.». (Αν. Παπαπετρόπουλος, 2003:85-103).

Καθώς, όπως προειπώθηκε, το φυσικό περιβάλλον έχει αναχθεί, και συνταγματικά, σε αυτοτελώς προστατευόμενο έννομο αγαθό, ο συντακτικός νομοθέτης *επιβάλλει* στα όργανα του κράτους να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για τη διαφύλαξή του. Είναι, δηλαδή, ανεπίτρεπτη κάθε επιδείνωση του καθεστώτος προστασίας του περιβάλλοντος. Το άρθρο 24 θεσπίζει *κατευθυντήριες αρχές* προς το Κράτος κι επιβάλλει *συνεκτίμηση* και *στάθμιση*, καθώς κατά την νομολογία, «δέον να λαμβάνονται υπ' όψιν όλοι οι συνθέτοντες το εθνικό συμφέρον παράγοντες και μετά την συνεκτίμηση και στάθμιση αυτών, εν όψει και της σπουδαιότητας του επιδιωκόμενου σκοπού, δέον να προκρίνεται η καλύτερη εξυπηρετούσα το γενικότερο εθνικό συμφέρον λύση...».⁵ Δηλαδή, παρατηρούμε ότι ο συντακτικός νομοθέτης δεν αρκέστηκε στην πρόβλεψη της δυνατότητας να θεσπίζονται μέτρα, αλλά *επέβαλε* στα όργανα του Κράτος, που έχουν τη σχετική αρμοδιότητα, να *προβαίνουν σε θετικές ενέργειες*, για τη διαφύλαξη του προστατευόμενου αγαθού, και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά (οπότε και αρκεί πιθανολόγηση της βλάβης του περιβάλλοντος) και κατασταλτικά μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό και στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Λέγοντας ο συντακτικός νομοθέτης ότι το Κράτος υποχρεούται να λαμβάνει τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα, πρώτον, καθιερώνει την *αρχή της πρόληψης της βλάβης* του φυσικού περιβάλλοντος, χάριν της οικολογικής ισορροπίας και της διατήρησης αυτού και των φυσικών πόρων προς όφελος όχι μόνο της παρούσας γενεάς, αλλά και των επομένων, και, δεύτερον, την *υποχρέωση του κράτους για την πρόληψη βλάβης* του περιβάλλοντος. (Αναστάσιος Τάχος, σελ. 1285-1288 και 1332).

2.2. ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Σύμφωνα με την **οδηγία 97/11/ΕΚ της 3^{ης} Μαρτίου 1997** επήλθε μία σειρά από τροποποιήσεις στην οδηγία 85/337, για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων *δημοσίων και ιδιωτικών έργων* στο περιβάλλον, καθώς το Συμβούλιο της Ε.Ε έκρινε ότι η διαδικασία εκτίμησης αποτελεί *βασικό εργαλείο* της πολιτικής περιβάλλοντος της Ε.Ε., σύμφωνα και με το άρθρο 174 της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

⁵(ΣτΕ 811/1977, 3047-8/1980 και 1615/1988)

Σύμφωνα με το άρθρο αυτό της Ε.Ε, η πολιτικής της κοινότητας στον τομέα του περιβάλλοντος επικεντρώνεται στις εξής αρχές: α) της προφύλαξης, β) της προληπτικής δράσης και γ) της επανόρθωσης της περιβαλλοντικής βλάβης στην πηγή της.

Πριν αναφέρουμε τις τροποποιήσεις που επέφερε η νέα αυτή οδηγία στην προηγούμενη, καλό θα ήταν να γίνει αναφορά στα πορίσματα της έκθεσης για την εφαρμογή της προηγούμενης Οδηγίας στα διάφορα κράτη-μέλη. Διαπιστώθηκε, σύμφωνα με την έκθεση αυτή, ότι ο τρόπος εφαρμογής της οδηγίας στα διάφορα κράτη-μέλη διέφερε σημαντικά σε 3 κυρίως θέματα: α) στο πεδίο εφαρμογής της, β) στις πληροφορίες, που πρέπει να παρέχονται, βάσει του άρθρο 5 αυτής, και γ) στην παρακολούθηση των επιπτώσεων μετά την υλοποίηση του σχεδίου.

Το αποτέλεσμα αυτών ήταν ότι *δεν επιτεύχθηκαν ίσοι όροι ανταγωνισμού* μεταξύ των κρατών-μελών με την εναρμόνιση των εθνικών διατάξεων, σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Έτσι η *Επιτροπή της Ε.Ε. προέβη στις ακόλουθες προτάσεις: Πρώτον*, πρότεινε την τροποποίηση της διάταξης του άρθρου 4, λέγοντας ότι όσα σχέδια έχουν σοβαρές περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε περιοχές ειδικής προστασίας πρέπει να υποβάλλονται σε εκτίμηση των επιπτώσεών τους. *Δεύτερον*, σύμφωνα με το άρθρο 5 της Οδηγίας, ο κύριος του έργου όφειλε να δίνει λεπτομερείς πληροφορίες, πράγμα, όμως, που αγνοήθηκε. Έτσι, η Επιτροπή της Ε.Ε. πρότεινε την αναλυτική περιγραφή εναλλακτικών λύσεων από τον κύριο του έργου. *Τρίτον*, η Επιτροπή πρότεινε τη διαδικασία της παρακολούθησης των επιπτώσεων του εκτελεσθέντος έργου, το λεγόμενο ‘‘monitoring’’. Όμως, Η οδηγία 85/337/ΕΚ δεν προέβλεπε κάτι τέτοιο, ούτε όμως και η επόμενη, η 97/11/ΕΚ. Τέλος, η Επιτροπή πρότεινε την διαδικασία διαβούλευσης μεταξύ των κρατών μελών σε περίπτωση διασυνοριακών επιπτώσεων.

Μετά από όλα αυτά επήλθε **τροποποίηση** των άρθρων 4 και 5 της Οδηγίας 85/337/ΕΚ και εκδόθηκε η **Οδηγία 97/11/ΕΚ**. Σύμφωνα με το άρθρο 4 της Οδηγίας αυτής, τα κράτη μέλη μπορούν, με συγκεκριμένες προϋποθέσεις, να εξαιρούν ένα ειδικό σχέδιο από τις διατάξεις της, εφόσον όμως τα κράτη-μέλη της εξετάζουν, αν ενδείκνυται άλλη μορφή εκτίμησης, θέτοντας στη διάθεση των ενδιαφερομένων τις

σχετικές με την εξαίρεση πληροφορίες και τους λόγους, για τους οποίους αυτή παρέχεται. Σύμφωνα με τα άρθρα 5-10 της Οδηγίας, εφόσον το έργο δεν εξαιρείται, τα κράτη μέλη αποφασίζουν κατά πόσο το έργο θα υποβληθεί σε εκτίμηση, απόφαση η οποία λαμβάνεται είτε βάσει της κατά περίπτωση εξέτασης είτε βάσει κατώτατων ορίων και κριτηρίων που καθορίζει το κράτος μέλος είτε και βάσει και των δύο διαδικασιών.

Τα κριτήρια για την κατά περίπτωση εξέταση, σύμφωνα με το Παράρτημα III της Οδηγίας, που αναφέρονται στο άρθρο 4 παρ. 3, είναι τα ακόλουθα:

α) Τα χαρακτηριστικά του έργου, τα οποία πρέπει να εξετάζονται ιδίως ως προς το μέγεθος του έργου, τη συσσώρευση με άλλα έργα, τη χρήση φυσικών πόρων, την παραγωγή αποβλήτων, τη ρύπανση, τις οχλήσεις και τον κίνδυνο ατυχημάτων.

β) Η χωροθέτηση του έργου. Πρέπει να εξετάζεται η περιβαλλοντική ευαισθησία των θιγόμενων περιοχών, ιδίως ως προς τις υπάρχουσες χρήσεις γης και την ικανότητα απορρόφησης του φυσικού περιβάλλοντος (είναι αυτονόητο ότι απαιτείται ακόμη μεγαλύτερη προσοχή, όταν μιλάμε για χωροθέτηση σε εκτός σχεδίου περιοχές).

γ) Θα πρέπει να εξετάζεται η έκταση των επιπτώσεων ανά γεωγραφική περιοχή, ο διασυννοριακός χαρακτήρας των επιπτώσεων, το μέγεθος, η πολυπλοκότητα, η πιθανότητα, η διάρκεια, η συχνότητα και η αναστρεψιμότητα αυτών. (Αν. Παπαπετρόπουλος, 2003: 163-200).

2.3. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Κατ' εφαρμογή των παραπάνω εκδόθηκε ο **ν. 3010/2002**, ο οποίος τροποποίησε και εναρμόνισε το ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ.

Για την ιστορία, μπορούμε να πούμε ότι ο ν. 1650/1986, για την εφαρμογή του οποίου εκδόθηκε η Κ.Υ.Α. 69269/5387/1990, καθιέρωσε ένα διπλό σύστημα ελέγχου της "σημειακής" (συγκεκριμένης, δηλαδή, δραστηριότητας) χωροθέτησης, μέσα από:

α) την προέγκριση χωροθέτησης και β) την έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

Με τον νέο αυτό νόμο, (δηλαδή το ν. 3010/2002) ο θεσμός της περιβαλλοντικής αξιολόγησης *αναμορφώνεται* στα εξής κυρίως σημεία:

α) *Διευρύνεται το πεδίο εφαρμογής του θεσμού της περιβαλλοντικής αδειοδότησης* με την εισαγωγή νέων έργων και δραστηριοτήτων, για τα οποία απαιτείται εκπόνηση περιβαλλοντικών μελετών.

β) *Η κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων προβλέπεται να γίνει σε κατηγορίες, υποκατηγορίες και ομάδες*. Με τον τρόπο αυτό παρέχεται η δυνατότητα βελτίωσης και αναβάθμισης των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), αφού αυτές μπορεί να εξειδικευτούν ανά ομοειδείς ενότητες έργων και δραστηριοτήτων. Η περαιτέρω κατηγοριοποίηση διευκολύνει επίσης την *αποκέντρωση* αρμοδιοτήτων περιβαλλοντικής αδειοδότησης, αφού το κριτήριο αποκέντρωσης είναι σαφές και συγκεκριμένο. Η αποκέντρωση αυτή προβλέπεται μάλιστα να φτάνει ως το επίπεδο του δήμου, εφόσον αυτός διαθέτει περιβαλλοντικές υπηρεσίες.

γ) *Για την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων και δραστηριοτήτων της Β' κατηγορίας* (έργα μέσω περιβαλλοντικών επιπτώσεων) *δεν απαιτείται πλέον η υποβολή δικαιολογητικών και η συμπλήρωση ερωτηματολογίου, αλλά η υποβολή περιβαλλοντικής έκθεσης και η αξιολόγηση της* από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

δ) *Καταργείται η διαδικασία της προέγκρισης χωροθέτησης*, καθώς αυτή δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις για την προστασία του περιβάλλοντος και τη διαχείριση των περιβαλλοντικών μέσων, αφού ήταν προσανατολισμένη σε πολύ γενικές χωροθετικές κατευθύνσεις. Η διαδικασία της προέγκρισης χωροθέτησης *αντικαθίσταται με την πρώτη φάση της ενιαίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης*, που ονομάζεται *προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση*. Με την αναμόρφωση της διαδικασίας διασφαλίζεται η *ενότητα* της α' φάσης της περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Υπό το προηγούμενο καθεστώς τα όργανα της διοίκησης που ήταν αρμόδια για την προέγκριση χωροθέτησης ήταν διαφορετικά από αυτά που ήταν αρμόδια για την διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.

ε) *Αυξάνεται η χρονική διάρκεια της διαδικασίας έγκρισης περιβαλλοντικών όρων* από 60 σε 90 ημέρες, στη διάρκεια των οποίων πρέπει να γίνει και η γνωμοδότηση των συναρμόδιων υπουργών και η διαδικασία δημοσιοποίησης στο κοινό και διαβούλευσης με αυτό.

στ) *Δημοσιοποιείται όχι μόνο η ΜΠΕ, αλλά και η γνωμοδότηση της Διοίκησης για την προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση έργου ή δραστηριότητας*. Η

επιλογή αυτή εναρμονίζεται με την αρχή της διαφάνειας και διασφαλίζει το δικαίωμα πρόσβασης στην περιβαλλοντική πληροφόρηση. (Μ. Φλώρου, 2005 “Το νέο σύστημα περιβαλλοντικής αξιολόγησης και επιβολής έγκρισης περιβαλλοντικών όρων”, Νόμος και Φύση).

Ετσι, ο ν. 3010/2002 επέφερε τις εξής σημαντικότερες τροποποιήσεις:

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 3 του ν. 1650/1986, με απόφαση του Υπουργού περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, τα δημόσια ή ιδιωτικά έργα και δραστηριότητες κατατάσσονται σε *τρεις κατηγορίες* και κάθε κατηγορία μπορεί να κατατάσσεται σε *υποκατηγορίες*, καθώς και σε *ομάδες κοινές* για όλες τις κατηγορίες, ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

Τα κριτήρια για την κατάταξη αυτή είναι τα εξής:

- α) Το είδος και το μέγεθος του έργου ή της δραστηριότητας,
- β) το είδος και η ποσότητα των ρύπων που εκπέμπονται, καθώς και κάθε άλλη επίδραση στο περιβάλλον,
- γ) η δυνατότητα να προληφθεί η παραγωγή ρύπων από την εφαρμοζόμενη παραγωγική διαδικασία και
- δ) ο κίνδυνος σοβαρού ατυχήματος και η ανάγκη επιβολής περιορισμών για την προστασία του περιβάλλοντος.

Οι *τρεις* αυτές *κατηγορίες* είναι οι εξής:

A' κατηγορία:

Περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες, που λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της έκτασης τους είναι πιθανό να προκαλέσουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Στα έργα αυτά και στις δραστηριότητες αυτές επιβάλλονται κατά περίπτωση, με την έγκριση περιβαλλοντικών όρων, εκτός από τους γενικούς όρους και τις προδιαγραφές, ειδικό όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος.

B' κατηγορία:

Περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες τα οποία, χωρίς να προκαλούν σοβαρές επιπτώσεις, πρέπει να υποβάλλονται για την προστασία του περιβάλλοντος σε γενικές

προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς, που προβλέπονται από κανονιστικές διατάξεις.

Γ' κατηγορία:

Περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες, που προκαλούν μικρές επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις υπάγονται στις Α', και Β' κατηγορίες του Αρθρου 1 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 3 του ν. 1650/1986 και υποδιαιρούνται στις υποκατηγορίες (1) και (2) για την Α' κατηγορία και στις υποκατηγορίες (3) και (4) για τη Β' κατηγορία.

Προκειμένου να προστατευθεί ιδιαίτερα το περιβάλλον, η κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων μπορεί να διαφοροποιείται κατά περιοχή ή ανάλογα με τον φυσικό αποδέκτη των ρύπων και οχλήσεων, αφού ληφθούν υπόψη και τα εγκεκριμένα χωροταξικά ή ρυθμιστικά σχέδια, τα προγράμματα και τα γενικά πολεοδομικά σχέδια ή οι θεσμοθετημένες ζώνες χρήσεων γης ή άλλες κανονιστικές διατάξεις, που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 4 του ν. 1650/1986, για την πραγματοποίηση νέων έργων ή δραστηριοτήτων ή τη μετεγκατάσταση υφιστάμενων, τα οποία έχουν καταταγεί στις κατηγορίες που προβλέπονται, απαιτείται η έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την προστασία του περιβάλλοντος. Απαιτείται επίσης για την επέκταση, την τροποποίηση ή και τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων έργων ή δραστηριοτήτων, που έχουν καταταγεί στις παραπάνω κατηγορίες, εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον. Η απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση των διοικητικών πράξεων, που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας. Για την έκδοση της απόφασης αυτής πρέπει να τηρείται:

α) η διαδικασία της προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης (ΠΠΕΑ) του προτεινόμενου έργου ή δραστηριότητας και η δημοσιοποίηση της θετικής

γνωμοδότησης ή της αρνητικής απόφασης επί της προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης της αρμόδιας αρχής.

β) η διαδικασία υποβολής και η αξιολόγηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή Περιβαλλοντικής Εκθεσης (ΜΠΕ), καθώς και η διαδικασία δημοσιοποίησης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

Για την έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για έργα και δραστηριότητες της Α' κατηγορίας απαιτείται υποβολή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων γίνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του συναρμόδιου υπουργού (δηλαδή αρμόδιου υπουργού για το έργο ή τη δραστηριότητα). Με κοινή απόφαση των υπουργών Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση συναρμόδιου υπουργού για το έργο ή τη δραστηριότητα, που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβερνήσεως, επιτρέπεται η αρμοδιότητα έκδοσης απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για ορισμένα έργα ή δραστηριότητες της Α' κατηγορίας να μεταβιβάζεται στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας.

Για νέα έργα και δραστηριότητες ή τη μετεγκατάσταση, τον εκσυγχρονισμό, επέκταση ή τροποποίηση των υφιστάμενων της Α' κατηγορίας, εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον, απαιτείται μαζί με την αίτηση και η υποβολή Προμελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, επί της οποίας η αρμόδια αρχή προβαίνει σε προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση (ΠΠΕΑ) της πρότασης, που συνίσταται σε γνωμοδότηση ως προς τα χαρακτηριστικά του έργου.

Για την προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση (ΠΠΕΑ) λαμβάνονται υπόψη, α) οι γενικές και ειδικές κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, β) η περιβαλλοντική ευαισθησία της περιοχής που ενδέχεται να θιγεί, ευαισθησία ιδιαίτερα αυξημένη για τις περιοχές «εκτός σχεδίου», λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, γ) τα χαρακτηριστικά των ενδεχόμενων σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, δ) τα οφέλη για την εθνική οικονομία, ασφάλεια, τη δημόσια υγεία και η εξυπηρέτηση άλλων λόγων δημοσίου συμφέροντος, ε) οι θετικές επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον σε μία ευρύτερη περιοχή από εκείνη που επηρεάζεται άμεσα από το έργο ή τη δραστηριότητα.

Μετά την προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση της πρότασης, είτε καλείται ο ενδιαφερόμενος ιδιώτης ή αρμόδιος φορέας να υποβάλει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για έγκριση περιβαλλοντικών όρων, είτε του γνωστοποιείται ότι δεν είναι δυνατή η πραγματοποίηση του έργου ή της δραστηριότητας, όπως προτάθηκε. Η απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τα έργα και τις δραστηριότητες της Α' κατηγορίας χορηγείται μέσα σε 90 ημέρες από την υποβολή της αίτησης, εφόσον ο φάκελος ήταν πλήρης, ενώ μπορεί να παραταθεί για ίσο χρονικό διάστημα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, αν, λόγω σοβαρότητας ή δυσχέρειας δικαιολογείται η παράταση.

Για τα έργα και δραστηριότητες της B' κατηγορίας απαιτείται η υποβολή είτε περιβαλλοντικής έκθεσης, με την οποία τεκμηριώνεται η συμμόρφωση με τις διατάξεις, που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος είτε προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση, που προβλέπεται στην κοινή υπουργική απόφαση. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων γίνεται με κοινή απόφαση του Νομάρχη, εφόσον δεν καθορίζεται διαφορετικά στην κανονιστική απόφαση που εκδίδεται, κατ' εξουσιοδότηση. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβερνήσεως, είναι δυνατό η αρμοδιότητα έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, για ορισμένα έργα ή δραστηριότητες της κατηγορίας αυτής, να μεταβιβάζεται στον οικείο δήμο, εφόσον διαθέτει περιβαλλοντική υπηρεσία. Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων για έργα ή δραστηριότητες της κατηγορίας αυτής χορηγείται μέσα σε 40 ημέρες από την υποβολή της αίτησης.

Με κοινή απόφαση των υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, καθορίζονται τα έργα και οι δραστηριότητες της B' κατηγορίας, για τα οποία απαιτείται προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 5 του ν. 1650/1986, ως εξής: Η Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων περιλαμβάνει:

α) περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας, με πληροφορίες για το χώρο εγκατάστασης, το σχεδιασμό και το μέγεθός του, β) περιγραφή των στοιχείων του περιβάλλοντος που ενδέχεται να θιγούν σημαντικά, γ) εντοπισμό και αξιολόγηση των βασικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, δ) περιγραφή των μέτρων για την πρόληψη, μείωση ή αποκατάσταση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον, ε) σύνοψη των κύριων εναλλακτικών λύσεων και υπόδειξη των κύριων λόγων της επιλογής της προτεινόμενης λύσης, στ) απλή περίληψη του συνόλου της μελέτης, ζ) σύντομη αναφορά των ενδεχόμενων δυσκολιών που προέκυψαν κατά την εκπόνηση της μελέτης.

Η αρμόδια αρχή πριν την χορήγηση της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, δημοσιοποιεί, με τη διαβίβαση στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο φακέλου με τη ΜΠΕ και τη γνωμοδότηση της Διοίκησης για την προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση και αξιολόγηση επί της Προμελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, που επιβλήθηκε. Το Νομαρχιακό Συμβούλιο, πριν γνωμοδοτήσει, υποχρεούται να θέσει στη διάθεση του κοινού το φάκελο για να εκφράσουν τη γνώμη τους. Ο τρόπος ενημέρωσης του κοινού καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης. (Ιωάν. Δημητρακόπουλος, 2003: 288).

Προκειμένου να εφαρμοστεί το άρθρο 3 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3010/2002, και συγχρόνως η συμμόρφωση με τις Οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ., εκδόθηκε η **ΚΥΑ Η.Π. 15393/2332/2002**, ώστε να καθίσταται περισσότερο ευχερής και αποτελεσματική η πρόληψη και η αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, με την ορθολογικότερη κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων, ως προς τις επιπτώσεις στο περιβάλλον. Η απόφαση αυτή εφαρμόζεται σε όλα τα έργα και τις δραστηριότητες της Α' και Β' κατηγορίας του άρθρου 1 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 3 του ν. 1650/1986, τόσο του δημόσιου, όσο και του ιδιωτικού τομέα.

Τα έργα και οι δραστηριότητες, που παρουσιάζουν κοινό χαρακτηριστικό, ως προς την εκτίμηση και αξιολόγηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων κατατάσσονται σε 10 ομάδες κοινές για τις κατηγορίες Α' και Β' του άρθρου 1 του ν. 3010/2002, που

αντικατέστησε το άρθρο 3 του ν. 1650/1986. Μία από αυτές τις ομάδες είναι και η 6^η, που αφορά τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Με την κατάταξη αυτή σε ομάδες διευκολύνεται:

α) ο καθορισμός προδιαγραφών για τις μελέτες και προμελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και β) ο έλεγχος και η αξιολόγηση των μελετών αυτών από τις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 4 του ν. 1650/1986.

Τα έργα και οι δραστηριότητες της Α' και Β' κατηγορίας του Αρθρου 1 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 3 του ν. 1650/1986, υποδιαιρούνται στις υποκατηγορίες (1) και (2) για την Α' κατηγορία και στις υποκατηγορίες (3) και (4) για τη Β' κατηγορία, σύμφωνα με τα κριτήρια που περιγράφονται στο ίδιο ως άνω άρθρο. Τα ως άνω έργα και δραστηριότητες αναφέρονται στους πίνακες 1-10 του Παραρτήματος I του άρθρου 5 της ΚΥΑ 15393/2332/2002, ανάλογα με την ομάδα, στην οποία υπάγεται καθένα από αυτά.

Το Παράρτημα II της ως άνω ΚΥΑ περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες που υπάγονται στην Α' κατηγορία (υποκατηγορίες 1 και 2), σύμφωνα και με τον προηγούμενο πίνακα, για τα οποία απαιτείται ολοκληρωμένη πρόληψη και συνολική εκτίμηση των επιπτώσεών τους στον αέρα, τα νερά και το έδαφος, ώστε να επιτυγχάνεται υψηλό επίπεδο προστασίας του περιβάλλοντος στο σύνολό του. (Αν. Τάχος, 2007: 1332).

Προκειμένου να εφαρμοστεί το άρθρο 4 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002, και συγχρόνως η συμμόρφωση με τις Οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ., εκδόθηκε η **ΚΥΑ Η.Π. 11014/703/Φ104/2003**, ώστε να καθίσταται περισσότερο ευχερής και αποτελεσματική η πρόληψη και η αποτροπή της ρύπανσης και της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, με την αξιολόγηση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων των δημοσίων έργων και δραστηριοτήτων, που κατατάσσονται στις Α' και Β' κατηγορίες, σύμφωνα με την ΚΥΑ Η.Π. 15393/2332/2002. Η απόφαση αυτή εφαρμόζεται στα νέα έργα και δραστηριότητες των υποκατηγοριών 1 και 2 της κατηγορίας Α' και 3 και 4 της κατηγορίας Β' σύμφωνα με την ΚΥΑ Η.Π.

15393/2332/2002, καθώς και στον εκσυγχρονισμό, επέκταση, βελτίωση ή τροποποίηση των υφιστάμενων έργων και δραστηριοτήτων των ιδίων υποκατηγοριών, εφόσον επέρχονται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

Η διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και Εγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Ε.Π.Ο.), για έργα και δραστηριότητες της υποκατηγορίας 1 της Α' κατηγορίας, σύμφωνα με τον έκτο πίνακα (ομάδα 6η) από το Παράρτημα Ι της ως άνω ΚΥΑ Η.Π. 15393/2332/2002, έχει ως εξής:

Για την διενέργεια ΠΠΕΑ, ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ, που συνοδεύεται από φάκελο, που περιέχει Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΠΠΕ), η οποία περιλαμβάνει πληροφορίες ως προς:

- α) τη θέση και το μέγεθος του έργου
- β) το είδος, την εφαρμοζόμενη τεχνολογία, τα γενικά τεχνικά χαρακτηριστικά του έργου ή της δραστηριότητας
- γ) τις συνθήκες της περιοχής, που θα πραγματοποιηθεί, κυρίως ως προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον
- δ) τη χρήση των φυσικών πόρων
- ε) τη συσσωρευτική δράση με άλλα έργα ή δραστηριότητες
- στ) την παραγωγή αποβλήτων
- ζ) την προκαλούμενη ρύπανση και οχλήσεις
- η) την πρόληψη ατυχημάτων ιδίως από τη χρήση ουσιών ή τεχνολογίας
- θ) συνοπτική περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται, προκειμένου να αποφευχθούν, να μειωθούν και εφόσον είναι δυνατό, να επανορθωθούν σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις
- ι) συνοπτική περιγραφή των κύριων εναλλακτικών λύσεων και υπόδειξη των κύριων λόγων επιλογής του, λαμβανομένων υπόψη των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

Η αρμόδια Υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ, αφού εξετάσει το φάκελο και διαπιστώσει την πληρότητά του και πριν γνωμοδοτήσει, τον διαβιβάζει εντός 10

ημερών από την υποβολή του, στο (ή στα) κατά περίπτωση συναρμόδιο Υπουργείο και φορείς, στις αρμόδιες Εφορίες Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού και στην Διεύθυνση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ. Στην περίπτωση, που κατά την υποβολή του φακέλου, ο ενδιαφερόμενος προσκομίσει τις ως άνω απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις και εφόσον αυτές ανταποκρίνονται στο περιεχόμενο του φακέλου, η αρμόδια υπηρεσία δεν προβαίνει στην παραπάνω διαδικασία διαβίβασης του στο (ή στα) κατά περίπτωση συναρμόδιο Υπουργείο και φορείς, στις αρμόδιες Εφορίες Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού και στην Διεύθυνση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ. Κατά την εξέταση του φακέλου η ως άνω αρμόδια υπηρεσία μπορεί να απαιτήσει πρόσθετα στοιχεία και τεκμηριώσεις, για την καλύτερη προστασία του περιβάλλοντος.

Μέσα σε 15 ημέρες, οι ως άνω φορείς και υπουργεία διαβιβάζουν τη γνώμη τους στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ. Αυτή από την παραλαβή των γνωμοδοτήσεων προβαίνει, εντός 5 ημερών, σε ΠΠΕΑ, που συνίσταται σε θετική γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση επί της ΠΠΕ, που υπογράφεται από τον Γενικό Διευθυντή Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η θετική γνωμοδότηση ισχύει για περιορισμένο χρονικό διάστημα, που καθορίζεται σε αυτήν.

Μετά την ΠΠΕΑ, και σε περίπτωση θετικής γνωμοδότησης, εφόσον ο ενδιαφερόμενος κληθεί να συνεχίσει τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων, θα πρέπει να συμμορφωθεί με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας. *Η θετική γνωμοδότηση ή η αρνητική απόφαση μαζί με το φάκελο της ΠΠΕ διαβιβάζονται στο οικείο νομαρχιακό Συμβούλιο, προκειμένου να λάβουν γνώση και να ενημερώσουν τους πολίτες, όπως προειπώθηκε, δηλαδή, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 5 του ν. 1650/1986.*

Προκειμένου για τη διαδικασία Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (ΕΠΟ), ο ενδιαφερόμενος φορέας ή ιδιώτης υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ, που διενήργησε την Π.Π.Ε.Α., η οποία περιέχει:

α) *Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΟ)*, η οποία περιλαμβάνει τις εξής πληροφορίες:

περιγραφή του έργου και της δραστηριότητας

περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του περιβάλλοντος, προκειμένου να γίνει αξιολόγηση και εκτίμηση των κυριότερων άμεσων και έμμεσων περιβαλλοντικών επιπτώσεων

- στον άνθρωπο, στην πανίδα και τη χλωρίδα
- στο έδαφος, στα νερά στον αέρα, στο κλίμα και στο τοπίο
- στα υλικά αγαθά και στην πολιτιστική κληρονομιά
- στην αλληλεπίδραση μεταξύ των παραγόντων που αναφέρονται στις προηγούμενες περιπτώσεις

περιγραφή των μέτρων που προβλέπονται να ληφθούν, προκειμένου να αποφευχθούν, να μειωθούν και εφόσον είναι δυνατό, να επανορθωθούν σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον

συνοπτική περιγραφή των κύριων εναλλακτικών λύσεων και υπόδειξη των κύριων λόγων επιλογής του, λαμβανομένων υπόψη των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

Η αρμόδια Υπηρεσία Περ/ντος του ΥΠΕΧΩΔΕ, αφού εξετάσει το φάκελο και διαπιστώσει την πληρότητά του και πριν προβεί στην Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ), *διαβιβάζει εντός 10 ημερών* από την υποβολή του, στο (ή στα) κατά περίπτωση συναρμόδιο Υπουργείο και φορείς, στις αρμόδιες Εφορίες Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού και στην Διεύθυνση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ, για τυχόν παρατηρήσεις. Επίσης ο φάκελος διαβιβάζεται και στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο, για δημοσιοποίηση του φακέλου της ΜΠΕ και γνωμοδότηση.

Μέσα σε 35 ημέρες από την παραλαβή του φακέλου οι προαναφερόμενες υπηρεσίες, φορείς, Οργανισμού *διαβιβάζουν τις τυχόν παρατηρήσεις τους* και το οικείο ή τα οικεία Νομαρχιακά Συμβούλια τις γνωμοδοτήσεις τους.

Μετά την παραλαβή των ως άνω γνωμοδοτήσεων ή άλλως μετά την παρέλευση της προθεσμίας *εκδίδεται μέσα σε 15 ημέρες* η απόφαση έγκρισης ή μη περιβαλλοντικών όρων από τον Υπουργό ΥΠΕΧΩΔΕ και τον αρμόδιο κατά περίπτωση υπουργό, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η απόφαση έγκρισης ή μη περιβαλλοντικών όρων *διαβιβάζεται στο οικείο νομαρχιακό Συμβούλιο*, προκειμένου να λάβουν γνώση και να ενημερώσουν τους πολίτες, όπως

προειπώθηκε, δηλαδή, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 3010/2002, που αντικατέστησε το άρθρο 5 του ν. 1650/1986.

Η διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (ΠΠΕΑ) και Εγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ), είναι η ίδια και για έργα και δραστηριότητες της υποκατηγορίας II της Α' κατηγορίας, μόνο που ο ενδιαφερόμενος φορές ή ιδιώτης υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία Περιβάλλοντος της Περιφέρειας, η απόφαση Εγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ) είναι του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας.

Παρόμοια είναι και η διαδικασία Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (ΠΠΕΑ) και Εγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ), που ακολουθείται για έργα και δραστηριότητες των υποκατηγοριών III IV της Β' κατηγορίας.

Προκειμένου να εφαρμοστεί η παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 3 του ν. 3010/2002, εκδόθηκε η **ΚΥΑ Η.Π. 37111/2021/2003**, που καθόρισε τον τρόπο ενημέρωσης και συμμετοχής του κοινού κατά τη διαδικασία έγκρισης περιβαλλοντικών όρων των έργων και δραστηριοτήτων. (Αν. Τάχος, 2007: 1332).

Σύμφωνα με το άρθρο 2 αυτής, που αφορά τη δημοσιοποίηση της Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (ΠΠΕΑ), η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ ή της οικείας Περιφέρειας, για την Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση (ΠΠΕΑ), που συνίσταται σε γνωμοδότηση ή αρνητική απόφαση επί της υποβληθείσας σε αυτήν Προμελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΠΠΕ), διαβιβάζει αντίγραφο της εν λόγω γνωμοδότησης ή αρνητικής απόφασης μαζί με την ΠΠΕ στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο, προκειμένου να λάβει γνώση και να ενημερώσει το κοινό. Το Νομαρχιακό Συμβούλιο μέσα σε 5 ημέρες από την παραλαβή των ως άνω στοιχείων προβαίνει σε δημοσίευση στον τοπικό τύπο ή σε περίπτωση έλλειψής του σε μία εφημερίδα με ευρύτερη τοπική εμβέλεια σχετικής ανακοίνωσης προς το κοινό, για να λάβει γνώση του περιεχομένου των στοιχείων αυτών.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 αυτής, που αφορά τη διαδικασία δημοσιοποίησης της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) και συμμετοχής κοινού, πριν την χορήγηση της έγκρισης περιβαλλοντικών όρων η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ ή της οικείας Περιφέρειας στην οποία έχει υποβληθεί, διαβιβάζει αντίγραφο αυτού μέσα σε 10 ημέρες από την υποβολή του στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο, που μέσα σε 5 ημέρες από την παραλαβή του ως άνω φακέλου προβαίνει σε δημοσίευση στον τοπικό τύπο ή σε περίπτωση έλλειψής του σε μία εφημερίδα με ευρύτερη τοπική εμβέλεια σχετικής ανακοίνωσης και πρόσκλησης του ενδιαφερομένου κοινού, για να λάβει γνώση του φακέλου και να διατυπώσει εγγράφως απόψεις επί του περιεχομένου του, εφόσον το επιθυμεί. Μέσα σε 30 ημέρες από τη δημοσίευση της ως άνω ανακοίνωσης, το ενδιαφερόμενο κοινό έχει τη δυνατότητα: α) να λάβει γνώση ολόκληρου του περιεχομένου του φακέλου με τη ΜΠΕ και τα απαιτούμενα συνοδευτικά στοιχεία, καθώς και τη γνωμοδότηση της Διοίκησης (ΠΠΕΑ), β) να διατυπώσει εγγράφως την γνώμη του και τις προτάσεις του, που πρέπει να είναι επαρκώς τεκμηριωμένες και να τις διαβιβάσει στην αρμόδια υπηρεσία. Μετά την παρέλευση της ως άνω προβλεπόμενης προθεσμίας το Νομαρχιακό Συμβούλιο διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ ή της οικείας Περιφέρειας φάκελο, που περιλαμβάνει τις τυχόν γνώμες και προτάσεις των πολιτών και των φορέων εκπροσώπησής τους καθώς και τη γνωμοδότησή του. Στο φάκελο περιλαμβάνονται και τα αποδεικτικά για τη δημοσιοποίηση στοιχεία, όπως και αποδεικτικό ανάρτησης στον πίνακα ανακοινώσεων της Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης, όπως και τα αποκόμματα των εφημερίδων. Η διαδικασία αυτή δημοσιοποίησης και διαβίβασης των απόψεων και προτάσεων, καθώς και η γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου δεν μπορεί να υπερβεί τις 35 ημέρες, από τότε που αυτό παρέλαβε το φάκελο.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 αυτής, που αφορά τη δημοσιοποίηση της απόφασης Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (ΕΠΟ), η αρμόδια υπηρεσία Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ ή της οικείας Περιφέρειας διαβιβάζει αντίγραφο αυτού στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο, προκειμένου να λάβουν γνώση ή να ενημερώσουν το κοινό. Αυτό μέσα σε 5 ημέρες από την παραλαβή της εν λόγω απόφασης ΕΠΟ προβαίνει σε δημοσίευση στον τοπικό τύπο ή σε περίπτωση έλλειψής του σε μία εφημερίδα με

ευρύτερη τοπική εμβέλεια. (Μ. Φλώρου, 2005 “Το νέο σύστημα περιβαλλοντικής αξιολόγησης και επιβολής έγκρισης περιβαλλοντικών όρων”, Νόμος και Φύση).

Σύμφωνα με το αρ. 9 Ν. 2947/2001 (“Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος” (Ε.Υ.Ε.Π.), από τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος της παραγράφου 9 του παρόντος άρθρου, το Ειδικό Σώμα Ελεγκτών για την Προστασία του Περιβάλλοντος (ΕΣΕΠΠ), που προβλέπεται στο άρθρο 4 του Ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α), καταργείται και οι προβλεπόμενες αρμοδιότητές του ασκούνται από την “Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος” (ΕΥΕΠ), η οποία υπάγεται απευθείας στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Αρμοδιότητες της ΕΥΕΠ είναι:

α. Ο έλεγχος και η παρακολούθηση της εφαρμογής των περιβαλλοντικών όρων που επιβάλλονται για την πραγματοποίηση έργων και δραστηριοτήτων του Δημοσίου, του ευρύτερου δημόσιου τομέα και της τοπικής αυτοδιοίκησης, αλλά και του ιδιωτικού τομέα, καθώς και η εισήγηση για την επιβολή κυρώσεων σε περίπτωση παραβίασης αυτών.

β. Η συλλογή και η επεξεργασία στοιχείων που αφορούν την τήρηση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, καθώς και των περιβαλλοντικών όρων που επιβάλλονται κατά την κείμενη νομοθεσία για την εκτέλεση και λειτουργία έργων και δραστηριοτήτων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

γ. Η εκπροσώπηση της χώρας σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο σε θέματα ελέγχου τήρησης περιβαλλοντικών όρων σε έργα και δραστηριότητες.

δ. Η εισήγηση για τον καθορισμό προτύπων και μεθόδων μέτρησης πάσης φύσεως εκπομπών στο σύνολο των περιβαλλοντικών μέσων από σταθερές πηγές.

ε. Η εκπόνηση και η ανάθεση εκπόνησης μελετών και ερευνών, σχετικών με το αντικείμενο της ΕΥΕΠ.

στ. Η ανάληψη και η υλοποίηση προγραμμάτων από το Ελληνικό Δημόσιο ή από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή από διεθνείς οργανισμούς που εδρεύουν στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, σχετικών με το αντικείμενό της.

Οι Επιθεωρητές Περιβάλλοντος της ΕΥΕΠ μπορούν να διενεργούν

αυτοψίες σε κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό έργο ή δραστηριότητα που υπάγεται στις διατάξεις περί προστασίας περιβάλλοντος ή επιβάλλεται για την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων τους και να προβαίνουν σε ελέγχους και μετρήσεις, καθώς και στη συλλογή κάθε χρήσιμου κατά την κρίση τους στοιχείου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της ΕΥΕΠ.

Μετά από κάθε έλεγχο συντάσσεται έκθεση αυτοψίας από τον Επιθεωρητή ή το κλιμάκιο Επιθεωρητών που ενήργησαν τον έλεγχο. Εφόσον διαπιστωθεί παράβαση της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος ή των περιβαλλοντικών όρων που έχουν επιβληθεί, συντάσσεται σχετική έκθεση ελέγχου η οποία επιδίδεται στον παραβάτη, ο οποίος ταυτόχρονα καλείται σε απολογία. Ύστερα από την υποβολή της απολογίας ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας που τάχθηκε για την υποβολή της, ο Επιθεωρητής Περιβάλλοντος συντάσσει αιτιολογημένη πράξη βεβαίωσης ή μη της παράβασης.

Σε περίπτωση που με την έκθεση της προηγούμενης παραγράφου διαπιστώνεται ρύπανση ή υποβάθμιση του περιβάλλοντος ή άλλη παράβαση, η ΕΥΕΠ εισηγείται την επιβολή προστίμου, ανάλογα με τη σοβαρότητα της παράβασης.

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Παρατηρούμε, αναφορικά με το βασικό νομικό πλαίσιο, λοιπόν, ότι ο ν. 1650/1986 “Για την προστασία του περιβάλλοντος”, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις [άρθρα 1-6,12]», που είναι και ο βασικός νόμος που διέπει τη διαδικασία σημειακής (εξατομικευμένης) χωροθέτησης, και με τις ΚΥΑ που εκδόθηκαν κατ’ εφαρμογή του, επιχειρεί την συμμόρφωση προς τις επιταγές του άρθρου 24&1 Σ και τις δεσμεύσεις, που απορρέουν από την κοινοτική νομοθεσία και, συγκεκριμένα, τις Οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ. Σίγουρα, όλο αυτό το νομικό πλαίσιο έχει τεράστια σημασία και βρίσκει άμεση εφαρμογή, αναφορικά με τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές και γιατί ο τουρισμός είναι

η πρώτη παραγωγική δραστηριότητα στην Ελλάδα και γιατί η εκτός σχεδίου δόμηση αφορά ‘ευαίσθητες’ περιοχές, προορισμένες για άλλη χρήση και πάντως για περιορισμένη δόμηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β**ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ****1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Εκτός από τη σημειακή (εξατομικευμένη) χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων, υπάρχει και η οργανωμένη χωροθέτηση αυτών σε συγκεκριμένες κατηγορίες περιοχών, που πραγματοποιούνται από ειδικές πολεοδομικές παρεμβάσεις. Αυτές οι περιοχές είναι: οι περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ), οι περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) και οι περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Οι ΠΟΑΠΔ ρυθμίζονται από το άρθρο 10 του ως άνω ν. 2742/1999 και προσφέρουν *τη δυνατότητα δημιουργίας οργανωμένων περιοχών για παραγωγικές δραστηριότητες του πρωτογενούς , δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα (όπου και υπάγεται η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων)*, οι ΠΟΤΑ διέπονται από την παρ.1 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 και *χαρακτηρίζονται ως τέτοιες οι δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων, αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (παραπάνω υπό 3.2), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης ελεύθερου χρόνου, ενώ οι ΠΕΡΠΟ ρυθμίζονται με το άρθρο 24 του ν. 2508/2007 και *χαρακτηρίζονται έτσι οι περιοχές, όπου η πολεοδόμηση γίνεται με ιδιωτική πρωτοβουλία (ιδιωτική πολεοδόμηση), μετά από έγκριση του κράτους. Συγκεκριμένα, εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΟΑΠ ή στα όρια ΓΠΣ και ΖΟΕ, μπορεί να χαρακτηριστεί ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).**

2. ΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Εκτός από τις γενικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, που πραγματοποιούνται κυρίως μέσω των ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, η πολεοδομική νομοθεσία προβλέπει και τις ακόλουθες ειδικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, δηλαδή η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές μπορεί να γίνει και σε οργανωμένους υποδοχείς (περιοχές), που είναι οι εξής:

2.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (ΠΟΑΠΔ)

Οι περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) ρυθμίζονται από **το άρθρο 10 του ως άνω ν. 2742/1999**. Οι περιοχές αυτές προσφέρουν τη δυνατότητα δημιουργίας οργανωμένων περιοχών για παραγωγικές δραστηριότητες. Σύμφωνα με την παρ. 1 του ως άνω άρθρου, χαρακτηρίζονται ως τέτοιες, θαλάσσιες και χερσαίες περιοχές, που είναι πρόσφορες, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού, για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα (όπου και υπάγεται η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων), καθώς και δραστηριοτήτων ή επιχειρηματικών πρωτοβουλιών πειραματικού χαρακτήρα. Οι περιοχές αυτές μπορεί να εξειδικεύονται κατά κλάδο δραστηριότητας ή τομέα παραγωγής ή είδος και προορισμό λειτουργίας και να διακρίνονται σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης, όπου απαγορεύεται κάθε άλλη δραστηριότητα εκτός από εκείνη στην οποία αποβλέπει ο χαρακτηρισμός τους και σε περιοχές κυρίας χρήσης, όπου επιτρέπονται και άλλες δραστηριότητες υπό όρους. (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 11)

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση εκτάσεων, ως ΠΟΑΠΔ, γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης,⁶ που αποτελούν και το πρώτο επίπεδο σχεδιασμού. Η εδαφική αυτή έκταση πρέπει να ανήκει στην κυριότητα του συνιστώμενου φορέα ή να έχει

⁶(Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρο 10 του ν. 2742/1999)

παραχωρηθεί σε αυτόν κατά χρήση με μακροχρόνια μίσθωση, κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης χαρακτηρισμού και οριοθέτησης της εκτάσεως. Υποβάλλεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αίτηση από το φορέα της. Ο χαρακτηρισμός ως ΠΟΑΠΔ γίνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού (τουρισμού, αναφορικά με τις τουριστικές εγκαταστάσεις), ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ).

Οι περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ΠΟΑΠΔ, μπορούν να πολεοδομηθούν με την εκπόνηση κι έγκριση σχετικής πολεοδομικής μελέτης (δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού). Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται ειδικότερα: η θέση και τα όρια των ΠΟΑΠΔ, οι κατηγορίες παραγωγικών δραστηριοτήτων που επιτρέπεται να εγκατασταθούν στην ΠΟΑΠΔ, οι ειδικές ζώνες προστασίας γύρω από τις οριοθετούμενες σύμφωνα με τα παραπάνω περιοχές, στις οποίες μπορούν να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στους όρους δόμησης και στην εν γένει εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών και οι ειδικότεροι όροι και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από την ίδρυση και λειτουργία των ΠΟΑΠΔ.

Ο θεσμός των ΠΟΑΠΔ λειτουργεί συμπληρωματικά προς άλλους συγγενείς ή παρεμφερείς θεσμούς της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως οι ΠΟΤΑ του ν. 2545/1997, ο οποίος θεσμός διατηρεί την αυτοτέλειά του και δεν θίγεται από τις ως άνω διατάξεις περί ΠΟΑΠΔ. (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 11)

2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΤΑ)

Ως Περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), **σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997**, χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων, αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (παραπάνω υπό 3.2), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις

αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης ελεύθερου χρόνου. (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 12,13)

Στις ΠΟΤΑ επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι χρήσεις του άρθρο 8 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος, όπως συμπληρώθηκε από την παρ. 18^α του άρθρου 6 του ν. 2160/1993, πλην καζίνο, όπου καθορίζεται ποιες μόνο χρήσεις γης επιτρέπονται. Δηλαδή, στις ΠΟΤΑ επιτρέπεται να περιλαμβάνονται οι εξής χρήσεις:

1. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις.
2. Κατοικία.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Εστιατόρια.
5. Αναψυκτήρια.
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
7. Χώροι συνάθροισης κοινού.
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Θρησκευτικοί χώροι.
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
12. Πρατήρια βενζίνης.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
15. Συνεδριακά κέντρα.
16. Ελικοδρόμια.
17. Γήπεδα Γκόλφ
18. Τουριστικοί Λιμένες.
19. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα.

(<http://lawdb.intrasoftnet.com>)

Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των ΠΟΤΑ γίνεται μετά από αίτηση φυσικών ή νομικών προσώπων του ιδιωτικού και δημοσίου φορέα με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου, σε εφαρμογή εγκεκριμένου χωροταξικού σχεδίου, εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου ή

τομεακής ανάπτυξης-χωροταξικής μελέτης και εναρμονίζεται με τις χρήσεις και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους.

Εάν δεν υφίσταται εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο ή τομεακή αναπτυξιακή χωροταξική μελέτη, πριν το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση με την παραπάνω κοινή υπουργική απόφαση μιας περιοχής ως ΠΟΤΑ απαιτείται η σύνταξη κι έγκριση γενικών κατευθύνσεων τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία ΠΟΤΑ σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο. Οι κατευθύνσεις αυτές συντάσσονται από τον ΕΟΤ κι εγκρίνονται με απόφαση των υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με την κοινή αυτή απόφαση εγκρίνονται τα εξής: οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, οι ειδικότεροι όροι και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος από την ίδρυση και λειτουργία της ΠΟΤΑ, η γενική διάταξη των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων και η μέγιστη ανά χρήση εκμετάλλευση και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής και ο φορέας ίδρυσης κι εκμετάλλευσης της ΠΟΤΑ.

Όλες οι επιτρεπόμενες να εγκατασταθούν σε αυτή χρήσεις γης υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20-1-1988 ΠΔ.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία ΠΟΤΑ και σε εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων, που βρίσκονται εντός των ορίων του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ, αλλά μόνο σε περιοχές που καθορίζονται από τα σχέδια αυτά, ως περιοχές τουρισμού –αναψυχής.⁷ (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

2.3 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΡΠΟ)

Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), σύμφωνα με το **άρθρο 24 του ν. 2508/2007**, χαρακτηρίζονται οι περιοχές, όπου η πολεοδόμηση γίνεται με *ιδιωτική πρωτοβουλία (ιδιωτική πολεοδόμηση), μετά από έγκριση του κράτους.* Εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους, η οποία ανήκει κατά *κυριότητα* σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή στα όρια ΓΠΣ

⁷ Βλ. Ν 2545/1997: Βιομηχανικές-Επιχειρηματικές Περιοχές & Άλλες Διατάξεις, άρθρο 29

και ΖΟΕ, μπορεί να χαρακτηριστεί ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 14)

Η εδαφική έκταση αυτή πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στέμματα. Δεν θεωρείται ενιαία η έκταση που διακόπτεται από συγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς. Δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια αυτής της έκτασης, που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ τα ρέματα, ο εκτάσεις, που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (ιδίως δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι) και οι οποίες παραμένουν εκτός σχεδίου και οι μη εγκεκριμένες οδοί, που τυχόν περιλαμβάνονται στην έκταση αυτή.

Για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ, μέχρι την έγκριση των κατά τα άνω σχεδίων, απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη κι έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης. Οι γενικές αυτές κατευθύνσεις, που αποτελούν το πρώτο επίπεδο σχεδιασμού, περιέχουν τουλάχιστον σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών, που επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για ΠΕΡΠΟ και να πολεοδομηθούν με βάση το παρόν άρθρο, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα 10 ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδό εδαφικών εκτάσεων, που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως ΠΕΡΠΟ, ανά πενταετία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζονται ύστερα από μελέτη, με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικές δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξης του, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης περιοχών, χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών της εδαφικής έκτασης, που πολεοδομείται ως ΠΕΡΠΟ να καταβάλουν στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική χρηματική εισφορά ίση με το 10% της αξίας της προς πολεοδόμηση έκτασης και η οποία αναπροσαρμόζεται ανά διετία με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Η ολοκλήρωση των έργων αυτών πιστοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και έκθεση επιτροπής τεχνικών υπαλλήλων, που συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομάρχη⁸ (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Παρατηρούμε ότι οι ΠΟΑΠΔ μπορεί να αφορούν και εντός και εκτός σχεδίου περιοχές και μπορούν να συγκεντρώνουν παραγωγικές δραστηριότητες και του πρωτογενούς και του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα (άρα και των τουριστικών εγκαταστάσεων), που μπορεί να εξειδικεύονται και κατά κλάδο, ενώ οι ΠΟΤΑ αφορούν μόνο τις εκτός σχεδίου, κατά κανόνα, περιοχές και ειδικά τις τουριστικές εγκαταστάσεις, για αυτό και ο θεσμός των ΠΟΑΠΔ λειτουργεί συμπληρωματικά προς τον θεσμό των ΠΟΤΑ. Τέλος, οι ΠΕΡΠΟ αφορούν και αυτές τις εκτός σχεδίου περιοχές, όχι βέβαια ειδικά τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά στις ΠΕΡΠΟ συμπεριλαμβάνονται και αυτές. Βλέπουμε λοιπόν ότι ο θεσμός των ΠΟΤΑ είναι η πιο εξειδικευμένη νομική βάση, για την οργανωμένη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, ενώ οι άλλοι είναι πιο γενικού περιεχομένου και συμπληρώνουν το θεσμό των ΠΟΤΑ. Η οργανωμένη χωροθέτηση γενικά, αλλά και ειδικά η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές, να μεν μπορεί να έχει καλύτερα αποτελέσματα, σε σχέση με την οικονομική διάσταση του θέματος, διότι αυτή γίνεται σε περιοχές οργανωμένες για αυτό το σκοπό, πλην όμως, εφόσον μιλάμε για εκτός σχεδίου δόμηση, το φαινόμενο αυτό επιβαρύνει περισσότερο τις εκτός σχεδίου περιοχές, που από τη φύση τους είναι προορισμένες για άλλο σκοπό.

⁸ Βλ. Ν. 2508/1997: Βιώσιμη οικιστική Ανάπτυξη Πόλεων και Οικισμών, άρθρο 24

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΠΟΥ ΧΩΡΟΘΕΤΟΥΝΤΑΙ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό θα αναλυθούν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον των τουριστικών εγκαταστάσεων, που χωροθετούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές και τα αποτελέσματα αυτών. Συγκεκριμένα, οι επιπτώσεις αφορούν το φυσικό περιβάλλον, τις συγκρούσεις στις χρήσεις γης, τη μετατροπή οικιστικών συνόλων ή χωρικών ενοτήτων σε τουριστικούς πόρους, την φέρουσα ικανότητα τουριστικών περιοχών και τα προβλήματα ανάπτυξης, λειτουργίας και διαχείρισης των τουριστικών περιοχών. Τα αποτελέσματα δε αυτών των επιπτώσεων έχουν τη βιολογική τους διάσταση, με τις αρνητικές επιπτώσεις των τουριστικών εγκαταστάσεων στο φυσικό περιβάλλον, δηλαδή στους φυσικούς πόρους και στα φυσικά οικοσυστήματα, καθώς και σε διάφορους τύπους περιοχών, όπως τα φυσικά πάρκα και οι προστατευόμενες περιοχές, όπως, επίσης, έχουν την κοινωνική, πολιτισμική και οικονομική τους διάσταση.

2. ΟΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Οι επιπτώσεις της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων στο περιβάλλον, ειδικά στις εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς πρόκειται για περιοχές, που δεν προορίζονται βασικά για δόμηση, είναι πολυποίκιλες. Οι κυριότερες αφορούν στα παρακάτω ζητήματα:

1.Φυσικό Περιβάλλον

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις είτε με την επέκτασή τους στο χώρο της υπαίθρου είτε με την ανάπτυξη μεγάλης έκτασης και όγκου υποδομών, καταλήγουν να επηρεάζουν την ισορροπία του φυσικού περιβάλλοντος. Οι επιπτώσεις αυτές είναι πολύ πιο

δραστικές σε περιοχές, που θεωρούνται οικολογικά «ευαίσθητες», όπως: παραθαλάσσιες περιοχές, ορεινές, υγροβιότοποι κ.λ.π. Οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον αποτέλεσαν εδώ και χρόνια αντικείμενο ειδικών μελετών, που επισήμαναν την ανάγκη σχεδιασμού προγραμματισμού και διαχείρισης της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων και, ειδικότερα, στις εκτός σχεδίου περιοχές.

2. Συγκρούσεις στις χρήσεις γης

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις επεκτείνονται όλο και περισσότερο στο χώρο, σε εκτός σχεδίου περιοχές, με αποτέλεσμα να προκαλεί συχνά συγκρούσεις για τη χρήση της γης, που παρατηρούνται σε περιοχές με αγροτικές εκμεταλλεύσεις ή σε παραθαλάσσιες περιοχές. Έτσι, πολλές φορές, ο τουρισμός απορροφά εκτός από τη γη, το νερό, αλλά και τις επενδύσεις, που είναι αναγκαίες για την παραγωγική ανάπτυξη του αγροτικού τομέα. Μπορεί να επισημανθεί, ότι στις τουριστικές περιοχές αναπτύσσονται παρόμοιες «ανταγωνιστικές» υπηρεσίες. Γενικότερα, ο τουρισμός λειτουργεί «ολιστικά» στις τουριστικές περιοχές, διεκδικώντας διαρκώς και περισσότερο χώρο για τις δραστηριότητες και τις υποδομές.

3. Μετατροπή οικιστικών συνόλων ή χωρικών ενοτήτων σε τουριστικούς πόρους

Το ζήτημα από συνδέεται κυρίως με τους παραδοσιακούς οικισμούς και τις περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (χωρικές ενότητες με λίμνες, ποτάμια, φαράγγια, υγροβιότοπους, εθνικούς δρυμούς κ.λ.π.). Στις δύο αυτές περιπτώσεις, το δομημένο και το φυσικό περιβάλλον διαμορφώνουν έναν ιδιότυπο τουριστικό πόρο, που γίνεται πόλος έλξης τουριστών. Πρόκειται για εξέλιξη, που επιβάλλει την αναζήτηση νέων τρόπων σχεδιασμού και διαχείρισης παρόμοιων περιοχών, οι οποίες άλλωστε αποτελούν περιβαλλοντικά και πολιτισμικά «ευαίσθητους» τουριστικούς πόρους.

4. Η φέρουσα ικανότητα τουριστικών περιοχών

Με τον όρο «φέρουσα ικανότητα» κάποιας τουριστικής περιοχής αναφερόμαστε στις δυνατότητες της κοινωνικοοικονομικής δομής και του περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής, να απορροφήσουν συγκεκριμένο όγκο υποδομών και αριθμό τουριστών. Ενδιαφέρουσες προσπάθειες έχουν γίνει για να μετρηθεί ο δείκτης αυτός με διάφορους τρόπους, ώστε να εκτιμηθούν οι καταλληλότεροι τύποι τουριστικής

ανάπτυξης, αυτοί, δηλαδή, που ανταποκρίνονται στη φέρουσα ικανότητα της κάθε περιοχής. Είναι αυτονόητο, ότι το πρόβλημα είναι πιο έντονο στις εκτός σχεδίου περιοχές, για τον λόγο ότι η «φέρουσα ικανότητα» εκεί είναι πολύ πιο μικρή και ειδικά οι τουριστικές εγκαταστάσεις από τη φύση τους την επιβαρύνουν πολύ περισσότερο.

5. Προβλήματα ανάπτυξης, λειτουργίας και διαχείρισης τουριστικών περιοχών

Η αύξηση του αριθμού και των τύπων των τουριστικών εγκαταστάσεων στη μεταπολεμική περίοδο έθεσε ζητήματα λειτουργίας και διαχείρισης τους σε σχέση με το περιβάλλον, τη χωροταξία και την πολεοδομία. Τα περισσότερα από αυτά τα ζητήματα αφορούν και στην ευρύτερη περιοχή, όπου είχαν αναπτυχθεί αυτά τα θέρετρα, με αποτέλεσμα να διαμορφωθούν κανόνες και πρότυπα διαχείρισης, προστασίας και ελέγχου του σύνθετου περιβάλλοντος (δομημένου και φυσικού) των περιοχών αυτών. Κοινή παράμετρος σε αυτές τις προσπάθειες υπήρξε η αναζήτηση *προτύπων*, που συνδέονται με την έννοια της «βιώσιμης» τουριστικής ανάπτυξης. Οι έννοιες, οι αρχές και τα χαρακτηριστικά της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης είναι ταυτόσημα με αυτά της *αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης*. Ετσι: Με τον όρο «βιώσιμη» τουριστική ανάπτυξη περιγράφεται ο τύπος της τουριστικής ανάπτυξης, που δραστηριοποιείται *ισόρροπα* στην τοπική, κοινωνική, οικονομική, πολιτισμική και περιβαλλοντική δομή της κάθε τουριστικής περιοχής, διαμορφώνοντας παράλληλα όρους (υπηρεσίες, υποδομές, τεχνογνωσία) για τη συνεχή ανατροφοδότησή της. (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 33-41)

3. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΡΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

3.1 ΒΙΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

Είναι γεγονός, ότι η ολοένα αυξανόμενη χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων οδηγεί στην αυξανόμενη *υποβάθμιση* της ποιότητας του περιβάλλοντος, λόγω των παραπάνω αρνητικών επιπτώσεων από την ανάπτυξη των ανθρώπινων

δραστηριοτήτων. *Ειδικότερα*, όσον αφορά στην χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων, οι εκτός σχεδίου περιοχές αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα ρύπανσης (π.χ. στην ατμόσφαιρα, στο πόσιμο νερό κ.λ.π.), αισθητικής υποβάθμισης, ηχητικής επίδρασης, διάθεσης των αστικών και βιομηχανικών αποβλήτων κ.λ.π. Επιπλέον, η εξάπλωση αυτή έχει αρνητικές επιπτώσεις σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπως βιοτόπους, ακτές, ποταμούς κ.λ.π. Οι συγκρούσεις αυτές για τη χρήση του χώρου έφεραν στο προσκήνιο την ανάγκη αναζήτησης προτεραιοτήτων, ως προς τη χρήση του και το ρόλο του φυσικού περιβάλλοντος στη ζωή και τη δραστηριότητα του ανθρώπου.

Ορισμένα προβλήματα, όπως το νέφος, το φαινόμενο του θερμοκηπίου και η μείωση του προστατευτικού στρώματος του όζοντος, δύσκολα απομονώνονται, καθώς είναι αποτέλεσμα πολλών μικρών συλλογικών δράσεων, συμπεριλαμβανομένων και αυτών της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων. Επιπρόσθετα, μπορούμε να πούμε ότι αυτά τα περιβαλλοντικά προβλήματα έχουν και έντονα τοπικό χαρακτήρα, καθώς οι επιπτώσεις αφορούν *κυρίως* τον τόπο προορισμού.

3.1.1 ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο *φυσικό* περιβάλλον: στους φυσικούς πόρους και στα οικοσυστήματα. Οι επιπτώσεις αυτές μπορεί να είναι άμεσες ή έμμεσες. Επιπλέον μπορεί να είναι διακριτές σε διάφορες κλίμακες χώρου. Αναλυτικά:

-3.1.1.1 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟΥΣ ΦΥΣΙΚΟΥΣ ΠΟΡΟΥΣ

Οι τουριστικές δραστηριότητες έχουν *άμεσες* κι *έμμεσες* επιπτώσεις στο νερό, έδαφος στον αέρα.

Νερό

Η ζήτηση για νερό περιλαμβάνει *τόσο* τις ποσότητες για καθαριότητα και για πόση, *όσο* και για τη συντήρηση κήπων και άλλες εξυπηρετήσεις (π.χ. κολυμβητικές δεξαμενές, πισίνες). Οι σύγχρονες ανάγκες, αλλά συχνά, και οι επικρατούσες

αντιλήψεις (μόδα) για τουριστικές εξυπηρετήσεις απαιτούν σημαντικές ποσότητες νερού. Για παράδειγμα, το γκαζόν ή και άλλα είδη κηποτεχνίας (ιτιές, λεύκες κ.λ.π.) έχουν αυξημένες απαιτήσεις για νερό (απαιτούν συχνό πότισμα) ιδιαίτερα σε ξηροθερμικές περιοχές, όπως είναι οι περισσότεροι τουριστικοί προορισμοί στη Μεσόγειο. Η φύτευση σε νερό ειδών, συχνά ξένων προς το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, σε κήπου ξενοδοχείων δημιουργεί πιέσεις και προβλήματα, καθώς αυτά τα είδη στερούνται μηχανισμών προσαρμογής ικανών να προστατέψουν από την ξηρασία κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού, με αποτέλεσμα να απαιτούν συχνό πότισμα. Το ίδιο συμβαίνει και με τις εγκαταστάσεις γκολφ, που επιβάλλουν την εξασφάλιση σημαντικής ποσότητας νερού.

Οι χρήσεις αυτές έρχονται συχνά σε σύγκρουση με τις ανάγκες για άλλες χρήσεις, π.χ. τα φυσικά οικοσυστήματα με φυσική βλάστηση, τη γεωργία, κτηνοτροφία κ.λ.π. Συχνά για τις ανάγκες αναζητούνται οι υπόγειοι υδάτινοι πόροι με γεωτρήσεις. Αυτές οι πρακτικές μειώνουν το φόρτο του δικτύου ύδρευσης, αλλά και παράλληλα αποδυναμώνουν τον υδροφόρο ορίζοντα.

Οι υψηλές απαιτήσεις σε ποσότητες νερού, κατά τους μήνες αιχμής, αποτελούν σημαντικό πρόβλημα, ιδιαίτερα για πολλά νησιά και τις παράκτιες περιοχές. Αυτό απορρέει, όχι τόσο από την αύξηση της κατά κεφαλήν κατανάλωσης, αλλά και από την εποχιακή αύξηση της ζήτησης λόγω αύξησης των καταναλωτών, καθώς η παράκτια ζώνη φιλοξενεί το μεγαλύτερο μέρος των τουριστών. Τα περισσότερα νησιά έχουν περιορισμένη φέρουσα ικανότητα, αφού στερούνται υδατικών αποθεμάτων, ικανών να ικανοποιήσουν την μεγάλη ζήτηση των θερινών μηνών. Οι παράκτιοι υδροφορείς, που συνήθως έχουν μικρή δυναμικότητα, δέχονται μεγάλη πίεση σε μικρή χρονική περίοδο. Η υπεράντληση των παράκτιων υδροφορέων προκαλεί συχνά φαινόμενα υφαλμύρωσης, επίπτωση μη αντιστρεπτή.

Γη/Εδαφος

Η παρεμπόδιση του φυσικού υδρογραφικού δικτύου, που μεταφέρει ιζήματα από τα ανώτερα μέρη της λεκάνης απορροής έχει συχνά ως αποτέλεσμα τη μείωση των χερσαίων στερεοπαροχών στο θαλάσσιο αποδέκτη. Ανάλογα με το παράκτιο καθεστώς ρευμάτων επέρχεται διάβρωση της ακτής (αρχικά με την απομάκρυνση της

λεπτόκκοκης άμμου και στη συνέχεια με την αποκάλυψη και διάβρωση του σκληρού υποβάθρου).

Σε πολλές περιπτώσεις εφαρμόζονται διορθωτικά τεχνικά έργα, τα οποία μπορεί να επιλύσουν τοπικά το πρόβλημα, αλλά έχει αποδειχτεί επανειλημμένα ότι δημιουργούν προβλήματα στη γειτονική περιοχή. Η διάβρωση αποτελεί την κυριότερη περιβαλλοντική επίπτωση αυτών των έργων. Συχνά, παρατηρούνται φαινόμενα ολικής γεωμορφολογικής μεταβολής και διάβρωσης της ακτής, ως αποτέλεσμα της έλλειψης του ορθολογικού σχεδιασμού εγκαταστάσεων και υποδομών.

Άλλες επιπτώσεις παρατηρούνται από οικοδομικές ή άλλες δραστηριότητες, που οδηγούν σε εκτεταμένες αμμοληψίες, από έργα υποστήριξης ακτών, από έργα υποδομής, καθώς και από τουριστικές ανθρωπογενείς δραστηριότητες και ψυχαγωγία στην ακτή (τροχοφόρα στην ακτή, αθλοπαιδιές)

Η μεταβολή του ισοζυγίου στον ιζηματογενή κύκλο, προέρχεται συχνά από τη δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων. Ο ιζηματογενής κύκλος διάβρωσης-απόθεσης αποτελεί μια από τις πιο σημαντικές φυσικές διεργασίες και έναν από τους κυριότερους γεωμορφολογικούς κύκλους. Τα λεπτόκκοκα και χονδρόκκοκα ιζήματα-αποτέλεσμα της αιολικής και υδατικής χερσαίας διάβρωσης-συμπαρασύρονται από τα όμβρια ύδατα και μέσω του υδρογραφικού δικτύου και του μεγαλύτερου μέρους από κάθε λεκάνη απορροής καταλήγουν στον τελικό θαλάσσιο αποδέκτη.

Η ανεξέλεγκτη απόρριψη σκουπιδιών είναι ένα σύνηθες φαινόμενο σε πολυπληθείς τουριστικές περιοχές, γεγονός, που πέρα από την οπτική ρύπανση, αποτελεί και εστία μόλυνσης. Συχνά, η διαχείριση των στερεών αποβλήτων είναι υποτυπώδης, με αποτέλεσμα να μη λαμβάνεται κανένα μέτρο για την πιθανότητα παραγωγής εκχυλισμάτων και στραγγισμάτων στους χώρους διάθεσης, που παρουσιάζουν το έδαφος και ο υπόγειος υδάτινος ορίζοντας. Τέλος, η επιχωμάτωση δεν είναι επαρκής, ενώ πολύ συχνά η μέθοδος διάθεσης είναι η ανεξέλεγκτη ρίψη και καύση.

Αέρας

Οι τουριστικές εγκαταστάσεις επιβαρύνουν την κατάσταση της ατμόσφαιρας. Η εκτεταμένη χρήση οχημάτων εσωτερικής καύσης για τη μετακίνηση των τουριστών,

αλλά και η αύξηση της καύσης ορυκτών καυσίμων για την παραγωγή ενέργειας ικανής να αντιμετωπίσει την αυξανόμενη ζήτηση, συμβάλλουν στην αύξηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, αλλά και στο μικροκλίμα της περιοχής, ενώ επηρεάζει και το κλίμα γενικότερα (π.χ. συμβάλλοντας στο φαινόμενο του θερμοκηπίου).

Ενέργεια

Αν και η ενέργεια δεν αποτελεί φυσικό πόρο περιλαμβάνεται σε αυτήν την κατηγορία για το λόγο ότι η παραγωγή ενέργειας τις περισσότερες φορές απαιτεί την κατανάλωση κάποιου μη ανανεώσιμου φυσικού πόρου, όπως οι υδρογονάνθρακες.

Η χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων έχει ως άμεσο επακόλουθο την *αύξηση κατανάλωσης ενέργειας*. Η παραγωγή ενέργειας γίνεται στον τόπο κατανάλωσης ή εκτός, με τις γνωστές αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον. Δεν είναι μόνο η αύξηση του τουρισμού, αλλά και οι αλλαγές στις κατά κεφαλήν απαιτήσεις για ενέργεια, ως συνέπεια των νέων καταναλωτικών προτύπων (π.χ. η χρήση «air conditioning»).

-3.1.1.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΑ ΦΥΣΙΚΑ ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Οι άμεσες κι έμμεσες επιπτώσεις της χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων διακρίνονται σε *τρεις κατηγορίες διαταραχών*, που αφορούν στη *λειτουργία των οικοσυστημάτων*, στη *δομή των οικοσυστημάτων των βιοκοινοτήτων* ή/και στη *μείωση της βιολογικής ποικιλότητας* και τέλος αυτές που αφορούν *συγκεκριμένου πληθυσμούς σπανίων ειδών*.

Αναλυτικά:

Διαταραχές στη λειτουργία των οικοσυστημάτων

Η κατασκευή των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές είναι αυτονόητο ότι καταλαμβάνει, όπου αναπτύσσονται ιδιαίτερα τα φυσικά οικοσυστήματα, έχοντας επιπτώσεις στη λειτουργία αυτών, παρεμβαίνοντας στον υδρολογικό κύκλο, το μικροκλίμα, τη διακίνηση και επικοινωνία των ειδών, περιορίζοντας το ζωτικό τους χώρο, τόσο με φυσική διακοπή (λόγω δόμησης), όσο

και με λειτουργικές διαταραχές, λόγω θορύβων, παρουσία ανθρώπων, διακίνησης οχημάτων κ.λ.π.

Η κατασκευή, επέκταση και συντήρηση του οδικού δικτύου έχει άμεσες κι έμμεσες συνέπειες στη ευρύτερη λειτουργία των φυσικών οικοσυστημάτων. Η χάραξη οδικού δικτύου συνεπάγεται, σε ορισμένες περιπτώσεις την αποψίλωση μεγάλων δασικών εκτάσεων και τον κατακερματισμό του φυσικού χώρου. Η κοπή των δέντρων έχει ως συνέπεια τη διάβρωση και την αλλαγή του μικροκλίματος της περιοχής. Ο θόρυβος, τόσο κατά την κατασκευή, όσο και κατά τη λειτουργία του οδικού δικτύου δρα αρνητικά στην πανίδα, ενώ τα καυσαέρια των αυτοκινούμενων οχημάτων επηρεάζουν τη χλωρίδα. Στη μεσογειακή ζώνη, η χάραξη οδικού δικτύου σε περιοχές που καλύπτονται από πεύκα, μακία ή φρυγανική βλάστηση συνδέεται με κινδύνους πυρκαγιάς, που σε πολλές περιπτώσεις οφείλεται σε αμέλεια. Είναι γεγονός, ότι από τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων δημιουργούνται επιπρόσθετα προβλήματα (δρόμοι παράλληλοι και σε μικρή απόσταση από την ακτή παρεμποδίζουν τον ιζηματογενή κύκλο, προκαλώντας σε ορισμένες περιπτώσεις διάβρωση της ακτής).

Συχνά, τα έργα υποδομής καταλαμβάνουν μεγάλες επιφάνειες γης, συνήθως παραγωγικής, καταστρέφουν τα οικοσυστήματα και συμβάλλουν στην οικιστική επέκταση. Οι οικοδομικές ή άλλες δραστηριότητες, προκειμένου για την χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, που σχετίζονται με την κατασκευή και λειτουργία λιμανιών, μαρινών κ.λπ., οδηγούν σε εκτεταμένες αλλαγές στη φυσική κυκλοφορία του νερού. Τα πρωταρχικά προβλήματα, που σχετίζονται με την κατασκευή των λιμανιών είναι η εκβάθυνση και η απόρριψη αδρανών υλικών. Κατά την λειτουργία των εν λόγω εγκαταστάσεων διαταράσσεται η φυσική λειτουργία εξαιτίας της ανατάραξης του ιζήματος από τις κινήσεις των διαφόρων σκαφών και ρύπανση, που οφείλεται στη συγκέντρωση σκαφών.

Η μείωση της έκτασης του φυσικού περιβάλλοντος για την επέκταση της δόμησης, που επιβάλλει η εξυπηρέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, επιδρά αρνητικά στη δομή και λειτουργία των οικοσυστημάτων της περιοχής και τη βιολογική ποικιλότητα των ειδών.

Ο απαραίτητος για την επιβίωση ζωτικός χώρος των φυσικών πληθυσμών διακόπτεται ή μειώνεται από τη χωρική επιβολή των τουριστικών εγκαταστάσεων, με αποτέλεσμα τη δημιουργία αποκομμένων υποσυνόλων του αρχικού πληθυσμού (μεταπληθυσμοί). Στη συνέχεια, λόγω ανυπαρξίας φυσικών διαδρόμων επικοινωνίας, επέρχεται αδυναμία επικοινωνίας, με τελικό αποτέλεσμα τη μείωση της ποικιλότητας σε επίπεδο γονιδίων.

Μεταβολές στη δομή των οικοσυστημάτων των βιοκοινοτήτων ή/και μείωση της βιολογικής ποικιλότητας

Η αύξηση των υγρών αποβλήτων, με άμεση συνέπεια τη δημιουργία ευτροφισμού και τη υποβάθμιση των υγρών αποδεκτών, όταν ξεπερνάται η αφομοιωτική τους ικανότητα. Ο ευτροφισμός είναι το αποτέλεσμα διάθεσης αποβλήτων από αγωγούς λυμάτων ξενοδοχείων, καθώς και από χερσαίες απορροές, που προκαλούνται από τις βροχές, εφόσον στην παράκτια ζώνη υπάρχουν και καλλιεργούμενες εκτάσεις, όπου γίνεται χρήση λιπασμάτων. Οι ευτροφικές συνθήκες συνεπάγονται μείωση της διαφάνειας του θαλασσινού νερού, αποτέλεσμα υπερβολικής ανάπτυξης φυτοπλαγκτού και παρουσίας οργανικών αιωρούμενων. Η παρουσία οργανικού φορτίου από οργανικά λύματα συμβάλλει στην επιβίωση ετερότροφων βακτηρίων, πολλά από τα οποία είναι παθογόνα.

Μείωση του πληθυσμού σπανίων ειδών

Η χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων και, ειδικά στις εκτός σχεδίου περιοχές, όπου τα οικοσυστήματα είναι πιο πλούσια, μπορεί να παρεμποδίσει ευαίσθητες βιολογικές διαδικασίες που αφορούν σπάνια είδη.

Για παράδειγμα, η χωροθέτηση σε αμμώδεις ακτές δρα αρνητικά στις αναπαραγωγικές διαδικασίες ζώων, που χρησιμοποιούν την άμμο για την εκκόλαψη των αυγών τους, που συχνά συμπίπτει με την περίοδο διακοπών των ανθρώπων (π.χ. χελώνα *Caretta caretta*).

Σε άλλες περιπτώσεις, δραστηριότητες, όπως τα θαλάσσια μηχανοκίνητα σπορ μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά σπάνια θηλαστικά, όπως έχει συμβεί με την περίπτωση της φώκιας *Monachus Monachus*.

Είδη της ερπετοπανίδας, που έχουν περιορισμένη δυνατότητα μετακίνησης, κινδυνεύουν άμεσα από τη συνδεδεμένη με τουρισμό οικιστική ανάπτυξη υποδομών.

3.2 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

Εκτός από τη βιολογική διάσταση του περιβάλλοντος ή τη φυσική, χημική και φυσιολογική (υγεία), προστέθηκε και η *κοινωνική και πολιτισμική και η οικονομική διάσταση*. Δεν είναι μόνο ο αέρας, η θάλασσα, το νερό και η χλωρίδα/πανίδα, που ενδιαφέρουν από πλευράς προστασίας περιβάλλοντος, αλλά και το τοπίο, ο θόρυβος, οι φυσικοί κίνδυνοι, η ύπαρξη χώρων για πράσινο και αναψυχή, καλλιέργειες κ.λ.π.

4. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Είναι αυτονόητο ότι πολλές επιπτώσεις εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός τύπου, όπως, επίσης, ότι οι τύποι των περιοχών που παρουσιάζονται είναι ενδεικτικοί και αφορούν συχνά τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές.

4.1 ΦΥΣΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

4.1.1 ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Με την ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού, οι αγροτικές περιοχές δέχονται τουρίστες, σε αναζήτηση των παραδοσιακών μορφών φιλοξενίας και εμπειριών. Οι περισσότερες αγροτικές ζώνες είναι εύκολα προσβάσιμες και την τελευταία περίοδο υπάρχει ένα αυξημένο ενδιαφέρον, αλλά και μία υποστήριξη αυτής της μορφής του τουρισμού. Η κάμψη των τιμών των γεωργικών προϊόντων οδήγησε πολλούς αγρότες να στραφούν σε τουριστικές δραστηριότητες και να μεταβάλουν τα αγροκτήματά

τους σε αγροτουριστικές επιχειρήσεις, καθώς έτσι οι αγρότες εξασφαλίζουν ένα επιπλέον εισόδημα.

4.1.2 ΟΡΕΙΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Οι ορεινοί όγκοι αποτελούν τις τελευταίες περιοχές, που είναι σχεδόν ανέπαφες από τις δραστηριότητες του ανθρώπου, παράλληλα, όμως, έχουν αρχίσει να αποτελούν δημοφιλείς προορισμούς για τους τουρίστες, ιδίως για τον χειμερινό τουρισμό. Τα φυσικά οικοσυστήματα, που βρίσκονται στις περιοχές αυτές δέχονται γενικά πιέσεις όπως υλοτομία, διάβρωση του εδάφους και όχληση που προκαλεί ακόμα και η απλή ανθρώπινη παρουσία.

Ειδικότερα αναγνωρίζονται επιπτώσεις όπως:

-Η *εκτεταμένη αποψίλωση δασών*, που οδηγεί συχνά σε διάβρωση του εδάφους και πρόσκληση χιονοστιβάδων από έργα υποδομής, π.χ. χιονοδρομικά κέντρα, διανοίξεις οδικών προσβάσεων κ.λ.π.

-Η *υποβάθμιση του ορεινού τοπίου* από τις εγκαταστάσεις, προβλήματα, που έχουν παρατηρηθεί σε όλους τους τουριστικούς προορισμούς ανά τον κόσμο.

-Η *χρησιμοποίηση των οχημάτων εκτός δρόμου*, τα σύρματα των ανυψωτήρων, η συμπίεση των στρωμάτων χιονιού αποτελούν παράγοντες καταστροφής της χλωρίδας και αναγκαστικής μετακίνησης, μετανάστευσης ή θανάτου της πανίδας. Η *διάθεση των υγρών αποβλήτων* στα ποτάμια, χείμαρρους και ρυάκια έχει ως συνέπεια την υποβάθμιση της ποιότητας επιφανειακών και υπόγειων υδάτων.

-Οι *αέριοι ρύποι* από τα αυτοκίνητα οδηγούν σε καταστροφή χλωρίδας και σε μη αντιστρεπτές βλάβες στην «άγρια ζωή».

4.1.3 ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Οι παράκτιες περιοχές είναι πολύ δημοφιλείς τουριστικοί περιορισμοί και δέχονται όλο το φάσμα των επιπτώσεων της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων. Αυτή που συνοδεύεται από τη μη σχεδιασμένη δημιουργία και επέκταση ξενοδοχειακών και άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, χωρίς μέριμνα για την αισθητική ή τοπική αρχιτεκτονική οδηγεί σε αισθητική υποβάθμιση των παράκτιων

περιοχών. Μεγάλες εκτάσεις γης χρησιμοποιούνται για τη κατασκευή εγκαταστάσεων αναψυχής, ενώ δρόμοι και αεροδρόμια δημιουργούνται συχνά σε ευαίσθητες περιοχές (π.χ. υγροβιότοποι, αμμοθίνες κ.λ.π.).

Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων επιφέρει συχνά την απώλεια σημαντικών βιοτόπων και τη μείωση της βιολογικής ποικιλότητας. Τα σκάφη αναψυχής συνιστούν, επίσης, σημαντική πηγή ρύπανσης. Επιπλέον, η χωροθέτηση αυτή προκαλεί μία σειρά προβλημάτων. Ο αυξημένος αριθμός τροχοφόρων, για παράδειγμα, ιδιαίτερα τους θερινούς μήνες, προκαλεί κυκλοφοριακή συμφόρηση σε παράκτιους οικισμούς και προσβάσεις για πίεση για την κατασκευή νέων συγκοινωνιακών δικτύων, ακόμη και σε προστατευόμενες ή ανέπαφες περιοχές.

Τέλος, όταν το φαινόμενο αυξάνει επικίνδυνα, επέρχονται σημαντικές αλλαγές στην κοινωνική δομή και στον παραδοσιακό τρόπο ζωής. Συχνά παραδοσιακές τεχνικές απόλυτα συμβατές με το περιβάλλον της συγκεκριμένης περιοχής εγκαταλείπονται και νέα, μη συμβατά, πρότυπα εισβάλλουν. (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 149-162)

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η μελέτη της σχέσης φυσικού περιβάλλοντος και τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές πρέπει να γίνεται, πρωτίστως, *υπό το πρίσμα των ακολούθων βασικών εννοιών*:

1. Οικοσύστημα. Είναι το σύστημα το οποίο περιέχει όλους τους οργανισμούς μιας περιοχής και το περιβάλλον στο οποίο ζουν.
2. Βιότοπος. Είναι ο τύπος περιβάλλοντος, όπου ζει ένας οργανισμός.
3. Ποικιλότητα. Αφθονία του αριθμού των ειδών σε μια περιοχή, η οποία διακρίνεται σε ποικιλότητα τοπική, δηλαδή αριθμό ειδών σε μια μικρή περιοχή και περιφερειακή, δηλαδή αριθμό ειδών σε μια ευρύτερη περιφέρεια.
4. Διατήρηση της ποικιλότητας. Ο στόχος της διατήρησης της βιολογικής ποικιλότητας των ειδών θα πρέπει να θεωρείται δεδομένος.
5. Μέγιστη βιώσιμη απόδοση. Η αξιοποίηση ενός φυσικού πόρου είναι βιώσιμη, έως ενός ορισμένου σημείου απόδοσης.

6. Φέρουσα ικανότητα. Έχει σημασία για συγκεκριμένη περιοχή και καθορίζει την ικανότητά της για συντήρηση συγκεκριμένου αριθμού ανθρώπων, πανίδας, χλωρίδας και γενικότερα ατόμων ή μονάδων.

7. Αφομοιωτική ικανότητα. Ο κάθε φυσικός αποδέκτης ρύπων παρουσιάζει περιορισμένες δυνατότητες αυτοκαθαρισμού. Η ικανότητά του να αφομοιώνει κάποιες ποσότητες ενώ παράλληλα να διατηρεί τα περιβαλλοντικά του πρότυπα, ονομάζεται αφομοιωτική ικανότητα.

Η μελέτη, όμως, της σχέσης τουριστικών εγκαταστάσεων πρέπει να γίνεται και *υπό το πρίσμα των εννοιών κοινωνία, πολιτισμός, οικονομία, καθώς η χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων ειδικά στις εκτός σχεδίου περιοχές έχει αναπτυγμένη έντονα την κοινωνική, πολιτισμική και οικονομική διάσταση.*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β**Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ
Η ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ****1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Εξ αιτίας κυρίως της μεγάλης όξυνσης και της καθολικότητας πολλών περιβαλλοντικών προβλημάτων, η αρχή της πρόληψης έχει αναχθεί στη σημαντικότερη περιβαλλοντική αρχή. Ο θεσμός της εκτίμησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ), μέσω κυρίως των αντίστοιχων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπως ανωτέρω αναλύθηκε,⁹ κατ' εξοχήν υλοποιεί την εν λόγω αρχή, καθ' ότι μία πρόσφορη και ολοκληρωμένη ΕΠΕ, μπορεί να μεγιστοποιήσει τις θετικές και να ελαχιστοποιήσει τις αρνητικές επιδράσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, που προκαλούνται από έργα και προγράμματα. Τα ανωτέρω ιδιαίτερα ισχύουν και όταν οι επιπτώσεις είναι και σε σχέση, με τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές.

**2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΘΕΣΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ**

Η αρχή της πρόληψης αντικατέστησε στην πρώτη θέση των περιβαλλοντικών αρχών, την αρχή του ρυπαίνοντος. Το γεγονός αυτό οφείλεται, σε μία σειρά λόγων, όπως η ύπαρξη πληθώρας περιβαλλοντικών προβλημάτων, πολλά εκ των οποίων έχουν αποκτήσει καθολικό χαρακτήρα, η σημαντική πολλές φορές μείωση της «φέρουσας ικανότητας» των διαφόρων οικοσυστημάτων, οι εκτεταμένες επιδράσεις που δημιουργούν ιδιαίτερα τα μεγάλα έργα και τα προγράμματα στους παράγοντες και τις μεταβλητές του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και η υιοθέτηση σε διεθνές επίπεδο της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης. Με την αρχή της πρόληψης μετατοπίστηκε το βάρος της περιβαλλοντικής προστασίας από την αποκατάσταση στην πρόληψη.

⁹ Βλ. παραπάνω, υπό ΜΕΡΟΣ ΙΙ, ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α, 2.3

Η υλοποίηση της αρχής αυτής επιτυγχάνεται σε σημαντικό βαθμό, μέσω της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ), στα πλαίσια της οποίας, επιχειρείται να εκτιμηθούν εκ των προτέρων πάσης φύσεως επιδράσεις (θετικές-αρνητικές, μεγάλες-μικρές, άμεσες-έμμεσες κ.λ.π.), που προκαλούνται στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον από τον σχεδιασμό και την υλοποίηση των έργων, δραστηριοτήτων και προγραμμάτων. Στην περίπτωση των προγραμμάτων (αναπτυξιακά προγράμματα, προγράμματα χάραξης περιφερειακής πολιτικής, κατάστρωση χωροταξικών σχεδίων κ.λ.π.), η εν λόγω εκτίμηση αναφέρεται ως *στρατηγική εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων*.

Αν και ο θεσμός της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν περιορίζεται μόνο στην *εκπόνηση* των μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ), οι τελευταίες αποτελούν το *βασικό μηχανισμό* λειτουργίας του. Η πληρότητα, η αξιοπιστία, αλλά και η σφαιρική προσέγγιση των επιδράσεων μιας ΜΠΕ είναι προφανές ότι συμβάλλουν αποτελεσματικά στην υλοποίηση της αρχής της πρόληψης. Βασικά που επηρεάζουν, μεταξύ άλλων, την αξιοπιστία των μελετών αυτών είναι η συνύπαρξη ποσοτικών και ποιοτικών μεταβλητών, η υποκειμενικότητα των κρίσεων, η καταλληλότητα των χρησιμοποιούμενων μεθόδων και τεχνικών εκτίμησης, η ιδιαιτερότητα των σχεδίων και προγραμμάτων και οι διαφορές τους από έργα, η οριοθέτηση του πεδίου μελέτης, η επιλογή των έργων που υποβάλλονται σε εκτίμηση, η πρόβλεψη στα πλαίσια της μελέτης μηχανισμού παρακολούθησης της λειτουργίας του έργου και της υλοποίησης του προγράμματος. Ακόμη θα πρέπει να επισημανθεί ότι ιδιαίτερη σημασία, όπως είναι ευνόητο, έχουν οι μέθοδοι και τεχνικές εκτίμησης «ποιοτικών» μεταβλητών, μεταβλητών δηλαδή, που δεν είναι κατ' αρχήν μετρήσιμες. (Κ. Μανούρης, 2006: 63,64)

3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η αρχή της πρόληψης *αντικατέστησε* στην πρώτη θέση των περιβαλλοντικών αρχών, την αρχή του ρυπαίνοντος. Η υλοποίηση της αρχής αυτής επιτυγχάνεται σε σημαντικό βαθμό, μέσω της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ), *μέσω κυρίως των αντίστοιχων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων*. Αν και ο θεσμός της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν περιορίζεται μόνο στην

εκπόνηση των μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ), οι τελευταίες αποτελούν το βασικό μηχανισμό λειτουργίας του. Η πληρότητα, η αξιοπιστία, αλλά και η σφαιρική προσέγγιση των επιδράσεων μιας ΜΠΕ είναι προφανές ότι συμβάλλουν αποτελεσματικά στην υλοποίηση της αρχής της πρόληψης. Μπορούν έτσι να μεγιστοποιήσουν τις θετικές και να ελαχιστοποιήσουν τις αρνητικές επιδράσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, σε καμία περίπτωση όμως δεν μπορούν να λύσουν το πρόβλημα ριζικά, καθώς η ρίζα του προβλήματος βρίσκεται στο χωροταξικό σχεδιασμό.

ΜΕΡΟΣ IV
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η χωροταξία είναι μία σύγχρονη επιστήμη, που εμφανίστηκε μετά τον Β' παγκόσμιο πόλεμο, με σκοπό την οργάνωση και ορθή κατανομή των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων, μέσα σε συγκεκριμένα γεωγραφικά όρια, λαμβάνοντας υπόψη τους φυσικούς ανθρώπινους πόρους και τις απαιτήσεις της κοινωνικής ζωής. Πρόκειται επομένως για τη χωρική έκφραση του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού, σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, με αντικείμενο ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες, όπως νομοί, περιφέρειες, το σύνολο του εθνικού χώρου και η ένταξή του στη διεθνή περιφέρειά του.

Για την υλοποίηση του προγραμματισμού αυτού, ως απαραίτητες προϋποθέσεις θεωρούνται, αφενός η χάραξη μίας χωροταξικής πολιτικής και αφετέρου η πρόβλεψη κανόνων χωροταξικού δικαίου. Ειδικότερα, η χωροταξική πολιτική διαμορφώνεται υπό την επίδραση ενός συγκεκριμένου και παραλλήλως εξελισσόμενου πολιτισμού, ο οποίος αναπτύσσεται με τη βοήθεια ενός συγκεκριμένου και παραλλήλως δικαικού συστήματος, με αποτέλεσμα την παραγωγή κάποιου ανθρωπογενούς περιβάλλοντος στο χώρο και το χρόνο, στο οποίο έχουν αποτυπωθεί οι μνήμες του παρελθόντος, το παρόν και το όραμα για το μέλλον. Το όραμα αυτό, βέβαια, μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο μέσω της νομοθεσίας

Πρόκειται για μια δημόσια πολιτική, που αποβλέπει στον συντονισμό των κρατικών επεμβάσεων και της ιδιωτικής δραστηριότητας στα πεδία της πολεοδομίας, της περιφερειακής οικονομικής ανάπτυξης, της αγροτικής πολιτικής, της διαμόρφωσης και επέκτασης των συγκοινωνιακών δικτύων και της προστασίας του περιβάλλοντος. (Αλ. Χατζοπούλου και Στ. Γερασίμου, 2005: 55)

Στον ελλαδικό χώρο η χωρική οργάνωση της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας κατά το δεύτερο μισό του 20^{ου} αιώνα οδήγησε σε μία πόλωση του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων, προσδιορίζοντας τις γεωγραφικές ανισότητες του ελλαδικού χώρου.

2. Η ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

Λόγοι, για τους οποίους επιβάλλεται ο σχεδιασμός, ο προγραμματισμός και η διαχείριση των τουριστικών εγκαταστάσεων:

- α) Επιστημονική ανάλυση της πορείας ανάπτυξης των τουριστικών εγκαταστάσεων, μέσα από τη συμμετοχή των επιστημόνων σε καίριους τομείς, όπως ο σχεδιασμός της τουριστικής πολιτικής.
- β) Νέα δεδομένα και χαρακτηριστικά στη ζήτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, η οποία αναζητά τουριστικές περιοχές με ήπια και ισόρροπα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά.
- γ) Η αλλαγή της πολιτικής των tour operators (ταξιδιωτικών πρακτόρων) σε θέματα σχετικά με την τουριστική ανάπτυξη, οι οποίοι μέσα από ειδικές πολιτικές, όπως εκπαίδευση προσωπικού, μάρκετινγκ, σχεδιασμό ειδικών υπηρεσιών και προϊόντων, επιδιώκουν να συμβάλουν στην συγκρότηση ενός τύπου ανάπτυξης τουρισμού, πιο ισόρροπου και φιλικού στο περιβάλλον.
- δ) Η ιδιαίτερη σημασία που απέκτησε η τουριστική ανάπτυξη για ένα πολύ μεγάλο αριθμό περιοχών και χωρών του κόσμου, ιδιαίτερα μετά τη δεκαετία του '70, οπότε υπήρξε ραγδαία γεωγραφική εξάπλωση της τουριστικής ανάπτυξης σε πολλές περιοχές.
- ε) Η συστηματική μελέτη και έρευνα των επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης.
- στ) Αποτελέσματα της απρογραμμάτιστης τουριστικής ανάπτυξης των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 91-95).

Επίπεδα σχεδιασμού της χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων:

Ο σχεδιασμός αυτός υλοποιείται σε τέσσερα διαφορετικά επίπεδα, πρόβλημα το οποίο καλείται να λύσει ο σχεδιασμός. Τα επίπεδα του σχεδιασμού καθορίζονται από

παράγοντες, όπως: η διοικητική διαίρεση των κρατών, η γεωγραφική διαίρεση, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και το φυσικό περιβάλλον (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 99-101).

Ο σχεδιασμός για την τουριστική ανάπτυξη και ειδικότερα για την χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων επιδιώκει την *ορθολογική οργάνωση* της ανάπτυξης του τουρισμού στο χώρο, ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη και να ελαχιστοποιούνται οι τυχόν αρνητικές επιπτώσεις και κόστη από την ανάπτυξη της δραστηριότητας στο χώρο αυτόν.

Ο σχεδιασμός, λοιπόν, είναι μία *σύνθετη ορθολογική διαδικασία* συγκρότησης πολιτικής σε διάφορα επίπεδα διοίκησης, τοπικό, περιφερειακό, εθνικό με *συμμετοχή* ανάλογα και διαφόρων φορέων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Αναλυτικότερα:

-Ο σχεδιασμός είναι «*σύνθετος*», με την έννοια της επιδίωξης πολλαπλών στόχων, που σχετίζονται με την ανάπτυξη του τουρισμού, που συμβάλλει στην οικονομική, κοινωνική-πολιτισμική ανάπτυξη, στην προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος του τουρισμού, στην οργάνωση του τουρισμού και των άλλων ανθρώπινων δραστηριοτήτων και υποδομών στο χώρο.

-Ο σχεδιασμός είναι «*ορθολογικός*», με την έννοια, ότι βασίζει τις δράσεις σε στόχους, που υιοθετεί εκτιμώντας χαρακτηριστικά, προβλήματα και προοπτικές ανάπτυξης του τουρισμού.

-Ο σχεδιασμός είναι «*διαδικασία*», με την έννοια μίας συνεχούς προσαρμογής των στόχων και δράσεων, με βάση μεταβολές στα προβλήματα και προοπτικές ανάπτυξης του τουρισμού.

-Ο σχεδιασμός είναι η «*συγκρότηση πολιτικής*» για την ανάπτυξη και οργάνωση στο χώρο του τουρισμού, με την έννοια ότι λαμβάνονται αποφάσεις για δράσεις (μέτρα και έργα) για να επιτύχει συγκεκριμένους στόχους, που προκύπτουν, μετά από ανάλυση των προβλημάτων και δυνατοτήτων (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 254-257).

Ένα από τα πιο βασικά χαρακτηριστικά του σχεδιασμού είναι η «*πρόληψη*», με την έννοια ότι στοχεύει στην *εκ των προτέρων* δράση για την οργάνωση του τρόπου, που θα αναπτυχθεί ο τουρισμός και η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, ειδικότερα. Επιπλέον, όπως κάθε άλλος δημοκρατικός προγραμματισμός, χαρακτηρίζεται από το ότι οι στόχοι και δράσεις προκύπτουν από μία διαδικασία συνεργασίας των φορέων άσκησης σχετικής πολιτικής σε διάφορα διοικητικά επίπεδα και συνεκτίμησης των προτεραιοτήτων και ενδιαφερόντων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα και της κοινωνίας γενικότερα.

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους τομείς δράσης σε εθνικό, περιφερειακό επίπεδο ή τοπικό επίπεδο, αλλά η αυξανόμενη σημασία του, ιδίως στα χαμηλότερα επίπεδα, έχει καταστήσει αντιληπτή την ανάγκη οργάνωσης του τρόπου, που αναμένεται να αναπτυχθεί. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω του σχεδιασμού στρατηγικής ανάπτυξης σε κλίμακα, που κυμαίνεται από το εθνικό στο τοπικό επίπεδο. Η στρατηγική προσδιορίζει το ρόλο, τον οποίο καλείται να διαδραματίσει ο τουρισμός και αποσαφηνίζει τις αλληλεπιδράσεις μεταξύ των στοιχείων που αποτελούν το «τουριστικό προϊόν» και των υπολοίπων συνιστωσών του ευρύτερου συστήματος (π.χ. άλλες οικονομικές δραστηριότητες, ανθρώπινο δυναμικό, περιβάλλον, πολιτισμός, υποδομές κ.α.). Στο πλαίσιο αυτό, αποκτά ιδιαίτερη σημασία ο τρόπος της οργάνωσης, μορφοποίησης και μελλοντικής εξέλιξης της περιοχής υποδοχής, ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες των τουριστών, αλλά και των κατοίκων. Ο σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται στον ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό.

Στους τόπους, όπου αναπτύσσεται ο τουρισμός, ο σχεδιασμός είναι απαραίτητος για την *ορθολογική οργάνωση* της ανάπτυξης του τουρισμού, ώστε να εξασφαλιστούν τα μέγιστα οφέλη από την ανάπτυξή του.

Στους τόπους, όπου η τουριστική δραστηριότητα είναι ήδη αναπτυγμένη, ο σχεδιασμός είναι απαραίτητος για την *αναζωογόνηση* του τομέα αυτού και την εξασφάλιση της μελλοντικής του βιωσιμότητας. Η απουσία του σχεδιασμού ενέχει τον κίνδυνο απροσδόκητων και ανεπιθύμητων επιπτώσεων, ενώ η εφαρμογή του αποφέρει σημαντικά οφέλη.

Οφέλη από το σχεδιασμό

- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με τρόπο, ώστε οι φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι να διατηρηθούν επ' αόριστον.
- Θέσπιση στόχων της τουριστικής ανάπτυξης-ποια είναι η αποστολή που στοχεύει να εκπληρώσει ο τουρισμός και πώς υλοποιούνται αυτοί οι στόχοι.
- Εναρμόνιση της πολιτικής για τον τουρισμό με τη συνολική πολιτική ανάπτυξης της χώρας ή της περιφέρειας και εξασφάλιση διασυνδέσεων μεταξύ του και των άλλων τομέων της οικονομίας.
- Ανάπτυξη ενός υποβάθρου/βάσης για την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων τόσο από δημοσίους όσο και από ιδιωτικούς φορείς στον τουριστικό τομέα.
- Βελτιστοποίηση και εξισορρόπηση των οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών οφελών του τουρισμού, με δίκαιη διάχυση των ωφελειών στην κοινωνία, και με την ελαχιστοποίηση των προβλημάτων, που απορρέουν από την τουριστική δραστηριότητα.
- Διαμόρφωση ενός σχεδίου δράσεων για αποτελεσματικό συντονισμό της επενδυτικής δράσης, καθώς και των προσπαθειών του δημοσίου και ιδιωτικού φορέα.
- Η ζήτηση στο τουριστικό προϊόν μεταβάλλεται μέσα στο χρόνο, ακολουθώντας τις αλλαγές στις τάσεις της αγοράς και σε άλλες συνθήκες. Ο σχεδιασμός μπορεί να αναστρέψει την πορεία τουριστικών περιοχών, που τείνουν προς υποβάθμιση ή να εξασφαλίσει τη βιώσιμη ανάπτυξη ανώριμων τουριστικά περιοχών.

Εάν έχει προηγηθεί ένας σωστός σχεδιασμός, ανάπτυξη, προβολή και διαχείριση, ένας τουριστικός τόπος μπορεί να αποδειχθεί ιδιαίτερα επικερδής και να αποφέρει σημαντικά και κοινωνικά οφέλη στην περιοχή στην οποία βρίσκεται.

Χαρακτηριστικά του σχεδιασμού:

α) Συνεχής και ευέλικτος σχεδιασμός

Το σχέδιο πρέπει να ανταποκρίνονται στις μεταβαλλόμενες συνθήκες, αλλά κάθε απαραίτητη αλλαγή θα πρέπει να γίνεται στο πλαίσιο της επίτευξης των αναπτυξιακών στόχων και των αρχών της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

β) Πολυσήμαντος σχεδιασμός

Όλες οι πτυχές της τουριστικής ανάπτυξης πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τη διαδικασία σχεδιασμού.

γ) Ολοκληρωμένος σχεδιασμός

Ο τουρισμός είναι ένα ολοκληρωμένο σύστημα και ο τουριστικός τομέας είναι ενσωματωμένος στη συνολική αναπτυξιακή πολιτική και τα σχέδια περιοχής.

δ) Περιβαλλοντικός και αειφόρος σχεδιασμός

Ο τουρισμός σχεδιάζεται με τρόπο φιλικό προς το περιβάλλον, έτσι ώστε να διαφυλάσσονται οι φυσικοί και πολιτισμικοί πόροι, η τουριστική ανάπτυξη να μη δημιουργεί έντονα περιβαλλοντικά και κοινωνικο-πολιτισμικά προβλήματα, να διατηρείται ή να βελτιώνεται η συνολική ποιότητα του περιβάλλοντος της περιοχής, να διαδίδονται τα οφέλη από τον τουρισμό και να διασφαλίζονται τα επίπεδα ικανοποίησης των τουριστών.

ε) Σχεδιασμός με βάση την τοπική κοινωνία

Στο μέτρο που είναι δυνατό, θα πρέπει να υπάρχει μέγιστη συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στη διαδικασία σχεδιασμού και ανάπτυξης του τουρισμού.

στ) Εφαρμόσιμος σχεδιασμός

Η τουριστική ανάπτυξη σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο, έτσι ώστε να μπορεί να εφαρμοστεί ρεαλιστικά, ενώ οι διαδικασίες εφαρμογής λαμβάνονται υπόψη καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας. Η πολιτική πραγματικότητα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη, αλλά μακροπρόθεσμα αναπτυξιακοί στόχοι και πολιτικές δεν πρέπει να συμβιβάζονται.

ζ) Στρατηγικός Σχεδιασμός

Ο στρατηγικός σχεδιασμός εστιάζεται περισσότερο στην αναγνώριση και επίλυση άμεσων προβλημάτων. Τυπικά χρησιμοποιείται σε μια ραγδαία εναλλασσόμενη κατάσταση, αφορά στην κατάρτιση δράσεων και δίνει έμφαση στον τρόπο με τον οποίο θα αντιμετωπιστούν οι αλλαγές. Είναι λιγότερο πολυσήμαντος από τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 258, 259).

Βασικές αρχές σχεδιασμού

-Η *ανάπτυξη επαρκούς υποδομής* για τους τουριστικούς τόπους είναι απαραίτητη προκειμένου να διατηρηθεί η ποιότητα του περιβάλλοντος και να προσφέρονται αποδεκτές τουριστικές υπηρεσίες.

-Η εφαρμογή συγκεκριμένων προτύπων χρήσεων γης, ανάπτυξης και σχεδιασμού είναι επίσης απαραίτητη, για να διατηρηθεί ο χαρακτήρας και η ποιότητα του τουριστικού τοπίου.

-Οι τουριστικοί τόποι πρέπει να παρέχουν ένα μεγάλο εύρος τουριστικών εγκαταστάσεων, σημείων προσελκυστικότητας και υπηρεσιών, τόσο εντός του τουριστικού τόπου, όσο και στην ευρύτερη περιοχή, προκειμένου να διατηρηθούν τα επίπεδα ικανοποίησης των επισκεπτών και να διαφοροποιηθούν οι τουριστικές αγορές.

-Η προσφορά τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών υψηλής ποιότητας είναι απαραίτητη και θα πρέπει να διατηρείται μέσα από τη συνεχή καλή διαχείριση και εφαρμογή αναπτυξιακών και λειτουργικών προτύπων.

-Ο σχεδιασμός για τα μετέπειτα στάδια ανάπτυξης ενός τουριστικού τόπου, θα πρέπει να παραμένει εύκαμπτος, έτσι ώστε να προβλέπεται η αλλαγή των συνθηκών της αγοράς, ενώ κάθε μετατροπή θα πρέπει να σέβεται τη βασική έννοια του τουριστικού τόπου.

-Η ανάπτυξη ενός τουριστικού τόπου πρέπει να λαμβάνει υπόψη την εκπαίδευση και κατάρτιση των εργαζομένων και την παροχή στέγασης και κοινωνικών υπηρεσιών γι' αυτούς και τις οικογένειές τους.

-Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων θα πρέπει να σχεδιάζεται, με βάση τη θέση στην ευρύτερη περιοχή, είναι απαραίτητο, να προσελκύει τις επιθυμητές τουριστικές αγορές. Επίσης, ο λεπτομερής σχεδιασμός της περιοχής είναι απαραίτητος για να καθοδηγήσει την μελλοντική ανάπτυξη, αποτέλεσμα της ώθησης του τόπου για τουριστική ανάπτυξη.

-Ειδικές οργανωτικές δομές, με αποτελεσματική ηγεσία και ικανό τεχνικό προσωπικό, είναι απαραίτητες για την ανάπτυξη και διαχείριση των τουριστικών τόπων. Απαιτείται υψηλό επίπεδο συντονισμού μεταξύ των διαφορετικών φορέων, που συμμετέχουν στην ανάπτυξη ενός τουριστικού προορισμού, καθώς και μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού φορέα. Αυτή η οργανωτική δομή, μετά την απόκτηση εμπειρίας από την αρχική ανάπτυξη του τουριστικού τόπου, μπορεί συχνά να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη άλλων τουριστικών τόπων σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο.

-Επαρκής χρηματοδότηση απαιτείται για τον τουριστικό τόπο, τη σχετιζόμενη περιφερειακή υποδομή, -η οποία μπορεί να έχει υψηλό κόστος- την απαιτούμενη

ανωδομή και άλλες εγκαταστάσεις. Διάφορες τεχνικές και πηγές χρηματοδότησης είναι διαθέσιμες, ενώ είναι δυνατό να ανακτηθούν οι επενδύσεις για την κατασκευή υποδομής.

-Καθώς η οικονομική βιωσιμότητα ενός καινούριου τουριστικού τόπου, που δεν έχει εξασφαλιστεί, η κεντρική διοίκηση ή οι δημόσιες επιχειρήσεις ίσως χρειαστεί να πρωτοπορήσουν με την ανάπτυξη των πρώτων μονάδων, έτσι, ώστε να ακολουθήσουν οι ιδιωτικές επενδύσεις.

-Το *μάρκετινγκ* είναι απαραίτητο, τόσο για την προσέλκυση τουριστών, όσο και επενδυτών (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 261-264).

Σχεδιασμός στα προβλήματα της κάθε περιοχής

Υπάρχει μια μεγάλη ποικιλία χαρακτηριστικών αλλά και προβλημάτων στις τουριστικές περιοχές. Ο σχεδιασμός, αναφορικά με τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές, πρέπει να επιλύσει τα εξής θέματα σχεδιασμού:

- προσβάσεις-μεταφορές-διακίνηση τουριστών
- έλεγχος τουριστικής ανάπτυξης και επέκτασης του οικισμού
- προστασία τοπίου
- περιβαλλοντική διαχείριση αποβλήτων (πρόβλημα εποχικότητας και αδυναμίας τοπικής κοινωνίας)
- οργάνωση των λειτουργιών (χρήσεις γης-κυκλοφορία)
- εξασφάλιση κοινοχρήστων χώρων, ελεύθερων χώρων και προσβάσεων
- έλεγχος (και ενδεχομένως περιορισμός) της ανάπτυξης
- διεύρυνση τουριστικού προϊόντος με παροχή ποικιλίας εξυπηρετήσεων
- διασυνδέσεις της τουριστικής ανάπτυξης
- διεύρυνση οικονομικής βάσης και διασύνδεση με τουριστική ανάπτυξη
- οργάνωση εξυπηρετήσεων και ροών τουριστών
- περιβαλλοντική διαχείριση ευρύτερης περιοχής

Διαδικασία τουριστικού σχεδιασμού

Ο σχεδιασμός της τουριστικής ανάπτυξης θα πρέπει να πραγματοποιείται σύμφωνα με μία *συστηματική διαδικασία*, προκειμένου να είναι αποτελεσματικός. Η διαδικασία αυτή ακολουθεί τα παρακάτω βήματα:

1. Προσδιορισμός στόχων και επιδιώξεων.
2. Αναγνώριση του τουριστικού συστήματος (πόροι, φορείς, που εμπλέκονται, αγορές)
3. Διαμόρφωση εναλλακτικών λύσεων
4. Αξιολόγηση εναλλακτικών λύσεων
5. Επιλογή/Εφαρμογή.
6. Παρακολούθηση/αξιολόγηση.

Εργαλεία για το σχεδιασμό τουριστικής ανάπτυξης

- Η τουριστική φέρουσα ικανότητα: ένα βασικό εργαλείο σχεδιασμού
- Σχεδιασμός για τον τουρισμό και Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ)
- Σχεδιασμός τοπίου
- Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης
- Η πρόληψη επιπτώσεων και η αναζήτηση προτύπων οργάνωσης της τουριστικής ανάπτυξης (Χ. Κοκκώσης και Π. Τσάρτας, 2001: 264-275).

3. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΥΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ: ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 2742/1999 ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

Ειδικότερα, μετά τη μεταπολίτευση ψηφίστηκαν δύο μόνο αμιγώς χωροταξικοί νόμοι, ο **Ν. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος»** και ο **Ν. 2742/1999 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη»**, οι οποίοι δεν εφαρμόστηκαν ελλείψει πολιτικής βούλησης, με αποτέλεσμα η χωροταξική πολιτική να υλοποιείται κατά κανόνα, βασιζόμενη αφενός στην εταιρική σχέση με την ΕΕ και αφετέρου σε επιμέρους διατάξεις, που συμπεριλαμβάνονται σε πολεοδομικούς νόμους, με σημαντικότερους τον **Ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»**, τον **Ν. 1337/1983**

«Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες σχετικές ρυθμίσεις» και τον **N. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»** ή στη νομοθεσία περί προστασίας του περιβάλλοντος, με κυριότερο το **N. 1650/1986 «Περί προστασίας του περιβάλλοντος»**, όπως αυτός τροποποιήθηκε (Αλ. Χατζοπούλου και Στ. Γερασίμου, 2005: 56).

Κάτω, λοιπόν, υπό το πρίσμα αυτής της νομοθεσίας και υπό τους περιορισμούς που αυτή θέτει ασκείται η χωροταξική πολιτική και γίνεται η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Αναλυτικά:

Ελληνική Νομοθεσία

Συνταγματική Ρύθμιση

Το θεμελιώδες όμως κείμενο, που σηματοδότησε την πρώτη καθοριστική νομοθετική παρέμβαση στη χωροταξική πολιτική, θέτοντας έτσι ουσιαστικά τους πρώτους χωροταξικούς περιορισμούς, είναι το **άρθρο 24, παρ. 2 του Συντάγματος**. Με τη συνταγματική αυτή διάταξη ο χωροταξικός σχεδιασμός έπαυσε να αποτελεί ένα αμιγώς τεχνικό αντικείμενο, αλλά ως προστατευόμενο έννομο αγαθό τέθηκε υπό τον έλεγχο της νομιμότητας του ΣτΕ. (Κ. Μενουδάκος, 2008: 1-3). Για την υλοποίηση των προαναφερόμενων συνταγματικών επιταγών ψηφίστηκαν μία σειρά από νόμους, οι οποίοι αντανakλούν την ανεπιτυχή προσπάθεια της πολιτείας για τη χάραξη μιας αποτελεσματικής και ολοκληρωμένης χωροταξικής πολιτικής. Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος «...Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης...».

Εξειδικεύοντας, λοιπόν, την συνταγματική αυτή επιταγή, το Κράτος παρεμβαίνει, σύμφωνα με τους κανόνες του χωροταξικού και πολεοδομικού δικαίου, στο χώρο και ειδικότερα στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, κυρίως για τον έλεγχο και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη δημιουργία του πολιτιστικού και ειδικότερα του οικιστικού περιβάλλοντος.

-Πολεοδομικές παρεμβάσεις χωρίς ορθολογικό σχεδιασμό.

Το Κράτος έχει υποχρέωση, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, όπως προαναφέρθηκε να παρεμβαίνει στο χώρο μέσω ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, που δημιουργείται με το πιο πάνω πλήρες και συγκροτημένο νομικό πλαίσιο. Το Κράτος, όμως, σε πολλές περιπτώσεις παρακάμπτει τον ορθολογικό αυτό σχεδιασμό και παρεμβαίνει στις εκτός σχεδίου περιοχές, δηλαδή απρογραμμάτιστα. Η προτίμηση από το Κράτος της απρογραμμάτιστης αυτής παρέμβασης, αντί του ορθολογικού σχεδιασμού, οφείλεται κυρίως στην κακή οργάνωση της Διοίκησης και τη έλλειψη εξειδικευμένου επιστημονικού προσωπικού.

Οι σπουδαιότερες από τις παρεμβάσεις αυτές (και άρα χωροταξικοί περιορισμοί) είναι οι ακόλουθες:

Υποκατάστατα χωροταξικού σχεδιασμού:

Ειδικές χωροταξικές μελέτες (EXM) και ζώνες οικιστικού ελέγχου (ZOE).

Λόγω του γεγονότος ότι χωροταξικός σχεδιασμός δεν έχει εφαρμοστεί ακόμη στην χώρα μας, την έλλειψη αυτή το Κράτος την έχει υποκαταστήσει με άλλες παρεμβάσεις, με την εκπόνηση Ειδικών Χωροταξικών Μελετών (EXM) και Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ZOE). EXM εκπονούνται χωρίς να υπάρχει νομικό πλαίσιο και διαδικασία εκπόνησης και έγκρισής τους. Για το λόγο αυτό το περιεχόμενο (προτάσεις) των EXM εφαρμόζεται από το Κράτος μέσω των ZOE. Δηλαδή οι EXM “βαπτίζονται” ZOE και εφαρμόζονται. Ο θεσμός λοιπόν των ZOE αποτελεί υποκατάστατο του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού, που το άρθρο 24 του Συντάγματος επιτάσσει.

Με το θεσμό των ΖΟΕ, που ρυθμίζεται από το **άρθρο 29 του ν. 1337/1983**, το Κράτος παρεμβαίνει στις εκτός σχεδίου περιοχές κι επιβάλλει όρους και περιορισμούς, προκειμένου να ελέγξει τις χρήσεις γης (χώρου), που διαφορετικά θα χωρούσαν με άναρχο τρόπο, που συνεπάγεται τη δέσμευση των επιλογών της χωροταξίας, την υποβάθμιση και καταστροφή του περιβάλλοντος από την ανεξέλεγκτη ένταση των χρήσεων και τις συγκρούσεις μεταξύ τους. Ακόμη, για προληπτικό έλεγχο των εκτός σχεδίου περιοχών, επιβάλλονται και άλλοι περιορισμοί μέσα στις ΖΟΕ, που απαγορεύουν την κατάτμηση των γηπέδων κάτω από τα όρια, που ορίζονται με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ως άνω π.δ. έγκρισης των ΖΟΕ, καθώς και ο περιορισμός της άσκησης του δικαιώματος προτίμησης από το Δημόσιο, προκειμένου να αποφευχθεί η τυχόν κερδοσκοπία των ακινήτων της περιοχής λόγω πολεοδόμησης. Σημειωτέον, ότι στους συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς δεν περιλαμβάνονται και όροι και περιορισμοί δόμησης, όπως μη νόμιμα καθορίζονται από τη Διοίκηση σε ορισμένες ΖΟΕ.

Στόχος ΖΟΕ

Η παρέμβαση της Διοίκησης μέσω των ΖΟΕ δεν γίνεται για πολεοδόμηση μιας περιοχής, αλλά έχει ως στόχο τον *προληπτικό έλεγχο* και την *προστασία* κυρίως του φυσικού περιβάλλοντος, την *αποφυγή κερδοσκοπίας στα ακίνητα εκτός σχεδίου* και την *εξασφάλιση γης* για μελλοντικούς πολεοδομικούς σκοπούς. Λόγω της επέκτασης ή ένταξης της περιοχής στο σχέδιο ενδέχεται να δημιουργηθούν ανεπιθύμητες καταστάσεις, όπως αλλοίωση χρήσεων γης, κατατμήσεις κ.λ.π. Έτσι μέσω των ΖΟΕ ο νόμος προσπαθεί να διαφυλάξει την έξω από το ΓΠΣ περιοχή. Όταν βέβαια εγκριθεί ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/1997, παύει να ισχύει το άρθρο 29 του ν. 1337/1983, καθόσον οι ρυθμίσεις του περιλαμβάνονται πλέον στο σχέδιο αυτό (Δ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 15-17).

Υποκατάστατα πολεοδομικού σχεδιασμού:

Σημειακές παρεμβάσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Με την παρ. 2 του άρθρου 9 του ν.δ. της 17-7-1923, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του α.ν. 625/1968, εξουσιοδοτείται η Διοίκηση να καθορίζει με π. διατάγματα τη θέση και διάταξη των κτιρίων της έκτασης και να καθορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης. Σε εφαρμογή της εξουσιοδοτικής αυτής διάταξης εκδόθηκαν αρκετά προεδρικά διατάγματα σε περιοχές της χώρας, με τα οποία δομήθηκαν εκτάσεις ιδιωτών κυρίως με το σύστημα οργανωμένης δόμησης για τη δημιουργία τουριστικών χωριών και άλλων οικιστικών μονάδων.

Η εξουσιοδότηση αυτή αδρανοποιήθηκε, μετά την ισχύ του ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», καθόσον ο νόμος αυτός απέβλεψε στην αντιμετώπιση του εθνικού χώρου με τρόπο καθολικό και στη συνολική πολεοδομική προστασία του. Δηλαδή ο νόμος αυτός δεν άφησε τελικά περιθώριο για τέτοιες σημειακές παρεμβάσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Με το ν. 1337/1983 «επέκταση πολεοδομικών σχεδίων κ.λ.π.» καθορίστηκε νέος τρόπος και διαδικασία, για την ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλεως και την επέκταση των *υπαρχόντων ρυμοτομικών σχεδίων* (Δ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 15-17).

-Πολεοδομικές Παρεμβάσεις μέσω ορθολογικού σχεδιασμού

Σύμφωνα με το **ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»**, με τον οποίο τροποποιήθηκε ο ν. 1337/1983 «Για την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων κ.λ.π.», ρυθμίζεται το βασικό και γενικό νομικό πλαίσιο των παρεμβάσεων σε πολεοδομικό επίπεδο. Σύμφωνα με τη παράγραφο 3 του άρθρου 1 του ως άνω ν. 2508/1997, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα:

Α) το *ρυθμιστικό σχέδιο* και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (ΡΣ) και

Β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής ανάπτυξης ανοιχτών πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) για το μη αστικό χώρο.

Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες πολεοδομικές μελέτες. Ειδικότερα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ίδιου ως άνω νόμου «Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ, η έγκριση της οποίας γίνεται με προεδρικό διάταγμα, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος». Η εφαρμογή της πολεοδομικής αυτής μελέτης γίνεται με την εκπόνηση της Πράξης εφαρμογής (παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997), η οποία κυρώνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη.

Αναλυτικά:

Α) Ρυθμιστικό σχέδιο

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ίδιου ως άνω νόμου, εκτός από τα δύο ρυθμιστικά σχέδια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, για τα οποία υπάρχει ιδιαίτερο νομοθετικό πλαίσιο, λόγω του μητροπολιτικού τους χαρακτήρα, δημιουργούνται ρυθμιστικά σχέδια και για τις ευρύτερες περιοχές των αστικών και συγκροτημάτων (μεταξύ των οποίων και του Βόλου). Με το ίδιο άρθρο η Διοίκηση εξουσιοδοτείται να δημιουργήσει ρυθμιστικά σχέδια και σε άλλα μεγάλα αστικά συγκροτήματα της χώρας, τα οποία προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

Β) Γενικό πολεοδομικό σχέδιο

Σύμφωνα με τον ν. 2508/1997, τα νέα ΓΠΣ, εφαρμόζονται σε περιοχές, όπου δεν ισχύει το σύστημα Καποδιστριακών ΟΤΑ και μάλιστα αυτά που περιλαμβάνονται σε

περιοχές ρυθμιστικού σχεδίου, μπορεί να αφορούν ένα δήμο ή κοινότητα ανεξάρτητα του πληθυσμού τους. Στην περίπτωση αυτή, τα ΓΠΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού Σχεδίου και περιέχουν τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των στόχων του, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 του ως άνω ν. 2508/1997.

Με τον νόμο αυτό το περιεχόμενο του ΓΠΣ διευρύνεται και περιλαμβάνει ολόκληρη την αστική και περιαστική περιοχή του «καποδιστριακού» δήμου ή κοινότητας, στην οποία συμπεριλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 20000 κατοίκων. Το νέο ΓΠΣ περιλαμβάνει όχι μόνο τις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, αλλά και την εκτός σχεδίου περιοχή του «καποδιστριακού» ΟΤΑ, δηλαδή περιλαμβάνει και τις περιοχές γύρω από τις πόλεις ή οικισμούς, για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών καθορισμένων ως Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και όλες τις περιοχές ειδικής προστασίας που είναι προορισμένες να μην πολεοδομηθούν, λ.χ. χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση, δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας κ.λ.π., αγγίζοντας έτσι και το πρόβλημα της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Γ) Σχέδιο χωρικής και οικιστικής ανάπτυξης ανοιχτών πόλεων

Αυτό περιλαμβάνει την εξωαστική (αγροτική) περιφέρεια του «Καποδιστριακού» ΟΤΑ, στην οποία υπάρχουν οικισμοί καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 20000 κατοίκους, το σύνολο των οποίων νοείται ως ανοιχτή πόλη.

Το περιεχόμενο του ΣΧΟΟΑΠ είναι ανάλογο εκείνου του ΓΠΣ προσαρμοσμένο στις ιδιαιτερότητες του αγροτικού χώρου και γι αυτό γενικά οι διατάξεις που αναφέρονται στα ΓΠΣ εφαρμόζονται αναλογικά και για τα ΣΧΟΟΑΠ.

Δ) Σχέδια πόλεων ή ρυμοτομικά σχέδια.

Το νομικό πλαίσιο της εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής των σχεδίων πόλεων ή ρυμοτομικών σχεδίων αποτελεί το ν.δ. της 17-7-1983 «περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.». Οι διατάξεις του διατάγματος αυτού εφαρμόζονται για κάθε ίδρυση, επέκταση ή τροποποίηση σχεδίου πόλεως. Βάσει του διατάγματος αυτού, κάθε οικισμός της χώρας θα πρέπει να αναπτύσσεται με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις σε αυτό. Έτσι ολόκληρος ο ελληνικός χώρος διαιρείται σε περιοχές, που έχουν σχέδιο πόλεως, δηλαδή σε περιοχές εντός σχεδίου πόλεως, και στις υπόλοιπες περιοχές, που βρίσκονται έξω από τα σχέδια πόλεως, δηλαδή τις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός βάσει του ν.δ. αυτού περιλαμβάνει τρεις φάσεις, την εκπόνηση, την έγκριση από τη Διοίκηση και την εφαρμογή του σχεδίου. Έτσι, αναπτύχθηκε το μεγαλύτερο μέρος των οικισμών της χώρας. Μετά όμως και την ισχύ του ν. 947/1979 και στη συνέχεια του ν. 1337/1983, η εφαρμογή του διατάγματος αυτού περιορίστηκε, κυρίως σε τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και σε άλλες μικρής σημασίας πολεοδομικές παρεμβάσεις (Δ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 8-11).

N. 360/1976 «Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος».

Η πρώτη θεσμοθέτηση του χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα έγινε με την ψήφιση του **N. 360/1976**. Ο Ν. 360/1976 προέβλεψε *όργανα διαβούλευσης και διαδικασίες έγκρισης*, καθώς και *ένα πλήρες αν και συμβατικής αντίληψης σύστημα χωροταξικών σχεδίων*, η εκπόνηση των οποίων έπρεπε να γίνει μέσα σε *“εύλογο χρονικό διάστημα”*. Στη διετία 1980-1981, εκδόθηκαν στο, με πλαίσιο του νόμου αυτού 21 αποφάσεις. Καμία από τις αποφάσεις αυτές, πάντως δεν αφορούσε τη θεσμοθέτηση των βασικών σχεδιαστικών εργαλείων, που προέβλεπε ο νόμος, δηλαδή του εθνικού, των ειδικών και των περιφερειακών χωροταξικών σχεδίων-προγραμμάτων. Μετά το 1981, ο Ν. 360/1976 αδρανοποιήθηκε πλήρως (Δ. Οικονόμου, 2002: 116).

Ειδικότερα, λόγω της μη εφαρμογής του πρώτου χωροταξικού νόμου 360/1976 «περί χωροταξίας και περιβάλλοντος», η άσκηση της χωροταξικής πολιτικής επιχειρείται, όπως και παραπάνω αναφέρθηκε, μέσω διατάξεων των κυριότερων πολεοδομικών νόμων και της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος. Με τις διατάξεις

αυτές θεσμοθετήθηκαν μέσα σχεδιασμού, όπως τα ΓΠΣ και οι ΖΟΕ, τα οποία ωστόσο είναι προορισμένα για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής. Παράλληλα, υπογραμμίζεται η θετική συμβολή της ευρωπαϊκής περιφερειακής πολιτικής στη διαμόρφωση της χωροταξικής πολιτικής, μέσω της παρακολούθησης, διαχείρισης και αξιολόγησης των ΣΠΑ, ΚΠΣ, τομεακών ΕΠ και περιφερειακών ΠΕΠ.

Ο Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες σχετικές ρυθμίσεις»

Με τον νόμο αυτό αφενός περιορίστηκε με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) η βάση του σχεδιασμού στα όρια ενός δήμου και αφετέρου προβλέφθηκε η δημιουργία των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) γύρω από τις πόλεις και κατά μήκος των ακτών, όπως και παραπάνω αναφέρθηκε, με την απαγόρευση της κατάτμησης της γης και τον αυστηρό έλεγχο των χρήσεων της, των κατασκευών, κτισμάτων και περιφράξεων. Αρχικός στόχος των ΖΟΕ, όπως προαναφέρθηκε, ο οποίος ελάχιστα επιτεύχθηκε, ήταν η πρόληψη της άναρχης επέκτασης των οικισμών στον περιαστικό χώρο, κατά τη διάρκεια της εκπόνησης των Πολεοδομικών Μελετών. Μετά από ακυρώσεις περιαστικών ΖΟΕ από το ΣτΕ, ελάχιστες εγκρίθηκαν, και η Πολιτεία επεξέτεινε τους στόχους των ΖΟΕ, ώστε να επέχουν θέση ειδικών χωροταξικών σχεδίων. Πρόκειται όμως για μέσο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής, καθώς αυτές αποσκοπούν στην προστασία και τον έλεγχο της περιοχής από πολεοδομική και οικονομική άποψη και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ελλείπει όμως άλλων νομοθετικών εργαλείων για την άσκηση της χωροταξικής πολιτικής, τα ΓΠΣ και οι ΖΟΕ χρησιμοποιήθηκαν και εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται από την Πολιτεία αντίθετα με τον προορισμό τους. Το βασικό μειονέκτημα αυτής της παράδοξης πρακτικής είναι ορατό εκ του αποτελέσματος, καθώς αυτό δεν ανταποκρίνεται στους στόχους του χωροταξικού σχεδιασμού.

Η αναποτελεσματικότητα αυτού του νομοθετικού πλαισίου οδήγησε στην απρογραμμάτιστη και συνεχώς αυξανόμενη πολεοδομική ανάπτυξη, στην αλόγιστη χρήση και απρογραμμάτιστη εμπορευματοποίηση της γης με φαινόμενα, όπως η αυθαίρετη κατάτμηση και δόμηση και στη δημιουργία προβλημάτων φυσικής και κοινωνικής ισορροπίας, με συνέπεια την καταστροφή και αλλοίωση του φυσικού

πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος και γενικότερα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Ο Ν. 1650/1985 «για την προστασία του περιβάλλοντος», όπως αυτός τροποποιήθηκε από τον Ν. 3010/2002.

Με τον νόμο αυτό συνδέθηκε για πρώτη φορά η προστασία του περιβάλλοντος με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό, καθώς η πολιτική για την προστασία το περιβάλλοντος αποτελεί πλέον συστατικό στοιχείο κάθε άλλης τομεακής πολιτικής και ειδικότερα της οικονομικής ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό θεσμοθετήθηκαν οι *Ζώνες Ειδικών Περιβαλλοντικών Ενισχύσεων (ZEE)* και οι *Ζώνες Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων*. Στόχος των ZEE είναι η ειδική ώθηση στην περιβαλλοντική προστασία και αναβάθμιση περιοχών με κρίσιμα περιβαλλοντικά προβλήματα, με την επιβολή αφενός περιορισμένων χρήσεων γης και αφετέρου ενός συντονισμένου προγράμματος λοιπών περιορισμών και μέτρων αντιμετώπισης των αντίστοιχων περιβαλλοντικών προβλημάτων.

Σημαντικότερο όμως εργαλείο άσκησης χωροταξικής πολιτικής αποτελούν οι *Ζώνες Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων*, οι οποίες μπορούν να εξειδικευτούν σε ζώνες βιομηχανικές, μεταλλευτικές, λατομικές, αγροτικές, αλλά και τουριστικές, ενώ διακρίνονται σε ζώνες αποκλειστικής και κύριας χρήσης. Ο στόχος των ζωνών αυτών είναι ο *ορθολογικός έλεγχος των χρήσεων γης*, η αποφυγή των συγκρούσεων στις εκδηλούμενες για την ανάπτυξη μιας περιοχής πιέσεις και η προστασία των μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων, των δυνατοτήτων και των επιθυμητών κατευθύνσεων ανάπτυξης της περιοχής.

Παράλληλα χωροταξικοί περιορισμοί τίθενται και μέσω της έγκρισης, σύμφωνα με τον ίδιο νόμο, περιβαλλοντικών όρων, με σκοπό τη χωροθέτηση έργων και δραστηριοτήτων και την αδειοδότηση της εγκατάστασής τους. Για την αποτελεσματικότερη προστασία του περιβάλλοντος τα έργα και οι δραστηριότητες κατατάσσονται πλέον, ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον σε τρεις κατηγορίες, όπως διεξοδικά αναλύθηκε παραπάνω. Κάθε λειτουργία και εγκατάσταση οποιασδήποτε φύσης έργων πρέπει να είναι σύμφωνη με τα εγκεκριμένα χωροταξικά

ή ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια, με τις ζώνες χρήσεων γης ή με τομειακές μελέτες για την προστασία του περιβάλλοντος.

Ο Ν. 2508/1997 «για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθμίσεις»

Η ευρωπαϊκή πολιτική, όμως, του ευρωπαϊκού δικτύου υπήρξε πολύ πιο ουσιαστική, καθώς εκτός από τη συμμετοχή των εθνικών φορέων στην υλοποίηση των άνω προγραμμάτων και συνεργασιών, οδήγησε στην υιοθέτηση από τον νομοθέτη χωροταξικών και πολεοδομικών αρχών, όπως η βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών. Στο πλαίσιο αυτό ψηφίστηκε, κατά τη συνήθη νομοθετική πρακτική και παρά την ανανέωση της ευρωπαϊκής χωροταξικής πολιτικής, άλλος ένας πολεοδομικός νόμος με χωροταξικές αναφορές. Ειδικότερα, με τον Ν. 2508/1997 «για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και σχετικές ρυθμίσεις», αφενός τέθηκε η αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος με μακροπρόθεσμο όραμα μια πόλη «μη ρυπαίνουσα» με κοινωνική και παραγωγική συνοχή, με πολιτισμική και περιβαλλοντική ταυτότητα και με βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη, ως η βασική παράμετρος του πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού και αφετέρου θεσμοθετήθηκε η λειτουργική αποκέντρωση σε θέματα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Επί της ουσίας όμως με τον νόμο αυτό επιχειρήθηκε μία συρρίκνωση του πεδίου του χωροταξικού σχεδιασμού προς όφελος του πολεοδομικού, το αντικείμενο του οποίου διευρύνθηκε, όχι μόνο σε όλες τις ενότητες του αστικού χώρου, αλλά και στον μεγαλύτερο αριθμό των χωρικών ενοτήτων του μη αστικού-αγροτικού χώρου.

Στο αποτέλεσμα αυτό συνέβαλε η καθιέρωση α) των Ρυθμιστικών σχεδίων και Προγραμμάτων Προστασίας του Περιβάλλοντος για όλα τα πολεοδομικά συγκροτήματα και τις ευρύτερες περιοχές τους με διεθνή, διαπεριφερειακή ή ειδική εθνική σημασία και β) των διευρυνμένων ΓΠΣ με σκοπό την πολεοδομική ρύθμιση ολόκληρου του αστικού και περιαστικού χώρου κάθε οικισμού με πληθυσμό πάνω από 2000 κατοίκους, περιλαμβάνοντας πλέον το σύνολο της εντός, αλλά και της εκτός σχεδίου περιοχής. (Αλ. Χατζοπούλου και Στ. Γερασίμου, 2005: 55-59).

Ο ν. 2742/1999 ‘‘περί χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης’’.

-Λόγοι, που οδήγησαν στην έκδοση του νόμου αυτού.

Λόγω της έλλειψης χωροταξικού σχεδιασμού, δημιουργήθηκαν ή οξύνθηκαν μία πληθώρα προβλημάτων. *Ενδεικτικά, αναφέρουμε:* Την σε ακραίο βαθμό διάχυτη αστικοποίηση με τις πολλαπλές παρενέργειές της, τις συγκρούσεις χρήσεων γης, λόγω της, χωρίς επαρκείς περιορισμούς, χωροθέτησης δραστηριοτήτων και λειτουργιών, αλλά και την ακύρωση μεγάλων επενδυτικών σχεδίων λόγω δυσκολιών κατά τη διαδικασία χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων, την καταστροφή των τοπίων στις ζώνες με τουριστικές πιέσεις, τη δυσλειτουργικότητα της μακρο- (περιφερειακής) οργάνωσης του ελληνικού χώρου, τον ανορθολογισμό της χωρικής οργάνωσης των υπερτοπικών δικτύων μεταφορών και τη συχνά προβληματική χωροθέτηση διαφόρων άλλων υποδομών (όπως π.χ. οι υποδομές αντιρρύπανσης). Παρά, την οικονομική ανάπτυξη, λοιπόν, υπήρξε υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στο κοινωνικό πεδίο, αλλά και στο τοπικό περιβάλλον.

Η αδρανοποίηση του Ν. 360/1976 (και της χωροταξίας συνολικά) άρχισε στην Ελλάδα να αντιμετωπίζεται ως πρόβλημα μόνο σχεδόν 20 χρόνια μετά την ψήφισή του. *Βασικό ρόλο* έπαιξε το γεγονός της ακύρωσης από το ΣτΕ ορισμένων αποφάσεων χωροθέτησης, με επιχείρημα την έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού, ενώ ενδεχομένως συνέβαλλαν επικουρικά και άλλο παράγοντες, όπως το ευρωπαϊκό ‘‘πρότυπο’’, οι προσπάθειες ορισμένων επιστημονικών φορέων, καθώς και μεμονωμένων ατόμων, που έτυχε να βρεθούν σε θέσεις, πολιτικές και διοικητικές, οι οποίες έδιναν ορισμένες δυνατότητες σχετικών πρωτοβουλιών, καθώς και η γενικότερη ανάδυση της προβληματικής πολιτικής.

Στην πραγματικότητα, η μακροχρόνια αποφυγή της προώθησης χωροταξικού σχεδιασμού υπήρξε *απόρροια βαθύτερων αιτιών*, που σε τελική ανάλυση ανάγονται τα δομικά χαρακτηριστικά της ελληνικής κοινωνίας, και συγκεκριμένα: α) στο πρότυπο της μεταπολεμικής και ακόμη περισσότερο ‘‘μετά-μεταπολιτευτικής’’ ανάπτυξης, η οποία θεμελιώθηκε στη μη εσωτερίκευση του περιβαλλοντικού και γενικότερου κόστους των αναπτυξιακών διαδικασιών (το οποίο συνδέεται ιδιαίτερα

με τη χωρική οργάνωση), β) στην αντισυμβατότητα του σχεδιασμού με την πελατειακή συγκρότηση του πολιτικού συστήματος, που “λειτουργεί” πολύ πιο ευχερώς υπό συνθήκες έλλειψης συγκεκριμένων και διαφανών στρατηγικών επιλογών πολιτικής και γ) στις μεγάλες και εντεινόμενες συνεχώς κατά τα τελευταία 20 χρόνια, αδυναμίες διοίκησης.

Αν η χωροταξία είναι σε μεγάλο βαθμό μια διαδικασία συντονισμού, εμπεριέχει ταυτόχρονα μείωση της ελευθερίας κινήσεων των επιμέρους εμπλεκομένων και προτεραιότητα του έχοντος τη βασική αρμοδιότητα για το χωρικό σχεδιασμό.

Περιεχόμενο ν. 2742/1999 “περί χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης”.

Συνέπεια όλων αυτών, και σε εφαρμογή της ως άνω συνταγματικής διάταξης, ήταν ο **Ν. 2742/1999 “περί χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης”**, ο οποίος αποτελεί το ισχύον νομικό πλαίσιο του στρατηγικού χαρακτήρα σχεδιασμού του ευρύτερου χώρου, δηλαδή του χωροταξικού σχεδιασμού και είναι το αποτέλεσμα της χλιαρής προώθησης του ζητήματος από την πολιτική ηγεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, των συνεχών αντιδράσεων από τα άλλα υπουργεία, οι πολιτικοί προϊστάμενοι των οποίων έπρεπε να υπογράψουν το νομοσχέδιο και σε τελική ανάλυση της έλλειψης μίας ευρύτερης κατανόησης για σημασίας του χωροταξικού σχεδιασμού. Ο νόμος αυτός εισάγει και ορισμένα νέα σχέδια εφαρμοσμένου χαρακτήρα, που αφορούν τοπικής κλίμακας περιοχές (ΠΕΧΠ, ΠΟΑΠΔ, ΣΟΑΠ). Η χωροταξική οργάνωση του χώρου σε εθνικό επίπεδο πραγματοποιείται με την έγκριση και εφαρμογή του *Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού (εθνικό χωροταξικό σχέδιο)*. Σε επίπεδο Περιφέρειας η χωροταξική οργάνωση γίνεται με την έγκριση και εφαρμογή των *Περιφερειακών Πλαισίων (περιφερειακά χωροταξικά σχέδια)*. Εθνικής εμβέλειας είναι και τα *Ειδικά Χωροταξικά Σχέδια (ειδικά χωροταξικά σχέδια)*, τα οποία εξειδικεύουν τους στόχους και επιδιώξεις του εθνικού χωροταξικού σχεδίου και αφορούν ορισμένο τομέα παραγωγής, δραστηριότητας, υποδομής κ.λ.π. Σε επίπεδο νομαρχίας δεν προβλέπονται χωροταξικά σχέδια (Δημ. Οικονόμου, 2002: 119-126).

Με τον νόμο αυτό τέθηκε ένα πλαίσιο έξι αρχών του χωροταξικού σχεδιασμού:

- α) «η ανάδειξη του χωροταξικού σχεδιασμού σε ένα πλαίσιο ενίσχυσης και ανάδειξης της ποικιλότητας και ποικιλομορφίας του εθνικού χώρου, ισόρροπης διάχυσης της ανάπτυξης, προώθησης της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής, καθώς και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού χώρου στο διεθνές και ευρωπαϊκό περιβάλλον»
- β) «η συλλογική δράση και την κοινή ευθύνη για τη διαμόρφωση και αποτελεσματική εφαρμογή του χωροταξικού σχεδιασμού με τη συγκρότηση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Βιώσιμης Ανάπτυξης»
- γ) «η διεύρυνση, ο εμπλουτισμός και η ανανέωση των εργαλείων και μηχανισμών άσκησης του χωροταξικού σχεδιασμού»
- δ) «η διασφάλιση του δυναμισμού και της ευελιξίας του χωροταξικού σχεδιασμού, καθώς και η έγκριση και αξιόπιστη παρακολούθηση των χωρικών εξελίξεων στο ευρωπαϊκό, δια-περιφερειακό και ενδο-περιφερειακό επίπεδο και στις διαρκώς μεταβαλλόμενες ανάγκες και δεδομένα»
- ε) «η κατοχύρωση της ασφάλειας δικαίου και της αρχής της εμπιστοσύνης στη χωροθέτηση ιδιωτικών και δημοσίων έργων και δραστηριοτήτων»
- στ) τέλος, «υποστήριξη, μέσω του χωροταξικού σχεδιασμού της διοικητικής και οικονομικής ανασυγκρότησης της χώρας».

Παρά όμως την ολοκληρωμένη και σύγχρονη αυτή νομοθετική προσέγγιση του χωροταξικού σχεδιασμού, δεν έχουν εκδοθεί στο σύνολό τους ακόμα τα αναγκαία εκτελεστικά διατάγματα, που προβλέπονται για την εφαρμογή του, πιθανόν για λόγους πολιτικής αδυναμίας και ανετοιμότητας του κρατικού μηχανισμού. (Αλ. Χατζοπούλου και Στ. Γερασίμου, 2005:59).

Κανονιστικές ρυθμίσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές

A) Καθορισμός γενικών όρων και περιορισμών δόμησης για όλα τα γήπεδα

Δυνάμει των **άρθρων 9,11,14 και 17 του ν.δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.»**, η Διοίκηση εξουσιοδοτείται να παρεμβαίνει στις εκτός σχεδίου περιοχές και

να καθορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης των γηπέδων των εκτός σχεδίου πόλεων». Σε εφαρμογή των εξουσιοδοτικών αυτών διατάξεων εκδόθηκαν τα **π. διατ/τα της 6/17-10-1978 και της 24/31-5-1985**, τα οποία περιέχουν γενικές ρυθμίσεις καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές όλης της χώρας, εκτός του νομού Αττικής. Οι γενικές αυτές ρυθμίσεις *αφορούν μεμονωμένα γήπεδα* και τη χρήση των κτιρίων αυτών, που ανεγείρονται πάνω σε αυτά.

B) Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για συγκεκριμένες περιοχές (ζώνες προστασίας και δόμησης)

Με τις ίδιες αυτές εξουσιοδοτικές διατάξεις η Διοίκηση έχει επιπλέον δυνατότητα να εκδίδει π. διατ/τα, για τον καθορισμό *ειδικών χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης* σε περιοχές και εντός, αλλά και *εκτός σχεδίου πόλεως*. Ειδικότερα, *μπορεί να καθορίζει* περιοχές ή ζώνες δόμησης ή απαγορευμένης δόμησης και να προβαίνει σε ειδικές ρυθμίσεις καθορισμού όρων δόμησης σε συγκεκριμένες περιοχές της χώρας. Δηλαδή οι πιο πάνω γενικές ρυθμίσεις καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης των μεμονωμένων γηπέδων ισχύουν *εφόσον* δεν υπάρχουν ειδικές ρυθμίσεις για συγκεκριμένη εκτός σχεδίου περιοχή. (Δημ. Χριστοφιλόπουλος, 2007: 19-21)

4. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΥΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ: Η ΑΡΧΗ ΤΟΥ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΣΤΕ ΚΑΙ Η ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ.

Η νομολογία του ΣτΕ καθιερώνει ως βασική αρχή του χωροταξικού σχεδιασμού την *αρχή του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού*. Η νομολογία δηλαδή του ΣτΕ απαιτεί για το *σύνολο* των παραγωγικών δραστηριοτήτων της χώρας να *προυπάρχει* χωροταξικός σχεδιασμός. Αρα, λοιπόν, και αναφορικά με τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, γενικά, αλλά και ειδικά στις εκτός σχεδίου περιοχές, απαιτείται να *προυπάρχει* χωροταξικός σχεδιασμός.

Αναμφίβολα ο χωροταξικός σχεδιασμός συνιστά σημαντικό μέσο και καθοριστικό παράγοντα για την πραγμάτωση της αρχής της αειφορίας και στις τρεις πτυχές της, την κοινωνική, την οικονομική και την περιβαλλοντική. Αποτελεί όμως, από το έτος 1975, και υποχρέωση νομική που επιβλήθηκε ευθέως με το Σύνταγμα και, συγκεκριμένα, με το άρθρο 24 παρ. 2. Μέχρι σήμερα η Πολιτεία δεν έχει συμμορφωθεί προς την υποχρέωσή της αυτή, παρά το ότι έχει συμπληρωθεί χρονικό διάστημα που υπερβαίνει την τριακονταετία από τη ψήφιση του Συντάγματος.

Η ερμηνεία από το ΣτΕ του άρθρου 24 Συντ.

Ενόψει του ελλείμματος χωροταξικού σχεδιασμού και της σχετικής επί δεκαετίες αδράνειας της Διοίκησης, το Συμβούλιο Επικρατείας είχε να επιλέξει κατά βάση μεταξύ δύο ερμηνευτικών προσεγγίσεων. Είτε να θεωρήσει ότι η συνταγματική διάταξη περιέχει απλώς ευχή και υπόδειξη στο νομοθέτη και στη διοίκηση, η μη συμμόρφωση προς την οποία δεν επιφέρει νομικές συνέπειες, είτε να αποδώσει στη διάταξη την έννοια δεσμευτικού κανόνα δικαίου, με τον οποίο επιβάλλεται συγκεκριμένη υποχρέωση στα όργανα της Πολιτείας. Τέτοια «χαλαρή» αντιμετώπιση των συνταγματικών διατάξεων συνιστά απαξίωση του καταστατικού χάρτη της χώρας και, αν γενικευθεί ως ερμηνευτική λογική, είναι πολύ επικίνδυνη διότι μπορεί να οδηγήσει σε αποδυνάμωση των ελευθεριών και αξιών που κατοχυρώνονται από το Σύνταγμα.

Το Συμβούλιο Επικρατείας ακολούθησε τελικώς τη δεύτερη από τις παραπάνω ερμηνευτικές προσεγγίσεις, αλλά χωρίς αυστηρότητα. Θεώρησε, δηλαδή, ότι το Σύνταγμα εισάγει δεσμευτικό κανόνα δικαίου, ο οποίος, όμως, δεν εφαρμόστηκε κατά τρόπο άκαμπτο. Η «επιείκεια» κατά την εφαρμογή του κανόνα αυτού συνίσταται στο γεγονός αφενός ότι, κατά τη νομολογία του ανώτατου διοικητικού δικαστηρίου, συγκεκριμένες συνέπειες της έλλειψης χωροταξικού σχεδιασμού άρχισαν να συνάγονται μόλις στις αρχές της δεκαετίας του 1990, δηλαδή είκοσι περίπου έτη μετά τη ψήφιση του Συντάγματος, και αφετέρου ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η έλλειψη χωροταξικών σχεδίων, εγκεκριμένων κατά τη διαδικασία που θεσπίζεται με τις οικείες διατάξεις, είτε κρίθηκε ανεκτή, και εφόσον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις, μη συνεπαγόμενη αδυναμία ανάπτυξης συγκεκριμένων

δραστηριοτήτων, οι οποίες καταρχήν επιβάλλεται να είναι ενταγμένες σε χωροταξικό σχεδιασμό, είτε θεωρήθηκε δυνατό να καλυφθεί με χωροταξικές μελέτες συντασσόμενες ενόψει της έγκρισης σχετικού σχεδίου ή με πράξεις που δεν συνιστούν ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια με αντίστοιχη τυπική νομική ισχύ, αλλά έχουν περιεχόμενο χωροταξικού χαρακτήρα και μπορεί να εκληφθούν ως προσωρινά υποκατάστατα χωροταξικού σχεδιασμού.

Ακολουθεί η παράθεση ορισμένων χαρακτηριστικών παραδειγμάτων από τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας σε σχέση με την υποχρέωση χωροταξικού σχεδιασμού (<http://www.momosphysics.org.gr>):

Η αρχή του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού

2844/1993 ΣΤΕ

Η απόφαση αυτή αποτέλεσε την απαρχή της καθιέρωσης της *αρχής του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού*. Συγκεκριμένα, κρίθηκε ότι η προστασία του περιβάλλοντος και η χωροταξική οργάνωση της χώρας αποτελούν, κατά συνταγματική επιταγή, *υποχρέωση* του κράτους. Επίσης, ότι η *εκτέλεση έργων, απαιτεί υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και έγκριση περιβαλλοντικών όρων*, ώστε να λαμβάνονται μέτρα προστασίας των υδάτινων οικοσυστημάτων. Επίσης κρίθηκε ότι είναι υποχρεωτική η θέσπιση Ζωνών Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, μέχρι της εκπονήσεως ολοκληρωμένων χωροταξικών σχεδίων. Συνεπώς, για τη δημιουργία ιχθυοτροφείων, κρίθηκε ακυρωτέα η έγκριση περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας αυτού, χωρίς οριοθέτηση ζωνών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και συνακρωτέα η εκμίσθωση θαλάσσιας έκτασης για την εγκατάσταση αυτού (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

3346/1999 ΣΤΕ

Με την αίτηση τους οι αιτούντες ζητούν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. ΑΠ/Τ/3907/4.8.1998 απόφαση της Υπουργού Ανάπτυξης (ΦΕΚ 929/28.8.1998 τ. Β') με τίτλο "Χωροθέτηση και δημιουργία θαλάσσιας ζώνης αγκυροβολίας στον Ορνό

Μυκόνου" και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως. Με την απόφαση αυτή κρίθηκε, ότι η χρήση τουριστικών σκαφών είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή στην ανοικτή θάλασσα, ο οργανωμένος όμως ελλιμενισμός αυτών πρέπει να αποβλέπει στην προστασία του περιβάλλοντος. Η ίδρυση τουριστικών λιμένων γίνεται κατά τις διατάξεις του ν. 2160/1993 και στον απαιτούμενο χωροταξικό σχεδιασμό περιλαμβάνονται και τα αγκυροβόλια, η ίδρυση των οποίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση και με περιορισμούς.

Συγκεκριμένα:

Σύμφωνα με το σκεπτικό της απόφασης αυτής, οι ανωτέρω διατάξεις είναι ερμηνευτέες υπό το φως των προμνημονευθέντων θεμελιωδών κανόνων, οι οποίοι πηγάζουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Ετσι, η χρήση τουριστικών σκαφών, η οποία αποκλείει καθ' εαυτήν τας ανωτέρω χρήσεις, είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή στην ανοικτή θάλασσαν, ο οργανωμένος όμως ελλιμενισμός αυτών, ο οποίος ενέχει κινδύνους για την ασφάλεια των λουομένων, αλλά και ρυπάνσεως των ακτών και προσβολής της αισθητικής τους, δεν δύναται να γίνεται κατά τρόπον αποκλείοντα τα προεκτεθέντα δικαιώματα. Κατά συνέπειαν, ο οργανωμένος ελλιμενισμός δέον να διέπεται από τον σεβασμόν των προπαρατεθεισών αρχών και να διαλαμβάνει εγγυήσεις, οι οποίες θα αποκλείουν την παραβίαση ή καταστρατήγησή τους. Προς τούτο, η ίδρυση τουριστικών λιμένων οιασδήποτε κλίμακος και μορφής, περί των οποίων αι διατάξεις των άρθρων 29 επ. του Ν. 2160/1993, *επιτρέπεται μόνον κατόπιν τομιακού χωροταξικού σχεδιασμού*, ο οποίος δέον να έχει λάβει υπ' όψιν και σταθμίζει τις αρχές αυτές. Κατά μείζονα δε λόγο, στον χωροταξικό σχεδιασμό περιλαμβάνονται και τα αγκυροβόλια του άρθρου 34 του αυτού ως άνω νόμου, τα οποία χρήζουν μείζονος προσοχής, διότι η ελαφρά και ολιγοδάπανος υποδομή τους μπορεί προδήλως να ενθαρρύνει τας καταχρήσεις και καταστρατηγήσεις κατά τον σχεδιασμό και λειτουργία τους. Κατά συνέπειαν, η ίδρυση αγκυροβολίων επιτρέπεται, κατά την αληθή έννοιαν του άρθρου 34 του Ν. 2160/93, ερμηνευομένου υπό το φως του άρθρου 24 του Συντάγματος και των εξ αυτού συναγομένων ειρημένων αρχών, *μόνον κατ' εξαίρεση, πάντοτε δε στα πλαίσια του ως άνω απαιτούμενου ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού* και υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται περί όρμων, οι οποίοι δεν προσφέρονται, κατ' αρχήν, για κολύμβηση. Διότι επί συγκρούσεως των δύο χρήσεων (ελλιμενισμού και κολυμβήση) προηγείται η

χρήση της κολύμβησης, η οποία αντιστοιχεί στην άσκηση των ως άνω δικαιωμάτων. Αλλά και όπου επιτρέπεται το αγκυροβόλιον, δέον τούτο να περιλαμβάνει ελάχιστες θέσεις, οι οποίες να καταλαμβάνουν επίσης ελάχιστον τμήμα του όρμου, και υπό την προϋπόθεση ότι η σχετική οργάνωση και λειτουργία του χώρου δεν θα αποκλείει ουδέ θα καθιστά δυσχερείς ή επικινδύνους για το υπόλοιπο τμήμα του όρμου τις άλλες χρήσεις. Οι ανωτέρω περιορισμοί καθίστανται εντονότεροι προκειμένου περί των φυσικών όρμων των μικρών νήσων, εις τας οποίας συντρέχει η ηυξημένη ανάγκη προστασίας και ήπιας αναπτύξεως αυτών.

Επειδή, εν προκειμένω, ως προκύπτει εκ των στοιχείων του φακέλλου, διά της υπ` αριθμ. 1291/1.4.1993 αποφάσεως της Νομάρχου Κυκλάδων ενεκρίθησαν περιβαλλοντικοί όροι διά την κατασκευήν "μικρού λιμενικού έργου αγκυροβολίας και προστασίας της ακτής Αγ. Γεωργίου" εις τον όρμον Ορνού Μυκόνου μπροστά από το ξενοδοχείο "ΣΑΝΤΑ ΜΑΡΙΝΑ", εν συνεχεία δε διά της υπ` αριθμ. 1213/15.4.1993 αποφάσεως της ίδιας Νομάρχου ενεκρίθη η μελέτη κατασκευής του ως άνω έργου. Αμφότεραι οι ως αποφάσεις ακυρώθηκαν, διά της υπ` αριθμ. 1129/1999 αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την αιτιολογία ότι η κατασκευή του περί ου πρόκειται έργου, συνεπαγομένου την αλλοίωσιν της ιδιαίτερου κάλλους ακτογραμμής του όρμου Ορνού Μυκόνου και την διατάραξιν της υδροδυναμικής του θαλασσίου οικοσυστήματος και, ως εκ τούτου, μη συμβατού προς το ιδιαίτερο νομικό καθεστώς και το διαφυλακτέον αισθητικό, φυσικό και πολιτιστικό κεφάλαιο της περιοχής και άνευ λόγου δημοσίου συμφέροντος επιχειρουμένου, αντίκειται στις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος. Συνεπώς έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης.

Σχόλιο: Η άνω απόφαση κάνει λόγο για την *αρχή της ήπιας ανάπτυξης*, προϋπόθεση, βέβαια της οποίας είναι και πάλι η ύπαρξη χωροταξικού σχεδιασμού (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

50/1993 ΣΤΕ

Δυνάμει αυτής της απόφασης και με βάση την αρχή της φέρουσας ικανότητας κρίθηκε ότι τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης, προκειμένου να κρίνουν την καταλληλότητα ορισμένης περιοχής και συγκεκριμένου ακινήτου για την ίδρυση ξενοδοχείου, οφείλουν να αποβλέπουν, πλην άλλων, στην ορθολογική κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας στον ελλαδικό χώρο μέσα στα πλαίσια σχεδιασμένης ρύθμισης των χρήσεων γης και στην ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων χωρίς υπέρβαση των ορίων κορεσμού κάθε περιοχής, τα οποία εκτιμώνται ενόψει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής. (Κ. Μενουδάκος, 2008)

1163/2002 ΣΤΕ

Με την αίτησή τους ενώπιον του ΣτΕ οι αιτούντες επιδίωξαν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 126/20.1.2000 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας της Δυτικής Ελλάδας, για την προέγκριση χωροθέτησης Ξενοδοχείου τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων Γ' κατηγορίας, ιδιοκτησίας "ΜΥΛΟΣ ΕΠΕ" σε γήπεδο στη θέση "Χάνια – Κορμπά" Αλιφείρας Ηλείας και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως. Με αυτήν προεγκρίθηκε η χωροθέτηση ξενοδοχείου τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων Γ' κατηγορίας δυναμικότητας είκοσι τριών κλινών στη θέση "Χάνια – Κορμπά" Αλιφείρας Ηλείας.

Επειδή από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος προκύπτει ότι η Πολιτεία υποχρεούται να προβεί σε χωροταξική οργάνωση της χώρας, η οποία θα διασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού και πολιτιστικού και τους άριστους δυνατούς όρους διαβίωσης του πληθυσμού. Από τις διατάξεις αυτές σε συνδυασμό με το άρθρο 106 παρ. 1 αυτού, με το οποίο ανατίθεται στο κράτος ο προγραμματισμός και συντονισμός της οικονομικής δραστηριότητας στη χώρα, ώστε να εξασφαλιστεί η οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας, απορρέει η αρχή ότι η αναπτυξιακή οικονομική πολιτική ασκείται σε συνδυασμό προς τη δημόσια πολιτική προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού και πολιτιστικού, ώστε η ανάπτυξη να είναι βιώσιμη.

Επειδή, ναι μεν τη βιώσιμη, κατά τα άνω, οικονομική ανάπτυξη της χώρας διασφαλίζουν κατά τον άριστο ορθολογικό τρόπο τα ολοκληρωμένα, Εθνικό και Περιφερειακό, χωροταξικά σχέδια, πλην μέχρι της εκπονήσεώς τους, ο κοινός νομοθέτης προσφεύγει ποικιλοτρόπως στο μερικό τουλάχιστον σχεδιασμό και προγραμματισμό των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ούτως ώστε να διαφυλάσσονται οι δυνατότητες της ευρύτερης χωροταξικής οργανώσεως. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και ο θεσμός των Ζωνών Αναπτύξεως Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, που προβλέπεται στο άρθρο 24 του ν. 1650/86 (ΦΕΚ 160 Α΄) και παρέχει τη δυνατότητα οριοθετήσεως και κηρύξεως ως ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων των βιομηχανικών, μεταλλευτικών, τουριστικών, λατομικών και αγροτικών τοιούτων.

Στόχος των ζωνών αυτών, που διακρίνονται σε ζώνες αποκλειστικής χρήσεως ή κυρίας χρήσεως, όπου επιτρέπονται, εκτός από τη δραστηριότητα στην οποία κατά βάσιν αποβλέπει ο χαρακτηρισμός τους, και άλλες δραστηριότητες υπό όρους, στους οποίους περιλαμβάνεται και η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, είναι ο ορθολογικός έλεγχος των χρήσεων γης, σύμφωνα με τη φέρουσα ικανότητα αντοχής της κάθε περιοχής, η αποφυγή ή ρύθμιση συγκρούσεων από τις πιέσεις, που εκδηλώνονται για την ανάπτυξη μιας περιοχής και η προστασία των μη ανανεώσιμων και των ευαίσθητων φυσικών πόρων. Γι' αυτό και ο χαρακτηρισμός περιοχών ή εκτάσεων ως ζωνών αναπτύξεως παραγωγικών δραστηριοτήτων γίνεται κατά νόμον σε εφαρμογή περιφερειακού ή νομαρχιακού χωροταξικού σχεδίου ή τομειακής χωροταξικής και αναπτυξιακής μελέτης, στην οποία εξετάζονται τα ανωτέρω στοιχεία. Κατά ταύτα, εν όψει δε ιδίως της ανωτέρω σημασίας της, η θέσπιση της οικείας ζώνης αναπτύξεως παραγωγικής δραστηριότητας είναι, μέχρι της εκπονήσεως των ολοκληρωμένων χωροταξικών σχεδίων, υποχρεωτική, κατά την αληθή και σύμφωνη προς το άρθρο 24 του Συντάγματος έννοια του άρθρου 24 του ν. 1650/86, προ της χωροθετήσεως συγκεκριμένης κατά περίπτωση δραστηριότητος εμπιπτούσης στη ζώνη αυτήν.

Επειδή ως παραγωγικές δραστηριότητες κατά το ανωτέρω άρθρο 24 του Ν. 1650/1986 νοούνται και οι τουριστικές (παρ. 1 αυτού). Σε αυτές περιλαμβάνονται τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, ανεξαρτήτως δυναμικότητας, που ευρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών και τα οποία, συνεπαγόμενα έντονη επέμβαση στο περιβάλλον, κατατάσσονται στην κατηγορία Α΄. Αποτελούν δε κύρια

ξενοδοχειακά καταλύματα, μεταξύ άλλων, και τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων δωματίων. Συνεπώς είναι υποχρεωτική η θέσπιση τέτοιων ζωνών αναπτύξεως ξενοδοχείων, τούτου δε έπεται ότι δεν είναι επιτρεπτή η χωροθέτηση και αυτών πριν εκδοθούν τα διατάγματα του άρθρου 24. *Η τυχόν έλλειψη των οριοθετημένων κατά τα ανωτέρω ζωνών καλύπτεται μόνο όταν η χωροθέτηση ξενοδοχείου προβλέπεται από Ζ.Ο.Ε.*¹⁰

Επειδή, με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας, καθορίσθηκαν ορεινές και μειονεκτικές περιοχές της χώρας όπου εφαρμόζονται προς ανάπτυξη αυτών διάφορα επιχειρησιακά προγράμματα. Στις περιοχές αυτές περιλαμβάνεται ο νομός Ηλείας, εξαιρουμένης της παραλιακής ζώνης βάθους τριών χιλιομέτρων από τη θάλασσα καθώς και του Δήμου Ολυμπίας.

Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, που πρέπει να ερμηνευθούν σε συνδυασμό με τα ανωτέρω εκτεθέντα είναι επιτρεπτή η πρόβλεψη αναπτύξεως ξενοδοχείων τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων στις περιοχές του νομού Ηλείας, πλην των εξαιρουμένων, και στις οποίες τούτο προβλέπεται, είτε από Ζ.Ο.Ε. είτε από διατάγματα, με τα οποία καθορίζονται ζώνες τέτοιας δραστηριότητας με τα διατάγματα του άρθρου 24 του Ν. 1650/1986.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την από 11.7.1998 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Α.Ε. "Αναπτυξιακή Ολυμπιάς Α.Ε.", εγκρίθηκε η πρόταση της παρεμβαίνουσας ΕΠΕ να περιληφθεί στην κατ' επίκληση του κανονισμού 4253/1988 πρωτοβουλία LEDER II ανακοίνωση Επιτροπής 94/C180/12) η δημιουργία από αυτήν "ξενώνα αγροτουριστικού – πολιτιστικού κέντρου", ήτοι μονάδας αποτελούσης, ξενοδοχείο τύπου επιπλωμένων δωματίων, στη θέση Χάνια – Κόρμπα Αλίφειρας Ηλείας. Εν συνεχεία, δε με την προσβαλλομένη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας προεγκρίθηκε η χωροθέτησή της στην ανωτέρω θέση. Η θέση όμως αυτή ευρίσκεται εκτός της καθορισθείσης με το από 20.9.1993 π.δ. Ζ.Ο.Ε. Ηλείας, ενώ δεν προκύπτει ότι έχει εκδοθεί κατ' επίκληση του άρθρου 24 του Ν. 1650/1986 διάταγμα περί χαρακτηρισμού της περιοχής όπου περιλαμβάνεται η θέση αυτή ως

¹⁰ (βλ. άρθρο 24 παρ. 5 του Ν.) η από εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο (πρβλ. ΣτΕ 2844/93, 5774/1996 κ.ά.)

ζώνης αναπτύξεως παραγωγικών δραστηριοτήτων. Για το λόγο επομένως αυτό, που βασίμως προβάλλεται με το από 19.9.2000 δικόγραφο προσθέτων λόγων, η προσβαλλόμενη πράξη, με την οποία προεγκρίθηκε η χωροθέτηση της επίδικης τουριστικής εγκαταστάσεως στην ανωτέρω θέση, είναι ακυρωτέα. Πρέπει, συνεπώς, να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη απόφαση

Σχόλιο: Η απόφαση αυτή αποτελεί επέκταση της αρχής του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού και, ειδικότερα, στην ίδρυση ξενοδοχειακών μονάδων. Ο θεσμός των Ζωνών Ανάπτυξης Παραγωγικών δραστηριοτήτων περιλαμβάνει και τα ξενοδοχειακά καταλύματα ανεξαρτήτως δυναμικότητας, που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών και τα οποία συνεπάγονται έντονη επέμβαση στο περιβάλλον, κατατάσσονται στην κατηγορία Α', είναι δε ανεπίτρεπτη η χωροθέτησή τους πριν την έκδοση των απαιτούμενων κατ' άρθρο 24 Ν. 1650/1986 διαταγμάτων. Τυχόν παράλειψη έκδοσης των ανωτέρω διαταγμάτων καλύπτεται μόνο αν η χωροθέτηση του ξενοδοχείου προβλέπεται από ΖΟΕ ή εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο. Ειδικότερα κρίθηκε ότι και η ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας πρέπει να εντάσσεται σε προηγούμενο σχεδιασμό με ολοκληρωμένο εθνικό ή περιφερειακό σχέδιο ή τουλάχιστον με τον καθορισμό ζώνης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το άρθρο 24 του ν. 1650/1986, δεδομένου ότι και οι τουριστικές δραστηριότητες θεωρήθηκαν παραγωγικές κατά την έννοια του άρθρου αυτού. ('ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ & ΔΙΚΑΙΟ'', 2003: 366-368).

Η Νομολογία του ΣτΕ, σχετικά με την εφαρμογή των χωροταξικών ρυθμίσεων

3488/2003 ΣΤΕ

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες επιδιώκουν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 83607/96/29.4.1997 κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Μεταφορών και Επικοινωνιών και Γεωργίας, με την οποία εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή και λειτουργία του νέου κρατικού αερολιμένα της νήσου Μήλου, στη θέση Άγιος Ιωάννης Ν. Κυκλάδων.

Σύμφωνα με το χωροταξικό σχέδιο της νήσου Μήλου, επιτρέπεται μεν η επέκταση των διαδρόμων προσγείωσης και η κατασκευή νέων στο χώρο του υπάρχοντος αεροδρομίου, όχι όμως και η δημιουργία σε άλλο χώρο νέου αεροδρομίου ή διαδρόμου προσγείωσης - απογείωσης Δεκτή η αίτηση ακύρωσης.

Επειδή κατά το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος η Πολιτεία έχει υποχρέωση να προστατεύει το φυσικό περιβάλλον, πλην άλλων, και κατά τη θέσπιση των χωροταξικών σχεδίων των μικρών νήσων λόγω της εύθραυστης ισορροπίας τους ως ευπαθών οικοσυστημάτων.¹¹ Εξ άλλου, κατά τις διατάξεις των άρθρων 4 παρ. 6 και 5 παρ. 1 του ν. 1650/ 1986, πριν από την εκτέλεση νέων έργων και δραστηριοτήτων που κατατάσσονται στην πρώτη (Α) κατηγορία του άρθρου 3 παρ. 2 του νόμου, δηλαδή έργων που είναι πιθανόν να προκαλέσουν σοβαρούς κινδύνους για το περιβάλλον, μεταξύ των οποίων απαριθμούνται και τα αεροδρόμια των οποίων οι διάδρομοι απογείωσης και προσγειώσεως έχουν μήκος μικρότερο των 2.100 μέτρων, απαιτείται προέγκριση που αφορά την χωροθέτηση. Η προέγκριση αυτή δεν απαιτείται στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση προβλέπεται από εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι το έργο δεν είναι διάφορο του προβλεπομένου από το σχέδιο αυτό.

Επειδή, εξ άλλου, με την απόφαση ΕΣΧΠ/ΜΗΛ/23.9.1981/23.9-16.10.1981 του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 654 Β΄) εγκρίθηκαν, κατ' επίκληση των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 3 και του άρθρου 7 του Ν. 360/1976 "Περί Χωροταξίας και Περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 151 Α΄) οι γενικές κατευθύνσεις της χωροταξικής μελέτης της Μήλου καθώς και το χωροταξικό της σχέδιο. Με την υποπαρ. 4 της υπό τον τίτλο "Οργάνωση Χώρου – ρυθμίσεις" παρ. 1 της ανωτέρω αποφάσεως εγκρίθηκε "Η διατήρηση του αεροδρομίου στην σημερινή του θέση", με τη δε υποπαρ. 3 περ. β΄ της υπό τον τίτλο "Ενέργειες και μέτρα για την ισόρροπη ανάπτυξη των παραγωγικών τομέων του νησιού" παρ. 2 της αυτής αποφάσεως προβλέπεται "Η ενθάρρυνση της Τοπικής Αυτοδιοικήσεως για την ίδρυση φορέα αναπτύξεως "αγροτικού τουρισμού" και γενικά τουρισμού με μικρούς ξενώνες, ενοικιαζόμενα δωμάτια και σπίτια, με βασικό στόχο την ενημέρωση των ενδιαφερομένων κατοίκων και την προβολή αυτού του είδους του τουρισμού" και

¹¹ (πρβλ. ΣτΕ 1588/1999)

με την υποπαρ. 1 περ. η΄ της υπό τον τίτλο "Μελέτες και έργα υποδομής" παρ. 3 η κατά προτεραιότητα σύνταξη μελέτης "επέκτασης και βελτιώσεως κρατικού αερολιμένος Μήλου". Κατά την έννοια των ανωτέρω ρητρών του χωροταξικού σχεδίου της νήσου Μήλου, οι οποίες αποτελούν δεσμευτικό πλαίσιο, εντός του οποίου πρέπει να σχεδιάζεται κάθε νέο έργο, και με τις οποίες, πλην άλλων, προβλέπεται η διατήρηση, βελτίωση και επέκταση του υφισταμένου αεροδρομίου, επιτρέπεται μεν η επέκταση των διαδρόμων προσγειώσεως απογειώσεως και η κατασκευή νέων με ορθό προσανατολισμό, στο χώρο του αεροδρομίου αυτού όχι όμως και η δημιουργία σε άλλη τοποθεσία νέου αεροδρομίου ή διαδρόμου προσγειώσεως – απογειώσεως. Εξ άλλου, η κατά τ΄ ανωτέρω επέκταση του υφισταμένου αεροδρομίου τελεί υπό την πρόσθετη προϋπόθεση ότι το έργο δεν αποβλέπει σε μεταβολή της προβλεπόμενης από τις προαναφερόμενες ρήτρες του χωροταξικού σχεδίου μορφής τουριστικής αναπτύξεως της νήσου με τη ραγδαία αύξηση του αριθμού των τουριστών και την εντεύθεν αλλαγή της φυσιογνωμίας της νήσου, όπως αυτή διαγράφεται στο χωροταξικό σχέδιο.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την Δ3/Α/6801/5.12.1994 απόφαση του Υπουργού Μεταφορών και Επικοινωνιών συγκροτήθηκε ομάδα εργασίας αποτελούμενη από υπαλλήλους της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και της Εθνικής Μετεωρολογικής Υπηρεσίας με σκοπό την εξαίρεση κατάλληλης θέσης για την κατασκευή αεροδρομίου με μήκος διαδρόμου προσγειώσεως - απογειώσεως 1.800 μέτρων περίπου στη Μήλο. Η ομάδα αυτή υπέβαλε τον Ιανουάριο του 1995 έκθεση με τον τίτλο "Για την έρευνα και επιλογή κατάλληλης θέσης για την κατασκευή αεροδρομίου κατηγορίας 4D στη νήσο Μήλο". Εν όψει των διαπιστώσεων αυτών, εξετάστηκαν άλλες περιοχές της Μήλου που θα επέτρεπαν την κατασκευή διαδρόμου μήκους 1.800 μέτρων πάντοτε με κριτήρια την ανεμολογικώς βέλτιστη κατεύθυνση, τη γειννίαση με την περιοχή των Αλυκών προκειμένου να τύχη αξιοποιήσεως ο νέος αεροσταθμός, την αποφυγή με περιοχές ορυχείων, τουριστικής αναπτύξεως και αυξημένου κόστους γης και την ορθή χωροταξική τοποθέτηση του αεροδρομίου σε σχέση με το βασικό οδικό δίκτυο και τους κύριους οικισμούς. Εξάλλου, όπως προκύπτει από την μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, επίκληση της οποίας γίνεται στην παρ. 6 του προοιμίου της προσβαλλομένης κοινής υπουργικής αποφάσεως, το μήκος αυτό των 1.800 μέτρων

του διαδρόμου επιτρέπει την προσγείωση αεροσκαφών διευρωπαϊκών πτήσεων τύπου charters για την προσέλκυση τουριστών από τις χώρες της βόρειας Ευρώπης κυρίως. Κατά την αυτή μελέτη, με την κατασκευή του ανωτέρω διαδρόμου ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης της επιβατικής κινήσεως εξωτερικού της Μήλου κατά την πρώτη πενταετία της λειτουργίας (1999 - 2004) θα είναι 40%, για τη δεύτερη πενταετία 200% και, συνεπώς, θα υπάρχουν στο τέλος της πρώτης πενταετίας (2004) 36.680 επιβάτες και στο τέλος της δεύτερης πενταετίας (έτος 2009) 91.271 επιβάτες (σ. 5.31). Οι αεροπορικώς αφικνούμενοι από το εξωτερικό και, με μεγαλύτερα πλέον αεροσκάφη, και από το εσωτερικό, θα αποτελούν ολοένα μεγαλύτερο ποσοστό επί του συνολικού αριθμού αφικνουμένων, απαιτείται δε για την παραμονή τους η κατασκευή 380 κλινών ή 190 δωματίων κάθε χρόνο για μία δεκαπενταετία, ήτοι 2.280 τ.μ. νέας κατασκευαζομένης επιφάνειας δωματίων ετησίως. Περαιτέρω, στην ίδια μελέτη αναφέρεται ότι η αύξηση αυτή της αφίξεως θα έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής εμμέσως εξ αιτίας δηλαδή των αναγκών που θα ανακύψουν για την κατασκευή νέων τουριστικών καταλυμάτων και της συνακόλουθης αλλαγής των χρήσεων γης σε ολόκληρο το νησί λόγω της τουριστικής αξιοποίησεως και του έντονου ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, προτείνεται δε να αναμορφωθεί εκ των υστέρων, δηλαδή μετά τη λειτουργία του νέου διαδρόμου προσγειώσεως - απογειώσεως, η εκπονηθείσα ειδική χωροταξική μελέτη της Μήλου (σ. 7. Β. 36).

Επειδή, υπό τα δεδομένα αυτά, *κατά παράβαση του χωροταξικού σχεδίου* Μήλου επιχειρείται η κατασκευή του νέου, διαδρόμου προσγειώσεως - απογειώσεως, τον οποίο αφορά η προσβαλλόμενη απόφαση, σε περιοχή διαφορετική εκείνης, στην οποία ευρίσκεται το υφιστάμενο αεροδρόμιο, και μάλιστα διαδρόμου μεγάλου μήκους ώστε να υπάρχει δυνατότητα υποδοχής μεγάλων αεροσκαφών με συνέπεια τη σημαντική αύξηση των αφικνουμένων τουριστών, στην οποία, άλλωστε, αποβλέπει ο σχεδιασμός του έργου, όπως προκύπτει από τα αναφερόμενα σε προηγούμενες σκέψεις, και, κατ' ακολουθίαν, τη μεταβολή της προβλεπομένης από το ανωτέρω σχέδιο μορφής της τουριστικής αναπτύξεως της Μήλου.

Για το λόγο, επομένως, αυτό, που βασίμως προβάλλεται, έγινε δεκτή η κρινόμενη αίτηση και ακυρώθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση.

Σχόλιο: Μετά και τη μεταστροφή της Νομολογίας και τη διαμόρφωση της αρχής του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού, παρατηρούμε ότι κρίθηκε παράνομη η χωροθέτηση αεροδρομίου στη Μήλο σε άλλη θέση από αυτή που προέβλεπε το χωροταξικό σχέδιο του νησιού (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

1027/1999 ΣΤΕ

Με την απόφαση αυτή κρίθηκε, ότι η τροποποίηση ή αναθεώρηση των ισχυουσών χρήσεων γης, νοείται μόνον επί το ευμενέστερον. Ετσι έγινε δεκτή αίτηση ακύρωσης, ως μη νόμιμη, προσβαλλόμενης απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, διότι με την επέκταση του ΓΠΣ Αμαρουσίου και την μετατροπή χρήσεων γης αυξάνεται η μέση πυκνότητα σε κατοίκους και επιδεινώνονται οι όροι διαβίωσης και η ποιότητα ζωής των κατοίκων της περιοχής, κατά παράβαση της διατάξεως του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Ειδικότερα:

Με την αίτηση αυτή οι αιτούντες ζητούν να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 31477/6487/11.11.1997 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "περί τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αμαρουσίου (ν. Αττικής) και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Επειδή σύμφωνα με την εκ του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος επιταγή για ορθολογική χωροταξία και πολεοδομικό σχεδιασμό προς επίτευξη των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης, αποτελουσών ουσιώδες στοιχείο του πολεοδομικού σχεδιασμού, εξ' ου εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό η ποιότητα ζωής στην πόλη, δέον επίσης να γίνεται κατά τρόπον ορθολογικό και συνεπή. Η κατοχύρωση δε των αρίστων τούτων όρων βιωσίμου αστικού περιβάλλοντος διά της συνταγματικής επιταγής έχει ιδίως την έννοια, ότι αποκλείεται, εν πάση περιπτώσει, η επιδείνωση αυτών μετά την ισχύ του Συντάγματος του 1975 και δη οπωσδήποτε θεσπιζόμενη, δηλ. είτε διά διατάξεως νόμου είτε διά διοικητικής πράξεως (ως λ.χ. Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου,

πολεοδομικής μελέτης, τροποποίησης σχεδίου πόλεως ή χρήσεων γης κλπ.). Κατά ταύτα, τροποποίηση ή αναθεώρηση των ισχυουσών σε ορισμένη περιοχή χρήσεων γης νοείται μόνον επί το ευμενέστερον. Από τούτο έπεται ότι διατάξεις Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, που προβλέπουν μετατροπή υφισταμένων χρήσεων γης επί το δυσμενέστερο είναι ανίσχυροι (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

Κατά συνέπεια, η σχετική διάταξη της προσβαλλομένης αποφάσεως είναι για τον λόγον τούτον, βασίμως προβαλλόμενον μη νόμιμος και ακυρωτέα.

Περιορισμοί στην δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, υπό το πρίσμα της Νομολογίας του ΣτΕ

2657/2007 ΣΤΕ

Σύμφωνα με την απόφαση αυτή, σε περίπτωση προσβολής οικοδομικής άδειας, η ιδιότητα του κυρίου ομόρου ακινήτου αρκεί για τη θεμελίωση εννόμου συμφέροντος για την άσκηση αίτησης ακύρωσης, χωρίς να ασκεί επιρροή αν το ακίνητο είναι εντός ή εκτός σχεδίου ούτε το είδος της προσωπικότητας του δικαιούχου της άδειας. Γίνεται διάκριση από το νομοθέτη των περιοχών σε εντός και εκτός σχεδίου και τίθενται προορισμοί κάθε περιοχής. Στις εκτός σχεδίου περιοχές η δόμηση επιτρέπεται μόνο κατ' εξαίρεση σε γήπεδα που πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου. Η κρίση της Διοίκησης περί του ότι ορισμένη έκταση εκτός σχεδίου αποτελεί γήπεδο δεν επηρεάζεται από τις κατά το ιδιωτικό δίκαιο δηλώσεις ή τη συμπεριφορά των ενδιαφερομένων. Δεν είναι νόμιμη η έκδοση οικοδομικών αδειών για δόμηση σε γήπεδο που έχουν προκύψει από κατάτμηση ενιαίου γηπέδου, όταν καθίσταται δυνατή η δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου δόμησης του. Απαιτείται τήρηση και των διατάξεων για την εκτίμηση των επιπτώσεων του έργου στο περιβάλλον. Αρα, λοιπόν, είναι μη νόμιμη η έκδοση της επίμαχης οικοδομικής άδειας και ορθά ακυρώθηκε. Απορρίπτεται η κρινόμενη έφεση.

Σχόλιο: Η υπ' αριθμό **2657/2007** απόφαση του ΣτΕ θέτει περιορισμούς στην δόμηση ευρείας έκτασης εκτός σχεδίου με Π.Ε.Ρ.ΠΟ (Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης). Δεδομένου ότι οι εκτός σχεδίου περιοχές προορίζονται για γεωργική

ή δασοπονική εκμετάλλευση αναψυχή του κοινού, η δόμηση ή τουριστική εκμετάλλευσή τους επιτρέπεται μόνο κατ' εξαίρεση, υπό ιδιαίτερα αυστηρούς όρους και περιορισμούς. Οι όροι δε, πάντως, αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές ούτε επιτρέπεται να οδηγούν, κατ' αποτέλεσμα, στην δημιουργία οικισμών χωρίς σχέδιο πόλεως. Η εντατική οικιστική εκμετάλλευση εκτός σχεδίου περιοχών σημαντικού εμβαδού επιτρέπεται μόνον μετά από έγκριση σχεδίου πόλεως ή καθορισμό ΠΕ.Ρ.ΠΟ και τήρηση των διατάξεων περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ιδίως για την εκτίμηση των επιπτώσεων του έργου στο περιβάλλον.

Στην συγκεκριμένη υπόθεση ιδιωτική επιχείρηση, αγόρασε ιδιοκτησίες συνολικής έκτασης περίπου δεκαεννέα συνεχόμενα αγροτεμάχια στην περιοχή «Πηγαϊδάκια» περιφέρειας Δημοτικού Διαμερίσματος Ελούντας Δήμου Αγίου Νικολάου Λασηθίου, συνολικού εμβαδού εκατό περίπου στρεμμάτων, εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμού. Στην περιοχή δεν έχει εγκριθεί Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου ούτε ΠΕΡΠΟ. Εν συνεχεία, το έτος 2002, η εκκαλούσα προέβη σε συνένωση των ως άνω αγροτεμαχίων και στη δημιουργία, με τον τρόπο αυτόν, έξι (6) νέων αυτοτελών γηπέδων. Τα δύο πρώτα από τα γήπεδα αυτά, εμβαδού 64.573,56 και 23.042,31 τετρ. μέτρων αντιστοίχως, κατετμήθησαν σε δέκα έξι και πέντε μικρότερα γήπεδα αντιστοίχως, καθένα από τα οποία είχε εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των τεσσάρων στρεμμάτων. Ορισμένα από τα νέα αυτά γήπεδα μεταβιβάστηκαν κατά ποσοστό 1% σε δύο θυγατρικές της αιτούσης εταιρείες, κατά τρόπο ώστε κανένα από τα νέα γήπεδα να μην εφάπτεται με γήπεδο του αυτού ή των αυτών ιδιοκτητών. Στα νέα γήπεδα συνεστήθησαν δουλείες διόδου, ώστε αυτά να επικοινωνούν μεταξύ τους και με το οδικό δίκτυο της περιοχής.

Με την επίμαχη οικοδομική άδεια επετράπη η ανέγερση σε ένα από τα νέα επί μέρους γήπεδα τριών νέων εξοχικών διαμερισμάτων με υπόγειο και τριών κολυμβητικών δεξαμενών. Σύμφωνα με την απόφαση η επιχείρηση αυτή προέβη σε μια σειρά από πράξεις ιδιωτικού δικαίου (συνενώσεις, κατατμήσεις, σύσταση δουλειών διόδου), το αποτέλεσμα των οποίων είναι ανάλογο με εκείνο της ρυμοτομίας, στο μέτρο που δημιουργήθηκαν όμοια κανονικά «οικόπεδα» με πρόσοψη σε ιδιωτικό δρόμο,

καταρχήν οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Η κρίση δε της Διοικήσεως περί του ότι ορισμένη εκτός σχεδίου πόλεως έκταση αποτελεί γήπεδο, πρέπει να διατυπώνεται, χωρίς να ασκούν επιρροή, από την άποψη τηρήσεως των περί δομήσεως δημοσίου δικαίου διατάξεων, οι κατά το ιδιωτικό δίκαιο δηλώσεις ή η συμπεριφορά των ενδιαφερομένων.

Με την συγκεκριμένη απόφαση ακυρώθηκε οικοδομική άδεια, σωστά, λοιπόν, επειδή το υπό ανοικοδόμηση γήπεδο προέκυψε από κατάτμηση μείζονος έκτασης υπό συνθήκες που οδηγούν σε δημιουργία οικιστικού συνόλου σε ευρεία έκταση εκτός σχεδίου χωρίς την προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δόμησής συμπεριλαμβανομένων και των διατάξεων της περιβαλλοντικής νομοθεσίας. (ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ & ΔΙΚΑΙΟ, 2008: 117-119)

3848/2005 ΣΤΕ και 3849/2005 ΣΤΕ

Με τις αιτήσεις αυτές ενώπιον του ΣτΕ η αιτούσα Κοινότητα επιδίωξε να ακυρωθεί το από 13/27.2.2003 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 160/27.2.2003 τ. Δ'), με το οποίο καθορίστηκε ζώνη οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και όροι και περιορισμοί δομήσεως στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή της νήσου Κυκλάδων και κάθε άλλη συναφής πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως.

Επειδή η θέσπιση ΖΟΕ αποβλέπει στον οικιστικό έλεγχο περιστατικών εκτός σχεδίου περιοχών, με σκοπό την πρόληψη της περαιτέρω επιδείνωσης των προβλημάτων τους, την προστασία τους περιβάλλοντος και την αποτροπή δημιουργίας πραγματικών καταστάσεων ικανών να δυσχεράνουν τον μελλοντικό σχεδιασμό της περιοχής. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης και επιτρεπόμενες χρήσεις, που καθορίζονται μετά εκδιδόμενα κατ' άρθρο 29 παρ. 1 του 1337/1983 προεδρικά διατάγματα, πρέπει να έχουν ως περιεχόμενο σύμφυτο με τους ανωτέρω σκοπούς θέσπισης ΖΟΕ, την πρόβλεψη όλων των υπαγορευμένων από την ανάγκη προστασίας κάθε περιοχής μέτρων. Εφ' όσον δε τα εν λόγω μέτρα θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια, χάριν προστασίας δημοσίου συμφέροντος, τεκμηριώνονται από τα στοιχεία του φακέλου

και δεν εξαφανίζουν την ιδιοκτησία ούτε την καθιστούν αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της, δεν προσκρούουν στα άρθρα 17 Σ και 1 πρώτου πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ. Για τον καθορισμός ΖΟΕ, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εντός ορίων οικισμών προυφισταμένων του έτους 1923 περιοχή της Τήνου, οι γνωμοδοτήσεις των ΟΤΑ δεν είναι αναγκαίες επί ρυθμίσεων, που υποχρεωτικά από το νόμο πρέπει να περιλαμβάνονται στο προεδρικό διάταγμα. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί της κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενης δόμησης στις ΖΟΕ αποβλέπουν στην προστασία της περιοχής και τα σχετικά μέτρα θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια και δεν πλήττουν την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της. Η απαγόρευση δόμησης σε γήπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 35% θεσπίζεται νομίμως και εντός της νομοθετικής εξουσιοδότησης. Η απαγόρευση ανέγερσης κατοικιών σε γήπεδα που δεν έχουν απ' ευθείας πρόσβαση σε δημόσια οδό και πρόσωπο επ' αυτής τουλάχιστον 10 μέτρα, δεν παραβιάζει συνταγματική διάταξη. Ο καθορισμός ελάχιστης απόστασης των κτισμάτων από τη γραμμή αιγιαλού είναι νόμιμος και αποβλέπει στην προστασία των ακτών.

Για του λόγους αυτούς απορρίφθηκαν οι ως άνω αιτήσεις ακύρωσης. (ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ & ΔΙΚΑΙΟ, 2008: 264-268).

1593/2007 ΣΤΕ

Με την αίτηση αυτή ο αιτών επιδίωξε να ακυρωθεί η υπ' αριθμ. 1079579/7291/0010/11.10.2004 κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Τουριστικής Ανάπτυξης και κάθε άλλη σχετική πράξη ή παράλειψη της Διοικήσεως με την οποία κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων, συνολικού εμβαδού 260.336,73 τ.μ, υπέρ και με δαπάνες της ανώνυμης εταιρείας «.....» (.....), στις περιοχές Ρωμανού και Πύλου του Νομού Μεσσηνίας, για τη δημιουργία Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης ΠΟΤΑ). Με την υπό κρίση αίτηση ζητείται η ακύρωση της ανωτέρω πράξεως καθ' ο μέρος με αυτήν απαλλοτριώθηκε ακίνητο του αιτούντος, στην

περιοχή Ρωμανού, εκτάσεως 8.500 τ.μ., εντός του οποίου ευρίσκεται μία οικοδομή 150 τ.μ, 7 οικίσκοι τους οποίους ο αιτών εκμισθώνει για τουριστικούς σκοπούς, στο δε υπόλοιπο της εκτάσεως καλλιεργούνται ελαιόδενδρα, οπωροφόρα δένδρα και αμπέλι.

Επειδή για να γίνει Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), πρέπει να έχει γίνει χαρακτηρισμός και οριοθέτηση ως ΠΟΤΑ έκτασης σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, εφόσον προηγουμένως έχουν συνταχθεί από τον ΕΟΤ και έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση γενικές κατευθύνσεις τουριστικής πολιτικής για τη δημιουργία ΠΟΤΑ σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο. Απαιτούνται δικαιολογητικά που υποβάλλονται με την αίτηση για το χαρακτηρισμό περιοχής ως ΠΟΤΑ. Δεν απαιτείται δημοσίευση στο ΦΕΚ του διαγράμματος που συνοδεύει την πράξη κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Όλα τα έργα που συγκροτούν μια ΠΟΤΑ κατατάσσονται στην Α΄ κατηγορία και για την εκτέλεσή τους απαιτείται προηγουμένως προέγκριση χωροθέτησης και έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Ακολουθείται η ειδική διαδικασία προέγκρισης της χωροθέτησης του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 και την ΚΥΑ Τ/751/1998 και όχι τα οριζόμενα στους νόμους 1650/1986 και 3010/2002. Η ΚΥΑ, με την οποία ευρύτατη έκταση χαρακτηρίστηκε και οριοθετήθηκε ως ΠΟΤΑ συνιστά και την προέγκριση της χωροθέτησης του έργου. Πότε υφίσταται έναρξη πραγματοποίησης έργου της Α΄ κατηγορίας, για το οποίο απαιτείται ΜΠΕ και έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Αρκεί και η αναγκαστική απαλλοτρίωση των αναγκαίων για την εκτέλεση του έργου εκτάσεων, οπότε αρκεί να έχει εκδοθεί η πράξη της προέγκρισης της χωροθέτησης.

Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως προκύπτουν τα εξής: Ομάδα ιδιωτών και η παρεμβαίνουσα εταιρεία ζήτησαν, με τις από 23.9.1998, 18.12.1998, 30.3.2000 και 14.12.2000 αιτήσεις, τον χαρακτηρισμό ως ΠΟΤΑ τριών περιοχών στο Νομό Μεσσηνίας. Με την υπ΄ αρ. 24069/3817/19.10.2001 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, χαρακτηρίστηκαν ΠΟΤΑ και οριοθετήθηκε η συνολική έκταση κάθε μιας εξ αυτών, καθορίστηκαν χρήσεις γης κατά ζώνες, όροι και περιορισμοί δόμησης, η γενική διάταξη των

εγκαταστάσεων και διατυπώθηκαν υποδείξεις για το ειδικότερο περιεχόμενο, που πρέπει να έχουν οι Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που θα υποβληθούν κατά το στάδιο εγκρίσεως των περιβαλλοντικών όρων.

Εφ' όσον δεν γίνεται ανεκτή πλέον η σημειακή χωροθέτηση, μέχρις ότου εγκριθούν τα ολοκληρωμένα χωροταξικά σχέδια, η εγκατάσταση ορισμένης μονάδας επιτρέπεται, κατ' αρχήν, μόνον εάν η σχετική δραστηριότητα προβλέπεται είτε από ρυθμιστικό ή πολεοδομικό σχέδιο είτε από Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) ή Ζώνη Αναπτύξεως Παραγωγικών Δραστηριοτήτων.

2266/2007 ΣΤΕ

Δυνάμει της ως άνω απόφασης και η κατασκευή λιμένων σε οποιαδήποτε ακτή της χώρας πρέπει να αποτελεί αντικείμενο ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού, που πρέπει να στηρίζεται σε τεκμηριωμένη μελέτη. Έτσι είναι μη νόμιμες οι πράξεις που αφορούν την κατασκευή νέου λιμένα, καθώς και την ουσιώδη επέκταση ή τη μεταφορά σε άλλη θέση υφιστάμενου, όταν αυτές δεν εντάσσονται σε σχεδιασμό. Με τις προσβαλλόμενες πράξεις επετράπη η επέκταση και μετατόπιση των υφιστάμενων λιμενικών εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης οχηματαγωγών πλοίων χωρίς να υπάρχει προηγούμενη έγκριση σχετικής χωροταξικής ρύθμισης. Για τους λόγους αυτούς έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης. (<http://lawdb.intrasoftnet.com>).

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Αν επιχειρηθεί αξιολόγηση της νομολογίας του Συμβουλίου Επικρατείας στα θέματα χωροταξικού σχεδιασμού, νομίζω ότι ο τελικός απολογισμός θα κριθεί θετικός, ανεξαρτήτως των αντιρρήσεων που μπορεί να εγερθούν για ορισμένες από τις επιμέρους λύσεις. Σε κάθε περίπτωση, η νομολογία αυτή φαίνεται ότι είχε ως αποτέλεσμα να κινηθούν ή, πάντως, να επιταχυνθούν οι διαδικασίες έγκρισης χωροταξικών σχεδίων. Και μόνον για το λόγο αυτό η πρακτική του δικαστηρίου καταξιώνεται. Διότι με την ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού δεν θα λήξει

απλώς μια σοβαρή νομική εκκρεμότητα, αλλά θα διαμορφωθούν οι προϋποθέσεις που είναι αναγκαίες για τη δημιουργία περιβάλλοντος ασφαλείας δικαίου, τουλάχιστον από την άποψη των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, και για την άρση ή, πάντως, τον περιορισμό της πλήρους αναρχίας που επικρατεί στο χώρο της ελληνικής επικράτειας και συνιστά από τις σοβαρότερες αιτίες υποβάθμισης του περιβάλλοντος. (Κ. Μενουδάκος, 2008:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

ΟΙ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΤΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

1. ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ (ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ)

Ο χωροταξικός σχεδιασμός μιας χώρας και οι επιλογές που περιλαμβάνονται σε αυτόν αποτελούν πρωτεύουσα πολιτική επιλογή στρατηγικού χαρακτήρα, αφού ρυθμίζει τον εθνικό χώρο, συντονίζει τις χωρικές επιπτώσεις όλων των επιμέρους πολιτικών (π.χ. αγροτικής, έργων υποδομής, αναπτυξιακών κινήτρων, ενέργειας, προστασίας οικοσυστημάτων κ.ά.) και παρέχει κατευθύνσεις για την άσκηση πολεοδομικής πολιτικής. Ένα Χωροταξικό Σχέδιο αποτελεί το μοναδικό στήριγμα μιας ολοκληρωμένης και μακροπρόθεσμης εθνικής αναπτυξιακής πολιτικής και μοναδικό εργαλείο συντονισμού των Τομεακών Πολιτικών. Ουσιαστικά, το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο αποτελεί το Σύνταγμα χωρικής οργάνωσης της Ελλάδας και δίνει τις βασικές κατευθύνσεις για μεσο-μακροπρόθεσμες δράσεις σε όλες τις Τομεακές Πολιτικές που έχουν χωρική διάσταση, με χρονικό ορίζοντα εφαρμογής τη 15ετία.

Η απουσία μέχρι σήμερα Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου, δηλαδή η απουσία καταγραφής ανάλυσης, αξιολόγησης και ρύθμισης των βασικών προβλημάτων και δυνατοτήτων οργάνωσης του ελληνικού χώρου, ήταν ένας από τους βασικότερους παράγοντες που οδήγησαν:

- α. στην απουσία ενός ενιαίου χωρικού πλαισίου στρατηγικού και μακροχρόνιου χαρακτήρα για τη δομική οργάνωση του χώρου.
- β. στην εγκατάλειψη της υπαίθρου και την υπερδιόγκωση της Αθήνας (και δευτερευόντως της Θεσσαλονίκης) σε βάρος του υπόλοιπου εθνικού χώρου.
- γ. στην εκτεταμένη διάχυση αστικών κτισμάτων και δραστηριοτήτων, εκτός Σχεδίων Πόλης και σε βάρος αγροτικών εκτάσεων υψηλής παραγωγικότητας.
- δ. στον ανεπαρκή συντονισμό των διαφορετικών κατηγοριών μεταφορικών υποδομών (αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομος, αεροδρόμια, λιμάνια).

- ε. στην ανυπαρξία κανόνων για χωροθέτηση επενδυτικών – παραγωγικών δραστηριοτήτων (άρα και τουριστικών εγκαταστάσεων).
- στ. στην απουσία χωρικών κατευθύνσεων προς τις εκάστοτε αρμόδιες πολιτικές ηγεσίες (Κεντρική Κυβέρνηση, Περιφέρειες, Αυτοδιοίκηση) σχετικά με τη λήψη μέτρων για προστασία και αναβάθμιση του Δασικού πλούτου και του Υδάτινου δυναμικού της χώρας.
- ζ. στην υποβάθμιση σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων.
- η. στην άνιση (και κοινωνικά άδικη) πρόσβαση στα δίκτυα μεταφορών και επικοινωνιών.
- θ. στην υπονόμηση της ανταγωνιστικότητας και της χωρικής συνοχής της χώρας.

Άλλωστε, και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, τομή στα ζητήματα ρύθμισης του ευρωπαϊκού χώρου αποτελεί το Σχέδιο Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου του 1999, γεγονός που οδήγησε σε νέες χωρικές προσεγγίσεις και αναθεωρήσεις νομοθεσιών σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες. (www.google.gr).

Με το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο επιδιώκεται:

-Η ενίσχυση του ρόλου της χώρας σε διεθνές, ευρωπαϊκό, μεσογειακό και βαλκανικό επίπεδο

-Η ενίσχυση της περιφερειακής ανάπτυξης και της χωρικής συνοχής

-Η προστασία του περιβάλλοντος και η συνετή διαχείριση του χώρου με τον περιορισμό παραγόντων υποβάθμισης του χώρου, όπως η υπέρμετρη αστική εξάπλωση και η διάσπαρτη δόμηση.

-Η παροχή πλαισίου κατευθύνσεων και στρατηγικών για τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού (www.minenv.gr).

Το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο συμπεριλαμβάνει κατευθύνσεις και μέτρα, απαρτίζεται από 14 άρθρα που αναφέρονται σε επτά ενότητες.

Η τρίτη ενότητα αφορά στη χωρική διάθρωση των παραγωγικών τομέων, αναλύοντας τους στόχους και τις κατευθύνσεις ανά τομέα (αγροτικός τομέας, βιομηχανία, τουρισμός).

Σε ό,τι αφορά τα θέματα της εκτός σχεδίου δόμησης, θέλω να επισημάνω τα εξής:

Το Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο αναφέρεται με συγκεκριμένες πολιτικές και μέτρα (άρθρο 12) στην αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης με πολεοδομικούς όρους και προϋποθέσεις.

Στο άρθρο 12 προβλέπεται :

1. Η υποκατάσταση της εκτός σχεδίου δόμησης με την προώθηση Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και άλλων σχεδιαστικών ρυθμίσεων, κατά προτεραιότητα στις κρίσιμες περιοχές του εξωαστικού χώρου όπου ασκούνται και οι μεγαλύτερες πιέσεις (ευρύτερες αστικές, νησιωτικές, παράκτιες, τουριστικές περιοχές κ.λπ.).

2. Ο προσδιορισμός ευρύτερων ζωνών στις οποίες θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οχλουσών χρήσεων (μεταποιητικές δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, κτηνοτροφικές μονάδες κ.λπ.), έτσι ώστε να απαγορευτεί η διάχυση τους σε όλο το χώρο.

3. Ο προσδιορισμός ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης.

4. Η ενθάρρυνση της δημιουργίας ζωνών ανάπτυξης οργανωμένης οικιστικής, παραγωγικής και επιχειρηματικής ανάπτυξης με την απλοποίηση των διαδικασιών δημιουργίας τους.

5. Η επιβολή περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και την κατάτμηση, όπως εξειδικεύονται στα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό, τον Ορεινό και τον Παράκτιο χώρο. Ενδεικτικά αναφέρω ότι αυξάνονται σημαντικά (μέχρι και στο τετραπλάσιο) οι αρτιότητες για την δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων και περιορίζεται στο μισό περίπου οι κλίνες ανά στρέμμα.

Ακόμα πρέπει να σημειωθεί ότι σε ένα πολύ σημαντικό τμήμα της Επικράτειας η δυνατότητα δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων περιορίζεται στους Οικισμούς.

6. Η προώθηση της αρχής της «συμπαγούς πόλης» σε όλα τα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού. Η αρχή αυτή στοχεύει στην διαφύλαξη, κυρίως, της διαθέσιμης γης ως πεπερασμένου φυσικού πόρου και στην οικονομία της κλίμακας των υποδομών.

7. Η επιτάχυνση των διαδικασιών ένταξης νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης με ριζικές αλλαγές στην πολεοδομική νομοθεσία.

Επίσης προβλέπονται μέτρα για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης.

Ειδικότερα προβλέπεται η αντιμετώπιση του φαινομένου με:

- Μεταρρύθμιση της πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Αλλαγή του τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και ενίσχυση των αρμοδίων υπηρεσιών σε προσωπικό και μέσα.

- Άμεση πολεοδόμηση περιοχών που παρουσιάζουν ιδιαίτερα υψηλή ζήτηση (περιοχές περιαστικών, παραθεριστικών ή τουριστικών δραστηριοτήτων).
- Επαρκή έλεγχο και αυστηρή εφαρμογή της περί αυθαιρέτων κτισμάτων νομοθεσίας (www.minenv.gr).

2. ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.

Το **Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.)**, σύμφωνα με το άρθρο 1 του σχεδίου της ΚΥΑ, που το εγκρίνει, **σκοπό** έχει τη παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών, καθώς και τη διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαετία (2007-2017). Με το εν λόγω Ειδικό Πλαίσιο επιδιώκεται, επίσης, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις.

Οι βασικοί στόχοι του Χωροταξικού Πλαισίου

Με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, το ΥΠΕΧΩΔΕ στοχεύει στη διαμόρφωση συνθηκών για:

1. Την περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος και την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

2. Τη θεματική, χρονική και χωρική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας με πολιτικές που εμπλουτίζουν το προϊόν και ενθαρρύνουν ή αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στον τουρισμό
3. Την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, με την προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και πολιτικές και ειδική μέριμνα για την ανάδειξη και προβολή της ταυτότητας του.
4. Τη προώθηση της υγιούς επιχειρηματικότητας, μέσα από τη δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων, που αφορούν στη χωροθέτηση, επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό. Τη διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους υπολοίπους τομείς της οικονομίας, με πολιτικές οι οποίες ενισχύουν τη διασύνδεσή τους.
5. Τη βελτίωση του συνολικού οικονομικού αποτελέσματος της τουριστικής δραστηριότητας και του βαθμού απόδοσής της.
6. Την παροχή των αναγκαίων κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού για την προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της αειφόρου, ισόρροπης, συνεκτικής και ολοκληρωμένης διαχείρισης του χώρου.

Το Περιεχόμενο του Ειδικού Πλαισίου

Το Ειδικό Πλαίσιο με **κριτήρια** (α) την ένταση και το είδος της τουριστικής δραστηριότητας (β) τη γεωμορφολογία και (γ) την ευαισθησία των πόρων διακρίνει τον Εθνικό Χώρο σε δέκα **(10) κατηγορίες περιοχών**:

1. τις Τουριστικά Αναπτυγμένες περιοχές,
2. τις Αναπτυσσόμενες Τουριστικά περιοχές,
3. τις περιοχές με κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό και δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού,
4. τις μητροπολιτικές περιοχές,
5. τα νησιά και τις παράκτιες περιοχές,
6. τις ορεινές περιοχές,
7. τις πεδινές και ημιορεινές περιοχές,
8. τις περιοχές Natura,

9. τους αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία και
10. τους παραδοσιακούς οικισμούς.

Με βάση αυτή την κατηγοριοποίηση το Ειδικό Πλαίσιο δίνει τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης του τουρισμού. Οι κατευθύνσεις αυτές αφορούν στην προστασία, στην ανάδειξη και προβολή των τουριστικών πόρων, στον εμπλουτισμό και αναβάθμιση των υποδομών, στη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, στην οργάνωση και αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, στην προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος, και εν γένει, στον εμπλουτισμό και αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, διαφοροποιούνται, δε, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε κατηγορίας περιοχών, καθώς και την επιθυμητή μορφή, είδος και ένταση της τουριστικής δραστηριότητας για καθεμιά απ' αυτές.

Χωρική οργάνωση και ανάπτυξη των Ειδικών Μορφών Τουρισμού

Το Ειδικό Πλαίσιο δίνει κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη συγκεκριμένων ειδικών μορφών τουρισμού. Οι μορφές αυτές έχουν επιλεγεί στο πλαίσιο της προσπάθειας για διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές, εμπλουτισμό και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος καθώς και επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Πρόκειται για το συνεδριακό, τον αστικό, το θαλάσσιο, τον πολιτισμικό με ιδιαίτερη διάκριση για το θρησκευτικό, τον αθλητικό με ιδιαίτερη διάκριση για τα γκολφ, το χιονοδρομικό, τον καταδυτικό και άλλες αθλητικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται στον ορεινό χώρο, τον ιαματικό και θεραπευτικό τουρισμό και τέλος τον τουρισμό φύσης. (www.minenv.gr).

Παρατηρούμε δηλαδή ότι ουσιαστικά το Ειδικό Πλαίσιο προωθεί την χωροθέτηση των τουριστικών στις εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς συχνά, και ολοένα και περισσότερο, οι περισσότερες εγκαταστάσεις των ειδικών αυτών μορφών τουρισμού χωροθετούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Κατηγορίες χώρου με ειδικό καθεστώς - Επίλυση συγκρούσεων με άλλες χρήσεις

Για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων τίθεται ως γενική αρχή η αποφυγή της διάσπασης της ενότητάς τους. Επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση ελαφρών μη μόνιμων υποδομών εξυπηρέτησης ειδικών μορφών τουρισμού φύσης, αποκλειστικά για τη φύλαξη εξοπλισμού και την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών. Αυτός ο περιορισμός σίγουρα δυσχεραίνει την εξάπλωση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Επίσης, προτείνεται η διατήρηση του υψηλού καθεστώτος προστασίας που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία για την αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, με εξαίρεση τις περιπτώσεις δημιουργίας τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας στο ηπειρωτικό χώρο που συμβάλλουν στην αναβάθμιση ή και εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος ύστερα από στάθμιση παραγόντων κόστους ωφέλειας σε κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο.

Τέλος, δίνονται κατευθύνσεις με στόχο την επίλυση συγκρούσεων των τουριστικών χρήσεων με χρήσεις βιομηχανίας, ενέργειας και υδατοκαλλιεργειών. Ενδεικτικά για τη ρύθμιση των σχέσεων τουρισμού - βιομηχανίας δίδονται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

Εντός των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού, είναι κατά κανόνα επιθυμητή η συγκέντρωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης σε οργανωμένους υποδοχείς. Η τυχόν επιτρεπόμενη σημειακή χωροθέτηση της βιομηχανίας δεν πρέπει να θίγει το περιβάλλον και το τοπίο ως τουριστικούς πόρους. Η συνύπαρξη της παραδοσιακής βιοτεχνίας - χειροτεχνίας καθώς και μονάδων τυποποίησης τοπικών προϊόντων ονομασίας προέλευσης με τον τουρισμό κρίνεται επιθυμητή.

Σύνθετες και ολοκληρωμένες αναπτύξεις τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού

Ως «σύνθετη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού» νοείται η συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών/τύπων υψηλών προδιαγραφών, τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.ά.), καθώς και κατοικιών προς πώληση στις

οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

Η ανάπτυξη σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού προωθείται τόσο σε αναπτυσσόμενες και ήδη ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές συμπεριλαμβανομένων των μητροπολιτικών περιοχών όσο και στον πεδινό ή ημιορεινό χώρο βάσει συγκεκριμένων κριτηρίων:

Σε κάθε περίπτωση κατά την αξιολόγηση των εν λόγω επενδυτικών σχεδίων εκτιμάται θετικά, και με άλλα λόγια θέτει περιορισμό, η τυχόν:

- Παράλληλη προώθηση δράσεων ανάδειξης / προβολής στοιχείων της φυσικής ή και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.
- Η ενσωμάτωση αξιόλογων στοιχείων της τοπικής αρχιτεκτονικής.
- Η υιοθέτηση σύγχρονων προτύπων περιβαλλοντικής διαχείρισης και εξοικονόμησης ενέργειας και υδάτινων πόρων.

Η ανάπτυξη σύνθετων κι ολοκληρωμένων μορφών τουρισμού είναι δυνατή είτε σε οργανωμένους υποδοχείς (Π.Ο.Τ.Α., Π.Ο.Α.Π.Δ., Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) είτε σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές με τις διατάξεις για τη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων στις περιοχές αυτές. Τα όριο αρτιότητας στη δεύτερη περίπτωση ορίζεται σε 150.000 τμ. (www.minenv.gr).

3. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΣΤΑ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

3.1.ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΕ

Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Α.Π.Ε.) είναι οι μη ορυκτές ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, όπως η αιολική ενέργεια, η ηλιακή ενέργεια, η κυματική ενέργεια, η παλιρροϊκή ενέργεια, η ενέργεια από βιομάζα, ή άλλα αέρια που εκλύονται από χώρους υγειονομικής ταφής και από εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, βιοαέρια, η γεωθερμική ενέργεια, η υδραυλική ενέργεια που αξιοποιείται από υδροηλεκτρικούς σταθμούς.

Αιολικές εγκαταστάσεις είναι οι εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της αιολικής ενέργειας για την παραγωγή ηλεκτρισμού που λειτουργούν είτε με τη μορφή μεμονωμένων ανεμογεννητριών (Α/Γ), είτε με τη μορφή αιολικών πάρκων, δηλαδή συστοιχίας ανεμογεννητριών.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός των αιολικών εγκαταστάσεων αποσκοπεί:

1. Στον εντοπισμό, με βάση τα στοιχεία αιολικού δυναμικού, κατάλληλων περιοχών που θα επιτρέπουν ανάλογα με τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ιδιαιτερότητες τους τη λειτουργία αιολικών εγκαταστάσεων και την επίτευξη οικονομιών κλίμακας στα απαιτούμενα δίκτυα.
2. Στην καθιέρωση κανόνων και κριτηρίων χωροθέτησης που θα επιτρέπουν αφενός την δημιουργία βιώσιμων εγκαταστάσεων αιολικής ενέργειας και αφετέρου την αρμονική ένταξη τους στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και στο τοπίο.
3. Στη δημιουργία ενός αποτελεσματικού μηχανισμού χωροθέτησης των αιολικών εγκαταστάσεων, ώστε να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή ανταπόκριση στους στόχους των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

Διάκριση του εθνικού χώρου σε κατηγορίες

Για τη χωροθέτηση των αιολικών εγκαταστάσεων ο εθνικός χώρος, με βάση το εν δυνάμει εκμεταλλεύσιμο αιολικό δυναμικό του και τα ιδιαίτερα χωροταξικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του, διακρίνεται στις ακόλουθες μείζονες κατηγορίες:

- α. Στην ηπειρωτική χώρα, συμπεριλαμβανομένης της Εύβοιας.
- β. Στην Αττική, που αποτελεί ειδικότερη κατηγορία της ηπειρωτικής χώρας λόγω του μητροπολιτικού χαρακτήρα της.
- γ. Στα κατοικημένα νησιά του Ιονίου και του Αιγαίου Πελάγους, συμπεριλαμβανομένης της Κρήτης.

δ. Στον υπεράκτιο θαλάσσιο χώρο και τις ακατοίκητες νησίδες.

Αναφορικά με τον τουρισμό, το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ προβλέπει τις ακόλουθες χωροθετικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις:

Σε όλες τις κατηγορίες περιοχών του προηγούμενου άρθρου, πρέπει να αποκλείεται η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων εντός των ΠΟΤΑ του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, των Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα του άρθρου 10 του ν. 2742/1999, των θεματικών πάρκων και των τουριστικών λιμένων και των ατύπως διαμορφωμένων, στο πλαίσιο της εκτός σχεδίου δόμησης, τουριστικών και οικιστικών περιοχών. Ως ατύπως διαμορφωμένες τουριστικές και οικιστικές περιοχές για την εφαρμογή του παρόντος νοούνται οι περιοχές που περιλαμβάνουν 5 τουλάχιστον δομημένες ιδιοκτησίες με χρήση τουριστική ή κατοικία, οι οποίες ανά δύο βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 100 μέτρων, και συνολική δυναμικότητα 150 κλίνες τουλάχιστον. Για τον υπολογισμό της δυναμικότητας κάθε δομημένη ιδιοκτησία με χρήση κατοικίας θεωρείται ισοδύναμη με 4 κλίνες ανεξαρτήτως εμβαδού. Οι ανωτέρω περιοχές θα αναγνωρίζονται στο πλαίσιο της οικείας ΠΠΕΑ εφαρμόζονται και για τη χωροθέτηση των συνοδευτικών έργων Α.Π.Ε., (δίκτυα πρόσβασης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας). Η πιθανή παρέκκλιση πρέπει να τεκμηριώνεται περιβαλλοντικά.

Επίσης, σε όλες τις περιοχές του άρθρου 5, η χωροθέτηση αιολικών εγκαταστάσεων πρέπει να πληροί τις ελάχιστες αποστάσεις από τις γειτνιάζουσες χρήσεις γης, δραστηριότητες και δίκτυα τεχνικής υποδομής. Αρα λοιπόν βλέπουμε ότι προστατεύεται ουσιαστικά η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων. (www.minenv.gr).

3.2.ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΤΟΥ ΥΠΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ

Η βιομηχανία αποτελεί έναν εξαιρετικά σημαντικό κλάδο της οικονομίας. Η ανάπτυξή της συνδέεται άμεσα με θέματα απασχόλησης και κοινωνικής συνοχής, ενώ έχει και σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Κατά συνέπεια, είναι άκρως

απαραίτητη η χάραξη και υλοποίηση μίας χωροταξικής πολιτικής που θα ενσωματώνει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τομέα της βιομηχανίας.

Οι βασικοί στόχοι του Χωροταξικού Πλαισίου

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου είναι ο μετασχηματισμός της χωρικής διάρθρωσης της βιομηχανίας προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Το Ειδικό Πλαίσιο στοχεύει στην ενίσχυση της συγκέντρωσης των βιομηχανικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς, στην αποκέντρωση της βιομηχανίας, με στόχο την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης και στην προστασία του περιβάλλοντος. Επίσης, θέτει συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες, που ξεκαθαρίζουν το τοπίο, διευκολύνουν την επενδυτική δραστηριότητα και βοηθούν στην αποφυγή δικαστικών εμπλοκών.

Συγκεκριμένα, οι βασικοί στόχοι του Χωροταξικού Πλαισίου για την Βιομηχανία είναι οι εξής:

- **Η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και επιχειρηματικότητας** στο βιομηχανικό τομέα,
- **Η ενίσχυση της συμβολής της βιομηχανίας στην περιφερειακή ανάπτυξη,**
- **Ο εξορθολογισμός του προτύπου χωροθέτησης της βιομηχανίας με κατεύθυνση την οργανωμένη χωροθέτηση της βιομηχανίας.**

- Η ουσιαστικότερη ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στον τρόπο ανάπτυξης της βιομηχανίας.

- Η απλούστευση και καλύτερη οργάνωση των επενδυτικών διαδικασιών, που συνδέονται με χωρικές πολιτικές. Με αυτόν τον τρόπο αίρονται εμπόδια στην επιχειρηματικότητα και ο επενδυτής γνωρίζει εκ των προτέρων τους κανόνες χωρικής οργάνωσης της βιομηχανίας.

Αναφορικά με τον τουρισμό, το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία προβλέπει τις ακόλουθες χωροθετικές ρυθμίσεις και κατευθύνσεις:

Υπάρχουν συγκεκριμένες κατευθύνσεις που συνδέονται με ειδικά θεσμικά καθεστώτα και κατηγορίες χώρου (δασικές περιοχές, γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, περιοχές του δικτύου ΦΥΣΗ 2000, Ζώνες Ειδικής Προστασίας, κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη, ζώνες τουριστικής προτεραιότητας, περιαστικές ζώνες.

Συγκεκριμένα:

Στην κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη πρέπει να αποθαρρύνεται η χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων. Πρόκειται για τη ζώνη *υψηλής ανταγωνιστικότητας*, που ορίζεται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, η οποία εκτείνεται σε απόσταση 200 μ.

Σε ζώνες που από το Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού χαρακτηρίζονται ως *τουριστικής προτεραιότητας* και μάλιστα ως *ανεπτυγμένες τουριστικά* πρέπει να αποθαρρύνεται η διάσπαρτη χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης. Στις υπόλοιπες περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος, η χωροθέτηση τους είναι κατά κανόνα δυνατή σε τμήματα τους που δεν παρουσιάζουν τουριστικό ενδιαφέρον είτε

μεμονωμένα είτε σε οργανωμένους υποδοχείς. Η συνύπαρξη της παραδοσιακής βιοτεχνίας - χειροτεχνίας καθώς και μονάδων τυποποίησης τοπικών προϊόντων ονομασίας προέλευσης με τον τουρισμό κρίνεται επιθυμητή.

Στις περιαστικές ζώνες πρέπει να αποθαρρύνεται η διάσπαρτη χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων μέσης και υψηλής όχλησης.

Διαπιστώνουμε ότι υπάρχει μία ταύτιση εδώ με τις διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, το οποίο, εντός των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού, κρίνει κατά κανόνα επιθυμητή τη συγκέντρωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης σε οργανωμένους υποδοχείς και τη συνύπαρξη της παραδοσιακής βιοτεχνίας - χειροτεχνίας καθώς και μονάδων τυποποίησης τοπικών προϊόντων ονομασίας προέλευσης με τον τουρισμό. (www.minenv.gr).

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι *υπερτοπικός*, διαφοροποιούμενος έτσι από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και από τους ειδικούς σχεδιασμούς των διαφόρων έργων, είναι δε σε σχέση με αυτούς σχεδιασμός *συνοπτικός*, αλλά και *υπερέχων*.

Ο ν. 2742/1999 καθορίζει ένα συστηματικό πλαίσιο διαμόρφωσης του χωροταξικού σχεδιασμού, για όλη την Επικράτεια, το οποίο στηρίζεται σε *τρία επίπεδα*. Στο ανώτατο επίπεδο εντάσσεται το Γενικό Πλαίσιο, που αφορά τη μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ενώ τα Ειδικά Πλαίσια *εξειδικεύουν και συμπληρώνουν* τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου για ορισμένες περιοχές ή τομείς και ο σχεδιασμός συμπληρώνεται με τα Περιφερειακά Πλαίσια, που καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας.

Η τυπική θέσπιση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις του ν. 2742/1999, όπως αναλύθηκε παραπάνω. Τα σχέδια των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, για τη βιομηχανία, τον τουρισμό, στα οποία αναφέρεται

ρητά το ΓΠΣΧΣΑΑ, δεν έχουν εγκριθεί ακόμα και τελούν σε διαδικασία διαβούλευσης με τους ενδιαφερόμενους φορείς, ενώ το Ειδικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ έχει εγκριθεί και δημοσιευθεί στο ΦΕΚ. Για αυτό το λόγο, πριν την οριστικοποίηση του περιεχομένου των ειδικών χωροταξικών σχεδίων, και ειδικά αυτό του τουρισμού, δεν θα πρέπει οι επιλογές τους να τεθούν ως δεδομένες και να υιοθετηθούν *ad hoc* από το υπό κρίση Γενικό Πλαίσιο. Ο σχεδιασμός αυτός συμπληρώνεται με την κατάρτιση περιφερειακών πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού (ΠΠΧΣΑΑ), που καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας και εγκρίνονται με υπουργική απόφαση.

Δεν προβλέπεται κανένα χρονοδιάγραμμα για την ενεργοποίηση ήδη θεσμοθετημένων (με το ν. 2742/1999) χωροταξικών εργαλείων εφαρμογής, όπως: i) οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΔΠ), ii) οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ), που έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών όπως οι πυρκαγιές.

Στο Εθνικό Χωροταξικό υπάρχει μεταξύ των άλλων μία γενική κατεύθυνση σε ό,τι αφορά την ανάγκη προώθησης τύπων και μορφών διαχείρισης τουριστικών εγκαταστάσεων και προσέλκυσης σημαντικών για την εθνική οικονομία τουριστικών επενδύσεων. Συγκεκριμένα, στη σελίδα 55 αναφέρεται:

«Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων που αφορούν στη χωροθέτηση επιχειρήσεων, που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων. Εισαγωγή τύπων και μορφών διαχείρισης τουριστικών εγκαταστάσεων στην κατεύθυνση της βελτίωσης της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα.».

Ειδικά σε ό,τι έχει σχέση με την εκτός σχεδίου δόμηση, μπορούμε να πούμε:

Κανονικά δεν έχει σχέση το Εθνικό Χωροταξικό με την *εκτός σχεδίου δόμηση*, με την έννοια ότι πρόκειται για στρατηγικό σχέδιο γενικών κατευθύνσεων, που θα όφειλε να επικεντρώνεται στις αναπτυξιακές επιλογές και τη χωρική τους έκφραση με όρους αιεφορίας και να μην εισέρχεται σε θέματα με τόσο εξειδικευμένο ρυθμιστικό χαρακτήρα. Επειδή, όμως στην Ελλάδα η εκτός σχεδίου δόμηση λειτουργεί σαν μία γενικότερη χωρική ρύθμιση, που επιτρέπει την ανοργάνωτη χωρική ανάπτυξη, δεν θα μπορούσε να μην αντιμετωπιστεί στο πρώτο εγχείρημα εθνικού χωροταξικού.

Επίσης, η *βασική αρχή της σταδιακής κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης* (ο «περιορισμός» της οποίας επισημαίνεται στο άρθρο 7 Γ, ως κατεύθυνση για τον τουρισμό, σ. 51), οφείλει να επεκταθεί και να λειτουργήσει παράλληλα με τη λελογισμένη επέκταση των πόλεων και οικισμών, ανάλογα με τις πραγματικές ανάγκες και σε συνδυασμό με τη μείωση των συντελεστών δόμησης εντός των πόλεων, όπου αυτοί διατηρούνται ακόμη υψηλοί.

Η κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης θα έχει ως *αποτέλεσμα*: α) Την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και την διαφύλαξη της αγροτικής γης, β) Την μείωση των δαπανών κατασκευής πάσης φύσεως υποδομών που εξυπηρετούν τις εκτός σχεδίου εγκαταστάσεις (οδικό δίκτυο, ύδρευση, ηλεκτρισμός, αποχέτευση κ.λπ.), γ) την προστασία του υδροφόρου ορίζοντα από τις ανεξέλεγκτες γεωτρήσεις και γενικότερα, την εξοικονόμηση νερού, δ) την συγκέντρωση τουριστικών εγκαταστάσεων σε συγκεκριμένους προκαθορισμένους κατάλληλους χώρους και την προστασία του περιβάλλοντος από την αλόγιστη και αυθαίρετη διάθεση των αποβλήτων τους, ε) την προστασία του οδικού δικτύου από την ανάπτυξη παράδιας δόμησης και τους κινδύνους που αυτή συνεπάγεται.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο τουρισμός αποτελεί την πρώτη πλουτοπαραγωγική πηγή της χώρας μας, γι' αυτό και είναι αυτονόητο ότι δίνεται ιδιαίτερη σημασία σε ό,τι αφορά τις τουριστικές εγκαταστάσεις, τη χωροθέτηση αυτών, τις νομικές παραμέτρους τους, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους και τους χωροταξικούς περιορισμούς, που η χωροθέτηση αυτή πρέπει να σεβαστεί. Σίγουρα, το πρόβλημα της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται πιο σύνθετο, όταν μιλάμε για δόμηση αυτών σε εκτός σχεδίου περιοχές, καθώς οι περιοχές αυτές είναι ιδιαίτερα "ευαίσθητες" και προορίζονται βασικά για άλλη χρήση και κυρίως για αγροτική. Ο τουρισμός βέβαια είναι ένα πολυδιάστατο φαινόμενο. Η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει το περιβάλλον, καθώς πρόσθετοι αριθμοί πληθυσμών ζουν για συγκεκριμένες περιόδους σε χώρους, που η φυσική τους προίκα και οι τεχνικές τους δυνατότητες από πλευράς υποδομής δεν είναι έτοιμες να σηκώσουν το πρόσθετο φορτίο. Το ερώτημα είναι πώς η ανάπτυξη του τουρισμού μπορεί να σχεδιαστεί, έτσι ώστε να επιτευχθεί βιωσιμότητα, δηλαδή με τέτοιο τρόπο, ώστε το κοινωνικό-πολιτισμικό και το φυσικό περιβάλλον να επηρεαστεί κατά το ελάχιστο δυνατό και να έχει την ικανότητα συνεχώς να αναγεννάται. Για να είναι αποτελεσματικός ο τουρισμός πρέπει να τηρούνται τουλάχιστον τρεις προϋποθέσεις: α) η οικονομική βιωσιμότητα, β) κοινωνικο-πολιτισμική αποδοχή, γ) περιβαλλοντική βιωσιμότητα.

Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων διακρίνεται σε σημειακή, εξατομικευμένη δηλαδή χωροθέτηση, και σε οργανωμένη, όταν δηλαδή αυτή συντελείται σε περιοχές, οργανωμένες για αυτό το σκοπό. Αναφορικά με το βασικό νομικό πλαίσιο, λοιπόν, της σημειακής χωροθέτησης, ο ν. 1650/1986 "Για την προστασία του περιβάλλοντος", όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ, διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις [άρθρα 1-6,12]», είναι ο βασικός νόμος που διέπει τη διαδικασία σημειακής (εξατομικευμένης) χωροθέτησης, δυνάμει του οποίου απαιτείται απόφαση έγκριση περιβαλλοντικών όρων, προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία χωροθέτησης, και με τις ΚΥΑ που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή του, επιχειρεί την συμμόρφωση προς τις επιταγές του άρθρου 24&1 Σ και τις δεσμεύσεις, που απορρέουν από την κοινοτική νομοθεσία και, συγκεκριμένα, τις Οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ.

Η οργανωμένη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές μπορεί να γίνεται σε συγκεκριμένες περιοχές: στις περιοχές ονομαζόμενες ως ΠΟΑΠΔ, οι οποίες μπορεί να αφορούν και εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, και μπορούν να συγκεντρώνουν παραγωγικές δραστηριότητες και του πρωτογενούς και του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα (άρα και των τουριστικών εγκαταστάσεων), που μπορεί να εξειδικεύονται και κατά κλάδο, στις ΠΟΤΑ, που αφορούν μόνο τις εκτός σχεδίου, κατά κανόνα, περιοχές και ειδικά τις τουριστικές εγκαταστάσεις, για αυτό και ο θεσμός των ΠΟΑΠΔ λειτουργεί συμπληρωματικά προς τον θεσμό των ΠΟΤΑ και τέλος, στις ΠΕΡΠΟ, που αφορούν και αυτές τις εκτός σχεδίου περιοχές, όχι βέβαια ειδικά τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, αλλά στις ΠΕΡΠΟ συμπεριλαμβάνονται και αυτές. Βλέπουμε λοιπόν ότι ο θεσμός των ΠΟΤΑ είναι η πιο εξειδικευμένη νομική βάση, για την οργανωμένη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων, ενώ οι άλλοι είναι πιο γενικού περιεχομένου και συμπληρώνουν το θεσμό των ΠΟΤΑ. Η οργανωμένη χωροθέτηση γενικά, αλλά και ειδικά η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές, να μεν μπορεί να έχει καλύτερα αποτελέσματα, σε σχέση με την οικονομική διάσταση του θέματος, διότι αυτή γίνεται σε περιοχές οργανωμένες για αυτό το σκοπό, πλην όμως, εφόσον μιλάμε για εκτός σχεδίου δόμηση, το φαινόμενο αυτό επιβαρύνει περισσότερο τις εκτός σχεδίου περιοχές, που από τη φύση τους είναι προορισμένες για άλλο σκοπό.

Παρατηρούμε ότι οι επιπτώσεις στο περιβάλλον των τουριστικών εγκαταστάσεων, που χωροθετούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές και τα αποτελέσματα αυτών είναι ιδιαίτερα σημαντικά.. Συγκεκριμένα, οι επιπτώσεις αφορούν το φυσικό περιβάλλον, τις συγκρούσεις στις χρήσεις γης, τη μετατροπή οικιστικών συνόλων ή χωρικών ενοτήτων σε τουριστικούς πόρους, την φέρουσα ικανότητα τουριστικών περιοχών και τα προβλήματα ανάπτυξης, λειτουργίας και διαχείρισης των τουριστικών περιοχών. Τα αποτελέσματα δε αυτών των επιπτώσεων έχουν τη βιολογική τους διάσταση, με τις αρνητικές επιπτώσεις των τουριστικών εγκαταστάσεων στο φυσικό περιβάλλον, δηλαδή στους φυσικούς πόρους και στα φυσικά οικοσυστήματα, καθώς και σε διάφορους τύπους περιοχών, όπως τα φυσικά πάρκα και οι προστατευόμενες περιοχές, όπως, επίσης, έχουν την κοινωνική, πολιτισμική και οικονομική τους διάσταση. Πρέπει να γίνει ξεκάθαρο, ότι η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές πρέπει να γίνεται με απόλυτο σεβασμό

στο οικοσύστημα, στους βιοτόπους, στην ποικιλότητα και στη διατήρηση αυτής, στη μέγιστη βιώσιμη απόδοση, στη φέρουσα ικανότητα και στη φυσική ικανότητα των φυσικών αποδεκτών.

Λόγω της τεράστιας σημασίας των επιπτώσεων της χωροθέτησης των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές, η αρχή της πρόληψης αντικατέστησε στην πρώτη θέση των περιβαλλοντικών αρχών, την αρχή του ρυπαίνοντος. Η υλοποίηση της αρχής αυτής επιτυγχάνεται σε σημαντικό βαθμό, μέσω της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ), *μέσω κυρίως των αντίστοιχων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων*. Αν και ο θεσμός της εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν περιορίζεται μόνο στην *εκπόνηση των μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ)*, οι τελευταίες αποτελούν το *βασικό μηχανισμό* λειτουργίας του. Η πληρότητα, η αξιοπιστία, αλλά και η σφαιρική προσέγγιση των επιδράσεων μιας ΜΠΕ είναι προφανές ότι συμβάλλουν αποτελεσματικά στην υλοποίηση της αρχής της πρόληψης, που όμως δεν μπορούν παρά μόνο να μεγιστοποιήσουν τις θετικές και να ελαχιστοποιήσουν τις αρνητικές επιδράσεις στο φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, σε καμία περίπτωση όμως δεν μπορούν να λύσουν το πρόβλημα ριζικά, καθώς η ρίζα του προβλήματος βρίσκεται στο χωροταξικό σχεδιασμό.

Εκείνη η επιστήμη, που θα μπορούσε και πρέπει να οργανώσει ορθά την κατανομή των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων, και ειδικά τη χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές, *μέσα σε συγκεκριμένα γεωγραφικά όρια*, λαμβάνοντας υπόψη τους φυσικούς ανθρώπινους πόρους και τις απαιτήσεις της κοινωνικής ζωής, είναι η χωροταξία, θέτοντας τους περιορισμούς της. Αποτελεί τη *χωρική έκφραση* του οικονομικού και κοινωνικού προγραμματισμού, σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, με αντικείμενο ευρύτερες γεωγραφικές ενότητες, όπως νομοί, περιφέρειες, το σύνολο του εθνικού χώρου και η ένταξή του στη διεθνή περιφέρειά του. Για την υλοποίηση του προγραμματισμού αυτού, ως *απαραίτητες προϋποθέσεις* θεωρούνται, *αφενός* η χάραξη μίας χωροταξικής πολιτικής και *αφετέρου* η πρόβλεψη κανόνων χωροταξικού δικαίου, ασκώντας έτσι, ουσιαστικά, *δημόσια πολιτική*. Βασική αρχή του χωροταξικού σχεδιασμού αποτελεί η αρχή του προηγούμενου χωροταξικού σχεδιασμού, όπως αυτή καθιερώθηκε μέσα από τη Νομολογία του ΣτΕ, το οποίο έκανε δεκτές αιτήσεις

ακυρώσεως χωροθέτησης έργων, διότι δεν υπήρχε προηγούμενος χωροταξικός σχεδιασμός. Αν επιχειρηθεί αξιολόγηση της νομολογίας του Συμβουλίου Επικρατείας στα θέματα χωροταξικού σχεδιασμού, νομίζω ότι ο τελικός απολογισμός θα κριθεί θετικός, ανεξαρτήτως των αντιρρήσεων, που μπορεί να εγερθούν για ορισμένες από τις επιμέρους λύσεις. Σε κάθε περίπτωση, η νομολογία αυτή φαίνεται ότι είχε ως αποτέλεσμα να κινηθούν ή, πάντως, να επιταχυνθούν οι διαδικασίες έγκρισης χωροταξικών σχεδίων. Διότι με την ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού δεν θα λήξει απλώς μια σοβαρή νομική εκκρεμότητα, αλλά θα διαμορφωθούν οι προϋποθέσεις που είναι αναγκαίες για τη δημιουργία περιβάλλοντος ασφαλείας δικαίου, τουλάχιστον από την άποψη των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, και για την άρση ή, πάντως, τον περιορισμό της πλήρους αναρχίας που επικρατεί στο χώρο της ελληνικής επικράτειας και συνιστά από τις σοβαρότερες αιτίες υποβάθμισης του περιβάλλοντος.

Ο ν. 2742/1999 αποτελεί το ισχύον νομικό πλαίσιο του στρατηγικού χαρακτήρα σχεδιασμού του ευρύτερου χώρου, καθορίζει ένα συστηματικό πλαίσιο διαμόρφωσης του χωροταξικού σχεδιασμού, για όλη την Επικράτεια, και στηρίζεται σε *τρία επίπεδα*. Στο ανώτατο επίπεδο εντάσσεται το Γενικό Πλαίσιο, που αφορά τη μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη του εθνικού χώρου, ενώ τα Ειδικά Πλαίσια *εξειδικεύουν και συμπληρώνουν* τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου για ορισμένες περιοχές ή τομείς και ο σχεδιασμός συμπληρώνεται με τα Περιφερειακά Πλαίσια, που καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας.

Το Γενικό Πλαίσιο θέτει κατευθύνσεις και περιμένει το Ειδικό χωροταξικό Σχέδιο για τον τουρισμό να το εξειδικεύσει. Αναφορικά με την εκτός σχεδίου δόμηση, τίθεται ως βάση, η *αρχή της σταδιακής κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης*, δηλαδή η χωροθέτηση οφείλει να επεκταθεί και να λειτουργήσει παράλληλα με τη λελογισμένη επέκταση των πόλεων και οικισμών, ανάλογα με τις πραγματικές ανάγκες και σε συνδυασμό με τη μείωση των συντελεστών δόμησης εντός των πόλεων, όπου αυτοί διατηρούνται ακόμη υψηλοί.

Κατόπιν όλων αυτών, θεωρώ το πιο σημαντικό από όλα το χωροταξικό σχεδιασμό, ώστε η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές να είναι βιώσιμη, από περιβαλλοντική, αλλά και από κοινωνικοοικονομική σκοπιά. Η

διαδικασία σίγουρα είναι σύνθετη και όχι απλή, δεδομένου ότι το νομικό πλαίσιο είναι συγκεκριμένο και τα συγκρουόμενα συμφέροντα πολυποίκιλα. Θα πρέπει όμως να αποτελέσει την απαρχή για την επίλυση του ζητήματος και να δοθεί βαρύτητα κυρίως σε αυτό. Για τη επίτευξη του στόχου αυτού θα πρέπει να γίνει μία ευρύτερη συνεργασία υπουργείων, αλλά και επιπέδων διοίκησης, με μοναδικό σκοπό την ανάπτυξη του τουρισμού μεν, αλλά με σεβασμό στο ευρύτερο περιβάλλον. Σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να θιγεί η συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της αειφορίας, γιατί έτσι θα διακυβεύονταν η ασφάλεια των επόμενων γενεών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- [1] Δημητρακόπουλος, Ι. (2003): Η Νομολογία του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και Βασική Κοινοτική Νομοθεσία για Περιβάλλον. Αθήνα
- [2] Κοκκώσης, Χ.-Τσάρτας, Π. (2001): Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον. Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική.
- [3] Μανούρης, Κ. (2006): Περιβάλλον & Δίκαιο. «Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Προστασία Παράκτιων Ζωνών». Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- [4] Μενουδάκος, Κ. (2008): Νόμος & Φύση. «Ο Χωροταξικός Σχεδιασμός στη Νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας». Αθήνα.
- [5] Οικονόμου, Δ. (2002): Περιβάλλον & Δίκαιο. «Το Θεσμικό Πλαίσιο της Χωροταξίας και οι Περιπέτειές του». Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- [6] Παπαπετρόπουλος, Αν. (2003): Οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων στην Ευρωπαϊκή και στην Ελληνική έννομη Τάξη.
- [7] Τάχος, Αν, (2007): Βασικές Διατάξεις Προστασίας του Περιβάλλοντος. Αθήνα
- [8] Φλώρου, Μ. (2005): Νόμος και Φύση. «Το νέο σύστημα περιβαλλοντικής αξιολόγησης και επιβολής έγκρισης περιβαλλοντικών όρων». Αθήνα
- [9] Χατζηνικολάου, Ελ. (2007): Το Δίκαιο των Καταλυμάτων και των Λοιπών Τουριστικών Εγκαταστάσεων. Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός.
- [10] Χατζοπούλου, Αθ.-Γερασίμου, Στ, (2005): Περιβάλλον & Δίκαιο. «Κριτική Θεώρηση του Νομικού Πλαισίου του Χωροταξικού Σχεδιασμού». Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- [11] Χριστοφιλόπουλος, Δημ. (2007): Δόμηση εκτός Σχεδίου Πόλεως. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.
- [12] (2003): Περιβάλλον & Δίκαιο. «Νομολογία». Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- [13] (2008): Περιβάλλον & Δίκαιο. «Νομολογία». Αθήνα: Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

- [1] <http://lawdb.intrasoftnet.com>: (Ν. 2160/1993: ΕΟΤ-ΚΑΖΙΝΑ-ΜΑΡΙΝΕΣ κ.λ.π. Άρθρο 2) (Προσβάσιμη στις 15-11-2008)
- [2] <http://lawdb.intrasoftnet.com>: (Ν. 2545/1997: Βιομηχανικές –Επιχειρηματικές Περιοχές & Άλλες Διατάξεις Άρθρο 29) (Προσβάσιμη στις 15-11-2008)
- [3] <http://lawdb.intrasoftnet.com>: (ΠΔ. 06-//1987: Χρήσεις Γης-Κατηγορίες-Περιεχόμενο) (Προσβάσιμη στις 30-11-2008)
- [4] <http://lawdb.intrasoftnet.com>: (Ν. 2545/1997: Βιομηχανικές –Επιχειρηματικές Περιοχές & Άλλες Διατάξεις Άρθρο 29) (Προσβάσιμη στις 15-11-2008)
- [5] <http://lawdb.intrasoftnet.com>: (Ν. 2508/1997: Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη πόλεων και Οικισμών Άρθρο 24) (Προσβάσιμη στις 15-11-2008)
- [6] <http://lawdb.intrasoftnet.com>: (Απόφαση 1593/2007 ΣτΕ) (Προσβάσιμη στις 18-12-2008)
- [7] <http://www.minenv.gr>: (Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο) (Προσβάσιμη στις 30-12-2008)
- [8] <http://www.minenv.gr>: (Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό) (Προσβάσιμη στις 30-12-2008)
- [9] <http://www.minenv.gr>: (Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τις ΑΠΕ) (Προσβάσιμη στις 17-1-2009)
- [10] <http://www.minenv.gr>: (Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τη Βιομηχανία) (Προσβάσιμη στις 17-1-2009)