



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΤΜΗΜΑ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ



Διπλωματική Εργασία

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Επιμέλεια: Σοφία Ξεζωνάκη Αγρ. Τοπ. Μηχανικός

Επιβλέπων: Π. Ζεντέλης Αναπλ. Καθηγητής Ε.Μ.Π.

ΜΑΡΤΙΟΣ 2009

*..ένα τοπίο δεν είναι, όπως το αντιλαμβάνονται μερικοί, κάποιο απλώς
σύνολο γης, φυτών και υδάτων.
Είναι η προβολή της ψυχής ενός λαού επάνω στην ύλη.*

Οδυσσέας Ελύτης

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	5
ABSTRACT	7
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	8
Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	8
1.1 ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ 124 ΑΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ	14
1.2 ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΑΞΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	17
1.2.1 Σύγκριση της Ελλάδας με το μέσο όρο της ΕΕ στα επιμέρους στοιχεία του Δείκτη Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας.....	19
1.2.2 Σύγκριση της Ελλάδας με τις χώρες της ΕΕ στα επιμέρους στοιχεία του Δείκτη Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας.....	20
1.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	25
1.4 ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	28
ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ	28
2.1 ΕΛ.Κ.Ε.	29
2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΝ ΝΕΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ Ν.	30
2.2.1 Είδη Παρεχόμενων Ενισχύσεων	31
2.2.2 Το Ελάχιστο Ύψος Επενδύσεων.....	32
2.2.3 Το Ανώτατο Όριο Ενίσχυσης	33
2.2.4 Τουριστικές Επενδύσεις που Υπάγονται στο καθεστώς των Ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου 34	37
2.3 ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ	37
2.3.1 Στόχος του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδιασμού για την Τουριστική Ανάπτυξη	37
2.4 ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΟΡΙΣΜΩΝ	39
2.4.1 Μεταφορικές Υποδομές.....	39
2.4.2 Ύδρευση.....	42
2.4.3 Διαχείριση Υγρών και Στερεών Αποβλήτων.....	42
2.4.4 Ενέργεια	43
2.4.5 Τηλεπικοινωνίες	43
2.4.6 Υγεία.....	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	44
ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	44
3.1 ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟ	45
3.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	49
3.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	60
3.3.1 Συνεδριακός τουρισμός.....	60
3.3.2 Αστικός Τουρισμός	61
3.3.3 Θαλάσσιος Τουρισμός.....	62
3.3.4 Πολιτισμικός Τουρισμός.....	63
3.3.5 Αθλητικός Τουρισμός.....	64
3.3.6 Ιαματικός και θεραπευτικός τουρισμός	67
3.3.7 Τουρισμός φύσης	68
3.4 ΣΥΝΘΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ	69
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	72
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ, ΚΑΝΟΝΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	72
4.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ	72
4.1.1 Χωροθέτηση τουριστικών Εγκαταστάσεων	73
4.1.2 Όροι Δόμησης.....	73
4.1.3 Ειδικές Διατάξεις και Περιορισμοί για τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις.....	74
4.2 Π.Ε.Ρ.ΠΟ.	77

4.3	Π.Ο.Τ.Α.....	78
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....		79
ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ		79
5.1	ΈΚΔΟΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ	80
5.2	ΈΓΚΡΙΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ/ ΓΗΠΕΔΟΥ	82
5.3	ΈΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ	83
5.4	ΈΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΣΧΕΔΙΩΝ	84
5.5	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	85
5.6	ΆΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	86
5.7	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ	88
5.7.1	Γενικά Δικαιολογητικά.....	88
5.7.2	Ειδικά Δικαιολογητικά.....	90
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....		92
ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ		92
6.1	ΚΥΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	92
6.1.1	Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου	93
6.1.2	Ξενοδοχείο Τύπου Motel	94
6.1.3	Ξενοδοχείο Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων.....	94
6.1.4	Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου Και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (Ξενοδοχείο Μικτού Τύπου) 95	
6.2	Η ΚΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΙΩΝ	95
6.3	ΜΗ ΚΥΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	96
6.3.1	Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα (Self-Catering Accomodation)	96
6.3.2	Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια και Διαμερίσματα (ΕΕΔΔ)	97
6.4	ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΕΕΔΔ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΛΕΙΔΙΩΝ	98
6.5	ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΗΝΩΣΕΙΣ (CAMPING SITES)	99
6.6	ΞΕΝΩΝΕΣ ΝΕΟΤΗΤΑΣ	100
6.7	ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ Η ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	100
6.8	ΜΙΚΤΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	101
6.8.1	Σύνθετη Τουριστική Επένδυση.....	101
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7.....		104
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ		104
7.1	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	104
7.2	ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	106
7.3	ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	106
7.3.1	Κόστος Γεωτεμαχίου	108
7.3.2	Κόστος Χρηματοδότησης	108
7.3.3	Κόστος Κατασκευής.....	108
7.4	ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	109
7.4.1	Επιδότηση.....	110
7.4.2	Δάνειο.....	110
7.4.3	Ίδια Συμμετοχή	111
7.5	ΈΣΟΔΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	112
7.5.1	Ρίσκο Επένδυσης.....	112
7.6	BUSINESS PLAN.....	113
7.6.1	Break even Επενδύσεων	114
7.7	MARKETING PLAN	115
7.7.1	Διάγραμμα Marketing σε Τουριστική Επένδυση.....	115
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8.....		117
ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΟΥΣ Δ. ΚΑΡΠΕΝΗΣΙΟΥ ΚΑΙ Δ. ΚΥΘΗΡΩΝ		117
8.1	ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ	118
8.1.1	Γενική εικόνα του Δ. Καρπενησίου	119
8.1.2	Γενική εικόνα του Δ. Κυθήρων	124

8.2	ΕΠΙΛΟΓΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	129
8.3	ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΥΠΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΥΤΗΣ	131
8.4	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	133
8.5	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ.....	134
8.6	ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ – ΈΣΟΔΑ	135
8.7	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	136
8.8	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	137
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....		139
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ		140
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ		141

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην εργασία αυτή έγινε προσπάθεια να αναλυθεί μια εφαρμογή για μια τουριστική επένδυση. Έγινε αρχικά προσπάθεια να αναφερθούν τα βασικά νομικά πλαίσια που υπάρχουν στην Ελλάδα και που χρειάζεται να γνωρίζουμε πριν πάρουμε την απόφαση για ανάπτυξη της επένδυσης. Δόθηκε έμφαση στον σχεδιασμό πριν από την απόφαση υλοποίησης και για την ακρίβεια, στον οικονομικό προγραμματισμό που πρέπει να γίνει πριν την απόφαση επένδυσης και όχι τόσο στο κατασκευαστικό στάδιο. Στο στάδιο δηλαδή που κρίνετε αν τελικά πρέπει να επενδύσουμε ή όχι.

Στα πρώτα κεφάλαια αναφέρουμε λίγα λόγια για τον τουρισμό στην Ελλάδα αλλά και για την θέση της Ελλάδας στην παγκόσμια κατάταξη στον τομέα του Τουρισμού. Γιατί ας μη ξεχνάμε ότι στην Ελλάδα ο τουρισμός αντιμετωπίζεται ως ένα είδος βιομηχανίας που κάθε χρόνο προσφέρει σημαντικά έσοδα για την χώρα, αφού η Ελλάδα δεν έχει αναπτυγμένη βιομηχανία.

Στην συνέχεια αναφέρονται τα βασικά άρθρα του Αναπτυξιακού Νόμου που αφορούν τις επενδύσεις επιχειρήσεων, αλλά και τι προβλέπονται για τις επιδοτήσεις και επιχορήγησης των επιχειρήσεων. Αναφέρονται επίσης, τι προβλέπει το Χωροταξικό Σχέδιο για τον τουρισμό, την κατηγοριοποίηση του Ελλαδικού χώρου και τις μορφές τουρισμού που αναπτύσσονται στην Ελλάδα, αλλά και περιορισμούς για την ανάπτυξη τουριστικών ακινήτων. Το πρώτο σχέδιο για το Χωροταξικό πλαίσιο ανακοινώθηκε το 2007 και κατόπιν προτάσεων από διαφόρους φορείς έγιναν κάποιες αλλαγές και το υπουργείο ανακοίνωσε το Σεπτέμβριο του 2008 την νέα ΚΥΑ. με κάποιες αλλαγές. Επίσης αναφέρονται περιορισμοί και μέτρα για την χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων αλλά και τις ενέργειες που πρέπει να γίνουν για την ανάπτυξη τουριστικών ακινήτων ποιες εγκρίσεις μελετών και αδειών χρειάζονται καθώς και τι είδη τουριστικών αναπτύξεων υπάρχουν στην Ελλάδα.

Στο τελευταίο μέρος γίνεται η ανάλυση και η αξιολόγηση του προγραμματισμού για τις διαδικασίες που χρειάζονται για την υλοποίηση και τον σχεδιασμό ενός επενδυτικού σχεδίου. Ενώ στο τελευταίο κεφάλαιο γίνεται εφαρμογή δύο τουριστικών επενδύσεων σε δυο περιοχές της Ελλάδας στο Καρπενήσι και στα Κύθηρα.

Ένας παρόμοιος σχεδιασμός πρέπει να γίνεται κάθε φορά πριν από κάθε μορφή επένδυσης είτε πρόκειται για τουριστικά ακίνητα είτε για μια άλλη μορφή ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας προς εκμετάλλευση.

ABSTRACT

The present thesis analyses an application for tourist investment. It addresses the basic Greek legal framework that one needs to take into account before any decision of investment development is taken. Emphasis was placed rather on the planning, and in particular, on the economic factors of an investment decision than on the constructional stage, i.e. on the crucial stage of deciding in favour of the investment or not.

The first chapters refer briefly to the tourism in Greece and its global ranking in the sector of Tourism. It needs to be noted that in Greece tourism is perceived as an industrial good contributing significant revenues to the economy, since Greece does not have developed industry.

Then the basic articles of the Law on Development concerning investments of enterprises are reported as well as the regulation of subsidies for enterprises. The thesis also includes what is provided for by the Land-Planning Framework for tourism, the categorisation of Greek land, the types of tourism developed in Greece, and the restrictions for the development of tourist real estates. The first draft of the Land-Planning Framework was announced in 2007. After the submission of propositions and recommendations by various institutions, certain amendments took place and the Ministry issued a new Ministerial Decision in September of 2008. Furthermore, the thesis addresses restrictions and measures for the zoning of tourist installations, as well as the necessary steps to be taken for the development of touristic real estates, the required authorized studies and permits and the types of touristic development present in Greece.

The last part of the thesis analyses and evaluates the procedures required for the materialization and planning of an investment, whereas in the last chapter two touristic investments are applied in two regions of Greece, Karpenisi and Kythira, as a case study. A similar planning should always be implemented prior to any type of investment whether it involves touristic real estate or another kind of property development.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο Ελληνικός Τουρισμός στην διάρκεια των τελευταίων ετών συμβάλει θετικά στους κρίσιμους δείκτες της οικονομίας της χώρας μας. Σημαντικά μεγέθη τουριστικής ζήτησης όπως 13.4 εκατομμύρια αφίξεις τουριστών (2005) και 55.5 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις ημεδαπών και αλλοδαπών (2005) δείχνουν ότι ο Ελληνικός τουρισμός χαρακτηρίζεται από βιωσιμότητα και προοπτική ανάπτυξης. Το 2006 είναι το δεύτερο συνεχές καλό τουριστικό έτος στην μεταολυμπιακή περίοδο. Το 2005, πρώτο έτος ανακάμψεως από πενταετία, συνοδεύθηκε από επιτάχυνση του ρυθμού αυξήσεως το 2006. Με αυξητικό ρυθμό σε όρους αφίξεων και διανυκτερεύσεων 7,7%, πραγματοποίησε επίδοση 70% υψηλότερη τόσο του παγκόσμιου ρυθμού (4,5%) και διακριτά υψηλότερη των ανταγωνιστριών χωρών. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει την εκτίμηση για μονιμότερη έξοδο της χώρας από την υφεσιακή κατάσταση για τον τουρισμό που συντηρείτο ακόμη και μέχρι το 2004.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΥΠΑ στα 12 κυριότερα διεθνή αεροδρόμια της χώρας που αντιστοιχούν περίπου στο 93% του συνόλου των αεροπορικών αφίξεων και στο 76% των συνολικών διεθνών αφίξεων στη χώρα μας και για το διάστημα Ιανουάριος – Νοέμβριος

2006, η μεταβολή της τουριστικής κίνησης σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2005 είναι 7,2%.

Σε επίπεδο εσόδων και σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, στο διάστημα Ιανουάριος – Νοέμβριος 2006, σημειώνεται αύξηση 5,47% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2005.

Ελλάδα				
	Αφίξεις αλλοδαπών	Δ	Έσοδα (εκατ. €)	Δ
2000	12.378.282		10.061,20	
2001	13.019.202	5,18%	10.579,90	5,16%
2002	12.924.261	-0,73%	10.284,70	-2,79%
2003	12.850.835	-0,57%	9.495,30	-7,68%
2004	12.118.693	-5,70%	10.347,80	8,98%
2005	12.798.268	5,61%	11.036,50	6,66%
2006	13.694.147	7,2%	11.633,00	5,47%

Πηγή: ΕΣΥΕ
 Τα στοιχεία του 2006 αποτελούν εκτίμηση βάσει των διεθνών αφίξεων σε 12 αεροδρόμια της χώρας για την περίοδο Ιαν. – Νοε. 2006
 Δεν περιλαμβάνονται οι αφίξεις από την Αλβανία και οι αφίξεις με κρουαζιέρα

Πιν. 1.1: Αφίξεις Αλλοδαπών στην Ελλάδα

Εάν δούμε την παγκόσμια κατάταξη των τουριστικών προορισμών για το 2005, η χώρα μας καταλαμβάνει την 16^η θέση ως προς τις διεθνείς αφίξεις και την 11^η ως προς τα έσοδα.

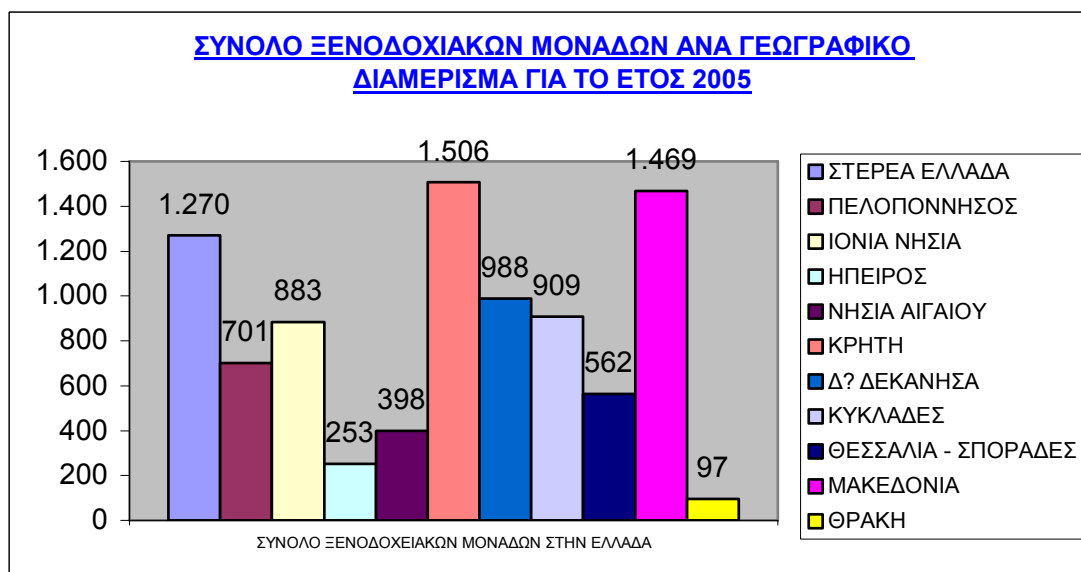
Διεθνείς Αφίξεις 2005					
Διεθνείς Αφίξεις (σε εκατ.)			Έσοδα (σε δισ. USD)		
1	Γαλλία	76,0	1	ΗΠΑ	81,7
2	Ισπανία	55,6	2	Ισπανία	47,9
3	ΗΠΑ	49,4	3	Γαλλία	42,3
4	Κίνα	46,8	4	Ιταλία	35,4
5	Ιταλία	36,5	5	Ην. Βασίλειο	30,7
6	Ην. Βασίλειο	30,0	6	Κίνα	29,3
7	Μεξικό	21,9	7	Γερμανία	29,2
8	Γερμανία	21,5	8	Τουρκία	18,2
9	Τουρκία	20,3	9	Αυστρία	15,5
10	Αυστρία	20,0	10	Αυστραλία	15,0
11	Ρωσία	19,9	11	Ελλάδα	13,7
12	Καναδάς	18,6	12	Καναδάς	13,6
13	Μαλαισία	16,4	13	Ιαπωνία	12,4
14	Πολωνία	15,2	14	Μεξικό	11,8
15	Χονγκ Κονγκ	14,8	15	Ελβετία	11,0
16	Ελλάδα	14,3 / 12,8	16	Ολλανδία	10,5

Πιν. 1.2: Διεθνείς Αφίξεις. Πηγή: UNWTO Tourism Highlights, Edition 2006

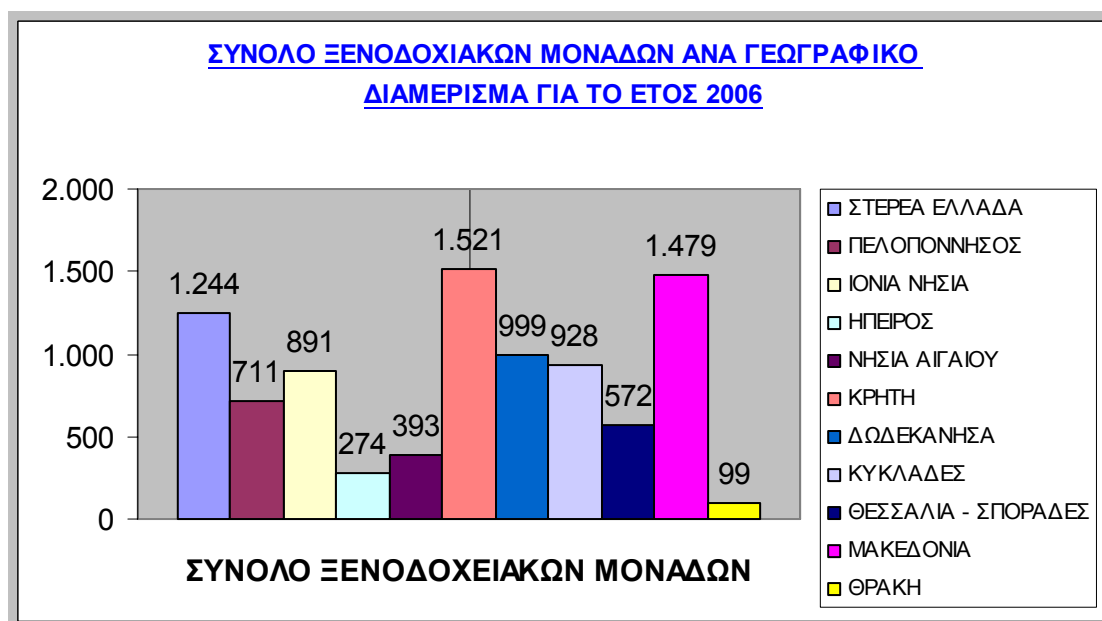
Σημείωση: Τα 14,3 εκατ. αφίξεις για την Ελλάδα περιλαμβάνουν και τις αφίξεις από την Αλβανία, ενώ τα 12,8 εκατ. αφίξεις αφορούν σε αφίξεις εκτός της Αλβανίας

Η πολύ καλή επίδοση του τουριστικού τομέα κατά την διετία 2005-2006 έχει προεξαρχόντως προσδιορισθεί από εσωτερικούς παράγοντες, όπως είναι η προβολή και διαφήμιση, αλλά και η αναβάθμιση των υποδομών. Σίγουρα όμως πρέπει να παραδεχτούμε ότι μεγάλο ρόλο έπαιξε το θετικό κλίμα που δημιουργήθηκε από την επιτυχή διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων, καθώς θα πρέπει να σημειωθεί ότι η αύξηση αυτή οφείλεται και σε εξωγενείς παράγοντες όπως τρομοκρατικές ενέργειες και πόλεμοι σε άλλες χώρες. Η μείωση του τουρισμού κατά την περίοδο 2001-04 δεν προήλθε αποκλειστικά από την απουσία της χώρας στα τουριστικά δρώμενα ανά τον κόσμο. Σημαντικός υπήρξε σχετικώς και ο ρόλος της μείωσης της μέσης ολικής ποιότητας του τουριστικού προϊόντος, κατά βάση προερχόμενης από την περαιτέρω υποβάθμιση του εξωξενοδοχειακού περιβάλλοντος.

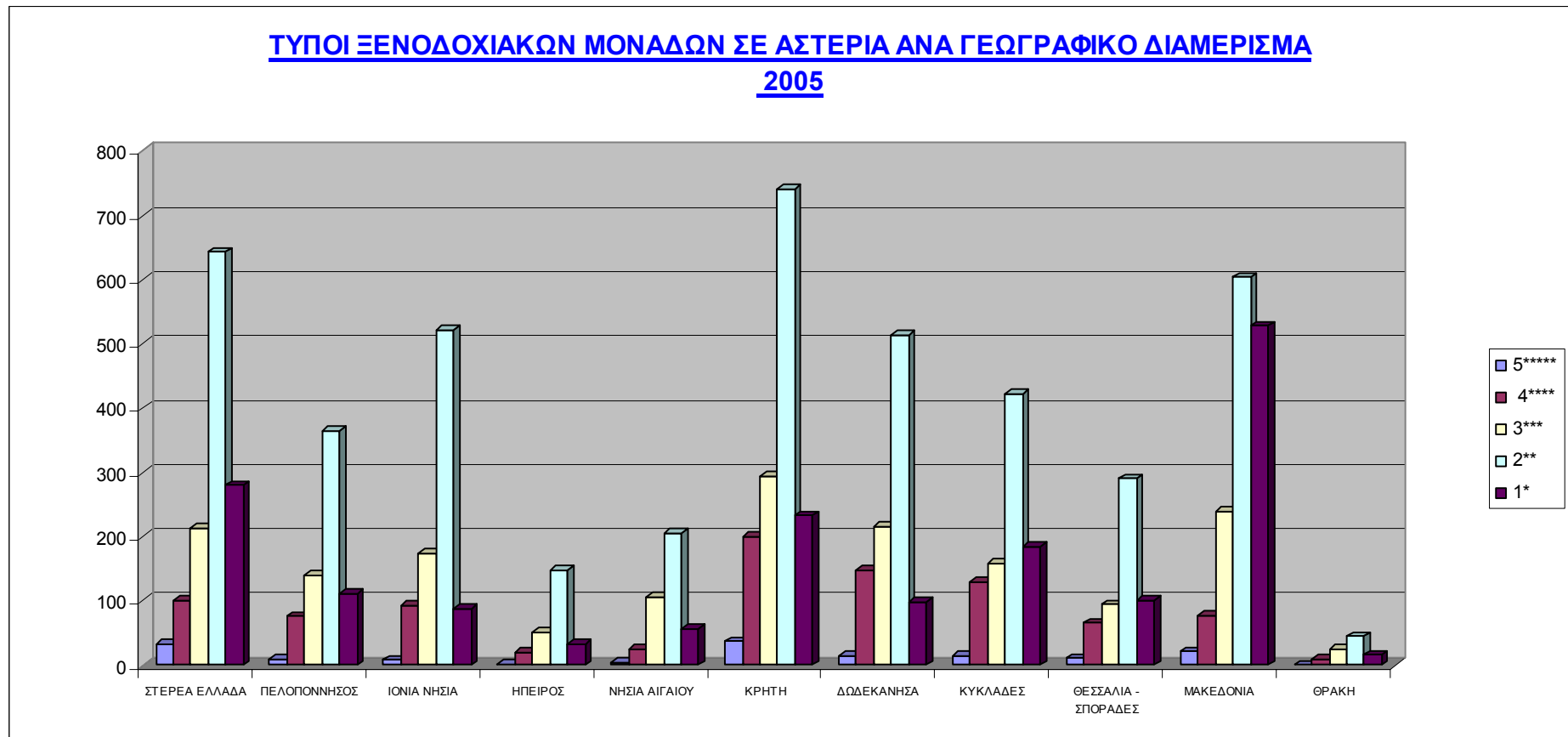
Παρακάτω παρατίθενται διαγράμματα για τις τουριστικές υποδομές ανά περιοχή στην Ελλάδα για τα έτη 2005 και 2006



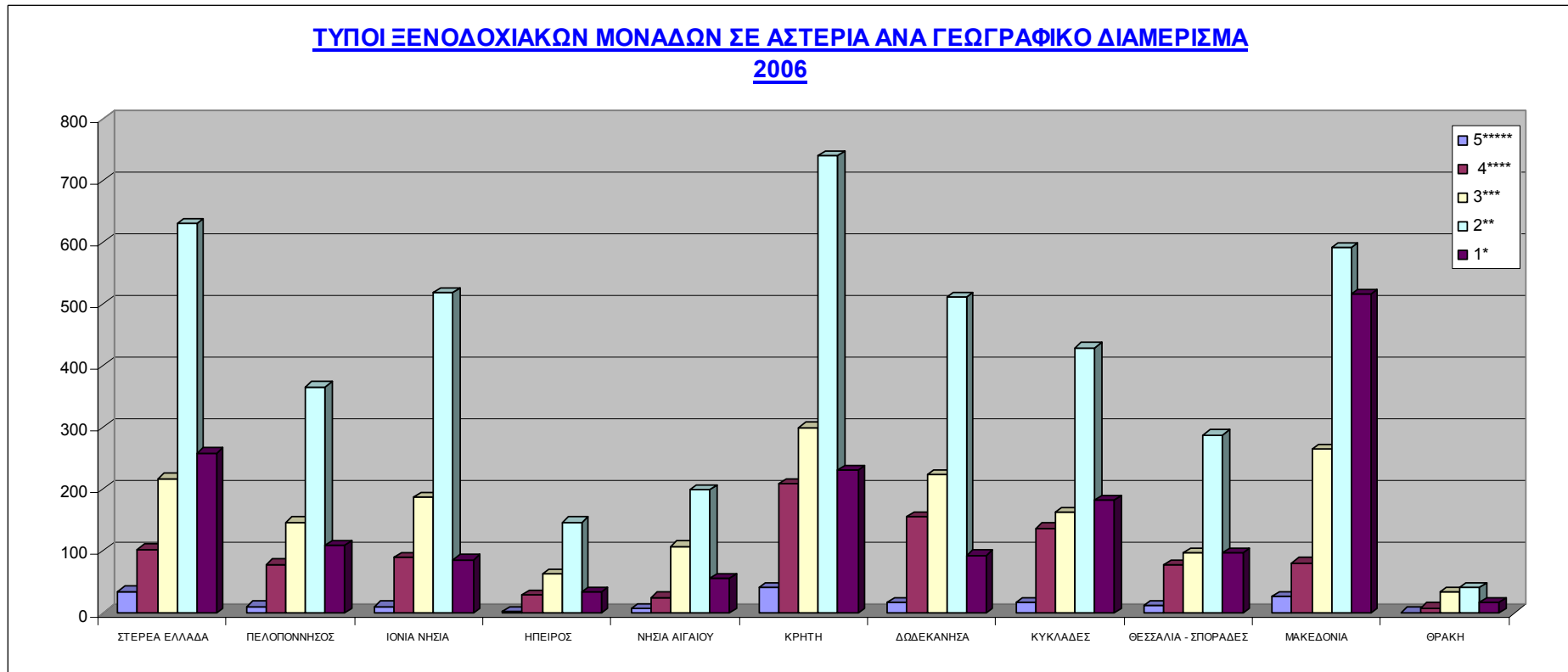
Σχ.1.1: Σύνολο Ξενοδοχειακών Μονάδων ανά Γεωγραφικό Διαμέρισμα, 2005. Πηγή ΕΣΥΕ



Σχ.1.2: Σύνολο Ξενοδοχειακών Μονάδων ανά Γεωγραφικό Διαμέρισμα, 2006. Πηγή ΕΣΥΕ



Σχ. 1.3: Τύποι Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 2005. Πηγή ΕΣΥΕ



Σχ. 1.4: Τύποι Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων, 2006. Πηγή ΕΣΥΕ

1.1 ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ 124 ΑΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ

Σύμφωνα με το Δελτίο Ανταγωνιστικότητας που εξέδωσε ο ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων) το Μάρτιο του 2007 η Ελλάδα έχει μια μέτρια επίδοση στην ανταγωνιστικότητα του τουριστικού τομέα.

Σύμφωνα με το World Economic Forum:

- Η Ελλάδα κατατάσσεται στην 24^η θέση στη συνολική κατάταξη 124 χωρών σύμφωνα με τον Δείκτη Ταξιδιωτικής και Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας.
- Τις πρώτες θέσεις καταλαμβάνουν χώρες υψηλού εισοδήματος, με ανεπτυγμένο επιχειρηματικό περιβάλλον, ευνοϊκό ρυθμιστικό πλαίσιο, σύγχρονες υποδομές και επαρκείς ανθρώπινους και φυσικούς πόρους παρά τις υψηλές τιμές για το τουριστικό προϊόν τους.
- Η θέση της Ελλάδας επηρεάζεται θετικά από την άνετη πρόσβαση των τουριστών σε καλές υπηρεσίες υγείας και υγιεινής, την ασφάλεια που προσφέρει η χώρα και τους πολιτιστικούς της πόρους.
- Αρνητικά επηρεάζουν παράγοντες όπως το ρυθμιστικό πλαίσιο, κυρίως σχετικά με τις Ξένες Άμεσες Επενδύσεις και τους περιορισμούς στην ξένη ιδιοκτησία, καθώς επίσης και το χαμηλό επίπεδο των μεταφορών.

Γενική κατάταξη των 124 χωρών σύμφωνα με τον Δείκτη Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας

Χώρα	ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ		Ρυθμιστικό πλαίσιο		ΥΠΟΔΕΙΚΤΕΣ Επιχειρηματικό περιβάλλον και τουριστικές υποδομές		Ανθρώπινοι, πολιτιστικοί και φυσικοί πόροι	
	Κατάταξη	Βαθμολογία	Κατάταξη	Βαθμολογία	Κατάταξη	Βαθμολογία	Κατάταξη	Βαθμολογία
Ελβετία	1	5,66	2	5,80	2	5,36	2	5,81
Αυστρία	2	5,54	3	5,79	12	4,97	1	5,86
Γερμανία	3	5,48	6	5,62	3	5,23	6	5,61
Ισλανδία	4	5,45	5	5,69	8	5,04	5	5,61
Ηνωμένες Πολιτείες	5	5,43	33	5,06	1	5,74	12	5,50
Χονγκ Κονγκ	6	5,33	4	5,75	14	4,81	14	5,44
Καναδάς	7	5,31	15	5,31	4	5,22	16	5,40
Σιγκαπούρη	8	5,31	1	5,81	11	5,01	42	5,11
Λουξεμβούργο	9	5,31	17	5,28	9	5,04	8	5,60
Ηνωμένο Βασίλειο	10	5,28	21	5,20	6	5,08	10	5,58
Δανία	11	5,27	8	5,46	16	4,76	9	5,59
Γαλλία	12	5,23	13	5,34	5	5,10	28	5,27
Αυστραλία	13	5,21	16	5,28	10	5,04	26	5,30
Νέα Ζηλανδία	14	5,20	10	5,44	20	4,57	7	5,60
Ισπανία	15	5,18	25	5,15	7	5,05	19	5,34
Φιλανδία	16	5,16	7	5,61	18	4,68	33	5,18
Σουηδία	17	5,13	19	5,25	13	4,88	27	5,27
Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα	18	5,09	18	5,28	19	4,68	24	5,31
Ολλανδία	19	5,08	22	5,17	15	4,77	25	5,30
Κύπρος	20	5,07	29	5,09	23	4,50	3	5,62
Βέλγιο	21	5,07	24	5,16	29	4,41	4	5,62
Πορτογαλία	22	5,05	11	5,40	22	4,50	30	5,23
Νορβηγία	23	5,04	9	5,45	21	4,56	40	5,12
Ελλάδα	24	4,99	20	5,21	32	4,36	15	5,41
Ιαπωνία	25	4,99	28	5,10	17	4,71	38	5,15
Μάλτα	26	4,96	23	5,16	31	4,37	21	5,33
Ιρλανδία	27	4,93	14	5,32	26	4,44	46	5,03
Εσθονία	28	4,90	32	5,07	25	4,45	34	5,18
Μπαρμπάντος	29	4,86	31	5,08	36	4,14	17	5,38
Ταϊβάν	30	4,82	45	4,73	28	4,43	23	5,32
Μαλαισία	31	4,80	27	5,12	27	4,44	57	4,84
Ισραήλ	32	4,80	36	4,93	33	4,28	35	5,18
Ιταλία	33	4,78	42	4,77	30	4,38	32	5,18
Τυνησία	34	4,76	12	5,34	47	3,77	37	5,15
Τσεχία	35	4,75	40	4,80	37	4,13	22	5,32
Κατάρ	36	4,71	34	5,04	39	4,10	49	4,99
Σλοβακία	37	4,68	37	4,86	45	3,81	18	5,37
Κροατία	38	4,66	58	4,37	40	4,06	11	5,55
Αγ. Μαυρίκιος	39	4,63	35	4,96	46	3,77	39	5,15
Ουγγαρία	40	4,61	26	5,15	51	3,71	51	4,98
Κόστα Ρίκα	41	4,60	39	4,80	52	3,66	20	5,34
Κορέα	42	4,58	46	4,61	24	4,46	73	4,67
Ταϊλάνδη	43	4,58	41	4,78	35	4,14	59	4,82
Σλοβενία	44	4,58	44	4,74	38	4,11	53	4,88
Χιλή	45	4,58	38	4,83	42	3,87	47	5,03
Ιορδανία	46	4,52	30	5,09	54	3,65	58	4,82
Μπαχρέιν	47	4,45	61	4,24	34	4,24	54	4,86
Τζαμάικα	48	4,41	49	4,54	59	3,53	36	5,17
Μεξικό	49	4,38	48	4,55	57	3,60	50	4,98
Αγ. Δομίνικος	50	4,35	51	4,52	71	3,28	29	5,24
Λιθουανία	51	4,34	57	4,39	43	3,84	61	4,79
Τουρκία	52	4,32	53	4,45	63	3,49	48	5,00
Λετονία	53	4,31	60	4,32	41	4,00	77	4,63
Βουλγαρία	54	4,31	66	4,17	56	3,64	41	5,11
Παναμάς	55	4,28	56	4,41	53	3,66	63	4,76
Ουρουγουάη	56	4,28	43	4,76	67	3,32	64	4,75
Μαρόκο	57	4,27	47	4,60	72	3,27	52	4,93
Αίγυπτος	58	4,24	50	4,52	60	3,51	68	4,70
Βραζιλία	59	4,20	67	4,14	48	3,76	67	4,70
Ινδονησία	60	4,20	54	4,45	68	3,30	56	4,85
Σερβία & Μαυροβούνιο	61	4,18	79	3,99	80	3,09	13	5,47
Νότια Αφρική	62	4,18	59	4,35	44	3,81	96	4,37
Πολωνία	63	4,18	63	4,22	62	3,50	60	4,81
Αργεντινή	64	4,18	85	3,90	58	3,58	45	5,05
Ινδία	65	4,14	62	4,24	55	3,64	81	4,55
Γεωργία	66	4,13	55	4,44	98	2,77	31	5,18
Κουβέιτ	67	4,08	71	4,07	50	3,71	86	4,46
Ρωσία	68	4,03	100	3,64	49	3,75	65	4,71

(συνέχεια στην επόμενη σελίδα)

(συνέχεια από την προηγούμενη σελίδα)

Χώρα	ΥΠΟΔΕΙΚΤΕΣ							
	ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ		Ρυθμιστικό πλαίσιο		Επιχειρηματικό περιβάλλον και τουριστικές υποδομές		Ανθρώπινοι, πολιτιστικοί και φυσικοί πόροι	
	Κατάταξη	Βαθμολογία	Κατάταξη	Βαθμολογία	Κατάταξη	Βαθμολογία	Κατάταξη	Βαθμολογία
Γουατεμάλα	69	4,00	68	4,14	76	3,16	69	4,69
Μποτσουάνα	70	3,99	64	4,21	69	3,30	85	4,47
Κίνα	71	3,97	78	4,00	61	3,51	93	4,39
Κολομβία	72	3,96	69	4,12	77	3,15	78	4,62
Ναμίμπια	73	3,95	73	4,05	64	3,44	95	4,37
Αρμενία	74	3,93	65	4,21	96	2,80	62	4,77
Αζερμπαϊτζάν	75	3,92	77	4,01	70	3,29	88	4,45
Ρουμανία	76	3,91	87	3,86	74	3,20	71	4,68
Ελ Σαλβαδόρ	77	3,90	75	4,01	66	3,34	98	4,36
Ουκρανία	78	3,89	76	4,01	73	3,21	89	4,45
Σρι Λάνκα	79	3,89	70	4,11	91	2,86	70	4,69
Τανζανία	80	3,86	72	4,07	89	2,88	75	4,64
Περού	81	3,86	74	4,04	85	2,95	80	4,59
Καζακστάν	82	3,81	81	3,97	81	3,03	90	4,44
ΠΓΔΜ	83	3,81	114	3,34	82	3,01	44	5,07
Γκάμπια	84	3,81	52	4,48	106	2,66	101	4,28
Τρινιδάδ & Τομπάγκο	85	3,79	88	3,83	65	3,35	104	4,20
Φιλιππίνες	86	3,79	80	3,98	79	3,10	100	4,29
Βιετνάμ	87	3,78	84	3,91	95	2,81	76	4,63
Ονδούρα	88	3,78	83	3,93	83	2,97	91	4,44
Νικαράγουα	89	3,76	82	3,97	99	2,76	82	4,54
Αλβανία	90	3,75	94	3,70	114	2,49	43	5,07
Μογγολία	91	3,72	92	3,74	109	2,57	55	4,86
Μαυριτανία	92	3,71	95	3,68	97	2,80	74	4,67
Αλγερία	93	3,67	89	3,81	93	2,82	97	4,37
Ζάμπια	94	3,66	86	3,87	120	2,44	72	4,67
Μολδαβία	95	3,65	99	3,65	100	2,75	83	4,54
Καμπότζη	96	3,64	90	3,77	103	2,71	87	4,45
Ισημερινός	97	3,64	98	3,66	90	2,87	94	4,38
Κένυα	98	3,62	91	3,76	86	2,94	107	4,15
Βενεζουέλα	99	3,62	117	3,32	78	3,12	92	4,41
Γουιάνα	100	3,56	96	3,67	88	2,93	109	4,09
Ουγκάντα	101	3,56	105	3,54	119	2,44	66	4,70
Κιργισία	102	3,54	111	3,41	104	2,69	84	4,52
Πακιστάν	103	3,52	106	3,50	75	3,19	118	3,88
Βοσνία & Ερζεγοβίνη	104	3,51	101	3,59	94	2,82	108	4,14
Μάλι	105	3,50	93	3,72	121	2,41	99	4,36
Νεπάλ	106	3,49	113	3,39	117	2,47	79	4,60
Ζιμπάμπουε	107	3,48	108	3,49	84	2,97	114	3,99
Σουρινάμ	108	3,47	110	3,44	87	2,94	112	4,02
Βολιβία	109	3,46	109	3,46	101	2,73	103	4,20
Τατζικιστάν	110	3,46	97	3,67	112	2,52	105	4,18
Παραγουάη	111	3,44	107	3,50	92	2,84	113	4,00
Μαδαγασκάρη	112	3,44	104	3,54	105	2,68	110	4,09
Μπουρκίνα Φάσο	113	3,41	102	3,58	115	2,48	106	4,17
Μαλάουι	114	3,31	103	3,57	118	2,46	117	3,90
Νιγηρία	115	3,30	118	3,32	102	2,72	119	3,86
Μπενίν	116	3,28	112	3,40	116	2,47	115	3,96
Αιθιοπία	117	3,26	120	3,13	110	2,57	111	4,08
Καμερούν	118	3,25	119	3,16	122	2,37	102	4,22
Μοζαμβίκη	119	3,23	115	3,34	107	2,63	121	3,71
Μπαγκλαντές	120	3,21	121	3,07	108	2,61	116	3,96
Λεσότο	121	3,12	116	3,34	111	2,54	123	3,48
Αγκόλα	122	2,89	122	2,91	113	2,50	124	3,25
Μπουρούντι	123	2,88	123	2,82	123	2,31	122	3,50
Τσαντ	124	2,68	124	2,51	124	1,80	120	3,72

Πιν. 1.3: Γενική Κατάταξη 124 χωρών. Πηγή: WEF - The Travel and Tourism Competitiveness Report 2007

Την πρώτη θέση στον Δείκτη Ταξιδιωτικής και Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας καταλαμβάνει η Ελβετία και ακολουθούν η Αυστρία (2^η), η Γερμανία (3^η), η Ισλανδία (4^η), οι ΗΠΑ (5^η), το Χονγκ Κονγκ (6^η), ο Καναδάς (7^η) και η Σιγκαπούρη (8^η). Οι υψηλές θέσεις αυτών των χωρών καταδεικνύουν τη σημασία του ευνοϊκού επιχειρηματικού περιβάλλοντος και ρυθμιστικού πλαισίου, σε συνδυασμό με τις

ανεπτυγμένες τουριστικές υποδομές και την εστίαση στους ανθρώπινους και φυσικούς πόρους στη δημιουργία ενός ελκυστικού περιβάλλοντος για την ανάπτυξη του τουριστικού τομέα.

Σε σχέση με τους άμεσους ανταγωνιστές της, η Ελλάδα υστερεί έναντι της Ισπανίας (15^η), της Κύπρου (20^η) και της Πορτογαλίας (22^η), ενώ υπερτερεί έναντι της Κροατίας (38^η), της Τουρκίας (52^η) και της Αιγύπτου (58^η).

1.2 ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΑΞΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Ο Δείκτης Ταξιδιωτικής και Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας αναπτύχθηκε από το WEF και χρησιμοποιείται πρώτη φορά το 2007. Στόχος αυτού του δείκτη είναι να μετρηθούν οι παράγοντες και οι πολιτικές που καθιστούν ελκυστική την ανάπτυξη του τουριστικού τομέα μεταξύ διαφορετικών χωρών. Επιπλέον, η σχετική έκθεση του WEF με τίτλο «The Travel and Tourism Competitiveness Report» έχει σκοπό να αναλύσει νέα ερωτήματα και παραμέτρους αναφορικά με την ταξιδιωτική και τουριστική ανταγωνιστικότητα όπως την ποιότητα του μάρκετινγκ των χωρών προορισμού και την προτεραιότητα των κυβερνήσεων στον τομέα του τουρισμού.

Οι τρεις βασικοί υποδείκτες του Δείκτη Ταξιδιωτικής και Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας είναι:

1. Το Ρυθμιστικό πλαίσιο
2. Το Επιχειρηματικό περιβάλλον και οι τουριστικές υποδομές
3. Οι Ανθρώπινοι, πολιτιστικοί και φυσικοί πόροι

Οι τρεις αυτοί υποδείκτες αναλύονται σε επιμέρους στοιχεία τα οποία περιλαμβάνονται με την κατάταξη της Ελλάδας σε κάθε ένα από αυτά στον Πίνακα 1.2.

Επιμέρους στοιχεία δείκτη	Κατάταξη (124 χώρες)
A. Ρυθμιστικό πλαίσιο	20
1. Κανόνες και ρυθμίσεις	57
2. Περιβαλλοντικοί κανονισμοί	45
3. Ασφάλεια	18
4. Υγεία και υγιεινή	3
5. Προτεραιότητα τουριστικού τομέα	22
B. Επιχειρηματικό περιβάλλον και τουριστικές υποδομές	32
6. Υποδομές αερομεταφορών	37

7. Υποδομές οδικών μεταφορών	34
8. Τουριστικές υποδομές	7
9. Υποδομές τεχνολογιών πληροφορίας και επικοινωνίας	38
10. Ανταγωνιστικότητα τιμών	103
Γ. Ανθρώπινοι, πολιτιστικοί και φυσικοί πόροι	15
11. Ανθρώπινοι πόροι	55
– Εκπαίδευση και κατάρτιση	47
– Διαθεσιμότητα ειδικευμένου εργατικού δυναμικού	96
– Επίπεδο ευημερίας εργατικού δυναμικού	21
12. Στάση έναντι τουριστών	23
13. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι	23

Πηγή: WEF - The Travel and Tourism Competitiveness Report 2007

Πιν. 1.4: Συγκριτική θέση της Ελλάδας στους επιμέρους δείκτες του Δείκτη Ταξιδιωτικής και Τουριστικής

Τα δυνατά σημεία της Ελλάδας είναι η άνετη πρόσβαση των τουριστών σε καλές υπηρεσίες υγείας και υγιεινής (3^η θέση), η ασφάλεια που προσφέρει η χώρα (18^η θέση) και οι πολιτιστικοί πόροι (23^η θέση). Οι παράγοντες αυτοί ενισχύονται από την θετική στάση των Ελλήνων έναντι των τουριστών (23^η θέση) καθώς και από την προτεραιότητα που έχει ο τομέας του τουρισμού στην κυβερνητική δράση (22^η θέση). Όμως, από την άλλη μεριά, υστερούμε σε μια σειρά από άλλους σημαντικούς παράγοντες όπως το γενικό ρυθμιστικό πλαίσιο, όπου η Ελλάδα κατατάσσεται στην 57^η θέση, λόγω της αυστηρής – μη ευνοϊκής νομοθεσίας για τις ξένες επενδύσεις, τους περιορισμούς στην ιδιοκτησία από αλλοδαπούς καθώς και την δυσκολία χορήγησης visa.

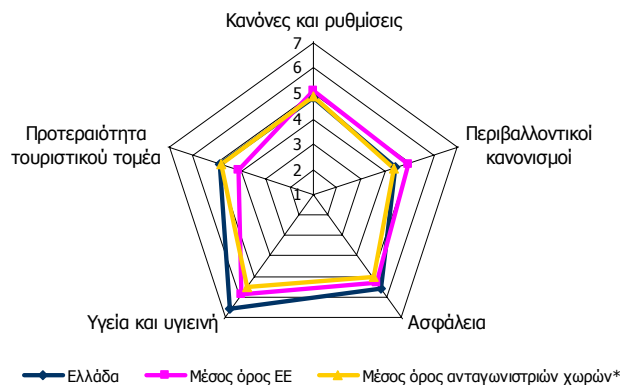
Άλλη μια περιοχή όπου παρατηρείται σημαντική υστέρηση είναι οι υποδομές των αεροπορικών και οδικών μεταφορών, όπου η χώρα μας χαρακτηρίζεται σαν ελάχιστα αποτελεσματική σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Τέλος, σημαντικό μειονέκτημα παρατηρείται και στον τομέα των ανθρώπινων πόρων, όπου η έλλειψη ειδικευμένου προσωπικού μας κατατάσσει στην 55^η θέση (Πίνακας 1.2).

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία της έκθεσης του WEF, οι κατευθύνσεις της τουριστικής πολιτικής στην Ελλάδα πρέπει να περιλαμβάνουν πρωτίστως:

- ⇒ τη βελτίωση του επιχειρηματικού και ρυθμιστικού περιβάλλοντος,
- ⇒ τη βελτίωση των γενικών υποδομών με έμφαση στις αερομεταφορές,
- ⇒ την άρση των εμποδίων προσέλκυσης ξένων επενδύσεων,
- ⇒ τη διευκόλυνση στη χορήγηση visa και
- ⇒ τη συνεχή αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού.

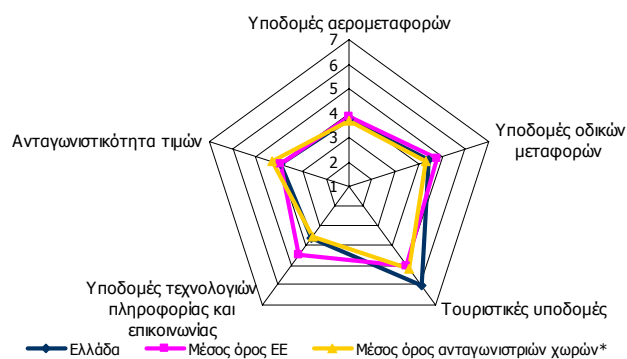
1.2.1 Σύγκριση της Ελλάδας με το μέσο όρο της ΕΕ στα επιμέρους στοιχεία του Δείκτη Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας

Α. Ρυθμιστικό πλαίσιο



* Αίγυπτος, Ελλάδα, Ισπανία, Κροατία, Κύπρος, Πορτογαλία, Τουρκία
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

Β. Επιχειρηματικό περιβάλλον και τουριστικές υποδομές



* Αίγυπτος, Ελλάδα, Ισπανία, Κροατία, Κύπρος, Πορτογαλία, Τουρκία
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

Γ. Ανθρώπινοι, πολιτιστικοί και φυσικοί πόροι

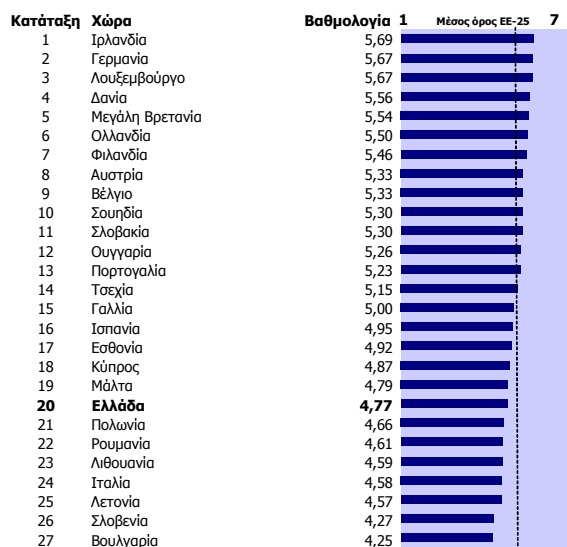


* Αίγυπτος, Ελλάδα, Ισπανία, Κροατία, Κύπρος, Πορτογαλία, Τουρκία
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

1.2.2 Σύγκριση της Ελλάδας με τις χώρες της ΕΕ στα επιμέρους στοιχεία του Δείκτη Τουριστικής Ανταγωνιστικότητας

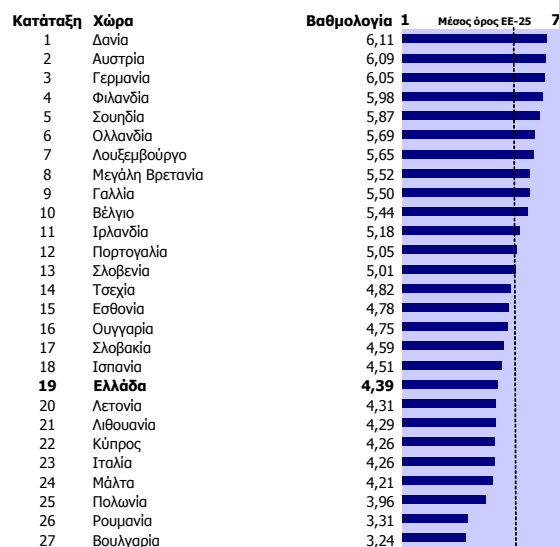
A. Ρυθμιστικό πλαίσιο

1. Κανόνες και ρυθμίσεις



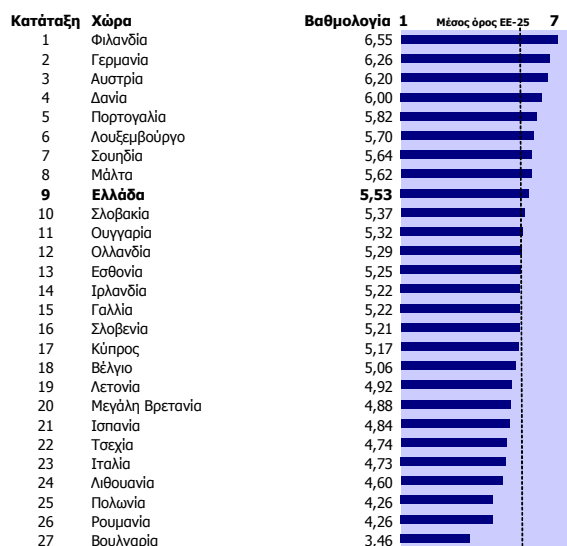
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

2. Περιβαλλοντικοί κανονισμοί



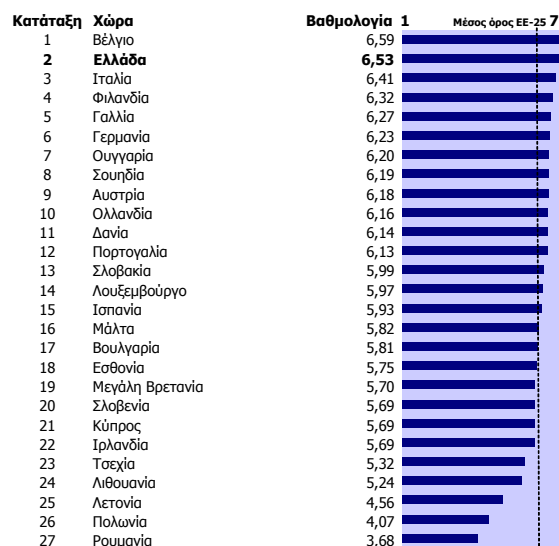
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

3. Ασφάλεια



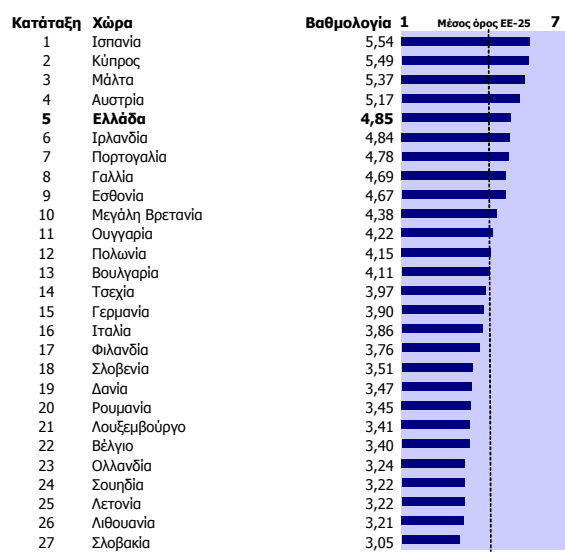
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

4. Υγεία και υγιεινή



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

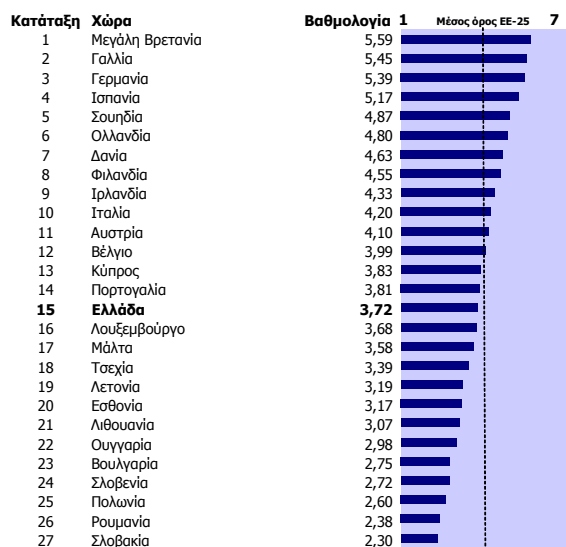
5. Προτεραιότητα τουριστικού τομέα



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

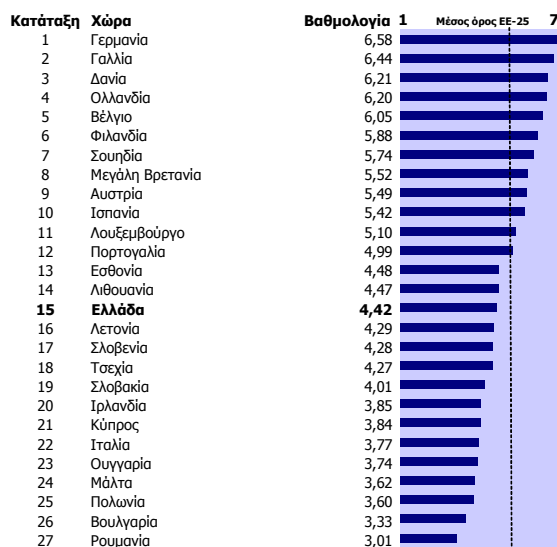
B. Επιχειρηματικό περιβάλλον και τουριστικές υποδομές

6. Υποδομές αερομεταφορών



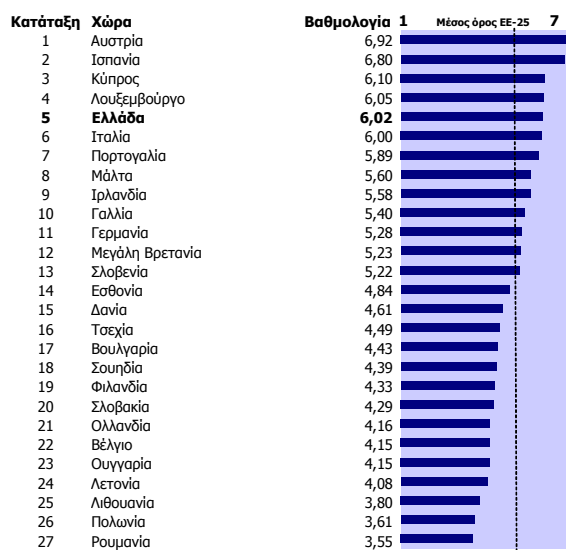
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

7. Υποδομές οδικών μεταφορών



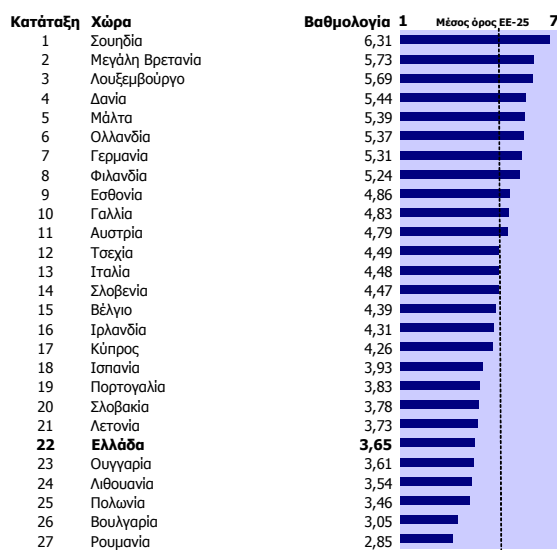
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

8. Τουριστικές υποδομές

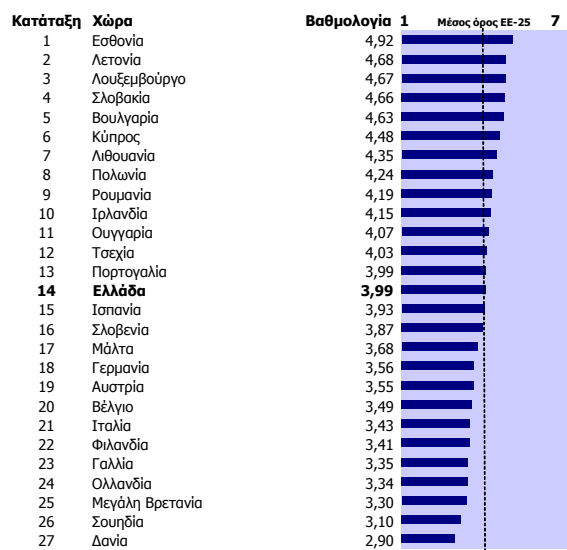


Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

9. Υποδομές τεχνολογιών πληροφορίας και επικοινωνίας



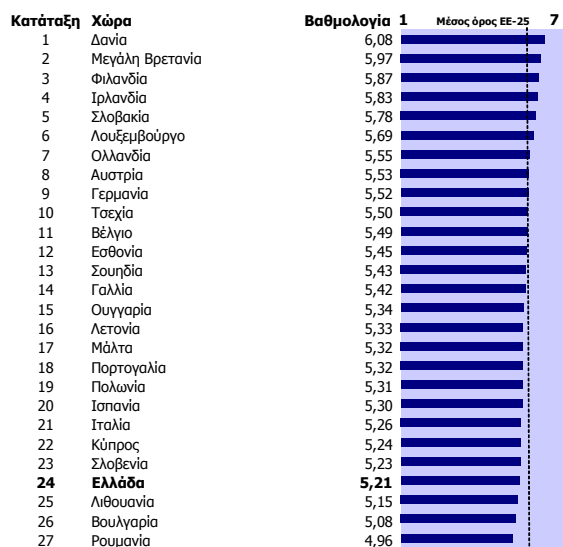
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

10. Ανταγωνιστικότητα τιμών

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

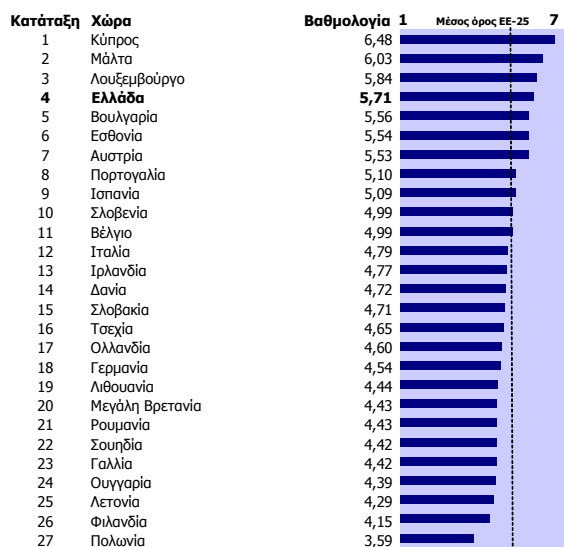
Γ. Ανθρώπινοι, πολιτιστικοί και φυσικοί πόροι

11. Ανθρώπινοι πόροι



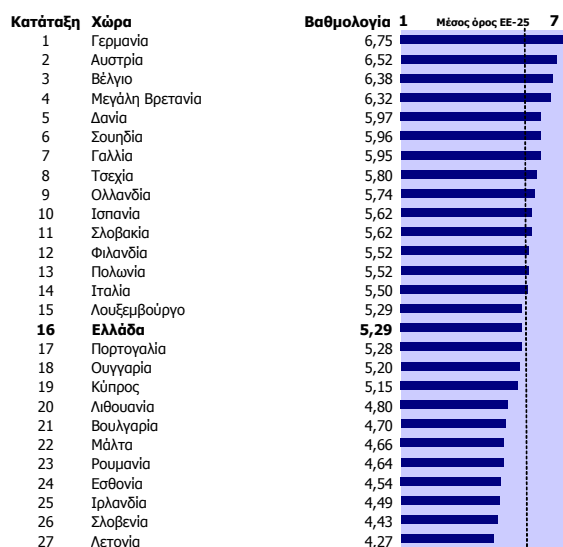
Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

12. Στάση έναντι τουριστών



Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων WEF

13. Φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι



Πηγή: ΣΕΒ – Επεξεργασία στοιχείων WEF

1.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Συγκριτικά πλεονεκτήματα	Θέση /124	Συγκριτικά μειονεκτήματα	Θέση /124
Ασφάλεια		Κανόνες και ρυθμίσεις	
Κόστος στις επιχειρήσεις από τη βία και την εγκληματικότητα 16		Ρυθμίσεις σχετικά με τις Ξένες Άμεσες Επενδύσεις 89	
Υγεία και υγιεινή		Περιορισμοί στην ξένη ιδιοκτησία 61	
Πρόσβαση σε καλού επιπέδου υπηρεσίες υγείας και υγιεινής 1		Βαθιάς ελευθερίας σε διμερείς συμφωνίες αερ/κών υπηρεσιών 50	
Πρόσβαση σε υψηλής ποιότητας πόσιμο νερό 1		Απαιτήσεις για την έκδοση visa 43	
Αναλογία ιατρών στον πληθυσμό 3		Δικαιώματα ιδιοκτησίας 37	
Προτεραιότητα τουριστικού τομέα		Περιβαλλοντικοί κανονισμοί	
Συμμετοχή σε εκθέσεις του τουριστικού τομέα 4		Σαφήνεια και σταθερότητα περιβαλλοντικών ρυθμίσεων 55	
Προτεραιότητα κυβέρνησης στον τουριστικό τομέα 18		Αυστηρότητα περιβαλλοντικών ρυθμίσεων 50	
Τουριστικές υποδομές		Προτεραιότητα κυβ/σης στη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού 24	
Υπαρξη μεγάλων επιχειρήσεων ενοικίασης αυτοκινήτων 1		Ασφάλεια	
Δωμάτια ξενοδοχείων 4		Αξιοπιστία υπηρεσιών της αστυνομίας 34	
Αυτόματες Ταμειακές Μηχανές που δέχονται κάρτες visa 20		Κόστος στις επιχειρήσεις από την τρομοκρατία 24	
Υποδομές τεχνολογιών πληροφορίας και επικοινωνίας		Υγεία και υγιεινή	
Τηλεφωνικές γραμμές 11		Προσπάθειες κυβ/σης για μείωση κινδύνων υγείας από πανδημίες... 25	
Ανταγωνιστικότητα τιμών		Προτεραιότητα τουριστικού τομέα	
Φόροι εισιτηρίων και έξοδα αεροδρομίων 9		Δαπάνες κυβέρνησης στον τομέα του τουρισμού 49	
Ανθρώπινοι πόροι		Αποτελεσματικότητα marketing και branding 32	
Συμμετοχή στην πρωτοβάθμια εκπαίδευση 1		Υποδομές αερομεταφορών	
Κρούσματα ελονοσίας 1		Πυκνότητα αεροδρομίων 59	
Προσδόκιμο ζωής 15		Δίκτυο διεθνών αερομεταφορών 40	
Στάση έναντι τουριστών		Ποιότητα υποδομών αερομεταφορών 36	
Προτροπή για παράταση επαγ/κών επισκέψεων προς αναψυχή 11		Διαθεσιμότητα επιβατοχιλιόμετρων 31	
Εξωστρέφεια τουριστικού τομέα 18		Αναχωρήσεις ανά 1.000 κατοίκους 27	
Συμπεριφορά απέναντι στους τουρίστες 23		Αριθμός αερογραμμών 24	
Φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι		Υποδομές οδικών μεταφορών	
Κίνδυνος ελονοσίας και κίτρινου πυρετού 1		Σιδηροδρομικές υποδομές 44	
Αριθμός μνημείων παγκόσμιας κληρονομιάς 12		Οδικές υποδομές 42	
		Λιμενικές υποδομές 41	
		Εγχώριο δίκτυο μεταφορών 29	
		Υποδομές τεχνολογιών πληροφορίας και επικοινωνίας	
		Έκταση χρήσης διαδικτύου από τις επιχειρήσεις 88	
		Χρήστες διαδικτύου 51	
		Ανταγωνιστικότητα τιμών	
		Επίπεδα τιμών καυσίμων 113	
		Μονάδες αγοραστικής δύναμης 94	
		Έκταση και επιπτώσεις φορολογίας 76	
		Ανθρώπινοι πόροι	
		Πρακτικές πρόσληψης και απόλυσης 108	
		Ποιότητα εκπαιδευτικού συστήματος 60	
		Διαθεσιμότητα υπηρεσιών έρευνας και κατάρτισης 59	
		Ευκολία στην πρόσληψη ξένου εργατικού δυναμικού 57	
		Έκταση κατάρτισης προσωπικού 52	
		Αναφορές κρουσμάτων HIV 48	
		Συμμετοχή στη δευτεροβάθμια εκπαίδευση 38	
		Κρούσματα φυματίωσης 31	
		Φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι	
		Προστατευόμενες περιοχές σε εθνικό επίπεδο 90	
		Ενδιαφέρον επιχειρήσεων για τα οικοσυστήματα 48	
		Καταστροφές από διοξείδιο του άνθρακα 43	

Πηγή: WEF - The Travel and Tourism Competitiveness Report 2007

1.4 ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Αναμφισβήτητα ο τουρισμός συμβάλλει καθοριστικά στην ταχύρρυθμη οικονομική ανάπτυξη και στη δραστική μείωση της ανεργίας στη χώρα μας. Δεν είναι τυχαίο ότι συνεισφέρει περίπου το 18% του ΑΕΠ, αν ληφθούν υπόψη και οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις του στο σύνολο της οικονομίας. Το σύνολο των εσόδων της χώρας μας από τον τουρισμό είναι μεγαλύτερο από το σύνολο της αξίας των εξαγωγών μας, τόσο προϊόντων όσο και υπηρεσιών, και καλύπτει περίπου το 40% του ελλείμματος του ισοζυγίου των εξωτερικών μας πληρωμών. Στον ελληνικό τουρισμό απασχολούνται άμεσα και έμμεσα περίπου 800.000 εργαζόμενοι, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων δραστηριοποιείται στην περιφέρεια και σε μικρού ή μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεις.

Ωστόσο, για να μπορέσει ο τουρισμός να αποκτήσει ακόμη μεγαλύτερη δυναμική και να βοηθήσει ακόμη περισσότερο στην οικονομία της χώρας θα πρέπει εκτός από τον παραδοσιακό τουρισμό να αναπτύξει και άλλες μορφές τουρισμού.

Ο *Μαζικός Τουρισμός* είναι ο τουρισμός μεγάλης κλίμακας που βασίζεται κυρίως στο μοντέλο «ήλιος – θάλασσα» και απαιτεί πολύ υψηλά επίπεδα ποιότητας υπηρεσιών. Το μοντέλο «ήλιος – θάλασσα» θα συνεχίσει να υπάρχει στην Ελλάδα και να αποδίδει συγκεκριμένους μήνες του έτους τα οφέλη του στην ελληνική τουριστική βιομηχανία, ανταγωνιζόμενο το αντίστοιχο μοντέλο και άλλων προορισμών.

Ο *Εναλλακτικός Τουρισμός* δεν είναι «μεγάλης κλίμακας», αλλά τουρισμός που απευθύνεται σε μεμονωμένες ομάδες ατόμων με διάφορα ενδιαφέροντα (φύση, πολιτισμό, παράδοση, αθλητισμό, επιστήμη, θρησκεία κλπ). Και η χώρα μας έχει την βάση για να τα προσφέρει.

Μια νέα έννοια είναι κι αυτή της *Σύνθετης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού* που είναι 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.

Είδη τουρισμού:

- Αγροτουρισμός
- Ελληνική φύση - Οικολογικός τουρισμός
- Πολιτιστικός τουρισμός
- Συνεδριακός και εκθεσιακός τουρισμός
- Θαλάσσιος τουρισμός.
- Αθλητικός τουρισμός.
- Καταδυτικός τουρισμός.
- Χειμερινός τουρισμός.
- Θρησκευτικός Τουρισμός
- Θεραπευτικός - Ιαματικός τουρισμός

ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ

Η προνομιά της θέσης της Ελλάδας στο νοτιοανατολικό άκρο της Ευρώπης, το ήπιο κλίμα, η μεγάλη ηλιοφάνεια, το μήκος των ακτών, το μοναδικό νησιωτικό σύμπλεγμα και την ασυνήθιστη ομορφιά τους, αποτελούν φυσικά συγκριτικά πλεονεκτήματα, που μας κατευθύνουν σε μια ποιοτικά και ποσοτικά αξιόλογη τουριστική προσφορά, σε ένα αξιόλογο σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών. Απαραίτητη όμως είναι η εφαρμογή σωστής τουριστικής πολιτικής για την λύση διαρθρωτικών προβλημάτων του ελληνικού τουρισμού όπως:

- Η συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας σε ορισμένες περιοχές της χώρας με όλες τις παρεπόμενες οικονομικές και περιβαλλοντικές δυσλειτουργίες.
-

-
- Η αυστηρά εποχιακή ζήτηση με αρνητικές επιπτώσεις στην απασχόληση, στην τοπική οικονομία των τουριστικών περιοχών και στην απόδοση των υποδομών των περιοχών αυτών.
 - Η κυριαρχία του μοντέλου του μαζικού τουρισμού χαμηλής συναλλαγματικής απόδοσης με χαρακτηριστικό την έντονη εξάρτηση από επιχειρήσεις του εξωτερικού που ελέγχουν την ζήτηση.
 - Η υπερπροσφορά τουριστικών κλινών σε ορισμένες περιοχές, με αποτέλεσμα την καθήλωση των τιμών των τουριστικών υπηρεσιών και τη συγκράτηση του κόστους παραγωγής μέσω της υποβάθμισης των παρεχόμενων υπηρεσιών.
 - Η μέση και χαμηλή ποιοτική στάθμη των τουριστικών καταλυμάτων και λοιπών εγκαταστάσεων και ο απόλυτος σχεδόν προσανατολισμός τους στην εξυπηρέτηση του μαζικού τουρισμού.

Οι κρατικοί φορείς λαμβάνοντας υπόψη τους τα παραπάνω υλοποίησαν μια νέα επενδυτική πολιτική του Τουριστικού τομέα με αναθεώρηση της νομοθεσίας για την ενίσχυση των ιδιωτικών τουριστικών επενδύσεων.

Αρχικά διαμορφώθηκαν και διατυπώθηκαν κίνητρα τουριστικών επενδύσεων με τον Αναπτυξιακό Νόμο 2601/1998, κατόπιν με τον Αναπτυξιακό 3299/2004 και τέλος με τον Νέο Αναπτυξιακό Νόμο όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 37 του ν.3522/2006, που τέθηκε σε εφαρμογή από 1/1/2007 και θα ισχύει μέχρι το 2010. Ολόκληρο αυτό το νομοθετικό πακέτο έχει ως στόχο την αύξηση της απασχόλησης, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, την προώθηση της τεχνολογικής αλλαγής, την προστασία του περιβάλλοντος μέσα από τα επενδυτικά σχέδια και τις διάφορες μορφές ενίσχυσης όπως επιχορηγήσεις, επιδοτήσεις και φοροαπαλλαγές.

Προκύπτει λοιπόν η ανάγκη για εξέταση και αξιολόγηση της επένδυσης σε τουριστικό επίπεδο, διότι τα κεφάλαια που επενδύονται είναι τεράστια για την ανέγερση μιας τουριστικής μονάδας.

2.1 ΕΛ.Κ.Ε.

Ο *Οργανισμός Invest in Greece* είναι ο αρμόδιος εθνικός φορέας για την προώθηση, προσέλκυση και υποστήριξη των ξένων άμεσων επενδύσεων στην Ελλάδα. Ο

Οργανισμός εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών και παρέχει δωρεάν τις ακόλουθες υπηρεσίες:

ΠΡΟΒΟΛΗ: Προβάλλει την Ελλάδα ως τόπο επενδυτικού προορισμού με έμφαση στους κλάδους που παρουσιάζουν ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα. Πληροφορεί υπάρχοντες και δυνητικούς επενδυτές για συγκεκριμένες επενδυτικές ευκαιρίες.

ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ: Παρέχει έγκυρη πληροφόρηση για τα επενδυτικά κίνητρα και τις διαδικασίες που απαιτούνται σε κάθε στάδιο υλοποίησης της επένδυσης. Διευκολύνει τους επενδυτές στις επαφές τους με την κεντρική διοίκηση και την αυτοδιοίκηση. Συμβουλεύει και συνδράμει σε όλα τα θέματα που προκύπτουν πριν, κατά τη διάρκεια και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.

ΥΠΟΔΟΧΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ: Παραλαμβάνει και αξιολογεί αιτήσεις υπαγωγής στις ενισχύσεις του Αναπτυξιακού Νόμου επενδύσεων ύψους άνω των € 15 εκατομμυρίων, καθώς και επενδύσεων ή επιχειρηματικών σχεδίων € 3 εκατομμυρίων και άνω, εφόσον το 50% τουλάχιστον της ίδιας συμμετοχής προέρχεται από κεφάλαια εξωτερικού.

ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ: Επεξεργάζεται και υποβάλλει συγκεκριμένες προτάσεις για τη βελτίωση του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις επενδύσεις στην Ελλάδα.

2.2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟΝ ΝΕΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ Ν.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3299/04, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 37 του ν.3522/2006 (ΦΕΚ 276 τ.Α'), η Επικράτεια κατανέμεται σε τρεις (3) Περιοχές εφαρμογής των ενισχύσεων, ως εξής:

ΠΕΡΙΟΧΗ Α΄

Περιλαμβάνει τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, πλην των Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών (ΒΕ.ΠΕ.) και των νησιών των Νομών αυτών που εντάσσονται στην Περιοχή Β΄.

ΠΕΡΙΟΧΗ Β΄

Περιλαμβάνει τους Νομούς της Περιφέρειας Θεσσαλίας (Καρδίτσα, Λάρισα, Μαγνησίας, Τρικάλων), τους Νομούς της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (Κυκλάδων, Δωδεκανήσου), του Νομούς της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων (Κέρκυρα, Λευκάδα,

Κεφαλληνίας, Ζακύνθου), τους Νομούς της Περιφέρειας Κρήτης (Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρέθυμνου, Χανίων), τους Νομούς της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (Χαλκιδικής, Σερρών, Κιλκίς, Πέλλας, Ημαθίας, Πιερίας), τους Νομούς της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας (Γρεβενών, Κοζάνης, Φλώρινας, Καστοριάς), καθώς και τους Νομούς της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (Φθιώτιδας, Φωκίδας, Εύβοιας, Βοιωτίας, Ευρυτανίας).

ΠΕΡΙΟΧΗ Γ΄

Περιλαμβάνει τους Νομούς της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (Καβάλας, Δράμας, Ξάνθης, Ροδόπης, Έβρου), τους Νομούς της Περιφέρειας Ηπείρου (Άρτας, Πρέβεζας, Ιωαννίνων, Θεσπρωτίας), τους Νομούς της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου (Λέσβου, Χίου, Σάμου), τους Νομούς της Περιφέρειας Πελοποννήσου (Λακωνίας, Μεσσηνίας, Κορινθίας, Αργολίδας, Αρκαδίας), καθώς και τους Νομούς της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας (Αχαΐας, Αιτωλοακαρνανίας, Ηλείας).

2.2.1 Είδη Παρεχόμενων Ενισχύσεων

Για την πραγματοποίηση των επενδυτικών σχεδίων στις διατάξεις του Ν.3299/2004, παρέχονται τα ακόλουθα είδη ενισχύσεων :

(α) Επιχορήγηση, που συνίσταται στη δωρεάν παροχή από το Δημόσιο χρηματικού ποσού για την κάλυψη τμήματος της ενισχυόμενης δαπάνης της επένδυσης ή του επιχειρηματικού σχεδίου.

(β) Επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων δόσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που συνάπτεται για την απόκτηση καινούργιου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού.

(γ) Φορολογική απαλλαγή ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της ενισχυόμενης δαπάνης του επενδυτικού σχεδίου ή και της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης καινούργιου μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού του οποίου αποκτάται η χρήση. Η ενίσχυση αυτή συνίσταται στην απαλλαγή από την καταβολή φόρου εισοδήματος μη διανεμόμενων κερδών από το σύνολο των δραστηριοτήτων της

επιχείρησης της πρώτης δεκαετίας από την πραγματοποίηση της επένδυσης, με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού.

(δ) Επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης από το επενδυτικό σχέδιο απασχόλησης που συνίσταται στην κάλυψη από το Δημόσιο για μια διετία, τμήματος του μισθολογικού κόστους των δημιουργούμενων εντός της πρώτης τριετίας από την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου, θέσεων απασχόλησης.

Τα είδη των ενισχύσεων *παρέχονται εναλλακτικά* ως εξής:

α) Επιχορήγηση ή και επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης

ή

β) Φορολογική απαλλαγή

ή

γ) Επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης

Επίσης προβλέπονται *ειδικά καθεστώτα ενίσχυσης για επενδύσεις ύψους 50 εκατ/ρίων €* με σημαντική επίπτωση στη διεθνή ανταγωνιστικότητα της χώρας και στην απασχόληση με τη δημιουργία τουλάχιστον 125 θέσεων μόνιμης απασχόλησης. Οι υπαγωγές των εν λόγω επενδύσεων πραγματοποιούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών οικονομίας και Οικονομικών και Ανάπτυξης, στις οποίες αποφάσεις ορίζονται οι αναγκαίες παρεκκλίσεις από τις γενικότερες ρυθμίσεις του νόμου που αφορούν στην ίδια συμμετοχή, στη διαδικασία παροχής των ενισχύσεων κ.λ.π.

2.2.2 Το Ελάχιστο Ύψος Επενδύσεων

Το ελάχιστο ύψος των επενδύσεων καθορίζεται ως εξής:

- Για μεγάλες επιχειρήσεις 500.000 €
 - Για μεσαίες επιχειρήσεις 250.000 €
 - Για μικρές επιχειρήσεις 150.000 €
 - Για πολύ μικρές επιχειρήσεις 100.000 €
-

Το μέγεθος των επιχειρήσεων καθορίζεται με τον Κανονισμού 70/2001 «Ορισμός των μικρών & μεσαίων επιχειρήσεων». Σύμφωνα με τον οποίο έχουμε:

1. Η κατηγορία των πολύ μικρών, μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων (ΜΜΕ) αποτελείται από επιχειρήσεις που απασχολούν λιγότερους από 250 εργαζόμενους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών δεν υπερβαίνει τα 50 εκατομμύρια ευρώ ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού δεν υπερβαίνει τα 43 εκατομμύρια ευρώ.
2. Στην κατηγορία των ΜΜΕ, ως μικρή επιχείρηση ορίζεται η επιχείρηση η οποία απασχολεί λιγότερους από 50 εργαζόμενους και της οποίας ο ετήσιος κύκλος εργασιών ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού δεν υπερβαίνει τα 10 εκατομμύρια ευρώ.
3. Στην κατηγορία των ΜΜΕ, ως πολύ μικρή επιχείρηση ορίζεται η επιχείρηση η οποία απασχολεί λιγότερους από 10 εργαζόμενους και της οποίας ο ετήσιος κύκλος εργασιών ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού δεν υπερβαίνει τα 2 εκατομμύρια ευρώ.

2.2.3 Το Ανώτατο Όριο Ενίσχυσης

Το ανώτατο όριο ενισχύσεων έχει ως εξής:

-Το ανώτατο όριο των παρεχομένων σωρευτικά ενισχύσεων προς τον ίδιο επενδυτικό φορέα στο διάστημα μιας πενταετίας για την ίδια παραγωγική διαδικασία ανέρχεται στο ποσό των 20.000.000 €.

-Οι παρεχόμενες ενισχύσεις επί του κόστους του επενδυτικού σχεδίου, αναγόμενες σε καθαρό ισοδύναμο επιχορήγησης δεν μπορούν να υπερβούν τα ποσοστά του εγκεκριμένου από την Ε.Ε. Χάρτη Περιφερειακών Ενισχύσεων.

Μεγάλο επενδυτικό σχέδιο νοείται επένδυση με ενισχυόμενες δαπάνες άνω των πενήντα εκατομμυρίων (50.000.000) ευρώ, υπολογιζόμενες με τις τιμές και τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά το χρόνο χορήγησης της ενίσχυσης.

Στα επενδυτικά σχέδια αυτά δεν παρέχονται, οι προσαυξήσεις των ποσοστών ενίσχυσης που χορηγούνται στις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις.

-Για επενδυτικά σχέδια που υπερβαίνουν τα 50 εκατ/ρια € το ανώτατο χορηγούμενο ποσό ενίσχυσης προσδιορίζεται ως εξής:

- ο Για το τμήμα μέχρι πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ παρέχεται το 100 % του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης.
- ο Για το τμήμα μέχρι που υπερβαίνει τα πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ έως εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ παρέχεται το 50 % του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης.
- ο Για το τμήμα που υπερβαίνει τα εκατό εκατομμύρια (100.000.000) ευρώ παρέχεται το 34 % του κατά περίπτωση ανώτατου ορίου περιφερειακής ενίσχυσης.

2.2.4 Τουριστικές Επενδύσεις που Υπάγονται στο καθεστώς των Ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου

Στο καθεστώς των ενισχύσεων του αναπτυξιακού νόμου υπάγονται τα ακόλουθα επενδυτικά σχέδια στον τομέα του τουρισμού:

- (i) Ίδρυση ή επέκταση Ξενοδοχειακών μονάδων, κατηγορίας τουλάχιστον 3 *, πρώην Β' τάξης. [ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2]
 - (ii) Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων, κατηγορίας τουλάχιστον 2* πρώην Γ' τάξης ή μονάδων που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ'ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι κατά το χρόνο της προσωρινής διακοπής της λειτουργίας τους ήταν κατηγορίας τουλάχιστον 2* πρώην Γ' τάξης.
 - (iii) Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών τουριστικών οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping's), τουλάχιστον Γ' τάξης.
 - (iv) Ο εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων κατώτερης κατηγορίας των 2*, πρώην Γ' τάξης σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά, εφόσον με τον εκσυγχρονισμό τους
-

αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία 2* πρώην Γ' τάξη ή μονάδων που έχουν διακόψει προσωρινά τη λειτουργία τους για πέντε έτη κατ'ανώτατο όριο, χωρίς στο διάστημα αυτό να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου και υπό τον όρο ότι με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία 2 *, πρώην Γ' τάξη.

- (v) Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων που αφορά στη δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων με την προσθήκη νέων κοινόχρηστων χώρων, νέων χρήσεων επί κοινόχρηστων χώρων, πισινών, αθλητικών εγκαταστάσεων κλπ. σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον κατηγορίας 2*, πρώην Γ' τάξης με σκοπό την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών.
- (vi) Μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον 2* πρώην Γ' τάξης.

(vii) Ίδρυση, επέκταση, εκσυγχρονισμός, έργων ειδικής τουριστικής υποδομής:

- α) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΣΚΑΦΩΝ ΑΝΑΨΥΧΗΣ (ΜΑΡΙΝΩΝ)**
- β) ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ**
- γ) ΓΗΠΕΔΩΝ ΓΚΟΛΦ**
- δ) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΑΜΑΤΙΚΩΝ ΠΗΓΩΝ**
- ε) ΚΕΝΤΡΩΝ ΘΑΛΑΣΣΟΘΕΡΑΠΕΙΑΣ**
- στ) ΚΕΝΤΡΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΥΓΕΙΑΣ**
- ζ) ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ**
- η) ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΡΟΠΟΝΗΤΙΚΟΥ - ΑΘΛΗΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**
- θ) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΙΩΝ**
- ι) ΘΕΜΑΤΙΚΩΝ ΠΑΡΚΩΝ**

Οι ανωτέρω τουριστικές επενδύσεις προκειμένου για τον ορισμό των παρεχομένων ενισχύσεων κατατάσσονται σε κατηγορίες ως εξής:

- Ίδρυση-επέκταση ξενοδοχείων τουλάχιστον 3*- Ίδρυση – επέκταση - εκσυγχρονισμός θεματικών πάρκων και αυτοκινητοδρομίων - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2
 - Λοιπές τουριστικές επενδύσεις - ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1
-

Αναλυτικά ο καθορισμός των παρεχόμενων ενισχύσεων ανάλογα με την κατηγορία έχει ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1	ΠΕΡΙΟΧΗ Α		ΠΕΡΙΟΧΗ Β		ΠΕΡΙΟΧΗ Γ	
	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείων	20%	60%	30%	100%	40%	100%
Εκσυγχρονισμός ξενοδοχείων με δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων	20%	60%	30%	100%	40%	100%
Εκσυγχρονισμός οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ)	20%	60%	30%	100%	40%	100%
Μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχεία	20%	60%	30%	100%	40%	100%
Ίδρυση-Επέκταση-Εκσυγχρονισμός: *Συνεδριακών Κέντρων *Κέντρων Θαλ/θεραπείας *Χιονοδρομικών Κέντρων *Τουρ.Λιμένων *Υδροθεραπευτηρίων *Κέντρων Τουρ.Υγείας *Κέντρων Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού	20%	60%	30%	100%	40%	100%
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2	ΠΕΡΙΟΧΗ Α		ΠΕΡΙΟΧΗ Β		ΠΕΡΙΟΧΗ Γ	
	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή	1)επιχορήγηση ή και επιδότηση λήζινγκ ή 2)επιδότηση της απασχόλησης	ή εναλλακτικά φορολογική απαλλαγή
Ίδρυση – Επέκταση Ξενοδοχείων 3* και άνω	15%	50%	25%	100%	35%	100%
Ίδρυση-Επέκταση-Εκσυγχρονισμός: *Αυτοκινητροδρομίων *Θεματικών Πάρκων	15%	50%	25%	100%	35%	100%

Πιν. 2.1: Καθορισμός Ενισχύσεων Επενδυτικών Σχεδίων

2.3 ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Με τον κατάλληλο χωρικό σχεδιασμό η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει θετικά ένα σημαντικό τμήμα των λοιπών παραγωγικών δραστηριοτήτων μιας περιοχής.

Η υιοθέτηση ενός επιστημονικά ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού αποτελεί προϋπόθεση για την ορθολογική ανάπτυξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων (μεταξύ των οποίων ο τουρισμός στο χώρο). Ο χωροταξικός σχεδιασμός προσφέρει ένα επιχειρησιακό πλαίσιο αναφοράς για την αναζήτηση συμπληρωματικότητας και συνεργίας στις επιμέρους τομεακές πολιτικές καθώς και για τη διευθέτηση των ενδεχόμενων συγκρούσεων ως προς τη χρήση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και ιδίως ως προς τις χρήσεις γης.

Η οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης μέσω του χωροταξικού σχεδιασμού που βασίζεται στις αρχές της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, συμβάλλει στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης των επενδυτών και αναδεικνύει τη χώρα σε ώριμο τουριστικό προορισμό.

Οι αλλαγές που συντελούνται στην παγκόσμια τουριστική αγορά έχουν άμεσα αποτελέσματα στα χαρακτηριστικά, τον τρόπο διάθεσης και τις απαιτήσεις για τη διαμόρφωση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Ιδιαίτερα επισημαίνεται η αυξημένη ζήτηση κατοικίας σε οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού καθώς και μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων (π.χ. condo hotels) στη λογική της πώλησης ή και της μακροχρόνιας μίσθωσης σε τρίτους, ενός ποσοστού της τουριστικού συγκροτήματος υπό τη μορφή ανεξάρτητων διαμερισμάτων ή κατοικιών που χρησιμοποιούνται από τον φορέα της τουριστικής επιχείρησης ως τμήμα του ξενοδοχείου δυνάμει μισθωτικών συμβάσεων που συνάπτονται μεταξύ αυτού και των κυρίων των δημιουργούμενων αυτοτελών ιδιοκτησιών.

2.3.1 Στόχος του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδιασμού για την Τουριστική Ανάπτυξη

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό στοχεύει στη διαμόρφωση συνθηκών για:

-
- Την ποιοτική περιβαλλοντική αναβάθμιση, θεματική, χρονική και χωρική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας και ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, με ειδική μέριμνα για την ανάδειξη και προβολή της ταυτότητας του,
 - Την προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και πολιτικές, για τη βελτίωση της απόδοσης στον τομέα του τουρισμού.
 - Την προώθηση της υγιούς επιχειρηματικότητας, μέσα από τη δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων που αφορούν στη χωροθέτηση, επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.
 - Την εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών κατευθύνσεων, προτεραιοτήτων και επιλογών του υπό κατάρτιση Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, στον τομέα του τουρισμού.
 - Την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.
 - Τη διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές με πολιτικές που θα ενθαρρύνουν ή θα αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στον τουρισμό.
 - Τη διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους υπολοίπους τομείς της οικονομίας, με πολιτικές οι οποίες ενισχύουν τη διασύνδεσή τους.
 - Τη βελτίωση του συνολικού (άμεσου και έμμεσου) οικονομικού αποτελέσματος της τουριστικής δραστηριότητας και του βαθμού απόδοσής της.
 - Την ενσωμάτωση στο παρόν ειδικό πλαίσιο των σχετικών με τον τουρισμό κατευθύνσεων, παρεμβάσεων και έργων των προγραμμάτων δημοσίων επενδύσεων, των προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλων γενικών ή ειδικών αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν αξιολογες επιπτώσεις στη διάρθρωση και
-

ανάπτυξη του εθνικού χώρου, καθώς και τη διατύπωση προτάσεων για νέες παρεμβάσεις, έργα κ.λπ.

- 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.
- Την εξειδίκευση και αναπροσαρμογή των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας, όσον αφορά στην τουριστική ανάπτυξη και την παροχή ειδικότερων κατευθύνσεων ως προς την αξιοποίηση των αναπτυξιακών κινήτρων.

2.4 ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΟΡΙΣΜΩΝ

Σύμφωνα με τα παρακάτω προτείνονται ειδικές υποδομές τόσο στις μεταφορές όσο στην ύδρευση, στην διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων, στην εξοικονόμηση ενέργειας, στις τηλεπικοινωνίες και στην υγεία.

2.4.1 Μεταφορικές Υποδομές

Γενικά σε ότι αφορά τις μεταφορές προτείνεται η προώθηση του «θεσμού» των συνδυασμένων μεταφορών με έμφαση στη βελτίωση της προσπελασιμότητας των πλέον δυσπρόσιτων γεωγραφικών ενοτήτων με αναξιοποίητο ή ήδη αξιοποιημένο δυναμικό.

Αεροδρόμια

Απαιτείται:

- Η αναβάθμιση, συμπλήρωση και βελτίωση όλων των αναγκαίων υποδομών των διεθνών αεροδρομίων (αεροδρόμια διεθνών συγκοινωνιών) Αθήνας, Θεσσαλονίκης, Ηρακλείου, Ρόδου και Κέρκυρας ώστε να λειτουργούν ως διεθνείς πύλες εισόδου με στόχο την υποδοχή της τουριστικής κίνησης αλλοδαπών και τη διοχέτευσή της προς τους λοιπούς τουριστικούς προορισμούς.
-

-
- Η κατά προτεραιότητα αναβάθμιση, βελτίωση και συμπλήρωση των υποδομών των αεροδρομίων Μυκόνου, Σαντορίνης, Ζακύνθου και Νάξου, τα οποία αποτελούν σημεία υποδοχής σημαντικής κίνησης (κυρίως διεθνούς),
 - Η λειτουργία ως κόμβων εξυπηρέτησης ευρύτερων περιοχών προτεραιότητας τουρισμού τα αεροδρόμια:
 - Καβάλας και Αλεξανδρούπολης
 - Ιωαννίνων και Ακτίου
 - Καλαμάτας
 - Χανίων
 - Σητείας
 - Σάμου και Μυτιλήνης
 - Ν. Αγχιάλου
 - Κω
 - Η αξιοποίηση του συνόλου των περιφερειακών αεροδρομίων της χώρας, με τη συμμετοχή τους στα ευρύτερα δίκτυα υποδοχέων πτήσεων low cost καθώς και η ενεργοποίηση όσο το δυνατό περισσότερων ανενεργών αεροδρομίων και η λειτουργία ορισμένων από αυτά ως έδρες εταιρειών χαμηλού κόστους.
 - Η διερεύνηση της δυνατότητας ορισμένα από τα στρατιωτικά αεροδρόμια να αποκτήσουν και πολιτική χρήση σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος που δεν εξυπηρετούνται επαρκώς.
 - Η δημιουργία τοπικών δικτύων σύνδεσης τουριστικών προορισμών μέσω της χρήσης υδροπλάνων, με στόχο την ικανοποίηση αναμενόμενης μεγάλης τουριστικής ζήτησης σε παράκτιες, παραλίμνιες περιοχές και νησιά, που υποεξυπηρετούνται σήμερα.

Λιμάνια

Απαιτείται:

- Η αναβάθμιση των ρόλων των λιμανιών διεθνούς σημασίας της Πάτρας και της Ηγουμενίτσας, ως κυρίων πυλών εισόδου στη χώρα με παράλληλη διερεύνηση της
-

δυνατότητας διάνοιξης του διαύλου που συνδέει το λιμάνι της Ηγουμενίτσας με την ανοιχτή θάλασσα του Ιονίου και υπολογισμό του μέγιστου φόρτου του.

- Η αναβάθμιση του ρόλου των λιμένων του Πειραιά, του Ηρακλείου και της Ρόδου, ως λιμένων εθνικής σημασίας και δυνάμει διεθνών πυλών.
- Η βελτίωση της σύνδεσης μεταξύ των νησιών της Δωδεκανήσου και των Κυκλάδων, με την πύκνωση των δρομολογίων, την αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών καθώς και τη βελτίωση των υπάρχουσών λιμενικών υποδομών.
- Η κατά προτεραιότητα αναβάθμιση, βελτίωση, επέκταση και εκσυγχρονισμός όπου, κατά περίπτωση, απαιτείται, των λιμένων – κόμβων εθνικής και (δια)περιφερειακής εμβέλειας της χώρας με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση της τουριστικής κίνησης (ημεδαπών και αλλοδαπών). Ως επιπλέον λιμάνια εθνικής εμβέλειας προτείνονται τα ακόλουθα:
 - Θεσσαλονίκη
 - Λαύριο.
- Η αναβάθμιση του ρόλου των λιμένων Καβάλας – Αλεξανδρούπολης, Βόλου, Νάξου, Κω, Μυτιλήνης Χίου και Χανίων ως λιμένων περιφερειακής εμβέλειας για τον τουρισμό.

Οι κατά τα παραπάνω κόμβοι – λιμάνια τόσο εθνικής όσο και περιφερειακής εμβέλειας πρέπει να ενισχυθούν με τρόπο ικανό ώστε η κίνηση προς τους τουριστικούς προορισμούς της χώρας να κατανέμεται και εξυπηρετείται με το βέλτιστο τρόπο.

Οδικό δίκτυο

Απαιτείται:

- Η ολοκλήρωση του αυτοκινητοδρόμου Π.Α.Θ.Ε. και της Εγνατίας οδού.
 - Η ταχύτερη κατασκευή:
 - ο της Ιόνιας οδού και του αυτοκινητοδρόμου Ε 65.
 - ο των αυτοκινητοδρόμων Κορίνθου – Τρίπολης – Καλαμάτας και Λεύκτρου – Σπάρτης.
 - ο του αυτοκινητοδρόμου Ελευσίνιας – Κορίνθου - Πάτρας - Πύργου –Τσακώνας.
-

-
- Η ολοκλήρωση ειδικών σημάνσεων των τουριστικών πόρων.

Σιδηροδρομικό δίκτυο

Απαιτείται:

- Ο εκσυγχρονισμός και η ολοκλήρωση του σιδηροδρομικού άξονα Π.Α.Θ.Ε.
- Η ανάπτυξη ολοκληρωμένων σιδηροδρομικών τουριστικών διαδρομών σε περιοχές με ιδιαίτερη αισθητική αξία, στις οποίες έχουν ήδη εγκαταλειφθεί ή προβλέπεται να εγκαταλειφθούν τμήματα σιδηροδρομικών γραμμών (λειτουργία τουριστικών τρενών, αναστύλωση, ανάδειξη και επαναλειτουργία παλαιών σταθμών, γεφυρών κ.λπ., δημιουργία πεζοπορικών διαδρομών κ.α.).
- Η προώθηση της ένταξης του σιδηροδρόμου στη διακίνηση τουριστών – επισκεπτών.

2.4.2 Ύδρευση

Είναι αναγκαία η εξασφάλιση ποσοτικής και ποιοτικής επάρκειας των υδατικών πόρων που προορίζονται για την ύδρευση των περιοχών με προτεραιότητα τουρισμού. Προς την κατεύθυνση αυτή, απαιτείται, κατά προτεραιότητα, η αποτελεσματικότερη διαχείριση των υδατικών πόρων, η διαφύλαξη των οικοσυστημάτων, η προστασία της φυτοκάλυψης για τον εμπλουτισμό των υδροφοριών, ο έλεγχος της ρύπανσης, η βελτίωση των δικτύων διανομής και η περιστολή της σπατάλης.

2.4.3 Διαχείριση Υγρών και Στερεών Αποβλήτων

Απαιτείται:

- Να επιταχυνθεί και ενισχυθεί η προσπάθεια για ορθολογικό σχεδιασμό και οργάνωση της ολοκληρωμένης διαχείρισης των απορριμμάτων.
 - Να ληφθούν μέτρα για τον καθαρισμό και αποκατάσταση των χώρων ανεξέλεγκτης διάθεσης απορριμμάτων στις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού.
 - Με σκοπό τη διατήρηση της αξίας και ποιότητας των τουριστικών πόρων, να μην εγκαθίστανται χώροι υγειονομικής ταφής ή άλλου τρόπου διάθεσης / διαχείρισης απορριμμάτων στις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και στην άμεση
-

περίμετρό τους καθώς και στις περιοχές που προτείνονται για προστασία ως τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

- Η κατασκευή φιλικού προς το περιβάλλον αποχετευτικού συστήματος με επεξεργασία λυμάτων (βιολογικό καθαρισμό) σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού.

2.4.4 Ενέργεια

Σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού απαιτείται:

- Να εξασφαλισθεί η ενεργειακή επάρκεια.
- Να θεσπισθούν κανονισμοί και να δοθούν κίνητρα για τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας υφιστάμενων και νέων κτιρίων φιλοξενίας, εστίασης και αναψυχής.

2.4.5 Τηλεπικοινωνίες

Σε όλες τις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού απαιτείται:

- Να καλυφθούν οι ελλείψεις των τηλεπικοινωνιακών υποδομών.
- Η λήψη μέτρων για την εξασφάλιση της πρόσβασης με υψηλές ταχύτητες στο διαδίκτυο, με χαμηλό κόστος.
- Με σκοπό τη διατήρηση της ποιότητας και της αξίας των τουριστικών πόρων στις περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και τα τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κατά την εγκατάσταση κεραιών πρέπει να λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων τους στο περιβάλλον και το τοπίο.
- Προτείνεται η ανάπτυξη κέντρων τηλεργασίας που να διαθέτουν τις πλέον σύγχρονες μεθόδους τηλεπικοινωνίας.

2.4.6 Υγεία

Στις περιοχές με προτεραιότητα τουρισμού απαιτείται:

- Η πύκνωση και αναβάθμιση των υποδομών υγείας καθώς και ο συσχετισμός τους με τις κυρίαρχες τουριστικές δραστηριότητες.
 - Ειδικά στις δυσπρόσιτες ορεινές ή νησιωτικές περιοχές απαιτείται η άμεση, τουλάχιστον, προώθηση των εφαρμογών της τηλεϊατρικής.
-

ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Σύμφωνα με το νέο Χωροταξικό Πλαίσιο η χώρα κατηγοριοποιείται σε 10 περιοχές που θα τις δούμε παρακάτω πιο αναλυτικά και σε διάγραμμα χάρτη. Το πλαίσιο προβλέπει επίσης τις κατευθύνσεις για την ανάδειξη των παρακάτω ειδικών μορφών τουρισμού:

- Συνεδριακός Τουρισμός
- Αστικός Τουρισμός
- Θαλάσσιος Τουρισμός
- Πολιτισμικός Τουρισμός
- Αθλητικός Τουρισμός(Γήπεδα Γκολφ, Χιονοδρομικός Τουρισμός, Καταδυτικός Τουρισμός, Αθλητικές δραστηριότητες του ορεινού χώρου)
- Ιαματικός και Θεραπευτικός Τουρισμός
- Τουρισμός και φύση

Στα είδη μεγάλων Τουριστικών Αναπτύξεων εκτός από τα παραπάνω υπεισέρχεται και μια νέα έννοια για τον ελληνικό χώρο, η οποία προωθείτε με το νέο Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, η έννοια της «Σύνθετης Τουριστικής Ανάπτυξης σταθερού παραθερισμού».

3.1 ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΧΩΡΟ

Ο εθνικός χώρος, για τις ανάγκες του Ειδικού Πλαισίου, προσεγγίζεται βάσει της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων του και κατατάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες περιοχών, που απεικονίζονται διαγραμματικά στο χάρτη που ακολουθεί σε σμίκρυνση.

A. Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές που διαθέτουν τα εξής χαρακτηριστικά:

- Αναγνωρίσιμη τουριστική ταυτότητα με ισχυρή φήμη.
- Υψηλή συγκέντρωση μαζικού τουρισμού.
- Αυξημένη πιθανότητα για φθίνουσα οικονομική απόδοση του τουριστικού πόρου.
- Υψηλό βαθμό εξάρτησης της τοπικής οικονομίας από την τουριστική δραστηριότητα.

B. Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, σε αυτήν την κατηγορία περιοχών διαμορφώνονται τρεις υποκατηγορίες:

B1: Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού,

B2: Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού,

B3: Αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσομένων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού.

Όλες αυτές οι περιοχές χαρακτηρίζονται από τα εξής στοιχεία:

- Συγκέντρωση ιδιαίτερων χαρακτηριστικών φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος.
- Αξιόλογη ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Δυνατότητα για περαιτέρω βιώσιμη αξιοποίηση των πόρων.
- Δυνατότητα διαφοροποίησης και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος καθώς και διάχυσης της ζήτησης.
- Ύπαρξη αποδεκτού επιπέδου υποδομών.

Γ. Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό, και δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού, που χαρακτηρίζονται από τα εξής στοιχεία:

- Κυρίαρχη άλλη χρήση πλην τουρισμού.

- Οι περιοχές αυτές διαθέτουν ορισμένα χαρακτηριστικά τουριστικής έλξης (φυσικά και ανθρωπογενή στοιχεία ιδιαίτερης αξίας, κ.α.), αλλά για ποικίλους λόγους η μέχρι σήμερα ανάπτυξή τους υποστηρίχθηκε από άλλους τομείς, ιδίως τον πρωτογενή, και δεν αξιοποίησε αυτά τα χαρακτηριστικά.

- Δυνατότητα συμπληρωματικής λειτουργίας της τουριστικής δραστηριότητας για την «ενίσχυση» άλλων - κυρίαρχων – χρήσεων και δραστηριοτήτων.

- Χαμηλό επίπεδο ή έλλειψη τουριστικών υποδομών.

Δ. Μητροπολιτικές περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης που ταυτίζονται με τα όρια των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

Ε. Νησιά και παράκτιες περιοχές που αφορούν στο σύνολο της εδαφικής περιφέρειας των νήσων πλην της Εύβοιας και στην επιφάνεια των παράκτιων δημοτικών διαμερισμάτων της ηπειρωτικής Ελλάδας (συμπεριλαμβανομένης της Εύβοιας) μέχρι του υψομέτρου των 200 μ. και βάθους μέχρι 5 χλμ.

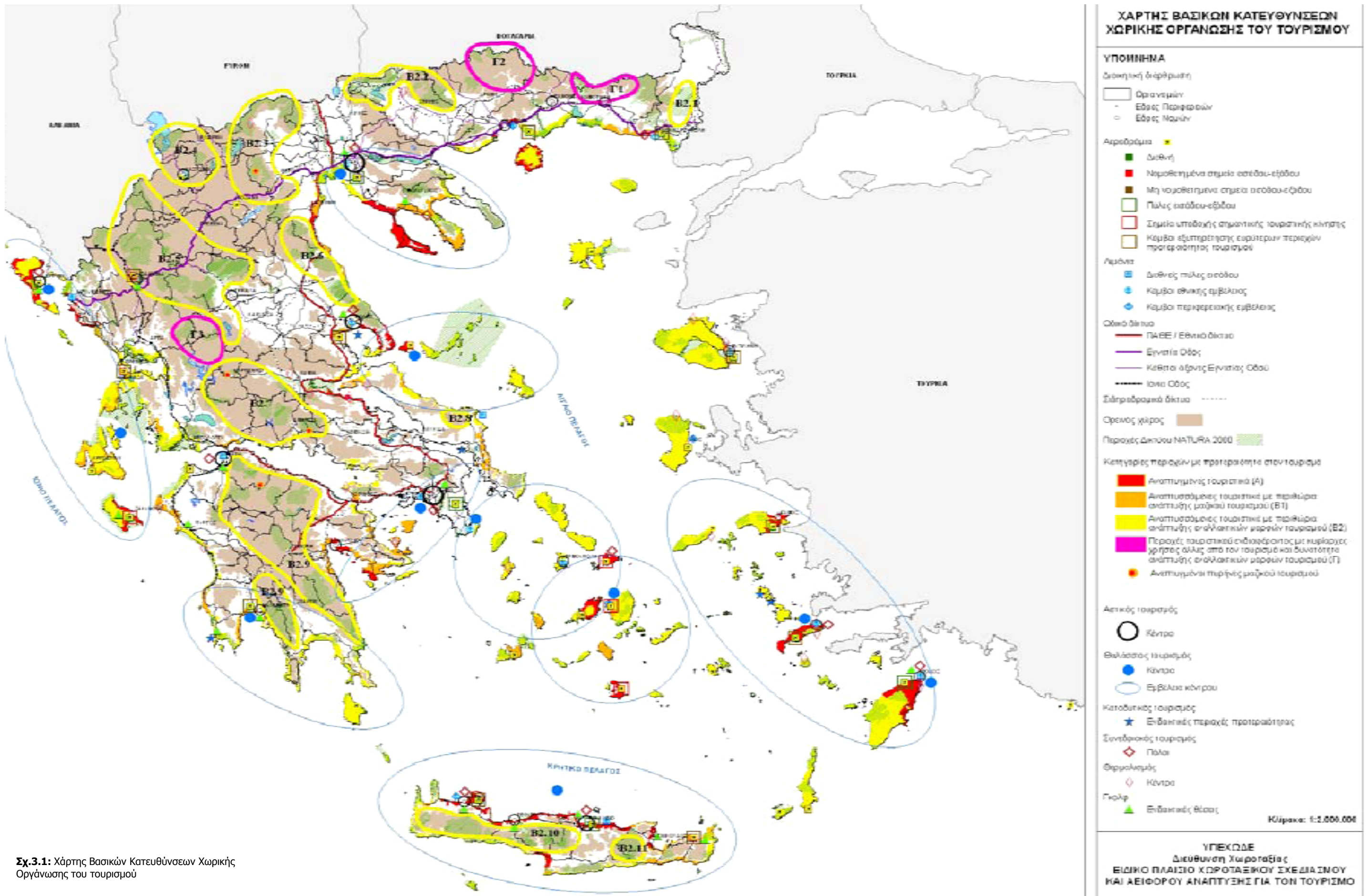
ΣΤ. Ορεινές περιοχές που αφορούν στις περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας συμπεριλαμβανομένης της Εύβοιας καθώς και της νήσου Κρήτης που εκτείνονται σε υψόμετρο άνω των 600 μ.

Ζ. Πεδινές και ημιορεινές περιοχές που αφορούν στις περιοχές, που δεν κατατάσσονται στον παράκτιο ή ορεινό χώρο, συμπεριλαμβανομένου του πεδινού ή ημιορεινού χώρου της Εύβοιας και της Κρήτης.

Η. Περιοχές που περιλαμβάνονται στον Κατάλογο Τόπων Κοινοτικής Σημασίας (περιοχές του δικτύου Φύση NATURA 2000) και λοιπές περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας, όπως κηρυγμένοι ιστορικοί τόποι, καταφύγια άγριας ζωής κ.λπ., όπως έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Θ. Παραδοσιακοί οικισμοί, όπως έχουν χαρακτηριστεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Ι. Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία, όπως έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.



Σχ.3.1: Χάρτης Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του τουρισμού

3.2 ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Δίνονται κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης της τουριστικής δραστηριότητας, ανά κατηγορία περιοχών. Οι κατευθύνσεις αυτές αφορούν την ανάδειξη και προβολή των τουριστικών πόρων, τον εμπλουτισμό και αναβάθμιση των υποδομών, τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την οργάνωση και αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος, και κατ' επέκταση στον εμπλουτισμό και την αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος. Διαφοροποιούνται ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε κατηγορίας περιοχών, καθώς και με την επιθυμητή μορφή, είδος και ένταση της τουριστικής δραστηριότητας για καθεμιά απ' αυτές.

Παράλληλα δίνονται κατευθύνσεις και για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (συνεδριακός, αστικός, θαλάσσιος, πολιτισμικός, αθλητικός, ιαματικός / θεραπευτικός, τουρισμός φύσης) .

(Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές

- α Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής.
 - β Μέτρα βελτίωσης των εισόδων των πόλεων.
 - γ Μέτρα βελτίωσης της σήμανσης των πόλεων.
 - δ Ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν, με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.
 - ε Μέτρα εξυγίανσης και βελτίωσης των περιοχών που συγκεντρώνουν σημαντικό αριθμό σημείων τουριστικού ενδιαφέροντος καθώς και των τουριστικών διαδρομών.
 - στ Ανάλυση δράσεων αύξησης της χωρητικότητας με παράλληλη προστασία και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου μέσω της βελτίωσης των παραμέτρων που το συνθέτουν.
 - ζ Ανάλυση δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων και ιδιωτικών χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και του πρασίνου
-

-
- η Ανάλυση δράσεων οργάνωσης του άτυπα οικιστικά διαμορφωμένου εξωαστικού χώρου.
- θ Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος
- ια Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία κ.λπ.).
- ιβ Κατασκευή νέων καταλυμάτων 4 και 5 αστέρων.
- ιγ Παροχή κινήτρων για ολοκληρωμένο εκσυγχρονισμό τουριστικών υποδομών.
- ιδ Κατασκευή νέων υποδομών φιλοξενίας και εστίασης, κατά προτεραιότητα, εντός οικισμών και οργανωμένων υποδοχέων.
- ιε Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων.
- ιστ Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων και απαξιωμένων κτιρίων χρήσης τουρισμού συνδυαζόμενη με τη διερεύνηση της σκοπιμότητας χορήγησης νέων αδειών.
- ιζ Παροχή κινήτρων για κατεδάφιση κτιρίων χρήσης τουρισμού που προσβάλλουν το τοπίο.
- ιη Προσανατολισμός των ιδιωτικών επενδύσεων προς τη συμπλήρωση ελλείψεων σε τύπους και τάξεις καταλυμάτων και σε υποδομές που εμπλουτίζουν και αναβαθμίζουν το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν.
- ιθ Προώθηση μέτρων για τη βελτίωση της κυκλοφορίας και την ασφάλεια των πεζών.
- κ Ανάπτυξη τοπικών προγραμμάτων με στόχο τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών με παράλληλη παρακολούθηση και αξιολόγηση της εφαρμογής τους.

Για τις περιοχές της κατηγορίας αυτής (αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές) το όριο αρτιότητας για τη δόμηση τουριστικών καταλυμάτων, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, ορίζεται σε δέκα πέντε (15) στρέμματα με μέγιστη πυκνότητα 8 κλίνες/στρέμμα.

(B) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές

(B1) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού

Ισχύουν οι κατευθύνσεις για τις περιοχές (A) πλην των περιπτώσεων στ, ιβ και ιστ καθώς και οι ακόλουθες:

-
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων και συνδυασμένη προβολή τους
 - Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.
 - Ενθάρρυνση χωροθετήσεων που αξιοποιούν τους εναλλακτικούς πόρους (εκτός ήλιου – θάλασσας) κάθε προορισμού.
 - Κατασκευή νέων καταλυμάτων 3, 4 και 5 αστέρων.
 - Παροχή κινήτρων για αναβάθμιση παλαιότερων καταλυμάτων.

(B2) Περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού

- Διατήρηση, προστασία και ανάδειξη του χαρακτήρα, της κλίμακας και των χαρακτηριστικών των οικισμών.
 - Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων και συνδυασμένη προβολή τους.
 - Συγκρότηση τοπικών πολυθεματικών δικτύων και βελτίωση της προσβασιμότητας μεταξύ των πόλων και πόρων που τα συγκροτούν με περιβαλλοντικά ήπιες παρεμβάσεις στις οδικές συνδέσεις.
 - Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία κ.λπ.).
 - Περιορισμός της δόμησης νέων υποδομών φιλοξενίας, εστίασης και λοιπών σχετικών με τον τουρισμό υποδομών, στον Ηπειρωτικό χώρο, εντός οικισμών καθώς και σε μια ζώνη πλάτους 500 μέτρων από τα όρια τους στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται σχετικός κορεσμός (ποσοστό αδόμητων γηπέδων <40%).
 - Προσαρμογή της τυπολογίας των καταλυμάτων (μορφολογικοί περιορισμοί, δυναμικότητα, τάξεις) και άλλων σχετικών με τον τουρισμό υποδομών σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και των ειδικών μορφών που υποστηρίζουν.
 - Προστασία και ανάδειξη περιβάλλοντος και τοπίου.
 - Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων
 - Αξιοποίηση των πόρων με την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.α.).
-

-
- Στήριξη δραστηριοτήτων που συμβάλλουν στην αναβάθμιση της εικόνας και γενικότερα στην ανάδειξη και προβολή των χαρακτηριστικών και της φυσιογνωμίας του αγροτικού χώρου.
 - Δημιουργία δικτύων μονοπατιών (εθνικών, ευρωπαϊκών) και διαδρομών («δρόμοι» καπνού, αμπέλου, ελιάς κ.α.).
 - Προώθηση προγραμμάτων στήριξης αγροτικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών).
 - Ενίσχυση του προσανατολισμού των συνεχιζόμενων ευρωπαϊκών προγραμμάτων για τον αγροτικό χώρο (Leader+, ΟΠΑΑΧ), προς μια ολοκληρωμένη αγροτική ανάπτυξη πέραν της αποκλειστικής χρηματοδότησης καταλυμάτων.

(B3) Αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού.

Εφαρμόζονται οι κατευθύνσεις των υπό στοιχείο B2 περιοχών με εξαίρεση τους αναπτυγμένους πυρήνες τους που ακολουθούν τις κατευθύνσεις των υπό στοιχείο A περιοχών.

Για όλες τις υπό το στοιχείο B περιοχές (αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές) το όριο αρτιότητας για τη δόμηση τουριστικών καταλυμάτων, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, με την επιφύλαξη όσων ειδικότερα προβλέπονται για τον ορεινό χώρο, ορίζεται σε οκτώ (8) στρέμματα με μέγιστη πυκνότητα 8 κλίνες/στρέμμα.

(Γ) Περιοχές με κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό και δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού

- Διαφύλαξη φυσικών, ιστορικών, αρχιτεκτονικών κ.α. σημείων του χώρου με «μοναδικά» χαρακτηριστικά.
 - Δημιουργία θεματικών διαδρομών με ανάδειξη στοιχείων των κυρίαρχων χρήσεων («δρόμοι» ελιάς, αμπέλου, καπνού, κ.α.).
 - Αποκατάσταση και αξιοποίηση παλαιών κελυφών.
 - Δημιουργία μουσείων, κέντρων ερμηνείας του χώρου ή άλλων εγκαταστάσεων απαραίτητων για την ανάδειξη της κυρίαρχης χρήσης - δραστηριότητας, εντός οικισμών.
-

-
- Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψη και αθλητισμού) και περιβαλλοντικών.
 - Αξιοποίηση των πόρων με την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.α.).
 - Ανάδειξη και προστασία περιβάλλοντος και τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία μουσείων κ.α.).
 - Προώθηση προγραμμάτων στήριξης αγροτικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών).
 - Δημιουργία υποδομών στήριξης, προώθηση προγραμμάτων εκπαίδευσης και πιστοποίησης (Eco-Management and Audit Scheme- EMAS).

Για τις περιοχές της κατηγορίας αυτής (περιοχές με κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό και δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού)

ορίζονται οι παρακάτω όροι για τη δόμηση κύριων τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές:

α) σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων, από τα όρια των οικισμών αρτιότητα δύο (2) στρέμματα, συντελεστής δόμησης 0.3 για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4 στρέμματα και 0.2 για το υπερβάλλον και πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα 15.

β) στις λοιπές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές διατηρούνται οι ισχύοντες όροι δόμησης.

(Δ) Μητροπολιτικές περιοχές

Ισχύουν οι κατευθύνσεις για τις υπό στοιχείο (Α) περιοχές πλην των περιπτώσεων δ, η, θ, ιστ, ιζ και κ καθώς και οι ακόλουθες:

- Επιτάχυνση των ρυθμών ανάπτυξης του ιστορικού κέντρου και του θαλασσιού μετώπου της Αθήνας και Θεσ/νίκης.
 - Προστασία, ανάδειξη και συνδυασμένη προβολή των πόρων του ευρύτερου περιαστικού τους χώρου (ορεινοί όγκοι, κ.α.).
 - Παροχή κινήτρων για απόσυρση παλαιών κτιρίων, που προσβάλουν υπέρμετρα την αισθητική της πόλης.
-

-
- Αναβάθμιση του ρόλου των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
 - Ενίσχυση της πολιτιστικής δραστηριότητας με διοργάνωση εκδηλώσεων διεθνούς ενδιαφέροντος.
 - Συνέχιση και εντατικοποίηση της προσπάθειας ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων Αθήνας και Θεσ/νίκης.
 - Δημιουργία ζωνών εναλλακτικών δραστηριοτήτων και υπαιθρίων πάρκων αναψυχής και αθλητισμού, στην Αττική και τη Θεσσαλονίκη.
 - Δρομολόγηση αναπλάσεων σε περιοχές με βιομηχανικό ενδιαφέρον, που έχουν χωρική συνέχεια με άλλες περιοχές αστικού τουρισμού.
 - Ενίσχυση δράσεων βελτίωσης της περιβαλλοντικής απόδοσης αστικών υποδομών αντιρύπανσης για την περιβαλλοντική αποκατάσταση του Θερμαϊκού Κόλπου.

Για τις περιοχές της κατηγορίας αυτής (μητροπολιτικές περιοχές) το όριο αρτιότητας για τη δόμηση κύριων τουριστικών καταλυμάτων, εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, ορίζεται σε δέκα (10) στρέμματα με μέγιστη πυκνότητα 8 κλίνες / στρέμμα.

(E) Νησιά και παράκτιες περιοχές

Για την ορθολογική ανάπτυξη του τουρισμού στα νησιά διακρίνονται τρεις κατηγορίες/ομάδες νησιών για τις οποίες δίδονται αντίστοιχες κατευθύνσεις.

Ομάδα I: Στην ομάδα αυτή εντάσσονται όλα τα κατοικημένα νησιά που δεν περιλαμβάνονται στην ομάδα II.

Στην ομάδα αυτή επιτρέπονται μικρές ξενοδοχειακές μονάδες (μέχρι 100 κλινών) εντός ορίων οικισμών. Ο αριθμός των νέων κλινών, δεν μπορεί να υπερβαίνει ετησίως το 5% του αριθμού των υφισταμένων κλινών στην αρχή του έτους, με ελάχιστο όριο τις 30 κλίνες. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει καταγεγραμμένος οικισμός η δυνατότητα ή μη δημιουργίας κύριων τουριστικών καταλυμάτων οφείλει να προσδιοριστεί από το σχεδιασμό των χρήσεων γης (Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Εκτός ορίων οικισμών μπορούν να αναπτυχθούν οργανωμένες κατασκηνώσεις (camping).

Ομάδα II: Νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα ή νησιά που αναπτύσσονται τουριστικά, με ή χωρίς άλλη ιδιαίτερα δυναμική παραγωγική δραστηριότητα και εκμεταλλεύσιμους πόρους. Στα νησιά αυτά έμφαση πρέπει να δοθεί

σε δράσεις που σκοπό έχουν α) την αντιμετώπιση συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων, β) τον έλεγχο των περιβαλλοντικών πιέσεων και του είδους της ανάπτυξης και γ) την αποτροπή της μονόπλευρης εξάρτησής τους από τον τουρισμό. Τα νησιά που περιλαμβάνονται στην κατηγορία αυτή είναι τα παρακάτω:

Αίγινα, Αλόνησος, Αμοργός, Άνδρος, Αντίπαρος, Αστυπάλαια, Ζάκυνθος, Θάσος, Θήρα, Ιθάκη, Ικαρία, Ίος, Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κάσος, Κέα, Κέρκυρα, Κεφαλονιά, Κρήτη, Κύθηρα, Κύθνος, Κως, Λέρος, Λευκάδα, Λέσβος, Λήμνος, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Πάτμος, Πόρος, Ρόδος, Σαμοθράκη, Σάμος, Σέριφος, Σίφνος, Σκιάθος, Σκόπελος, Σκύρος, Σπέτσες, Σύμη, Σύρος, Τήνος, Ύδρα, Φολέγανδρος, Χίος.

Στην ομάδα αυτή πέραν των κατευθύνσεων που δίδονται ανά κατηγορία περιοχής και για τη χωρική οργάνωση των ειδικών μορφών τουρισμού ο σχεδιασμός των χρήσεων γης (Γ.Π.Σ. / Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ε.Χ.Μ.) πρέπει να διερευνά τη σκοπιμότητα καθορισμού ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές και να τις ορίζει κατά περίπτωση.

Ανώτατο όριο δυναμικότητας νέων τουριστικών εγκαταστάσεων εντός ορίων οικισμών και σχεδίων πόλεως εκτός των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας και Ρόδου και οικιστικών κέντρων με πληθυσμό κατά την τελευταία απογραφή μεγαλύτερο των 10.000 κατοίκων: 100 κλίνες

Ομάδα III: Βραχονησίδες και ακατοίκητα νησιά

Κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες με βάση τα ιδιαίτερα φυσικά και ανθρωπογενή χαρακτηριστικά τους, το μέγεθος και την εγγύτητά τους με κατοικημένες περιοχές.

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται οι βραχονησίδες, τα νησιά εμβαδού μικρότερου των 500 στρεμμάτων καθώς και μεγαλύτερα νησιά τα οποία εμπίπτουν στο Δίκτυο Φύση (NATURA) 2000 ή είναι σημαντικά για προστατευόμενα είδη ορνιθοπανίδας ή άλλης ενδημικής πανίδας. Στην ίδια κατηγορία περιλαμβάνονται τα απομονωμένα, από άποψη θέσης, νησιά (απόσταση από παράκτιες περιοχές του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας ή από νησιά με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2.000 κατοίκων μεγαλύτερη των 4 ναυτικών μιλίων) καθώς και τα νησιά που καλύπτονται από καθεστώτα προστασίας που απαγορεύουν τη δόμηση. Στα νησιά της κατηγορίας αυτής απαγορεύεται η δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων.

Στη δεύτερη κατηγορία θα επιτρέπεται η ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων με τον όρο ότι κάλυψή τους δεν θα υπερβαίνει το 2% της έκτασης του νησιού, τηρουμένης της λοιπής νομοθεσίας.

Επιπρόσθετα στις παράκτιες περιοχές των υπό στοιχείων Α, Β, και Δ των κατηγοριών χώρου (Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, Μητροπολιτικές Περιοχές) και στα νησιά που σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της ενότητας αυτής κατατάσσονται στην ομάδα ΙΙ, διακρίνεται ζώνη υψηλής ανταγωνιστικότητας διαφόρων οικονομικών δραστηριοτήτων, η οποία εκτείνεται σε απόσταση 300 μ. από τον αιγιαλό και έχει ιδιαίτερη σημασία για την ανάπτυξη του τουρισμού. Στη ζώνη αυτή που παρατηρείται υψηλός ανταγωνισμός χρήσεων γης και δραστηριοτήτων όλων των ειδών, με άμεση ή έμμεση επίπτωση στον τουρισμό, δίδονται οι παρακάτω κατευθύνσεις:

- Ο περιορισμός της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων – χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα (ιδίως βιομηχανικές / βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, εμπορικές εκθέσεις, κτίρια και γήπεδα αποθήκευσης, γραφεία, κτίρια περίθαλψης, πρατήρια καυσίμων) ιδιαίτερα στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ανεπτυγμένες τουριστικά. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η χωροθέτηση βιομηχανικών δραστηριοτήτων, που έχουν ανάγκη θαλάσσιου μετώπου και εξυπηρετούν άμεσες τοπικές ανάγκες ή είναι σημαντικές για την εθνική οικονομία, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου για τη Βιομηχανία ύστερα από συνεκτίμηση κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων και στα τμήματα των περιοχών αυτών που παρουσιάζουν μειωμένο τουριστικό ενδιαφέρον. Στις υπόλοιπες περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος (περιοχές υπό στοιχεία Β και Δ του άρθρου 4) η χωροθέτηση άλλων χρήσεων επιτρέπεται σε τμήματα τους που δεν παρουσιάζουν τουριστικό ενδιαφέρον είτε μεμονωμένα είτε σε οργανωμένους υποδοχείς.
- Η προτεραιότητα στην προώθηση δράσεων αποκατάστασης της αισθητικής του τοπίου και αναβάθμισης της λειτουργίας του χώρου.
- Η διατήρηση των φυσικών χαρακτηριστικών της ζώνης υψηλής ανταγωνιστικότητας σε ορισμένα τμήματα της ακτογραμμής.

Για το σύνολο του παράκτιου χώρου και τα νησιά ορίζεται, για τις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, ελάχιστη απόσταση (Ε) τοποθέτησης των κτισμάτων, που εξυπηρετούν υποδομές φιλοξενίας, εστίασης και αναψυχής, από τη γραμμή αιγιαλού

πενήντα (50,00μ.) μέτρα. Σε περίπτωση που η υψομετρική στάθμη του φυσικού εδάφους (Y) στο πλησιέστερο στην ακτογραμμή σημείο τοποθέτησης του κτιρίου είναι μικρότερη των δέκα (10,00) μέτρων από την στάθμη της θάλασσας, η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης των κτισμάτων (E1) από την ακτογραμμή δίδεται από τη σχέση $E1=50+(10-Y)X5$. Σε τμήματα με υψομετρική στάθμη εδάφους μικρότερη των δύο μέτρων από τη στάθμη της θάλασσας δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κτισμάτων.

(ΣΤ) Ορεινές περιοχές

Η βασική κατεύθυνση τουριστικής αξιοποίησης του ορεινού χώρου συνίσταται στη μέριμνα για την προστασία αναβάθμιση και ανάδειξη των πόρων, τη βελτίωση της προσβασιμότητας, τη συγκρότηση τοπικών πολυθεματικών δικτύων, την αξιοποίηση του οικιστικού πλεονάσματος των φθινόντων και εγκαταλελειμμένων οικισμών και την προβολή των προορισμών.

Στο πλαίσιο αυτό επιβάλλεται, επιπρόσθετα των όσων προβλέπονται ειδικά για κάθε κατηγορία χώρου και μορφή τουρισμού που συναντάται στον ορεινό χώρο, τα εξής:

- Η διατήρηση της ποιότητας των φυσικών (στοιχεία χλωριδικά, πανιδικά, γεωλογικά–υδρογεωλογικά, τοπιακά κ.α.) και ανθρωπογενών (οικισμοί, κατασκευές, υποδομές, μνημεία, παραδοσιακές ασχολίες, εκδηλώσεις κ.λπ.) πόρων με μέτρα πρόληψης των κινδύνων υποβάθμισης τους,
 - Λήψη ειδικών μέτρων ενσωμάτωσης τρίτων δραστηριοτήτων αναγκαίων για τη λειτουργία του χώρου που παρουσιάζουν ασυμβατότητες με την τουριστική δραστηριότητα και ειδικότερα μέτρων αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης των υποδομών τους (π.χ. σύνταξη ειδικών προδιαγραφών κατασκευής και λειτουργίας).
 - Δημιουργία βασικών προτύπων καθώς και εξειδικευμένων κατά περίπτωση κανόνων για το σχεδιασμό και τη δόμηση λαμβάνοντας υπόψη την παραδοσιακή αρχιτεκτονική και τις τοπικές παραδόσεις, χρήσης, υλικών και μορφών δόμησης,
 - Υιοθέτηση πρακτικών που θα εξασφαλίζουν μειωμένη κατανάλωση ενέργειας και χρήση φιλικών προς το περιβάλλον υλικών.
 - Δημιουργία ειδικών κατασκευαστικών προτύπων για την εκτέλεση έργων συμβατικών υποδομών στον ορεινό χώρο (οδοποιία, κατασκευές δημόσιων κτιρίων, εγγειοβελτιωτικά, διαμορφώσεις χώρων κ.λπ.).
-

Ειδικά για τους ορεινούς οικισμούς του ηπειρωτικού χώρου με πληθυσμό κατά την τελευταία απογραφή μικρότερο των 500 κατοίκων που χαρακτηρίζονται ως στάσιμοι, επιτρέπεται η δόμηση μικρού μεγέθους κύριων τουριστικών καταλυμάτων σε ζώνη πλάτους 500 μέτρων από τα όρια τους με τους παρακάτω όρους: αρτιότητα δύο (2) στρέμματα, συντελεστής δόμησης 0.3 για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4 στρέμματα και 0.2 για το υπερβάλλον και πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα 15.

Από τη ρύθμιση αυτή εξαιρούνται οι οικισμοί που έχουν κηρυχθεί ως παραδοσιακοί και οι περιοχές που εμπίπτουν στις ζώνες Γ.

(Ζ) Πεδινές και ημιορεινές περιοχές.

Αποτελούν περιοχές προτεραιότητας τουρισμού στο μέτρο που εμπίπτουν στις υπό τα στοιχεία Α, Β, και Γ περιοχές. Στις περιπτώσεις αυτές ακολουθούν κατά περίπτωση τις κατευθύνσεις των υπό τα στοιχεία Α, Β, Γ, Η, Θ και Ι περιοχών.

Σε αντίθετη περίπτωση τα χαρακτηριστικά του χώρου και η αναμενόμενη εξ αυτών ένταση των τουριστικών δραστηριοτήτων δεν δικαιολογούν, για την προγραμματική περίοδο του παρόντος Ειδικού Πλαισίου, τη λήψη ειδικών μέτρων, χωρίς ωστόσο να αποκλείουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων εφόσον δεν υπάρχει σαφής αντίθεση με άλλες ρυθμίσεις σχεδιασμού του χώρου.

Σε κάθε περίπτωση είναι δυνατή η χωροθέτηση σύνθετων και ολοκληρωμένων αναπτύξεων τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού του παρόντος Ειδικού Πλαισίου με τους όρους και προϋποθέσεις που τίθενται σε αυτό.

(Η) Περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000

- Αξιοποίηση των πόρων με την ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.α.).
 - Ανάδειξη και προστασία περιβάλλοντος και τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία μουσείων κ.α.).
 - Δημιουργία δικτύων μονοπατιών (εθνικών, ευρωπαϊκών) και διαδρομών («δρόμοι» καπνού, αμπέλου, ελιάς κ.α.).
-

-
- Προώθηση προγραμμάτων στήριξης αγροτικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών).
 - Δημιουργία υποδομών στήριξης, προώθηση προγραμμάτων εκπαίδευσης και πιστοποίησης (Eco-Management and Audit Scheme- EMAS).
 - Οργανωτική και λειτουργική υποστήριξη των Φορέων Διαχείρισης.
 - Θέσπιση ειδικού τέλους υπέρ των Φορέων Διαχείρισης, επί των δραστηριοτήτων του τουρισμού που αναπτύσσονται στις περιοχές αυτές, με σκοπό να χρησιμοποιείται για την προστασία, διαχείριση και ανάδειξη των πόρων.

Μέχρι τον καθορισμό χρήσεων και δραστηριοτήτων στις περιοχές αυτές προτείνεται:

Ο περιορισμός της δόμησης μικρών, σύμφωνα με την κείμενη τουριστική νομοθεσία, τουριστικών καταλυμάτων στις εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές, καθώς και σε μια ζώνη πλάτους 500 μέτρων από τα όρια τους στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται σχετικός κορεσμός (ποσοστό αδόμητων γηπέδων <40%).

Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει για την ανάπτυξη σύνθετων και ολοκληρωμένων αναπτύξεων τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού με τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται.

Σε κάθε περίπτωση κατά την αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων πρέπει να δίδεται η δέουσα βαρύτητα στην οικολογική συνιστώσα.

(Θ) Αρχαιολογικοί χώροι & Μνημεία

Θα πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα, των επισκεπτών και της οργάνωσής τους, εξωραϊσμός του περιβάλλοντος χώρου, έλεγχος χρήσεων και της εγκατάστασης δικτύων υποδομής, ώστε να διασφαλίζεται η βέλτιστη ανάδειξη τους.

(Ι) Παραδοσιακοί οικισμοί

- Δημιουργία μηχανισμού ελέγχου των χρήσεων γης και της έντασης της τουριστικής δραστηριότητας βάσει των εξής κριτηρίων: επιφάνεια δομημένου χώρου, συνολικός αριθμός τουριστικών επιχειρήσεων με έδρα ή πραγματική λειτουργία στον οικισμό, αριθμός υφιστάμενων κλινών. Στόχος είναι η διαφύλαξη της αξίας του πόρου και η προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα.
-

-
- Διαμόρφωση αυστηρότερων κανόνων για τη μορφολογία των νέων κτισμάτων, ενίσχυση δράσεων αποκατάστασης κελυφών και ειδικότερα για τους εγκαταλελειμμένους και φθίνοντες προώθηση πρωτοβουλιών στην κατεύθυνση αναζωογόνησης τους.
 - Ελαχιστοποίηση των επεκτάσεων των οικισμών.
 - Άμεσος έλεγχος της δόμησης εκτός σχεδίου πόλης και ορίων οικισμών.
 - Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ορεινών οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις (αύξηση μέχρι και 40% της υφισταμένης δομημένης επιφάνειας), με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές.
 - Η ανάπτυξη δράσεων τοπικών συμφώνων ποιότητας (πέρα από τους κατά περίπτωση ισχύοντες κτιριολογικούς κανονισμούς), που αφορούν στη διατήρηση και ανάδειξη αξιόλογων μορφολογικών στοιχείων και την ιδιαίτερη τοπική αρχιτεκτονική παραδοσιακών οικισμών.

3.3 ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Παρακάτω δίνονται κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού.

3.3.1 Συνεδριακός τουρισμός

Προωθείται η ανάπτυξη συνεδριακού τουρισμού στα αστικά κέντρα στις Αναπτυσσόμενες περιοχές (περιοχές υπό στοιχείο Β) ειδικής μορφής τουρισμού και στις Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές της χώρας (περιοχές υπό στοιχείο Α) με επαρκή συγκοινωνιακή σύνδεση (κυρίως αεροπορική) και ευκαιρίες για απόλαυση εκδηλώσεων σύγχρονου πολιτισμού (μουσεία, φεστιβάλ, εκθέσεις κ.α.), γαστρονομία, επίσκεψη αξιοθέατων κ.λπ.

Επιπρόσθετα, είναι δυνατή η δημιουργία εγκαταστάσεων συνεδριακού τουρισμού μικρότερης κλίμακας σε μικρότερα αστικά κέντρα και άλλους τουριστικούς προορισμούς, βάσει κριτηρίων, όπως: ύπαρξη Α.Ε.Ι. ή ερευνητικών κέντρων, παρουσία

κάποιου ισχυρού / κυρίαρχου παραγωγικού τομέα στην περιοχή, ύπαρξη αξιόλογων στοιχείων του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ιστορίας, αθλητικών ή πολιτιστικών εκδηλώσεων κ.α.

Για την ενίσχυση του συνεδριακού τουρισμού απαιτούνται:

- Μέτρα για τη βελτίωση της ελκυστικότητάς των πόλεων / τουριστικών περιοχών, τον εκσυγχρονισμό και αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και τη δημιουργία νέων, είτε αμιγών είτε συνδυασμένων με καταλύματα υψηλών προδιαγραφών με συνεδριακά κέντρα.
- Δράσεις ενσωμάτωσης νέων τεχνολογιών στις υποδομές του συνεδριακού τουρισμού.
- Πρόσθετα κίνητρα για αποκατάσταση και επανάχρηση αξιόλογων παλαιών κελυφών.
- Η προώθηση δράσεων σύνδεσης του συνεδριακού με τον εκθεσιακό τουρισμό.

3.3.2 Αστικός Τουρισμός

Προωθείται κατά προτεραιότητα στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη, τις μεγάλες πόλεις (Πάτρα, Λάρισα, Ηράκλειο) και σε τουριστικές περιοχές με αξιόλογα αστικά κέντρα (Βόλος, Ναύπλιο, Χώρα Κέρκυρας, Χώρα Ρόδου, Πόλη Χανίων, Ιωάννινα, Καστοριά, Καβάλα, Ξάνθη, Ερμούπολη, Μυτιλήνη, Κω, Καλαμάτα, Κομοτηνή, Ρέθυμνο).

Σε όλα τα ανωτέρω αστικά κέντρα προτείνεται η κατά προτεραιότητα προώθηση δράσεων, που αφορούν στην ανάδειξη και αναβάθμιση των ιστορικών κέντρων, μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και λοιπών αξιόλογων στοιχείων του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντός τους.

Περαιτέρω για την ανάπτυξη του απαιτείται η προώθηση δράσεων :

- Δικτύωσης βάσει θεματικών ενοτήτων π.χ. κοινή ιστορία, αρχιτεκτονική, τοπική παραγωγή κ.α.
 - Εμπλουτισμού παρεχόμενων υπηρεσιών και δραστηριοτήτων, όπως μουσεία, εκθετήρια, σύγχρονες εγκαταστάσεις πληροφόρησης, φεστιβάλ και άλλες θεματικές εκδηλώσεις.
-

-
- Εκσυγχρονισμού και βελτίωσης της ποιότητας του ξενοδοχειακού δυναμικού των παραπάνω αστικών περιοχών.
 - Ενημέρωσης των επισκεπτών για τη θέση και το περιεχόμενο των τουριστικών πόρων και η εξασφάλιση της εύκολης πρόσβασης σε αυτούς.
 - Βελτίωσης της κυκλοφορίας και της ασφάλειας των πεζών.

3.3.3 Θαλάσσιος Τουρισμός

Ο θαλάσσιος τουρισμός προσδιορίζεται από τη δυνατότητα χρήσης ιδιόκτητων και εκμισθωμένων σκαφών αναψυχής διαφορετικών μεγεθών και εμβέλειας ταξιδιών, με ή άνευ πληρώματος και με ποικίλους τρόπους κίνησης.

Για την ανάπτυξή του επιβάλλεται:

- Η δημιουργία κέντρων για την υποστήριξη δέκα (10) ενοτήτων θαλάσσιου τουρισμού, τα οποία θα διαθέτουν σύγχρονες υποδομές ελλιμενισμού, ανεφοδιασμού και επισκευών και υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης για πρακτορεύσεις, ενοικιάσεις, αγοραπωλησίες κ.λπ. Τα κέντρα αυτά εξυπηρετούν το μεγαλύτερο δυνατό συνδυασμό θαλάσσιων δραστηριοτήτων του τουρισμού. Βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη αυτών των κέντρων αποτελεί η ύπαρξη σύγχρονης υποδομής φιλοξενίας, εστίασης και ψυχαγωγίας και η γειτνίαση με αεροδρόμιο. Οι εννέα ενότητες και τα κέντρα που τις υποστηρίζουν ορίζονται ως εξής :
 - Λαύριο και η ζώνη με τους υφιστάμενους τουριστικούς λιμένες από τον Πειραιά μέχρι τη Βουλιαγμένη, με ακτίνα επιρροής τις Β-Β.Δ. Κυκλάδες και τον Αργοσαρωνικό αντιστοίχως,
 - Θεσσαλονίκη με ακτίνα επιρροής τις ακτές του νομού καθώς και τις ακτές της Πιερίας και τις Χαλκιδικής
 - Καβάλα σε συνδυασμό με την Αλεξανδρούπολη με ακτίνα επιρροής τις παράκτιες περιοχές και τα νησιά της περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, τη Λήμνο και τον Αη Στράτη.
 - Λέσβο με ακτίνα επιρροής τα νησιά της περιφέρειας Βορείου Αιγαίου πλην Λήμνου και τα απέναντι παράλια της Τουρκίας
-

-
- Νάξος, με ακτίνα επιρροής τις Κεντρικές, Νότιες και Ανατολικές Κυκλάδες,
 - Ρόδος και Κως, με ακτίνα επιρροής τα Νότια Δωδεκάνησα και τα Βόρεια Δωδεκάνησα και Σάμο – Ικαρία αντιστοίχως,
 - Σκιάθος, με ακτίνα επιρροής τις Βόρειες Σποράδες, Μαγνησία, Βόρεια Εύβοια και Σκύρο,
 - Κέρκυρα και Λευκάδα, με ακτίνα επιρροής τις ακτές της Δυτικής Ελλάδας, της Β.Δ. Πελοποννήσου και των νησιών του Ιονίου.
 - Καλαμάτα με ακτίνα επιρροής τις ακτές της Ν.Δ. και Ν.Α. Πελοποννήσου,
 - Ηράκλειο με ακτίνα επιρροής κυρίως τις βόρειες ακτές της Κρήτης.
 - Η πύκνωση του δικτύου των τουριστικών λιμένων κατά τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η λειτουργική συνοχή του δικτύου κάθε επιμέρους ενότητας θαλάσσιου τουρισμού.
 - Η βελτίωση των υποδομών των σημείων ελλειμνισμού (μαρίνες, αγκυροβόλια) και η δυνατότητα εποχικής αύξησης της χωρητικότητάς τους (ειδικά στο Ιόνιο, στις Κυκλάδες και στις Σποράδες).
 - Η ανάπτυξη «πράσινων υποδομών» (ενέργεια, διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.).
 - Η ανάπτυξη και λειτουργία συστημάτων ηλεκτρονικής ενημέρωσης για διαθεσιμότητα θέσης, κόστος κ.λπ.

3.3.4 Πολιτισμικός Τουρισμός

Για την ανάπτυξη του πολιτισμικού τουρισμού απαιτείται :

- Η ιεραρχημένη αναβάθμιση του μουσειακού, μνημειακού και αρχαιολογικού κεφαλαίου της χώρας.
 - Η εξασφάλιση της προσβασιμότητας, της επισκεψιμότητας και οργάνωσης των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων που θα ενταχθούν σε τουριστικά δίκτυα.
 - Η δημιουργία θεματικών πάρκων που αφορούν στον πολιτιστικό πόρο της εκάστοτε περιοχής.
-

-
- Η ενίσχυση δράσεων τύπου RI-SE (μεταξύ άλλων προωθείται η σύνδεση καινοτομίας-πολιτισμού), για τη δημιουργία πολυχώρων ψηφιακής αναπαράστασης ιστορικών, μυθολογικών και άλλων πολιτιστικών σεναρίων.
 - Η ενίσχυση, προβολή και καθιέρωση φεστιβάλ, πολιτισμικών θεσμών και άλλων σχετικών εκδηλώσεων.
 - Η ανάπτυξη του γαστριμαργικού τουρισμού και η ένταξη του στο τουριστικό προϊόν (ανάπτυξη βιολογικών προϊόντων, συστημάτων διασφάλισης της ποιότητας τους και πιστοποίησης της αξίας και της μοναδικότητάς τους).

Θρησκευτικός Τουρισμός είναι ένα είδος Πολιτισμικού τουρισμού και απαιτείται για την ανάπτυξη του:

- Η ιεραρχημένη ανάδειξη πόλων ανάπτυξης θρησκευτικού τουρισμού (π.χ. Μετέωρα, Πάτμος, Άγιο Όρος).
- Συγκρότηση, οργάνωση και προβολή τους σε δίκτυα.
- Βελτίωση της προσβασιμότητάς τους καθώς και των μεταξύ των συνδέσεων.
- Προώθηση μέτρων εξωραϊσμού / αναβάθμισης των λατρευτικών χώρων, των συνοδών τους εγκαταστάσεων διημέρευσης και διαμονής καθώς και του περιβάλλοντα χώρου τους.
- Στήριξη δράσεων που αφορούν στην οργάνωση σχετικών εκδηλώσεων.
- Προώθηση / στήριξη προγραμμάτων ανταλλαγής επισκέψεων μεταξύ θρησκευτικών κοινοτήτων.

3.3.5 Αθλητικός Τουρισμός

Για την ανάπτυξη του αθλητικού τουρισμού απαιτείται:

- Η αξιοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης, της Πάτρας, του Ηράκλειου και του Βόλου, ιδίως για τη διοργάνωση τακτικών διεθνών αθλητικών εκδηλώσεων.
 - Η ενίσχυση των υφιστάμενων εξειδικεύσεων (αγώνες ταχύπλοων σκαφών στην Κέρκυρα, κωπηλατικοί αγώνες στα Ιωάννινα κ.λπ.) σε πόλεις που διαθέτουν
-

υψηλών προδιαγραφών αθλητικές εγκαταστάσεις και ξενοδοχειακή υποδομή καθώς και αεροδρόμια.

- Η ανάπτυξη προπονητικών κέντρων σε περιοχές του ορεινού και ημιορεινού χώρου που διαθέτουν ήδη ικανοποιητική πρόσβαση και δεν απαιτούν περαιτέρω βελτίωσή της, καθώς και ικανοποιητική ξενοδοχειακή υποστήριξη καθώς επίσης σε παραθαλάσσιες και παραλίμνιες περιοχές για τα αθλήματα του θαλάσσιου σκι, ιστιοδρομίες κ.λπ.
- Τα προπονητήρια και οι λοιπές σχετικές υποδομές πρέπει να εναρμονίζονται με την κλίμακα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής εγκατάστασης.
- Η προώθηση της σύνδεσης δράσεων αθλητικών φορέων (συλλόγων και σωματείων) με την τουριστική δραστηριότητα.

Άλλες μορφές αθλητικού τουρισμού

➤ Γκολφ

Είναι μια μορφή τουρισμού που η ζήτηση της αυξάνει διεθνώς και επιπλέον δεν έχει εποχικό χαρακτήρα. Για την ανάπτυξή του δίδονται οι παρακάτω κατευθύνσεις :

- Δημιουργία εγκαταστάσεων γκολφ στις ευρύτερες περιοχές των μεγάλων αστικών κέντρων που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Βόλος, Ιωάννινα, στις νήσους Κρήτη, Κέρκυρα, Ρόδο και Ζάκυνθο, στους νομούς, Ηλείας, Μεσσηνίας και Χαλκιδικής καθώς και ως τμήμα σύνθετων ολοκληρωμένων τουριστικών επενδύσεων με την προϋπόθεση εξασφάλισης των απαιτούμενων υδατικών πόρων της εγκατάστασης ύστερα από την ικανοποίηση υδρευτικών, αρδευτικών και οικολογικών αναγκών της περιοχής που επηρεάζεται ή τη χρήση ανακυκλωμένου νερού από αξιοποίηση των λυμάτων μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία (αφαλάτωση).
- Αναβάθμιση των ήδη υπαρχόντων γηπέδων golf

Σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται η λήψη μέτρων ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης καθώς και η διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος και ιδιαίτερα των υδάτινων πόρων, από κινδύνους εξάντλησης και ρύπανσης.

Θετική για τη χωροθέτηση γηπέδων γκολφ θεωρείται η ύπαρξη άλλων ή η συνδυασμένη ανάπτυξη στην ίδια περιοχή δύο ή περισσότερων γηπέδων γκολφ.

➤ *Χιονοδρομικός τουρισμός*

Δεν προβλέπεται η ανάπτυξη νέων χιονοδρομικών κέντρων.

Απαιτείται ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης πιθανής συμπλήρωσης, επέκτασης και αναβάθμιση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών στα σημαντικότερα τουλάχιστον χιονοδρομικά κέντρα και η ταυτόχρονη βελτίωση της ασφάλειας των υποδομών πρόσβασης (οδικό δίκτυο).

Προτείνεται η δημιουργία δικτύων διαδρομών ορειβατικού σκι σε υφιστάμενες δασικές οδούς και ορειβατικά μονοπάτια, κατά προτεραιότητα σε ορεινά συγκροτήματα που δεν διαθέτουν χιονοδρομικά κέντρα καθώς και γύρω από ορεινούς οικισμούς, οι οποίοι διαθέτουν ικανοποιητική υποδομή φιλοξενίας και εστίασης.

Όσον αφορά στη βελτίωση της προσβασιμότητας, θα πρέπει να λαμβάνονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος και του τοπίου. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδών να είναι στο αναγκαίο μέτρο για την εξυπηρέτηση των περιοχών και γενικότερα να λαμβάνεται μέριμνα για τον περιορισμό των επιπτώσεων στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών.

➤ *Καταδυτικός Τουρισμός*

Ο καταδυτικός τουρισμός προτείνεται να προωθηθεί για τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος σε αναπτυσσόμενες και ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές με την ανάπτυξη οργανωμένων θεματικών καταδυτικών πάρκων. Τα καταδυτικά πάρκα είναι κατάλληλα προστατευόμενοι και διαχειριζόμενοι υποθαλάσσιοι βιότοποι. Η ανάπτυξη τους μπορεί να συνδυαστεί με την ύπαρξη προστατευόμενων θαλάσσιων πάρκων και η λειτουργία τους τόσο με τη διεξαγωγή επιστημονικής έρευνας όσο και με ήπιες μορφές αλιείας στην ευρύτερη τους περιοχή.

Επιλέξιμες περιοχές για την ανάπτυξη τους θεωρούνται όσες διαθέτουν: α) τους απαιτούμενους προς τούτο πόρους (υποθαλάσσιοι γεωλογικοί σχηματισμοί και πλούσια σε ιχθυοπανίδα οικοσυστήματα ή επιδεχόμενα αναβάθμισης σε αριθμό και μέγεθος ειδών με κατάλληλα μέτρα, ναυάγια, ενάλιες αρχαιότητες, κ.λπ), β) ικανή πρόσβαση και γ) βρίσκονται σε χρονοαπόσταση το πολύ 90 λεπτών από υποδομές υγείας για την αντιμετώπιση έκτακτων περιστατικών που συνδέονται με το άθλημα (π.χ. ύπαρξη θαλάμου υπερβαρικής θεραπείας σε λειτουργία).

Προωθείται επίσης, η κατασκευή χερσαίων εγκαταστάσεων υποστήριξης της υποβρύχιας δραστηριότητας (μουσείων, ενυδρείων, κ.λπ.) σε περιοχές που γειτνιάζουν με αυτές όπου αναπτύσσονται οι καταδυτικές δραστηριότητες.

➤ *Αθλητικές δραστηριότητες του ορεινού χώρου*

Προώθηση δράσεων που αφορούν στην ανάπτυξη αθλητικών δραστηριοτήτων (σπορ) του ορεινού χώρου (π.χ. ορειβασία, αναρρίχηση, κανό-καγιάκ, rafting, αιωροπτερισμός, αλεξίπτωτο πλαγιάς).

Η ενίσχυση σωματείων και των συλλόγων των αθλημάτων του ορεινού χώρου.

3.3.6 Ιαματικός και θεραπευτικός τουρισμός

Προτείνεται η ιεραρχημένη αξιοποίηση των ιαματικών φυσικών πόρων με σκοπό την ανάπτυξη κέντρων θερμαλισμού με κριτήρια:

- Την αξία / ιαματικότητα (με βάση σύγχρονα επιστημονικά δεδομένα) σε συνδυασμό με την επάρκεια του φυσικού πόρου για τη βιωσιμότητα της επένδυσης.
- Την ποιότητα του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος της ενδοχώρας.
- Το βαθμό χωροταξικής ένταξης τους σε περιοχές που παρουσιάζουν ευρύτερο τουριστικό ενδιαφέρον.
- Την προσβασιμότητα της περιοχής και την υποστήριξη της με σύγχρονη τεχνική και κοινωνική υποδομή.
- Τη δυνατότητα υποστήριξης με ξενοδοχειακές υποδομές υψηλών προδιαγραφών καθώς και με συναφείς εγκαταστάσεις ελεύθερου χρόνου, αναψυχής, αθλητισμού.

Επιπρόσθετα απαιτείται:

Η λήψη μέτρων για τη διαφύλαξη του φυσικού πόρου (πηγών) από τη ρύπανση και γενικότερα κάθε είδους υποβάθμιση προερχόμενη από κατασκευή τεχνικών έργων, κ.λπ. Η συνεχής παρακολούθηση της ποιότητας των ιαματικών μέσων, η ανάπτυξη σχετικής επιστημονικής έρευνας/τεκμηρίωσης των θεραπευτικών ιδιοτήτων σε συνδυασμό με τις εφαρμοζόμενες τεχνικές και εκπαίδευση/εξειδίκευση επιστημονικού και μη προσωπικού.

Προτείνεται η δημιουργία κέντρων θαλασσοθεραπείας και γενικότερα κέντρων θεραπευτικού τουρισμού με έμφαση στον συνδυασμό πρόληψης / θεραπείας -

αποκατάστασης, αναψυχής και παραθερισμού σε περιοχές που διαθέτουν, σε αντιστοιχία με το αντικείμενο «θεραπείας», κατάλληλους πόρους, ιδιαίτερα σε ανεπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές της χώρας με καλή συγκοινωνιακή σύνδεση.

3.3.7 Τουρισμός φύσης

Ο τουρισμός φύσης αναπτύσσεται στον ορεινό χώρο και σε ενδιαφέρουσες περιβαλλοντικά περιοχές (π.χ. περιοχές του δικτύου Φύση (NATURA) 2000, δάση).

Επιπρόσθετα των δράσεων που αναφέρονται στις υπό τα στοιχεία ΣΤ και Η περιοχές επιβάλλεται:

- Η καθιέρωση ενός συστήματος ιεράρχησης των περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών που μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά με κατά περίπτωση κριτήρια που θα αφορούν στις επιτρεπόμενες δραστηριότητες σε κάθε περιοχή.
 - Δράσεις ανάδειξης προστατευόμενων περιοχών που διαθέτουν σχετικούς πόρους (φύση, τοπίο), ως πόλων ανάπτυξης τουρισμού φύσης ευρύτερης ακτινοβολίας. Τέτοιες περιοχές αποτελούν καταρχήν οι 27 προστατευόμενες περιοχές που διαθέτουν Φορέα Διαχείρισης στις οποίες περιλαμβάνονται:
 - Οι Εθνικοί Δρυμοί και τα εθνικά πάρκα.
 - Οι υγρότοποι που περιλαμβάνονται στον Κατάλογο Ραμσάρ,
 - Τα Εθνικά Θαλάσσια Πάρκα Ζακύνθου και Βορείων Σποράδων κ.λπ.
 - Η αξιοποίηση επιλεγμένων περιοχών προστασίας της φύσης ή του τοπίου (περιοχές Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και αξιόλογα καταγεγραμμένα φυσικά τοπία), ως πόλων ανάπτυξης, τοπικής ή ευρύτερης εμβέλειας, ενός ήπιου ρεύματος τουρισμού φύσης.
 - Η καθιέρωση τοπικών δικτύων, διαδρομών - μονοπατιών, πολυθεματικού χαρακτήρα με έμφαση στη φυσιολατρική διάσταση.
 - Η σήμανση των διαδρομών σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν στην ΕΕ και η έκδοση χαρτών ορεινής περιήγησης.
 - Ο εμπλουτισμός των διαδρομών με εναλλακτικές δραστηριότητες (πίστες mountain bike, ιπασία) και η ένταξη σε αυτές, όπου είναι δυνατόν, παραδοσιακών οικισμών με υποδομές εστίασης και αναψυχής.
-

-
- Η διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων του παραδοσιακού τρόπου ζωής.
 - Η δημιουργία υποδομών παρατήρησης και ερμηνείας της φύσης (π.χ. παρατηρητήρια, κέντρα ενημέρωσης επισκεπτών, μουσεία και ορειβατικά καταφύγια).

3.4 ΣΥΝΘΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΑΘΕΡΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ.

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 εφόσον:

- Συμβάλλουν στον εμπλουτισμό και την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, ύστερα από συνεκτίμηση και της κατάστασης / δυνατοτήτων του πόρου που τίθεται προς εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένης και της ικανότητας των δικτύων και των υποδομών να υποστηρίξουν υψηλής ποιότητας τουριστικές υπηρεσίες.
- Ενισχύουν την κοινωνική, οικονομική, και παραγωγική βάση της ευρύτερης των περιοχής.
- Εξασφαλίζουν ικανοποιητική ζήτηση για τη βιωσιμότητα των επιμέρους υποδομών της.
- Διαθέτουν ικανοποιητική πρόσβαση.

Σε κάθε περίπτωση κατά την αξιολόγηση των εν λόγω επενδυτικών σχεδίων εκτιμάται θετικά η τυχόν :

- Παράλληλη προώθηση δράσεων ανάδειξης / προβολής στοιχείων της φυσικής ή και πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής (κέντρα πληροφόρησης, λαογραφικά κ.ά. μουσεία, αποκατάσταση και προβολή τόσο πολιτιστικών μνημείων όσο και νεώτερων χαρακτηριστικών κτισμάτων της υπαίθρου, όπως παλιοί νερόμυλοι ή ανεμόμυλοι, βρύσες) ή και αναβίωσης παραδοσιακών δραστηριοτήτων.
 - Η ενσωμάτωση αξιόλογων στοιχείων της τοπικής αρχιτεκτονικής.
 - Η υιοθέτηση σύγχρονων προτύπων περιβαλλοντικής διαχείρισης και εξοικονόμησης ενέργειας και υδάτινων πόρων.
 - Αποκατάσταση και αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών και γενικότερα παλαιών κελυφών, καθώς και αλλοιωμένων φυσικών / τουριστικών πόρων (π.χ. παλιά λατομεία)
-

Ειδικά για τις περιοχές του δικτύου Φύση (NATURA) 2000:

Θετική θα μπορούσε να θεωρηθεί η συγκέντρωση της δόμησης με ταυτόχρονο περιορισμό της όσο και της χρήσης των εγκαταστάσεων (π.χ. πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα), σε συνδυασμό με την προστασία και αναβάθμιση των οικολογικών χαρακτηριστικών του χώρου στη βάση των αναγκών διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής.

Σε κάθε περίπτωση στις περιοχές αυτές η κάλυψη των εγκαταστάσεων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 2% της έκτασης του γηπέδου και πρέπει να αποδεικνύεται με την κατάλληλη επιστημονική μελέτη ότι η επένδυση δεν θα επηρεάσει την οικολογική ισορροπία των οικοτόπων προτεραιότητας.

Ειδικά για τις περιοχές που παρουσιάζουν στοιχεία κορεσμού:

Εκτιμάται θετικά ο τυχόν συνδυασμός τους με δράσεις απόσυρσης απαξιωμένων τουριστικών υποδομών.

Οι ρυθμίσεις αυτές δεν εφαρμόζονται στον ορεινό χώρο, στα μικρά ακατοίκητα νησιά και βραχονησίδες.

Κατ' εξαίρεση μπορεί να εξετάζεται η δυνατότητα για πιλοτικές επενδύσεις σε περιορισμένο αριθμό (έως 5 στο σύνολο του εθνικού χώρου) ακατοίκητων νησιών που εμπίπτουν στη δεύτερη κατηγορία της ομάδας III της ενότητας E, υπό την προϋπόθεση ότι θα τεκμηριώνεται πλήρως η θετική συμβολή της επένδυσης στη βιώσιμη ανάπτυξη του ευρύτερου χώρου στον οποίο εντάσσονται, ύστερα από συνεκτίμηση κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων.

Ως ενδεικτικές περιοχές προτεραιότητας για ανάπτυξη σύνθετων κι ολοκληρωμένων μορφών τουρισμού προτείνονται οι ακόλουθες περιοχές:

- Παράκτιες περιοχές Δυτικής και ΝΔ. Πελοποννήσου
 - Παράκτιες περιοχές Αιτωλοακαρνανίας
 - Παράκτιες περιοχές Ηπείρου
 - Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές του Ν. Χαλκιδικής
 - Παράκτιες περιοχές Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης
 - Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές Κρήτης
-

-
- Παράκτιες περιοχές Νότιας Ρόδου
 - Δυτικές ακτές Ζακύνθου
 - Ευρύτερη περιοχή πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου και δυτικών ακτών Παγασητικού

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.) με τους όρους δόμησης που ισχύουν για τις Π.Ο.Τ.Α., 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.

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ, ΚΑΝΟΝΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η αλόγιστη και χωρίς περιορισμούς Τουριστική Ανάπτυξη μπορεί να προκαλέσει πολλά προβλήματα τόσο στην αλλαγή των χρήσεων γης όσο και στο περιβάλλον μιας περιοχής. Το νομοθετικό πλαίσιο που υπάρχει στην Ελλάδα για τα τουριστικά ακίνητα βάζει κάποιους περιορισμούς. Χαρακτηρισμένες περιοχές ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και Π.Ο.Τ.Α. αλλά και τι ισχύει στην δόμηση των εκτός σχεδίου περιοχών αναλύονται παρακάτω.

Μια πρώτη προσπάθεια για την σύνταξη του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου έγινε με αρκετές αντιδράσεις, για τους ευνοϊκούς όρους δόμησης σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, για την δόμηση σε απόσταση 50μ μόνο από τον αιγιαλό και για το νέο μοντέλο του τουρισμού που προωθείτε μέσω του «όρου της σύνθετης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης τουριστικών υποδομών, σταθερού παραθερισμού».

4.1 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στις περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις σύμφωνα με το Π.Δ. 20/28-1-88 και για τις παρακάτω μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων :

α) ξενοδοχεία κλασσικού τύπου

β) ξενοδοχεία τύπου MOTEL

-
- γ) ξενοδοχεία τύπου ξενώνα
δ) ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων
ε) ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (δηλ. κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων)
ισχύουν τα ακόλουθα:

4.1.1 Χωροθέτηση τουριστικών Εγκαταστάσεων

Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια της χρήσης γης της κάθε περιοχής αλλά και της χωροταξικής πολιτικής με σκοπό την διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Για γήπεδα που δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού δεν εξετάζονται για την καταλληλότητα τους και για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων.

4.1.2 Όροι Δόμησης

Οι όροι δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο δέκατα (0,2).

β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα ο συντελεστής δόμησης για τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση α' και για τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δεκαπέντε (0,15) εκατοστά.

γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης για τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση β' και για τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα (0,10) εκατοστά.

δ) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε δέκα και μισό (10,50) μέτρα με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά και μισό (7,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

Κατ'εξαιρέση, για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,5) μέτρα.

ε) σε κτίριο τουριστικού καταλύματος που λειτουργεί νόμιμα είναι δυνατή η καθ' ύψος επέκταση στο ίδιο περίγραμμα έστω και αν δεν τηρείται η απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στην παρακάτω περίπτωση (στ) με την επιφύλαξη του άρθρου 187 παρ. 5.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το οριζόμενο στην περίπτωση δ.

στ) η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

- για κτίρια ύψους μέχρι επτά και μισό (7,50) μέτρα, σε δέκα (10) μέτρα.
- για κτίρια ύψους μέχρι δέκα και μισό (10,50) μέτρα, σε δέκα πέντε (15) μέτρα.

ζ) το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειάς του.

η) το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

4.1.3 Ειδικές Διατάξεις και Περιορισμοί για τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις

1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από ένα κτισμάτων μέσα στο γήπεδο με τήρηση των διατάξεων για τους όρους δόμησης.

3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες (4.000) κ.μ., απαιτείται διάσπασή του, σε μικρότερους όγκους.

4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους ΕΠΑΕ για τη μορφολογική προσαρμογή της με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρέμματα, απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμμάτων απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο θεωρείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.

6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%), απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ, με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα οικοδομείται.

7. α) Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. Είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. με την προϋπόθεση, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, να παραχωρηθεί με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή κοινότητα, στα όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκταση ανάλογη με την επιπλέον των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. εκμετάλλευση, με τον ακόλουθο τρόπο:

αα) για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. και μέχρι δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ. παραχωρείται έκταση ίση με την επιπλέον του ανώτατου ορίου εκμετάλλευσης.

ββ) για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των δέκα χιλιάδων (10.000) τ.μ. και μέχρι δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια (17.500) τ.μ. για τα πρώτα δέκα χιλιάδες (10.000) τ.μ. παραχωρείται έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα έκταση ίση με την επιπλέον των δέκα χιλιάδων (10.000) τ.μ. εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπλέον αυτής εκμετάλλευσης, δηλαδή των δέκα χιλιάδων (10.000) τ.μ.

γγ) για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ. για τα πρώτα δέκα επτά χιλιάδες πεντακόσια (17.500) τ.μ. παραχωρείται έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα

έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπέδων των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ. εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπέδων αυτής εκμετάλλευσης, δηλαδή των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ.

β) Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη στην παράγραφο αυτή παραχώρηση. Το τμήμα του γηπέδου, που παραχωρείται καθορίζεται στο σχέδιο της γενικής διάταξης της περίπτωσης 5 της παρούσας παραγράφου. Πάντως, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

8. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη νομαρχία η κατά την προηγούμενη περίπτωση 7 υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου, είναι δυνατό να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για τις απαλλοτριώσεις.

9. Όταν δημιουργείται αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου-σάουνα, σε υπόγειο χώρο, πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής, αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε χώρο πάνω από το έδαφος, ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.

10. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε "τουριστική" της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται ως "παραδοσιακά" από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες.

11. Κτίρια που ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν μπορούν ν' αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Το ίδιο ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται:

α) η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1652/86 (ΦΕΚ 167Α' 86) και

β) η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς μετά από σχετική απόφαση του οικείου νομάρχη για έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114.

Η αλλαγή χρήσης κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής επισύρει τις κυρώσεις του άρθρου 381 παρ. 2.

4.2 Π.Ε.Ρ.ΠΟ.

Με τον όρο Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) νοείται ο μηχανισμός και οι ειδικές διατάξεις που ρυθμίζουν την πολεοδόμηση ιδιωτικών εκτάσεων με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών τους. Προϋπόθεση για την εφαρμογή μηχανισμού ΠΕΡΠΟ είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, οι όροι και ο ειδικός τρόπος ανάπτυξής τους από τα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ.

Ο μηχανισμός ΠΕΡΠΟ στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μιας ή περισσοτέρων κατηγοριών χρήσεις γης σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους.

Προκειμένου να χαρακτηρισθεί μια περιοχή ως ΠΕΡΠΟ πρέπει:

- Να πρόκειται για εδαφική έκταση που βρίσκεται εκτός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμού μέχρι 2000 κατοίκους.
- Η εδαφική αυτή έκταση να ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ'αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου.
- Η έκταση αυτή πρέπει να είναι ενιαία, δηλαδή να μη διακόπτεται από εγκεκριμένες οδούς, να έχει ελάχιστη επιφάνεια 100στρ. Στην οποία δεν συνυπολογίζονται τα ρέματα, οι μη εγκεκριμένοι δρόμοι και οι περιοχές σύμφωνα με την οικιστική νομοθεσία απαγορεύει να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς π.χ. δασικές και που εξακολουθούν να παραμένουν εκτός σχεδίου.
- Να περιλαμβάνεται στα όρια εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ να πρόκειται να εξυπηρετήσει μια ή περισσότερες νόμιμες χρήσεις γης (εκτός από οχλούσα βιομηχανία και βιοτεχνία) ή δεύτερη κατοικία και να πολεοδομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατόν να καθορισθεί ΠΕΡΠΟ και πριν από την έγκριση των ως άνω σχεδίων, υπό την προϋπόθεση της συντάξεως και εγκρίσεως «γενικών κατευθύνσεων

ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης», οι οποίες πρέπει να καλύπτουν την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος.

4.3 Π.Ο.Τ.Α.

Με τον όρο Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. και σε εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων, που βρίσκονται εντός ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ Π.Σ.) ή του Σχεδίου Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), αλλά μόνο σε περιοχές, που καθορίζονται από τα παραπάνω σχέδια ως περιοχές τουρισμού - αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος και εφόσον τηρείται η διαδικασία των παραγράφων 3, 4 και 6 του άρθρου 29.

Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης έχουν χαρακτηριστεί στην Μεσσηνία όπου έχουμε:

- Περιοχή 1, το τμήμα ΠΟΤΑ Ρωμανού στα διοικητικά όρια των Δήμων Γαργαλιάνων και Νεστόρος
- Περιοχή 2, Τμήμα ΠΟΤΑ Πύλου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Πύλου.
- Περιοχή 3, Τμήμα ΠΟΤΑ Ριζόμυλου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Πεταλιδίου.

Συγκεκριμένα στην Περιοχή 1, έχει κατατεθεί επενδυτικό σχέδιο από την επιχείρηση «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ Α.Ε.» για την ίδρυση δυο Ξενοδοχειακών Μονάδων 5* με 446 δωμάτια των 1114 κλινών και κέντρο Θαλασσοθεραπείας των 200 ατόμων η μια και η άλλη 5* με 321 δωμάτια των 769 κλινών και Συνεδριακό Κέντρο 1175 θέσεων. Επίσης στην περιοχή 2 και 3 της Πηλού έχουν κατατεθεί τα επενδυτικά σχέδια για την ίδρυση δυο Ξενοδοχειακών Μονάδων 5* με 119 δωμάτια των 298 κλινών η μια και η άλλη με 226 δωματίων των 570 κλινών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5**ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ**

Κατά την διαδικασία αδειοδότησης τουριστικών εγκαταστάσεων που κατατάσσονται στο σύστημα των αστέρων ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα:

Βήμα 1	ΕΚΔΟΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ
Βήμα 2	ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΓΗΠΕΔΟΥ
Βήμα 3	ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ
Βήμα 4	ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΣΧΕΔΙΩΝ
Βήμα 5	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
Βήμα 6	ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Οι παραπάνω εγκρίσεις/άδειες πρέπει να εκδοθούν σύμφωνα με την παραπάνω σειρά, καθώς η μία είναι προϋπόθεση της επόμενης, με εξαίρεση την έγκριση περιβαλλοντικών όρων, ο φάκελος της οποίας μπορεί να υποβάλλεται ταυτόχρονα με το φάκελο για την έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου (άδειες 2 & 3).

5.1 ΈΚΔΟΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Η Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση & Αξιολόγηση εκδίδεται όταν πρόκειται για εκτός σχεδίου γήπεδο και όταν οι χρήσεις γης δεν καθορίζονται με ειδικό Προεδρικό Διάταγμα.

Αρμόδιες για τουριστικές εγκαταστάσεις, είναι οι Περιφερειακές Υπηρεσίες Χωροταξίας. Εξαιρούνται οι περιοχές που εμπίπτουν μέσα σε όρια RAMSAR, Δίκτυα NATURA 2000, εθνικούς δρυμούς, αισθητικά δάση και διατηρητέα μνημεία φύσης, σε κοινοτικά ή εθνικά προγράμματα. Τα παραπάνω όπως επίσης και τα σχέδια περιβαλλοντικής σημασίας, υποβάλλονται στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ. Εξαίρεση αποτελούν και οι εγκαταστάσεις στο Νομό Αττικής, όπου υποβάλλονται στη Διεύθυνση Χωροταξίας της Νομαρχίας.

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται στο στάδιο αυτό είναι:

- Αίτηση.
- Τέσσερα τοπογραφικά διαγράμματα του οικοπέδου, κλίμακας 1:1000 έως 1:200.
- Τέσσερα τοπογραφικά διαγράμματα της ευρύτερης περιοχής (απόσπασμα χάρτου Γ.Υ.Σ.) , κλίμακας από 1:50000 έως 1:20000.
- Μία σειρά φωτογραφίες του οικοπέδου και τρεις σειρές της ευρύτερης περιοχής με επισήμανση της θέσεως του οικοπέδου.
- Προκαταρκτική περιβαλλοντική εκτίμηση σε 6 αντίγραφα, που πρέπει να περιλαμβάνει:
 - Τόπο και μέγεθος του έργου.
 - Σύντομη περιγραφή του έργου, τεχνικά χαρακτηριστικά, χρησιμοποιούμενη τεχνολογία.
 - Περιγραφή του υπάρχοντος φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος στη γεωγραφική θέση της επένδυσης.
 - Χρησιμοποίηση φυσικού πλούτου και αποθεμάτων.
 - Επιπτώσεις σε άλλα έργα και δραστηριότητες.
 - Ύπαρξη στερεών και υγρών αποβλήτων.
 - Βασικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.
 - Πρόληψη ατυχημάτων από την χρήση χημικών ή τεχνολογιών.
 - Μέτρα για πρόληψη , μείωση, αποκατάσταση επιπτώσεων.

- Εναλλακτικές λύσεις και αιτιολόγηση για την επιλογή που έγινε, λαμβάνοντας υπόψη την επίδρασή τους στο περιβάλλον.
- Για ορισμένα έργα και δραστηριότητες, όπως εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων ή απορριμμάτων, απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά.

Οι απαιτούμενες προϋποθέσεις μεταβάλλονται ανάλογα με την τοπολογία της περιοχής εγκατάστασης. Έτσι εάν η εγκατάσταση γίνει κοντά σε *αρχαιολογικούς χώρους* απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Ανάλογα με τον τόπο της εγκατάστασης μπορεί να ζητηθεί απλή βεβαίωση ή στη περίπτωση που βρίσκεται σε περιοχή ειδικού ενδιαφέροντος (αρχαιολογικές ζώνες, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κλπ.) τότε ζητείται η υποβολή λεπτομερούς μελέτης, η οποία θα ελεγχθεί από το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο (Κ.Α.Σ.). Αποφασιστική γνώμη έχει το Υπουργείο Πολιτισμού, αν η εγκατάσταση γίνει σε χώρο που ανήκει στη δικαιοδοσία του.

Στην περίπτωση που η εγκατάσταση γίνει σε *δασική έκταση* απαιτείται από το αρμόδιο Δασαρχείο, χαρακτηρισμός της περιοχής η οποία επιτρέπει την ιδιοκτησία και την δόμηση. Το Δασαρχείο αποφαινεται κατόπιν υποβολής τοπογραφικού της περιοχής σε δύο αντίγραφα, στο οποίο απεικονίζεται το γήπεδο της επένδυσης σε σχέση με τη γύρω περιοχή και το τυχόν δάσος. Επίσης απαιτείται συμβόλαιο του δικαιοπαρόχου εάν υπάρχει.

Για *παραθαλάσσια έκταση*, απαιτείται χαρακτηρισμός από το Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας (χρήσεις αιγιαλού και παραλίας).

Όταν η έκταση της εγκατάστασης βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 4.000 μέτρων από *πολιτικά αεροδρόμια*, απαιτείται έγκριση από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας για την οποία είναι αναγκαία:

- i.* Τοπογραφικό διάγραμμα, σε δύο αντίτυπα, με τη θέση της οικοδομής, το ύψος και το υψόμετρο σε σχέση με το διάδρομο του αεροδρομίου.
- ii.* Σχεδιάγραμμα τομής του κτιρίου, σε δύο αντίτυπα.

Αν η έκταση βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη από 5.000 μέτρα από *στρατιωτικό αεροδρόμιο* απαιτείται έγκριση από το Γενικό Επιτελείο Αεροπορίας. Για την έγκριση είναι αναγκαία:

- i.* Τοπογραφικό με τη θέση του οικοπέδου.
- ii.* Το ύψος του υπό ανέγερση κτίσματος και το υψόμετρο του εδάφους.

- iii.* Οι συντεταγμένες του κτίσματος σε σχέση με τον άξονα του διαδρόμου του αεροδρομίου.
- iv.* Το υψόμετρο του εδάφους στο σημείο της περίφραξης (λεπτομέρειες στην ΥΑ, έντυπο 9α/83).

Στην περίπτωση τέλος, που η έκταση είναι σε *παραμεθόριο περιοχή* απαιτείται άρση απαγόρευσης δικαιοπραξίας για κτήση ακινήτων και εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις παραμεθόριες περιοχές, από την οικεία Νομαρχία.

5.2 ΈΓΚΡΙΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ/ ΓΗΠΕΔΟΥ

Για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων χορηγείται έγκριση από τις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών της χώρας.

Σε περίπτωση ίδρυσης, επέκτασης, εκσυγχρονισμού εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής χορηγείται έγκριση από την Κεντρική Υπηρεσία Ε.Ο.Τ. (Διεύθυνση Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Τμήμα Σχεδιασμού).

Τα δικαιολογητικά που χρειάζονται στο στάδιο αυτό είναι:

- Αίτηση με όλα τα στοιχεία και καταστατικό ή ΦΕΚ για εταιρείες.
- Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/85 για την κυριότητα του οικοπέδου και λοιπές προδιαγραφές όπως περιγράφονται στο ΠΔ 43.
- Παράβολο.
- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου (1:500 ή 1:200) με διαστάσεις, οδό προσπέλασης κλπ.
- Γενικό τοπογραφικό της ευρύτερης περιοχής σε κλίμακα 1:25.000 με σημειωμένη την θέση του οικοπέδου/γηπέδου.
- Τεχνική έκθεση με τη θέση του οικοπέδου, την περιγραφή της υπάρχουσας υποδομής και του ευρύτερου περιβάλλοντος, την περιγραφή της μονάδας και της σκοπιμότητας ίδρυσης της και συμπληρωματική έκθεση εφόσον υπερβαίνει τις 300 κλίνες σε σχέδιο πόλης η τις 100 κλίνες σε οικισμούς.
- Συμπλήρωση υποδειγμάτων σύμφωνα με ΠΔ 43.
- Τρεις τουλάχιστον φωτογραφίες του οικοπέδου σε μέγεθος Α4 από διαφορετικά σημεία που να έχει σημειωθεί το οικόπεδο με κόκκινο μελάνι.

- Βεβαίωση για το δρόμο προσπέλασης από τον αρμόδιο δήμο.
- Βεβαίωση για παροχή νερού.
- Βεβαίωση για παροχή ρεύματος.
- Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., για οικοπέδα εκτός σχεδίου .

Εάν το οικοπέδο βρίσκεται σε αρχαιολογικό χώρο πρέπει να προσκομιστεί και βεβαίωση του Υπουργείου Πολιτισμού. Αντίστοιχα εάν βρίσκεται σε δασική έκταση χρειάζεται βεβαίωση του Δασαρχείου, ενώ στην περίπτωση που υπάρχει κτίσμα πρέπει να υποβάλλεται Οικοδομική άδεια και σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές) επικυρωμένα από την πολεοδομία, όπως επίσης και βεβαίωση από την Πολεοδομία για την αλλαγή της χρήσης σε Ξενοδοχειακή μονάδα.

Άλλα δικαιολογητικά από συναρμόδιους φορείς που απαιτούνται κατά περίπτωση είναι:

- Πυροσβεστική Υπηρεσία - Πυροπροστασία.
- Τεχνική Υπηρεσία Νομαρχίας – Έγκριση ύπαρξης ή κατασκευής κυκλοφοριακού κόμβου.
- Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών – Έλεγχος Οχλουσών Εγκαταστάσεων.
- ΥΠΕΧΩΔΕ – Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.

5.3 ΈΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ

Για κύριες και ολοκληρωμένες τουριστικές εγκαταστάσεις, καθώς και εγκαταστάσεις σε περιοχές που εμπίπτουν μέσα σε όρια RAMSAR, Δίκτυα NATURA 2000, εθνικούς δρυμούς, αισθητικά δάση και διατηρητέα μνημεία φύσης, σε κοινοτικά ή εθνικά προγράμματα ή σχέδια περιβαλλοντικής σημασίας, αρμόδια αρχή είναι η Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Για τουριστικές εγκαταστάσεις κάτω των 100, 200 ή 300 κλινών (ανάλογα με την περιφέρεια) αρμόδιες είναι οι Περιφερειακές Υπηρεσίες Περιβάλλοντος, εκτός από εγκαταστάσεις στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου υποβάλλονται στις αντίστοιχες Διευθύνσεις Χωροταξίας της Νομαρχίας. Επίσης απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης αντιστοίχως.

5.4 ΈΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΣΧΕΔΙΩΝ

Για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων χορηγείται έγκριση από τις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών της χώρας.

Σε περίπτωση ίδρυσης, επέκτασης, εκσυγχρονισμού εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής χορηγείται έγκριση από την Κεντρική Υπηρεσία Ε.Ο.Τ (Διεύθυνση Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Τμήμα Σχεδιασμού).

Για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες απαιτείται έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης μετατροπής παραδοσιακού ή διατηρητέου κτιρίου σε ξενοδοχειακή μονάδα, η οποία χορηγείται από τις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών.

Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι τα εξής:

- Αίτηση.
- Παράβολο.
- Αντίγραφο αμοιβής μηχανικού.
- Φωτοαντίγραφο έγκρισης καταλληλότητας του οικοπέδου.
- Αρχιτεκτονικά σχέδια σε 3 αντίγραφα (Οι όψεις ελέγχονται και τελικά εγκρίνονται από την Ειδική Περιφερειακή Αρχιτεκτονική Επιτροπή).
- Τεχνική έκθεση σε 3 αντίγραφα.
- Εγκεκριμένη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- Γραμμάτιο κατάθεσης παράβολου στον Ε.Ο.Τ.
- Τοπογραφικό του οικοπέδου.
- Γενικό τοπογραφικό.
- Διάγραμμα κάλυψης.
- Ανανέωση εγκρίσεων - Τροποποιητικά σχέδια.

Κάποια πρόσθετα δικαιολογητικά, εφόσον ζητηθούν είναι τα παρακάτω:

Εφόσον ζητηθούν:

- Κυκλοφοριακή Σύνδεση.
- Γραμμή Αιγιαλού και παραλίας.
- Έγκριση Υπουργείου Πολιτισμού, κλπ.

5.5 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ

Την Οικοδομική άδεια προμηθεύει η Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχίας ή του Δήμου του τόπου εγκατάστασης.

Στην περίπτωση αυτή ο ενδιαφερόμενος θα καταθέσει τα παρακάτω:

- Αίτηση του ενδιαφερομένου στην οποία είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεως – αναλήψεως (μελέτης – επίβλεψης), φύλλο ελέγχου, ειδικό έντυπο προϋπολογισμού.
- Άδεια καταλληλότητας.
- Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Π.Δ. 3.9.83 (ΦΕΚ 394/Δ/8.9.83).
- Αρχιτεκτονική μελέτη.
- Στατική μελέτη.
- Μελέτη θερμομόνωσης.
- Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων, όπου απαιτείται.
- Μελέτη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων όπου απαιτείται.
- Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας.
- Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται.
- Μελέτη αερίων καυσίμων, όπου απαιτείται.
- Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου.
- Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού.
- Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που προβλέπεται στο Ν.1221/81 και μεταγραφή της ή αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.
- Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 3 του Γενικού Οικοδομικού Κώδικα.
- Έγκριση της ΔΕΗ για κατασκευές όγκου άνω των 2.500 κυβικών μέτρων.
- Έγκριση της Δ/σης Δασών ή του Δασαρχείου, αν η εγκατάσταση γίνεται σε δασική έκταση ή σε περιοχή εκτός οικιστικού σχεδίου.
- Έγκριση υπουργείων Γεωργίας - Βιομηχανίας για παραχωρήσεις Δημοσίων, Δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων.

- Έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, εφόσον η εγκατάσταση βρίσκεται σε χώρους οι οποίοι ελέγχονται από το Υπουργείο Πολιτισμού.
- Έγκριση Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας αν ο χώρος εγκατάστασης βρίσκεται κοντά σε στρατιωτικά αεροδρόμια ή πολιτικά που χρησιμοποιούνται και από την πολεμική αεροπορία σε απόσταση μικρότερη από 5.000 από το κέντρο του διαδρόμου του αεροδρομίου.
- Έγκριση από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας εφόσον ο χώρος εγκατάστασης βρίσκεται κοντά σε πολιτικά αεροδρόμια σε απόσταση μικρότερη από 4.000 από το κέντρο του διαδρόμου του αεροδρομίου.
- Έγκριση Υπουργείου Εθνικής Άμυνας εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε παραμεθόριο περιοχή.
- Χάραξη γραμμής αιγιαλού (απόσταση μικρότερη των 100 μ. από αιγιαλό).

5.6 ΆΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Το επόμενο βήμα ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακής μονάδας, καθώς και μετατροπής παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακή μονάδα περιλαμβάνει την χορήγηση του ειδικού σήματος λειτουργίας από τις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών της χώρας.

Σε περίπτωση ίδρυσης, επέκτασης, εκσυγχρονισμού εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής χορηγείται ειδικό σήμα λειτουργίας από την Κεντρική Υπηρεσία Ε.Ο.Τ (Διεύθυνση Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Τμήμα Σχεδιασμού).

Για τη χορήγηση ειδικού σήματος λειτουργίας σε κύρια τουριστικά καταλύματα απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

1. Αίτηση του επιχειρηματία για τη χορήγηση του ειδικού σήματος λειτουργίας.
2. Υποβολή της έντυπης υπεύθυνης δήλωσης, της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 2160/93.
3. Συμβόλαιο ιδιοκτησίας ή συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης εφόσον πρόκειται για μισθωμένη μονάδα.
4. Φάκελος αρχιτεκτονικών σχεδίων υπάρχουσας κατάστασης εις τριπλούν (κατόψεις –όψεις –τομές –τοπογραφικά –φωτογραφίες) υπογεγραμμένα από αρχιτέκτονα μηχανικό, προκειμένου να εγκριθούν οι εγκαταστάσεις σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές ΕΟΤ (ΦΕΚ 557/Β/1987), σε ένα στάδιο

- ελέγχου ως προς την καταλληλότητα του οικοπέδου και των αρχιτεκτονικών σχεδίων (απόφαση 512377/15.9.1993 Γεν. Γραμ. ΕΟΤ).
5. Βεβαίωση και τεκμηρίωση με τεχνικά στοιχεία της επάρκειας του κτιρίου από πλευράς στατικής, αντισεισμικής και δομικής, από δύο διπλωματούχους μηχανικούς, σχετικά με την προοριζόμενη χρήση του κτιρίου.
 6. Οικοδομική άδεια του κτιρίου ή απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση.
 7. Βεβαίωση ηλεκτρολόγου –μηχανολόγου για την ορθή λειτουργία όλων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
 8. Πιστοποιητικό πυρασφάλειας που να καλύπτει το σύνολο της υφιστάμενης κτιριακής εγκατάστασης. Για τη χορήγησή του, υποβάλλεται στην οικεία πυροσβεστική υπηρεσία μελέτη πυροπροστασίας σύμφωνα με το κεφάλαιο Β του Π.Δ. 71/1988 (ΦΕΚ 82 Α). Εφόσον ληφθούν όλα τα μέτρα και μέσα πυροπροστασίας που ορίζονται στη μελέτη, χορηγείται από την οικεία πυροσβεστική υπηρεσία πιστοποιητικό πυροπροστασίας διάρκειας πέντε (5) ετών.
 9. Βεβαίωση και τεκμηρίωση με τεχνικά στοιχεία της επάρκειας των υφισταμένων εγκαταστάσεων διάθεσης υγρών αποβλήτων σύμφωνα με την παρ. Ζ. του Π.Δ. της 20/1/1988 (ΦΕΚ 61 Δ) ως και βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήματος από τον αρμόδιο δημόσιο φορέα (Δ/ση υγιεινής ή Ο.Τ.Α.).
 10. Έγκριση Περιβαλλοντικών όρων, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. Η.Π. 11014/703/Φ 104/ ΦΕΚ 332/Β/2003, όπου απαιτείται.
 11. Βεβαίωση της αρμόδιας Νομαρχίας (Τμήμα Υγιεινής) για το πόσιμο του νερού.
 12. Πιστοποιητικό υγείας του επιχειρηματία ή του υπευθύνου για τη λειτουργία.
 13. Αντίγραφο ποινικού μητρώου τύπου Β του επιχειρηματία ή του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο.
 14. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του επιχειρηματία.
 15. Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του ΕΟΤ και της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. του αιτούντος ότι δεν υφίσταται οφειλή από τα σε βάρος του αιτούντος βεβαιωθέντα οριστικά ποσά υπέρ του ΕΟΤ από τυχόν επιβολή προστίμων καθώς και από ληξιπρόθεσμες οικονομικές υποχρεώσεις.
 16. Βεβαίωση του Ξ.Ε.Ε. περί ενημερότητας των προς αυτό υποχρεώσεων.
-

17. Απόδειξη είσπραξης του ποσού που αναλογεί υπέρ Ξ.Ε.Ε., όταν πρόκειται για κύρια καταλύματα που λειτουργούν για πρώτη φορά ή όταν μεταβιβάζεται η επιχείρηση.
18. Απόδειξη είσπραξης του ισχύοντος σχετικού παράβολου υπέρ του Δημοσίου και υπέρ του Ταμείου Επικουρικής Ασφαλίσεως και Προνοίας Προσωπικού Ελληνικής Ραδιοφωνίας –Τηλεόρασης και Τουρισμού (ΤΕΑΠΠΕΡΤΤ).
19. Τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την έγκριση διορισμού υπευθύνου διευθυντού.
20. Αίτηση υποβολής τίτλου της επιχείρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Β.Δ. της 25 Νοεμβρίου/7 Δεκ. 1937, στην οποία ο επιχειρηματίας θα προτείνει συγκεκριμένο τίτλο προς έγκριση.
21. Κατάθεση παράβολου για τη θεώρηση τιμών υπέρ δημοσίου.
22. Δικαιολογητικό κατάθεσης Οικονομικών Επιβαρύνσεων, όπου απαιτείται.
23. Άδεια κατασκευής λιμενικού έργου και χρήσης αιγιαλού και παραλίας, όταν απαιτείται, από το ΥΠΕΧΩΔΕ και το Υπουργείο Οικονομικών.

5.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Τα δικαιολογητικά και τεχνοοικονομικά στοιχεία που αφορούν όλα τα είδη των επενδυτικών σχεδίων που υποβάλλονται για την ενίσχυση τους με τα κίνητρα της επιχορήγησης, της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης και της επιδότησης της δημιουργημένης απασχόλησης χωρίζονται σε

- Γενικά Δικαιολογητικά
- Ειδικά Δικαιολογητικά
- Πρόσθετα Ειδικά Δικαιολογητικά για την επιδότηση του κόστους της δημιουργούμενης απασχόλησης.

5.7.1 Γενικά Δικαιολογητικά

Τα Γενικά Δικαιολογητικά περιέχουν τις παρακάτω ενέργειες:

1. Αίτηση Υπαγωγής
 2. Ειδικό Ερωτηματολόγιο
 3. Οικονομοτεχνική Μελέτη
-

4. Τεκμηρίωση του Κόστους
 5. Ειδικό Παράρτημα Βαθμολογίας του Επενδυτικού Σχεδίου
 6. Δήλωση Μικρών και Μεσαίων Επιχειρήσεων
 7. Αποδεικτικό καταβολής Χρηματικού Ποσού (παράβολο)
 8. Στοιχεία τεκμηρίωσης της δυνατότητας κάλυψης, από τον φορέα του επενδυτικού σχεδίου, της ίδιας συμμετοχής στην επένδυση καθώς και του κεφαλαίου κίνησης αυτής.
 9. Στοιχεία τεκμηρίωσης των Θέσεων Απασχόλησης
 10. α) Υπεύθυνη Δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/86, όπως ισχύει.
β) Σε περίπτωση αιτήματος ενίσχυσης αγοράς γηπέδου ή πάγιων στοιχείων ενεργητικού που συνδέονται άμεσα με μια παραγωγική μονάδα διαφοροποιείται η παραπάνω Υ/Δ ως εξής:
 - i. Αγορά οικοπέδου. Στην ανωτέρω Υπεύθυνη Δήλωση αναγραφή της κατά το δυνατόν ακριβούς αξίας του οικοπέδου με προσκόμιση στοιχείων για τον προσδιορισμό της τιμής του οικοπέδου (περιοχή, αγοραία ή αντικειμενική αξία κλπ).
 - ii. Αγορά ακινήτου (κτιρίου). Πιστοποιητικό από ανεξάρτητο εκτιμητή ή από επίσημο φορέα ότι η τιμή αγοράς δεν υπερβαίνει την αγοραία αξία και η υπόστασή του είναι σύμφωνη με την πολεοδομική και λοιπή νομοθεσία.
 - iii. Αγορά μεταχειρισμένου εξοπλισμού. Προσκόμιση δήλωσης του πωλητή με την οποία πιστοποιείται η προέλευση του εξοπλισμού. Πραγματογνωμοσύνη από αναγνωρισμένο φορέα (π.χ. Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος κλπ) για την κατάσταση του εξοπλισμού και την ικανότητα επαναλειτουργίας σε σχέση με το αντικείμενο του επενδυτικού σχεδίου καθώς και τη συμφωνία με τις ισχύουσες προδιαγραφές και πρότυπα. Επίσης αποτίμηση από ορκωτό εκτιμητή, ο οποίος θα αποφαίνεται για την αγοραία αξία του μεταχειρισμένου εξοπλισμού.
 11. Νομιμοποιητικά στοιχεία Φορέα του Επενδυτικού σχεδίου
 12. Έγκριση Επενδυτικού Δανείου
 13. Σχέδιο Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης
 14. Συμβάσεις μεταφοράς τεχνολογίας, KNOW HOW όπου θα αναφέρεται η παραχώρηση αδειάς, το είδος της τεχνολογίας, οι πληρωμές, η διάρκεια της σύμβασης κλπ.
-

5.7.2 Ειδικά Δικαιολογητικά

Τα Ειδικά Δικαιολογητικά αφορούν την υποβολή πρόσθετων στοιχείων, πέραν των γενικών δικαιολογητικών και συνδέονται με το είδος του επενδυτικού σχεδίου. Οπότε για τα επενδυτικά σχέδια στον τομέα του τουρισμού έχουμε:

α. Ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων.

- Ειδική Γνωμάτευση Ε.Ο.Τ. για την καταλληλότητα της περιοχής ίδρυσης ή επέκτασης της μονάδας σύμφωνα με την περίπτωση αii της παραγράφου 16 του άρθρου 5 του Ν.3299/2004.

- Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων Ε.Ο.Τ.

β1. Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων και τουριστικών κατασκηνώσεων (campings).

-Πλήρη σειρά εγκεκριμένων αρχιτεκτονικών σχεδίων της μονάδος από τον ΕΟΤ (έγκριση και αρχιτεκτονικά σχέδια ίδρυσης της μονάδας) καθώς και εγκεκριμένα από τον ΕΟΤ τροποποιητικά σχέδια εάν αυτό απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία (οικοδομικός κανονισμός).

-Δήλωση σε περίπτωση υποβολής επενδυτικού σχεδίου ή προγράμματος χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφορά εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων ή κατασκηνώσεων ότι αυτό δεν έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.1892/1990 ή του Ν.2601/98 ή και του Ν. 3299/2004 και σε περίπτωση ύπαρξης υπαγωγής ότι έχει παρέλθει 5ετία από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης ολοκλήρωσης της επένδυσης.

-Δήλωση ότι έχει παρέλθει 5ετία από την έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου ή του camping και υποβολή του ειδικού σήματος, των αδειών λειτουργίας αυτών.

β2. Εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων για δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων.

- Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων ΕΟΤ.

γ. Μετατροπή διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες Γ' τάξης και άνω.

ι. Διατηρητέα κτίρια.

-Εγκριτική απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ για τον χαρακτηρισμό του κτίσματος ως «διατηρητέου» (Ν. 2831/2002).

-Εγκριτική απόφαση του Υπουργείου Αιγαίου στην περιοχή ευθύνης του (ΠΔ110/2001)

-Εγκριτική απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού για τον χαρακτηρισμό του κτίσματος ως «μνημείου» λόγω της αρχιτεκτονικής πολεοδομικής εθνολογικής λαογραφικής, τεχνικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας του (Ν.3028/2002, αρ.6).

-Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων Ε.Ο.Τ.

ii. Παραδοσιακά κτίρια

-Πιστοποίηση από την αρμόδια ΕΠΑΕ (Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) της οικείας Νομαρχίας ότι το κτίσμα έχει αξιόλογα στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

-Χαρακτηρισμός από τη Διεύθυνση Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου του κτίσματος ως παραδοσιακού, στην περιοχή ευθύνης του.

- Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων Ε.Ο.Τ.

δ. Ειδικές μορφές τουρισμού.

i. Συνεδριακά Κέντρα, κέντρα θαλασσοθεραπείας, γήπεδα Golf, εγκαταστάσεις αξιοποίησης ιαματικών πηγών, χιονοδρομικά κέντρα, κέντρα τουρισμού Υγείας και Κέντρα προπονητικού-αθλητικού τουρισμού.

-Έγκριση σκοπιμότητας του Ε.Ο.Τ. σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές μόνο για ίδρυση ή επέκταση.

-Έγκριση αρχιτεκτονικών σχεδίων Ε.Ο.Τ.

ii. Λιμένες σκαφών αναψυχής (μαρίνες, ζώνες αγκυροβολίων, καταφύγια, κλπ)

-Χωροθέτηση του λιμένα με απόφαση του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης. -

Σύμβαση παραχώρησης της χρήσης της ζώνης που θα διαμορφωθεί ο τουριστικός λιμένας, μεταξύ του Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης και του φορέα του λιμένος.

iii. Αυτοκινητοδρόμια.

- Έγκριση σκοπιμότητας με απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ., η οποία εγκρίνεται από τον Υπουργό Τουριστικής Ανάπτυξης.

- Έγκριση καταλληλότητας γηπέδου

- Έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης.

ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ

Τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονται σε τέσσερις μεγάλες κατηγορίες:

- Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα
- Τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα
- Τους χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης με ή χωρίς οικισμούς
- Τους ξενώνες νεότητας

Η καθεμία από τις δυο πρώτες κατηγορίες διακρίνονται σε επιμέρους λειτουργικές μορφές ή λειτουργικούς τύπους με κριτήρια το είδος και το προορισμό των χώρων που εκμισθώνει, και τις βασικές υπηρεσίες ή εξυπηρετήσεις (facilities) που προσφέρει.

6.1 ΚΥΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Σύμφωνα με το Προεδρικό διάταγμα υπ' αριθμ.43/2002 τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατατάσσονται ανάλογα με την λειτουργική τους μορφή, σε πέντε κατηγορίες αστερών, δηλαδή σε κατηγορία πέντε αστερών (5*), τεσσάρων αστερών (4*),

τριών αστέρων (3*), δύο αστέρων (2*) και ενός αστέρων (1*), βάσει συστήματος υποχρεωτικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων.

Ως λειτουργικές μορφές ορίζονται:

- Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου
- Ξενοδοχείο Τύπου Motel
- Ξενοδοχείο Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων
- Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου Και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (Ξενοδοχείο Μικτού Τύπου)

6.1.1 Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου

Είναι ξενοδοχείο, που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, υπνοδωμάτια (τουλάχιστον δέκα) απλά ή με ιδιαίτερα λουτρά και βοηθητικούς χώρους.

Τα ξενοδοχεία κλασσικού τύπου ιδρύονται, εφ' όσον η σχετική χρήση επιτρέπεται, εντός σχεδίου πόλης, εντός πόλεων ή οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο, εντός οριοθετημένων οικισμών χωρίς σχέδιο, εκτός σχεδίου αλλά εντός ΖΟΕ (εφόσον η ΖΟΕ προβλέπει την συγκεκριμένη χρήση) ή εκτός σχεδίου. Διατάσσονται σε ένα κτίριο ή περισσότερα κτίρια ή συγκροτήματα που αποτελούν, όμως ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες αστέρων: πέντε αστέρων (5*), τεσσάρων αστέρων (4*), τριών αστέρων (3*), δύο αστέρων (2*), ενός αστέρος (1*). Στην κατηγορία ενός αστέρος (1*) κατατάσσονται μόνο ξενοδοχεία που προέρχονται από μετατροπές υφισταμένων κτιρίων και όχι ξενοδοχεία τα οποία ανεγείρονται εξ' αρχής. Εάν υφιστάμενο κτίριο μετατραπεί σε ξενοδοχείο κλασσικού τύπου κατηγορίας ενός αστέρος (1*) δεν μπορεί να επεκταθεί με προσθήκη δωματίων και κλινών, μπορεί όμως να υποστεί προσθήκες που αποβλέπουν στη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών (προσθήκη λουτρών σε απλά δωμάτια, αύξηση κοινοχρήστων χώρων κ.λ.π.).

6.1.2 Ξενοδοχείο Τύπου Motel

Είναι ξενοδοχείο που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, υπνοδωμάτια (τουλάχιστον δέκα) με ιδιαίτερα λουτρά και βοηθητικούς χώρους.

Τα ξενοδοχεία τύπου MOTEL ιδρύονται, εφ' όσον η σχετική χρήση επιτρέπεται, εκτός σχεδίου αλλά εντός ΖΟΕ ή εκτός σχεδίου, εκτός οικισμών και γενικά εκτός κατοικημένων περιοχών ή στις παρυφές τέτοιων περιοχών, αλλά απαραίτητος επί οδικών αρτηριών μεγάλης κυκλοφορίας, που ενώνουν μεγάλα αστικά ή τουριστικά κέντρα και εμφανίζουν σημαντική κίνηση αυτοκινήτων (εθνικό - επαρχιακό δίκτυο). Διατάσσονται σε ένα κτίριο ή περισσότερα κτίρια ή συγκροτήματα που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο, και αποβλέπουν κατά κύριο λόγο στην εξυπηρέτηση όσων διακινούνται με αυτοκίνητο. Υποχρεωτικά διαθέτουν εκτεταμένο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων, δηλαδή μία θέση αυτοκινήτου ανά δωμάτιο, και επί πλέον χώρο για στάθμευση τουριστικών λεωφορείων. Επίσης μπορεί να διαθέτουν εκτεταμένο χώρο εστίασης και αναψυχής, που απευθύνεται και σε διερχόμενους πελάτες. Επιτρέπεται επίσης να διαθέτουν σταθμό βενζίνης.

Κατατάσσονται σε δύο (2) κατηγορίες: τεσσάρων αστέρων (4*) και τριών αστέρων (3*).

6.1.3 Ξενοδοχείο Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων

Είναι ξενοδοχείο που διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής και παραμονής πελατών, βοηθητικούς χώρους και περιλαμβάνει διαμερίσματα ενός, δύο ή περισσότερων κύριων χώρων με πλήρες λουτρό και μικρό μαγειρείο. Τα ξενοδοχεία τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων ιδρύονται, εφ' όσον η σχετική χρήση επιτρέπεται, σε περιοχές εντός σχεδίου πόλης, (εντός πόλεων ή οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο), εντός οριοθετημένων οικισμών χωρίς σχέδιο, εκτός σχεδίου αλλά εντός ΖΟΕ ή εκτός σχεδίου. Διατάσσονται σε ένα κτίριο ή περισσότερα κτίρια ή συγκρότημα κτιρίων, που αποτελούν, όμως, ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο οικόπεδο.

Τα ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων κατατάσσονται σε πέντε (5) κατηγορίες: 5*, 4*, 3*, 2*, 1*. Στην κατηγορία ενός αστέρος (1*) κατατάσσονται μόνο ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων προερχόμενα από μετατροπές υφισταμένων

κτιρίων και όχι ξενοδοχεία τα οποία ανεγείρονται εξ' αρχής. Εάν υφιστάμενο κτίριο μετατραπεί σε ξενοδοχείο τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων κατηγορίας 1* δεν μπορεί να επεκταθεί με προσθήκη διαμερισμάτων και κλινών, μπορεί όμως να υποστεί προσθήκες, που αποβλέπουν στη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών (αύξηση κοινοχρήστων χώρων κ.λ.π.)

6.1.4 Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου Και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (Ξενοδοχείο Μικτού Τύπου)

Το ξενοδοχείο κλασσικού τύπου και τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων (ξενοδοχείο μικτού τύπου) διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής, εστίασης και αναψυχής πελατών, καταστήματα για την εξυπηρέτηση των πελατών, βοηθητικούς χώρους καθώς και χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια με λουτρό ή διαμερίσματα ενός, δύο ή περισσότερων κυρίων χώρων με πλήρες λουτρό και μικρό μαγειρείο. Κύριο χαρακτηριστικό της λειτουργικής αυτής μορφής ξενοδοχείου είναι το ελάχιστο μέγεθος, που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριακοσίων (300) κλινών.

Τα ξενοδοχεία μικτού τύπου ιδρύονται, εφ' όσον η σχετική χρήση επιτρέπεται, εκτός σχεδίου πόλης αλλά εντός ΖΟΕ ή εκτός σχεδίου. Διατάσσονται υποχρεωτικά σε πολλά κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, που αποτελούν, όμως ενιαίο σύνολο μέσα σε ενιαίο γήπεδο. Τα ξενοδοχεία μικτού τύπου κατατάσσονται στις κατηγορίες πέντε αστέρων (5*) και τεσσάρων αστέρων (4*).

6.2 Η ΚΑΤΑΞΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΣΤΕΡΙΩΝ

Με το Π.Δ/μα 43/02 περί κατάταξης ξενοδοχειακών καταλυμάτων με το σύστημα των αστέρων τροποποιήθηκε ο τρόπος κατάξης από τάξεις Α, Β, Γ, Δ, Ε σε 5*, 4*, 3*, 2*, 1*. Ένας λόγος που άλλαξε το σύστημα ήταν για να υπάρχει ενιαίο σύστημα κατάταξης στην Ευρώπη όμως κατ' ουσία δεν είναι ίδια γιατί η νομοθεσία από χώρα σε χώρα είναι διαφορετική. Πολλές φορές μάλιστα διαφοροποιούνται όχι μόνο από κράτος σε κράτος αλλά και μεταξύ περιφερειών του ίδιου κράτους. Οπότε κατά συνέπεια, η μετάβαση στο νέο σύστημα δεν σημαίνει ούτε ενοποίηση προδιαγραφών με τα ξενοδοχεία της Ευρώπης, αφού και το νέο ελληνικό σύστημα είναι *εθνικό σύστημα* όπως και τα ευρωπαϊκά, ούτε

βέβαια σημαίνει αυτόματα «αναβάθμιση» των ελληνικών ξενοδοχείων. Θα μπορούσε να πει κανείς ότι έγινε περισσότερο για λόγους marketing της χώρας ως τουριστικού προορισμού.

Σύμφωνα με το παραπάνω Διάταγμα οι προδιαγραφές διακρίνονται σε *τεχνικές* και *λειτουργικές* και είναι υποχρεωτικές, ενώ τα *βαθμολογούμενα κριτήρια* είναι προαιρετικά. Τα βαθμολογούμενα κριτήρια μπορεί να είναι προαιρετικά αλλά συμμετέχουν στην τελική κατάταξη των ξενοδοχείων, μέσω των μορίων που συγκεντρώνονται από την βαθμολογία τους.

6.3 ΜΗ ΚΥΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα ανήκουν:

- Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα
- Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια
- Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα

6.3.1 Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα (Self-Catering Accomodation)

Σύμφωνα με τις «Τεχνικές Προδιαγραφές ΕΟΤ» (ΦΕΚ 557/Β/1987) πρόκειται για τουριστικά καταλύματα που δεν διαθέτουν υποδοχή και κοινόχρηστους χώρους πελατών παρά μόνον αυτοτελείς ανεξάρτητους χώρους διανυχτέρευσης και παραμονής πελατών, χωρίς υποχρεωτικές εξυπηρετήσεις (service).

Διακρίνονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις
- Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες

Δημιουργούνται τόσο σε εκτός σχεδίου περιοχές όσο και σε εντός σχεδίου πόλεως, εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή εντός ΖΟΕ, ως ακολούθως:

α) Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες)

Πρόκειται για μονώροφες ή διώροφες μονοκατοικίες ενδιαφέρουσας μορφής, που έχουν ανεξάρτητη και άμεση εξωτερική προσπέλαση, ιδιωτικότητα, και παρουσιάζουν

αυτοτέλεια οικοπέδου και κτίσματος, όπου ανήκει αποκλειστικά και ο διαμορφωμένος κήπος. Σε περίπτωση που δημιουργούνται σε περιοχές εκτός σχεδίου πρέπει να βρίσκονται κοντά σε κάποιο οικιστικό κέντρο.

Συγκροτήματα επαύλεων, όπως προκύπτει από τον ορισμό της έπαυλης δεν μπορούν να υπάρξουν. Επιτρέπεται ανά οικοπεδική ιδιοκτησία μια έπαυλη (μονοκατοικία) στο σύνολο της οικοπεδικής ιδιοκτησίας.

Οι τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις δεν κατατάσσονται σε τάξεις. Σύμφωνα όμως με τις τεχνικές προδιαγραφές που ισχύουν προκύπτει, ότι οι τουριστικές επαύλεις αντιστοιχούν σε καταλύματα υψηλής στάθμης.

β) Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες:

Πρόκειται για μεμονωμένες ή σε σειρά ή σε συγκροτήματα μονώροφες ή διώροφες μονοκατοικίες, που έχουν αυτοτέλεια λειτουργίας, ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και ιδιωτικότητα. Επομένως δεν γίνονται δεκτά διαμερίσματα πολυώροφων πολυκατοικιών με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο γιατί δεν εξασφαλίζεται η ιδιωτικότητα. Δεν κατατάσσονται ούτε και αυτές σε τάξεις αλλά αντιστοιχούν και αυτές σε καταλύματα υψηλής στάθμης.

Γενικά η μορφή αυτή λόγω των υψηλών απαιτήσεων των «Τεχνικών Προδιαγραφών του ΕΟΤ» δεν είχε μεγάλη εξάπλωση, ενώ αρκετά καταλύματα, που διαφημίζονται στα φυλλάδια των tour operators ως επαύλεις (π.χ. Villa Maria, Villa Antigoni) λειτουργούν με ειδικό σήμα Ενοικιαζόμενων Δωματίων ή Διαμερισμάτων και νοικιάζονται ανά δωμάτιο και γενικά δεν διαθέτουν τα χαρακτηριστικά και το επίπεδο των αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων.

6.3.2 Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια και Διαμερίσματα (ΕΕΔΔ)

α) Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια:

Αποτελούν, μέρος της μόνιμης κατοικίας του ιδιοκτήτη ή του μισθωτή και παραχωρούνται με τα έπιπλα και τον λοιπό εξοπλισμό, καθώς και με δικαίωμα χρήσης των χώρων υγιεινής, σε τουρίστες με μίσθωμα για προσωρινή διαμονή. Ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει την καθαριότητα και την τακτοποίηση του δωματίου, προαιρετικά και την

παροχή πρωινού. Μέγιστο όριο δυναμικότητας ήταν τα 10 δωμάτια. Τα Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια κατατάσσονται πλέον σε τέσσερις κατηγορίες κλειδιών όπως και τα Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Διαμερίσματα, σύμφωνα με το ΠΔ 337/2000.

β) Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Διαμερίσματα

Η μορφή αυτή παρουσιάστηκε κατά την νομιμοποίηση παράνομων καταλυμάτων τα οποία είχαν ως κύριο χαρακτηριστικό, ότι για την διαμονή των πελατών προσφέρουν διαμερίσματα αντί υπνοδωματίων, αλλά τα οποία στερούνται επί των πλείστον κοινόχρηστων χώρων και γενικά από άποψη προδιαγραφών υστερούν έναντι των ξενοδοχείων τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων, σε βαθμό, που να αποκλείεται ή να μην είναι συμφέρουσα για τον επιχειρηματία, η νομιμοποίηση για την μετατροπής τους σε ξενοδοχεία του τύπου αυτού. Έτσι τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα αντιμετωπίστηκαν με τρόπο ανάλογο με εκείνο των ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων και στο θέμα της κατάταξης. Κατά την ίδια νομιμοποίηση, νομιμοποιήθηκαν, χωρίς προηγούμενη νομοθετική ρύθμιση και έκδοση προδιαγραφών και καταλύματα μικτής μορφής δηλ. ενοικιαζόμενα δωμάτια και ενοικιαζόμενα διαμερίσματα σε ένα κτίριο.

6.4 ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΤΑΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΕΕΔΔ ΣΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΛΕΙΔΙΩΝ

Στο νέο σύστημα κατάταξης των Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων και Διαμερισμάτων με το ΠΔ 337/00 προβλέπονται:

- Οι λειτουργικές μορφές και κατηγορίες των ΕΕΔΔ
- Τα κριτήρια κατάταξης και οι διακρίσεις των κριτηρίων αυτών.
- Οι όροι και προϋποθέσεις κατάταξης των ΕΕΔΔ με το σύστημα των κλειδιών.
- Μεταβατικές διατάξεις για τα λειτουργούντα κατά τη δημοσίευση του ΕΕΔΔ.

Σήμερα ισχύουν οι παρακάτω λειτουργικές μορφές:

- α. Ενοικιαζόμενα δωμάτια σε συγκρότημα μέχρι 10 δωματίων και κατ' εξαίρεση μέχρι 15 δωματίων για τα υφιστάμενα κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 2741/1999
 - β. Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα σε συγκρότημα μέχρι 20 δωματίων, λαμβανομένων υπόψη στον υπολογισμό υπνοδωματίων και καθιστικών.
-

γ. Μικτή μορφή ενοικιαζόμενων επιπλωμένων διαμερισμάτων και δωματίων σε συγκρότημα μέχρι 20 δωματίων μαζί με τα καθιστικά.

Οι κατηγορίες των ΕΕΔΔ ορίζονται σε τέσσερις και αποκαλείται σύστημα κλειδιών, ανώτερη κατηγορία είναι τα 4 κλειδιά και κατώτερη το 1 κλειδί. Τα κριτήρια κατάταξης στις παραπάνω κατηγορίες γίνονται βάσει των λειτουργικών και τεχνικών προδιαγραφών. Πιο συγκεκριμένα το σύστημα κλειδιών αποτελείται από:

- Ελάχιστες υποχρεωτικές απαιτήσεις εξοπλισμού και υπηρεσιών για όλες τις κατηγορίες κλειδιών, που αναφέρονται στην επίπλωση και τον εξοπλισμό των δωματίων.
- Ελάχιστες υποχρεωτικές απαιτήσεις ανά κατηγορία κλειδιών που αναφέρονται σε διαστάσεις χώρων, συνθήκες, υλικά, κ.λ.π.
- Βαθμολογούμενα κριτήρια, που αναφέρονται στο κτίριο και το οικόπεδο, τα τεχνικά χαρακτηριστικά του κτιρίου και τους κοινόχρηστους χώρους.

Τα βαθμολογούμενα κριτήρια αποτελούνται από μόρια. Έτσι το κάθε κριτήριο αντιστοιχεί σε συγκεκριμένο αριθμό μορίων, ενώ ο μέγιστος αριθμός μορίων για τα Ενοικιαζόμενα Δωμάτια είναι 10180 ενώ για τα Διαμερίσματα 9610. Στην κατηγορία 1 κλειδιού κατατάσσονται τα ΕΕΔΔ που πληρούν τις υποχρεωτικές απαιτήσεις και με βάση τα βαθμολογούμενα κριτήρια δεν ξεπερνούν τα 3000 μόρια. Για 2 κλειδιά έχουμε από 3000-5500 μόρια, 3 κλειδιά από 5501-8000 μόρια και 4 κλειδιά από 8001 και άνω, αυτά για τα Ενοικιαζόμενα Δωμάτια. Ενώ για τα Ενοικιαζόμενα Διαμερίσματα ισχύουν 2 κλειδιά από 3000-5000 μόρια, 3 κλειδιά 5001-7500 μόρια και 4 κλειδιά από 7501 και άνω.

6.5 ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΗΝΩΣΕΙΣ (CAMPING SITES)

Οι οργανωμένες κατασκηνώσεις (*camping*) είναι τουριστικά καταλύματα που περιλαμβάνουν υποδοχή-διοίκηση και υπαίθριους χώρους, όπου παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, σίτισης και αναψυχής τουριστών οι οποίοι διαθέτουν ή όχι δικά τους μέσα μεταφοράς και διανυχτέρευσης (δηλαδή σκηνές και τροχόσπιτα).

Διακρίνονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- Κατασκηνώσεις απλές (τάξης Α, Β, Γ, Δ)
-

-
- Κατασκηνώσεις με οικίσκους (τάξης Α, Β, Γ)

Τα *camping* είναι μορφή που εισήχθη στην Τουριστική Νομοθεσία για πρώτη φορά το 1976.

6.6 ΞΕΝΩΝΕΣ ΝΕΟΤΗΤΑΣ

Αντίθετα με την λειτουργική μορφή του ξενοδοχείου τύπου ξενώνα, που καταργήθηκε με τον Ν. 2160/93 διατήρησε τη λειτουργική μορφή του ξενώνα νεότητας. Σύμφωνα με τον ορισμό του, πρόκειται για καταλύματα, που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και διαθέτουν χώρους και εγκαταστάσεις υποδοχής και διαμονής ή και εστίασης προσώπων νεαρής ηλικίας, εφοδιασμένων με την ειδική κάρτα που εκδίδουν ενώσεις ή σωματεία, μέλη Διεθνών Ομοσπονδιών Νεότητας. Οι ξενώνες νεότητας υπάγονται στην εποπτεία του ΕΟΤ.

6.7 ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ Η ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

Πρόκειται για ειδική μορφή τουριστικών καταλυμάτων, αποτελούν διατηρητέα ή όχι, παραδοσιακά κτίσματα, είτε αυτά βρίσκονται σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς, είτε είναι μεμονωμένα. Ο χαρακτηρισμός του κτιρίου ως διατηρητέου πραγματοποιείται από το Υπουργείο Πολιτισμού και ως παραδοσιακού από το ΥΠΕΧΩΔΕ και τον ΕΟΤ, εφόσον πρόκειται για δείγμα της κατά τόπους παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Σύμφωνα με το ΠΔ 33/79, τα καταλύματα αυτά μπορούν να έχουν οποιαδήποτε λειτουργική μορφή ξενοδοχείου ή πολλές μορφές συγχρόνως. Δημιουργούνται χωρίς την τήρηση των τεχνικών προδιαγραφών της αντίστοιχης λειτουργικής μορφής και τάξης, αλλά με μέριμνα για την εξασφάλιση σύγχρονων ανέσεων και όρων υγιεινής διαβίωσης με τις μικρότερες δυνατές αλλοιώσεις του κτιρίου. Ο λόγος που δεν τηρούνται οι συγκεκριμένες τεχνικές προδιαγραφές είναι ότι προτεραιότητα έχει η διάσωση του κτιρίου και η αξιοποίηση του με νέα χρήση, καθώς και η όσο το δυνατόν πιο πιστή αναστύλωση του. Μ' αυτό τον τρόπο, αποφεύγονται μετατροπές και αλλοιώσεις στο εσωτερικό αλλά και στις όψεις των κτιρίων, προκειμένου να τηρηθούν π.χ., ελάχιστες διαστάσεις δωματίων και χώρων.

Κατά το ΠΔ 33/79 τα καταλύματα αυτά δεν κατατάσσονται σε τάξεις. Κατά την δημοσίευση του Ν.2160/93, τα περισσότερα καταλύματα σε παραδοσιακά κτίρια ήταν χαρακτηρισμένα ως «ξενώνες», αλλά με την κατάργηση του Ν.2160/93 τα καταλύματα αυτά θα έπρεπε να λάβουν την κατώτερη τάξη ξενοδοχείου κλασσικού τύπου. Εντούτοις, με απόφαση του Γεν. Γραμματέα ΕΟΤ (532249/94) οι λεγόμενοι παραδοσιακοί ξενώνες εξαιρέθηκαν από την υποχρεωτική ανακατάταξη σε ξενοδοχεία κλασσικού τύπου και διατηρήθηκαν ως αυθύπαρκτη λειτουργική μορφή, που ονομάζεται πλέον «*Παραδοσιακά καταλύματα*» με τρεις (3) τάξεις ΑΑ', Α και Β.

6.8 ΜΙΚΤΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Οι Μικτές Χρήσεις είναι ένα είδος τουρισμού όπου στην Ελλάδα δεν υφίσταται μέχρι τώρα, όμως είναι αρκετά διαδεδομένο στο εξωτερικό. Δηλαδή υπάρχουν οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού καθώς και μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων στην λογική της πώλησης ή και την μακροχρόνιας μίσθωσης σε τρίτους υπό την μορφή ανεξάρτητων διαμερισμάτων ή κατοικιών. Μέσα στα οποία υπάρχουν βέβαια και άλλες εγκαταστάσεις που μπορεί να χρησιμοποιεί και ο κάτοχος ενός τέτοιου ακινήτου. Όλα αυτά περιλαμβάνονται στον όρο σύνθετη τουριστική ανάπτυξη.

6.8.1 Σύνθετη Τουριστική Επένδυση

Ο όρος σύνθετη τουριστική επένδυση αναφέρεται σε επενδύσεις που στο σύνολο τους θα περιλαμβάνουν μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, γήπεδα γκολφ, βίλες, διαμερίσματα και άλλες συμπληρωματικές υποδομές. Ένας μεγάλος αριθμός τουριστικών κατοικιών θα διατίθενται προς πώληση, με αυτόν τον τρόπο, οι επενδυτές μπορούν να πάρουν πίσω γρήγορα ένα σημαντικό κομμάτι του κεφαλαίου τους. Στη νέα φάση το μοντέλο αυτό προβάλλεται ως το βασικό εργαλείο για την ανάπτυξη του τουρισμού στη χώρα μας.

Οι προτάσεις που έχουν υποβάλει την τελευταία δεκαετία Έλληνες και ξένοι επενδυτές, για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών επενδύσεων, ξεπερνούν τις 20 και διαχέονται σε ολόκληρη τη χώρα. Σχεδόν στο σύνολό τους, οι προτάσεις αυτές εμπεριέχουν μεγάλο αριθμό τουριστικών κατοικιών, που πλαισιώνουν γήπεδα γκολφ ή ανήκουν σε αυτόνομο χώρο. Οι πλέον ώριμες από αυτές παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.:

GREECE RESORT 2008 PROJECTS			
Location	Size	Project Type	Developer/investor
Crete-Sitia-Cavo Sidero	259ha	474 Villas, 495 Town House & Apts Holiday Homes, Luxury Hotel & Golf Resort	Minoan Goup
Argolis - Killada Hills	270ha	Holiday Homes & Golf Resort	Dolphin Capital Investors
Volos - Lavender Hills	335ha	Holiday Homes & Golf Resort	
Crete-Sitia Bay	204ha	Holiday Homes, Golf & 200 room Luxury Hotel - Coference Center	
Messinia - Navarino Dunes Resort	Golf- 70ha Hotel - 18ha Residential - 42ha	Residence Hotels, Villas Golf & Luxury Hotel - Coference Center	Temmes
Messinia - Navarino Bay Resort	Golf- 60ha Villas - 23,5ha Hotel Resort	Holiday Homes, Golf & Luxury Hotel - Coference Center	
Messinia - Navarino Blue Resort	Golf- 60ha Villas - 24ha Hotel Resort	Holiday Homes, Golf & Luxury Hotel - Coference Center	
Hlia Peloponessus	<90ha	Holiday Homes, Luxury Hotel & Golf resort	
Sounio - Puntazezza	6,35ha Residential Hotel resort	Residential Hotel & Holiday Homes	BVIC
Rhodes Lachanas		Summer Homes	Cybarco
Crete Maleme		Summer Homes	
Crete - Azure Beach		Summer Homes	Hellenic Homes
Crete - Chania-Panorama Village	2400τμ	Appartment Units	J&P Development
Crete - Cavo Plako	400ha	Holiday Homes, Golf & Luxury Hotel - Coference Center	
Zakynthos	45,3ha	Spa Hotel Conference Center & Holiday Homes	Swiss Golf Invest AG
Crete-Rethymnon - Ag. Galnhh	1,6τχλμ	Two 5* Resort Hotels, Golf Course and Holiday Houses	Emerald Developments - Fotiadis Group

Πιν. 6.1: Σύνθετες τουριστικές επενδύσεις στην Ελλάδα

Ο θεσμός αυτός παρουσιάζει τεράστια ανάπτυξη σε ευρωπαϊκά κράτη όπως η Ισπανία, η Πορτογαλία, η Ιταλία ενώ ήδη έχει ξεκινήσει ανάπτυξη στην Τουρκία, τη Βουλγαρία και αλλού.

Υπάρχουν όμως και διαφορετικές προσεγγίσεις, όσον αφορά την αναγκαιότητα, το ποσοστό των προς πώληση κατοικιών στο σύνολο της επένδυσης και τους περιβαλλοντικούς και χωροταξικούς όρους. Οι διχογνωμίες αυτές ήταν ένας από τους λόγους της καθυστέρησης του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό, το οποίο βρίσκεται στην ευθύνη του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η περίπτωση της Ισπανίας είναι σίγουρα ένα καλό παράδειγμα όσο αφορά την τουριστική ανάπτυξη αλλά ίσως είναι παράδειγμα προς αποφυγήν. Το μοντέλο της μαζικής παραθεριστικής κατοικίας, που υιοθετήθηκε πριν από μερικά χρόνια, οδήγησε σε αδιέξοδα. Ήδη το 34% όλης της ισπανικής ακτογραμμής, σε βάθος ενός χιλιομέτρου, έχει καταληφθεί από τεχνητές κατασκευές.

Σύμφωνα με μια πολύ ενδιαφέρουσα έρευνα που διεξήγαγαν δύο εθελοντές της Ελληνικής Εταιρείας για την Προστασία της Φύσης και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, ο Χουάν Μπαρόν και ο Δημήτρης Μπουρίκος, η δομημένη επιφάνεια της Ισπανίας αυξήθηκε από το 1987 έως το 2000 κατά 30%. Σήμερα η Ισπανία διαθέτει 18 κατοικίες πρόσφατα κτισμένες ανά 1.000 κατοίκους, όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος είναι 5,7.

Το αποτέλεσμα της βίαιης οικιστικής ανάπτυξης είναι ο συνωστισμός στις παραλίες και η έλλειψη νερού. Πρόσφατα, επιτροπή του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου συνέστησε στις περιοχές της Βαλένθια, της Καστελόνη και της Αλικάντε να σταματήσουν κάθε οικοδομική δραστηριότητα λόγω έλλειψης υδάτινων πόρων. Οι αρνητικές συνέπειες πλήττουν ήδη τον τουρισμό της Ισπανίας, ειδικά στις πιο επιβαρυνόμενες περιοχές, ενώ και η αγορά ακινήτων της χώρας αποκτά αρνητική φήμη. Ήδη ο ΟΟΣΑ προτείνει ήπια προσγείωση της οικοδομικής δραστηριότητας για να αποφευχθούν αρνητικές επιπτώσεις.

Πόσο εύκολο είναι άραγε να εφαρμοστεί ένα τέτοιο μοντέλο όταν για την εφαρμογή του χρειάζονται χιλιάδες στρέμματα, (υπάρχουν στην Ελλάδα;) και δεν ανήκουν σε δασικές εκτάσεις ή προστατευόμενες περιοχές;

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

7.1 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Ο παράγοντας που επηρεάζει κατά κύριο λόγο την επένδυση είναι η επιλογή θέσης του ακινήτου. Ανάλογα με την δραστηριότητα που πρόκειται να αναπτυχθεί στο ακίνητο επιλέγεται η περιοχή και στην συνέχεια το οικόπεδο.

Η επιλογή της περιοχής συνιστά αρχικά μια συλλογή στατιστικών στοιχείων που αφορούν το είδος της επένδυσης η οποία μπορεί να είναι είτε Οικιστική, είτε Εμπορική.

Είδη επένδυσης:

- Οικιστική
 - Για ενοικίαση
 - Για πώληση
 - Εμπορική
 - Εμπορική χρήση για λιανική
 - Γραφεία
 - Βιομηχανική
 - Ξενοδοχειακή
 - Μικτή χρήση
 - Άλλοι τύποι εμπορικών επενδύσεων
-

Στην περίπτωση της Τουριστικής επένδυσης, γνώμονα αποτελούν τα στατιστικά στοιχεία για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Θα ληφθούν βεβαίως υπόψη τα θεσμικά πλαίσια και οι πολεοδομικοί κανονισμοί που υπάρχουν για τουριστικές εγκαταστάσεις και θα ελεγχθεί επίσης, εάν το γεωτεμάχιο βρίσκεται σε ζώνη τουρισμού-αναψυχής, όπως επίσης θα χρειαστεί και χαρτί από το Δασαρχείο για τον χαρακτηρισμό της έκτασης εάν πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή.

Συνεπώς η θέση του ακινήτου θα πρέπει να έχει κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ώστε να θεωρηθεί μια «καλή» τουριστική επένδυση. Τα χαρακτηριστικά καθορίζονται από τον χαρακτήρα της περιοχής και θα πρέπει να αναδεικνύουν τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο ανήκει. Εάν για παράδειγμα πρόκειται για ακίνητο που βρίσκεται σε παραθαλάσσια περιοχή, τότε θα έχει περισσότερους ανοιχτούς χώρους από ότι θα είχε εάν βρισκόταν σε κάποια ορεινή τοποθεσία.

Βασικό ρόλο έχει και το πόσο ανεπτυγμένη είναι η γύρω περιοχή, δηλαδή εάν έχει διαθέσιμα δίκτυα κοινής ωφέλειας, οδικό δίκτυο που να εξυπηρετεί τις βασικές ανάγκες κτλ. Και ενώ οι δυσκολοπρόσιτοι τουριστικοί προορισμοί, συχνά αποτελούν πόλο έλξης, δυστυχώς απευθύνονται σε συγκεκριμένο προφίλ παραθεριστών. Η προσβασιμότητα είναι πολύ σημαντικό στοιχείο της “επιτυχίας” της τουριστικής επένδυσης, ειδικά αν στοχεύουμε στην εμπορικότητα της και με την κατάλληλη αξιοποίηση του κυκλοφοριακού μοτίβου της περιοχής μπορούμε να αναπλάσουμε κατάλληλα την τοποθεσία της επένδυσης.

Κατόπιν αφού γίνει επιλογή θέσης κάτι που είναι το πιο βασικό θα πρέπει να καθοριστούν κάποια χαρακτηριστικά της επένδυσης όπως:

- το μέγεθος που θα έχει η επένδυση
- σε πιο κοινό θα απευθύνεται
- κατανομή όγκου και επιφανειών
- Τι είδους ξενοδοχείο θα είναι, πόσων αστερών, ποιάς κατηγορίας (παραδοσιακό ή classic ή ενοικιαζόμενα δωμάτια;)

Όλα τα παραπάνω, όπως επίσης ο τύπος κατασκευής (ξύλο, πέτρα, τσιμέντο ή σίδηρο) και η ποιότητα καθορίζονται τις περισσότερες φορές από το μοντέλο που επικρατεί στην συγκεκριμένη περιοχή, έτσι ώστε να υπάρχει ομοιογένεια.

7.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Στην φάση αυτή αναλύονται όλα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν όπως σε ποια κατηγορία ανήκουν οι περιοχές που επιλέχθηκαν σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο. Γίνεται μια μικρή ανάλυση των χαρακτηριστικών της εξεταζόμενης περιοχής, και συλλέγονται στοιχεία για την πληρότητα των ξενοδοχείων, στοιχεία για τον τουρισμό της περιοχής, έρευνα αγοράς για τις τιμές δωματίων ανάλογα με την κατηγορία των ξενοδοχείων. Σκοπός είναι να γίνει η κατάλληλη επιλογή του βαθμού και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης αν το ξενοδοχείο θα είναι 5*,4*,3* ανάλογα πάντα με τις ανάγκες της περιοχής και με το κόστος που προκύπτει κάθε φορά. Όλες αυτές τις πληροφορίες ο επενδυτής θα τις χρησιμοποιήσει για να πάρει αποφάσεις για την επιφάνεια των δωματίων και των επιμέρους χώρων, το βαθμό της πολυτέλειας της κατασκευής, τους χώρους στάθμευσης που απαιτούνται, την επιφάνεια των χώρων για εστιατόρια ή ακόμα κι αν χρειάζεται συνεδριακός χώρος.

Σημαντικό είναι ωστόσο να γίνει ο καθορισμός του σ.δ., δηλαδή, θα κτιστεί τελικά ολόκληρη η επιφάνεια ή θα αφήσουμε και ένα μέρος του σ.δ. ανεκμετάλλευτο?

Το επόμενο στάδιο είναι η οικονομική ανάλυση του μοντέλου από τα στοιχεία που διαθέτουμε, και με βασικές παραδοχές που πρέπει να γίνουν. Δημιουργούνται κάποια σενάρια στην οικονομική ανάλυση τουλάχιστον δυο, αισιόδοξο-απαισιόδοξο, ώστε στο τέλος να προκύψουν κάποια συμπεράσματα ώστε να μπορεί ο επενδυτής να λάβει την απόφαση για το αν θα προχωρήσει στην υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου ανάπτυξης ή όχι. Με αυτό τον τρόπο ο επενδυτής θα ελαχιστοποιήσει το ρίσκο του.

Βασική προϋπόθεση για την πραγματοποίηση ενός επενδυτικού σχεδίου είναι η διασφάλιση του επενδυτή, ότι θα επαναεισπράξει τα κεφάλαια της επένδυσης και μάλιστα προσαυξημένα.

7.3 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το κόστος της επένδυσης δεν εξαρτάται μόνο από την τάξη λειτουργίας της μονάδας και τις τοπικές συνθήκες, αλλά από πληθώρα άλλων παραγόντων όπως:

- Μέγεθος μονάδας

- Αρχιτεκτονική σύνθεση
- Σύστημα δόμησης
- Έδαφος θεμελίωσης και σεισμικότητας περιοχής
- Αρχιτεκτονικές διαμορφώσεις εσωτερικών χώρων
- Ειδικές διαμορφώσεις εξωτερικών όψεων και χώρων
- Ποιότητα κατασκευής και εξοπλισμού γενικώς
- Ειδικές τοπικές κατασκευαστικές συνθήκες
- Εταιρεία που θα αναλάβει την κατασκευή.

Είναι επομένως, πιθανό τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης να συνεπάγονται κόστος που να υφίσταται σημαντικά από τις βασικές τιμές που προτείνονται και καθορίζονται.

Εφόσον ο επενδυτής μπορεί και θέλει να δικαιολογήσει τις αυξημένες δαπάνες, θα πρέπει να υποβάλλει αναλυτικούς προϋπολογισμούς και σχετικά στοιχεία για τις δαπάνες αυτές.

Όσον αφορά την επένδυση σε Τουριστική εγκατάσταση υπάρχει επιτροπή καθορισμού Συμβατικού κόστους Τουριστικής Επένδυσης που εξετάζει τις παραμέτρους και το κόστος κατασκευής για εγκαταστάσεις που κατασκευάζονται με βάση τις Τεχνικές Προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. ανάλογα με το είδος της επένδυσης, καθώς και τις προδιαγραφές κατά Γ.Ο.Κ. και τους ειδικούς κανονισμούς όπως για πυρασφάλεια, χρήση υγραερίου κλπ.

Στο παρακάτω πίνακα αναφέρονται οι τιμές κόστους πλήρων κατασκευών ανά μ² ανάλογα με την κατηγορία του ξενοδοχείου:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ	€/ΤΜ
5*	2.760,00
4*	2.530,00
3*	2.320,00
2*	2.170,00

Πιν. 7.1: Πίνακας συνολικού κόστους κατασκευής Ξενοδοχείων

7.3.1 Κόστος Γεωτεμαχίου


Η τιμή του γεωτεμαχίου συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό κόστος της επένδυσης αλλά δε μπορεί εύκολα να εκτιμηθεί αν η τιμή του είναι συμφέρουσα ή όχι. Η τιμή μπορεί να είναι ισοδύναμη με την τιμή άλλων παρόμοιων γεωτεμαχίων της περιοχής και παρόλα αυτά να μην είναι συμφέρουσα για την επένδυση. Από την άλλη πλευρά μπορεί να είναι συμφέρουσα σαν αξία γης, όμως όταν ληφθούν υπόψη και τυχόν έργα υποδομής που χρειάζεται να πραγματοποιηθούν, τότε το γεωτεμάχιο μπορεί επίσης να αποβεί ασύμφορο για την επένδυση.

7.3.2 Κόστος Χρηματοδότησης

Στο κόστος χρηματοδότησης περιλαμβάνονται τα έξοδα που σχετίζονται με την λήψη δανείων για την αγορά και την ανάπτυξη του ακινήτου. Υπολογίζονται τα επιμέρους ποσά δανειοδότησης και ο χρόνος που τους αντιστοιχεί σε μήνες από την ημέρα λήψης του δανείου έως τη αποπληρωμή. Υπολογίζεται το επιτόκιο ανάλογα με το ύψος του ποσού και του χρονικού διαστήματος της δανειοδότησης και το άθροισμα δίνει το κόστος της χρηματοδότησης.

7.3.3 Κόστος Κατασκευής

Στο κόστος κατασκευής συμπεριλαμβάνονται:

- Κτιριακή Κατασκευή 
 - Ανωδομή
 - Υπόγεια
- Περιβάλλον χώρος (χώροι στάθμευσης, αθλητικοί χώροι, πλακοστρώσεις, ασφαλτοστρώσεις, περίφραξη)
- Εξοπλισμός κτιρίου (δωμάτια, εστιατόρια, reception, χώροι ψυχαγωγίας)
- Construction Management

Για το κόστος κατασκευής συμπληρώνονται πίνακες με αναλυτικά τα στοιχεία για κάθε στάδιο κατασκευής. Συνήθως οι τιμές είναι ανά μονάδα μέτρησης €/τμ

Τα επιμέρους στάδια κατασκευής περιλαμβάνουν τις παρακάτω δαπάνες εργασιών:

- Χωματουργικά
- Σκυροδέματα
- Τοιχοποιία
- Επιχρίσματα
- Επενδύσεις τοίχων
- Στρώσεις δαπέδων
- Κουφώματα
- Μονώσεις
- Επενδύσεις
- Ανελκυστήρες
- Υδραυλικές, ηλεκτρικές και εγκαταστάσεις θέρμανσης
- Διάφορες οικοδομικές εργασίες
- Χρωματισμοί
- Έργα υποδομής (ύδρευση, αποχέτευση, ΔΕΗ, τηλεφωνικό κέντρο, βιολογικός καθαρισμός κλπ)

7.4 ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Όταν ο επενδυτής δεν μπορεί να πετύχει χρηματοδότηση 100%, το οποίο είναι και το πιο σύνηθες, θα πρέπει να βρει το συμπληρωματικό εκείνο κεφάλαιο το οποίο μαζί με το ποσό που μπορεί να διαθέσει εκείνος να καλύψει το 100% του κόστους της επένδυσης. Τα χρήματα αυτά θα τα χρησιμοποιήσει για τα πρώτα στάδια δηλ. αγορά οικοπέδου, οργάνωση και προώθηση του επιχειρηματικού σχεδίου όπως επίσης και για την κατασκευή. Ο πιο συνηθισμένος τρόπος είναι το σενάριο:

1. Επιδότηση
2. Δάνειο
3. Ιδία Συμμετοχή

7.4.1 Επιδότηση

Σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο που αναπτύχθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο (κεφ.2) οι περιοχές χωρίζονται σε κατηγορίες και το ποσοστό ενίσχυσης διαφοροποιείται ανάλογα όχι μόνο με την κατηγορία αλλά και με το είδος της επένδυσης. Οι περιοχές που επιλέχθηκαν στην συγκεκριμένη εφαρμογή είναι ο νομός Ευρυτανίας και συγκεκριμένα ο Δήμος Καρπενησίου και ο Δήμος Κυθήρων. Οι περιοχές σύμφωνα με τον αναπτυξιακό ανήκουν στην κατηγορία 2, περιοχή Β' και έχουν ποσοστό επιχορήγησης μέχρι 25%.

Σύμφωνα όμως με Κοινή Υπουργική Απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας Οικονομικών και του Υπουργείου Ανάπτυξης καθορίστηκε και ένα επιπλέον ποσοστό επιχορήγησης στις πολύ μικρές, μικρές και μεσαίες επιχείρησης για επενδυτικά σχέδια που υπάγονται στις διατάξεις του Ν.3299/2004 για ίδρυση-Επέκταση και εκσυγχρονισμού ξενοδοχείων 3* και άνω. Το επιπλέον ποσοστό επιχορήγησης δίνεται ανά νομό, και χωρίζεται σε δυο επιμέρους τμήματα, στα Διακριτά τμήματα με λίγο μεγαλύτερο ποσοστό και στα τμήματα του υπόλοιπου νομού. Διακριτά τμήματα θεωρούνται:

1. Οι ορεινές ζώνες με υψόμετρο άνω των 800μ
2. Τα μικρά νησιά κάτω των 5000 κατοίκων

Το επιπλέον ποσοστό επιχορήγησης για τα διακριτά τμήματα φτάνει μέχρι και 20%.

7.4.2 Δάνειο

Ο επενδυτής θα πρέπει να διερευνήσει όλους τους δυνατούς τρόπους δανεισμού, ώστε να επιτύχει τη χρηματοδότηση με το χαμηλότερο κόστος και τους ευνοϊκότερους όρους.

Πιθανοί χρηματοδότες μπορεί να είναι:

- Φίλοι
- Συνεργάτες
- Τράπεζα
- Εταιρεία εκμετάλλευσης ακινήτων

Το πιο σύνηθες είναι το τραπεζικό δάνειο. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να πετύχει το χαμηλότερο επιτόκιο που μπορεί να του δώσει η τράπεζα και θα πρέπει να διαπραγματευθεί για το αν και πόσα χρόνια θα έχει σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο. Ο

πληθωρισμός είναι ένας καθοριστικός παράγοντας του ρυθμού επιτοκίου. Όπου μια αναμενόμενη αύξηση του πληθωρισμού ευνοεί αυτούς που έχουν πάρει δάνειο με σταθερό επιτόκιο ενώ αντίθετα μείωση του πληθωρισμού θα ευνοήσει τους δανειολήπτες με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Η ιδανική περίπτωση για ένα επενδυτικό έργο Real Estate είναι η παραγόμενη αξία του οικοδομήματος να είναι πολύ μεγαλύτερη από τα κόστη και τις επισφάλειες. Με αυτόν τον τρόπο ο επενδυτής επιτυγχάνει τη λήψη δανείου με χαμηλή αναλογία δανείου προς αξία και ταυτόχρονη εξασφάλιση του μεγαλύτερου ποσού που απαιτείται για την κατασκευή.

Όταν δεν είναι εφικτή ολόκληρη η χρηματοδότηση με δάνειο μπορούν να αναζητηθούν κεφάλαια με τους ακόλουθους τρόπους χρηματοδότησης:

- ✓ Επένδυση οικείων κεφαλαίων
- ✓ Εξωτερικός επενδυτής
- ✓ Σύμπραξη με το δανειστή, ο οποίος δικαιούται ποσοστό επί του παραχθέντος ακινήτου με αντίτιμο υψηλότερο ποσοστό δανειοδότησης.

7.4.3 Ιδία Συμμετοχή

Η ίδια συμμετοχή είναι το κεφάλαιο εκκίνησης του επιχειρηματικού σχεδίου το οποίο καταβάλλεται από τον επενδυτή και καλύπτει το κενό του δανείου και της επιδότησης για να φτάσει το συνολικό κόστος ανάπτυξης του ακινήτου. Το κεφάλαιο της ίδιας συμμετοχής έχει το μεγαλύτερο ρίσκο. Το ποσοστό της ίδιας συμμετοχής του επενδυτή στις επενδύσεις που εντάσσονται στο καθεστώς ενίσχυσης της επιχορήγησης ή και επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 25% των ενισχυόμενων δαπανών.

Οπότε :

$Επιδότηση + Δάνειο + Ιδία Συμμετοχή = Συνολικό Κόστος Ανάπτυξης Ακινήτου$

7.5 ΈΣΟΔΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τα έσοδα μιας επένδυσης είναι τελικά και ο στόχος όλης της διαδικασίας. Χωρίζονται σε μεικτά και καθαρά έσοδα που είναι μετά φόρων και εισφορών. Συγκεκριμένα τα έσοδα μιας τουριστικής επένδυσης προέρχονται από τις υπηρεσίες που προσφέρονται κάθε φορά συμπεριλαμβανομένου και της τιμής του δωματίου. Αυτά θεωρούνται τα μεικτά έσοδα από την επένδυση. Σύμφωνα με κάποιες παραδοχές που κάνουμε αρχικά όσον αφορά την τιμή του δωματίου και την πληρότητα του ξενοδοχείου που είναι τιμές οι οποίες έχουν προκύψει από έρευνα αγοράς και από στατιστικά στοιχεία.

Κατασκευάζεται ο παρακάτω πίνακας που αθροίζονται ή αναιρούνται τα ανάλογα ποσά και στο τέλος προκύπτουν τα καθαρά κέρδη ή ζημιές/έτος λειτουργίας.

Ακαθάριστα Έσοδα	+
Ασφάλιστρα πυρός	-
Λειτουργικά Έξοδα 40%	-
Αποθέματα προ Φόρων, Τόκων και αποσβέσεων	+
Τόκοι Κατασκευαστικού Δανείου	-
Αποθέματα προ Φόρων και αποσβέσεων	+
Απόσβεση Κατασκευής 3%	-
Αποθέματα προ Φόρων	+
Φόρος 25%	-
Φόροι κατοχής 0.7% Αντ.Αξίας	-
Συνολικός Φόρος	-
Καθαρά κέρδη (Ζημιές)	+

Πιν. 7.2: Πίνακας ετήσιων εσόδων - εξόδων

7.5.1 Ρίσκο Επένδυσης

Μέσα σε όλα αυτά υπάρχει και το προβλεπόμενο ρίσκο, ο κίνδυνος δηλαδή της αποτυχίας της επένδυσης. Υπάρχουν διάφοροι τύποι ρίσκου οι πιο συνηθισμένες μορφές είναι

- Το οικονομικό ρίσκο, π.χ. αποτυχία εξυπηρέτησης δανείων
- Το ρίσκο μεταβολής των προβλεπόμενων εσόδων
- Το ρίσκο υποτίμησης λόγω μεταβολής των συνθηκών.

Για την σωστή εκτίμηση του ρίσκου πρέπει να μην υπερεκτιμούμε τις γνώσεις μας ή τις υπάρχουσες πληροφορίες, να αναθεωρούμε τις κρίσεις μας με έναν λογικό τρόπο, να μη

βασίζομαστε στην έμφυτη αντίληψη και να έχουμε κατασταλάξει σε αυτό που πραγματικά επιδιώκουμε.

7.6 BUSINESS PLAN

Γιατί προετοιμάζουμε ένα *Business Plan*, τελικά;

Το *Business Plan* περιλαμβάνει την οικονομική ανάλυση της επένδυσης, τον προσδιορισμό του break-even point, την απαιτούμενη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με το marketing plan. Η κατασκευή ενός επιχειρησιακού σχεδίου είναι ίσως το σημαντικότερο βήμα στην προώθηση οποιασδήποτε νέας επιχείρησης ή την επέκταση μιας υπάρχουσας. Είναι μια περιγραφή των προϊόντων ή των υπηρεσιών που προσφέρεις, και τελικά, μια εξήγηση των λύσεων και τα μέσα που θα υιοθετήσεις για να επιτύχεις τους στόχους σου παρά τον πιθανό ανταγωνισμό.

Βασικά ερωτήματα στα οποία θα πρέπει να δοθούν απαντήσεις είναι:

- Ποιοι πόροι θα χρησιμοποιηθούν;
- Σε πόσο χρόνο θα υλοποιηθεί ;
- Με ποιο κόστος ;
- Ποιο θα είναι το σημείο ισορροπίας της επένδυσης ;
- Ποιο είναι το ελάχιστο απαιτούμενο κόστος της επένδυσης ;

Το επιχειρηματικό σχέδιο είναι αναγκαίο για την προσέλκυση κεφαλαίου για την χρηματοδότηση μιας επιχειρηματικής λειτουργίας. Στον αναπτυξιακό νόμο είναι υποχρεωτική η δημιουργία και κατάθεση επιχειρηματικού σχεδίου για να εγκριθεί η επιδότηση των επενδύσεων. Τα τελευταία χρόνια η κατάθεση επιχειρηματικού σχεδίου είναι απαραίτητη για επιχειρηματικά δάνεια – επιδοτήσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλες παρόμοιες ενέργειες.

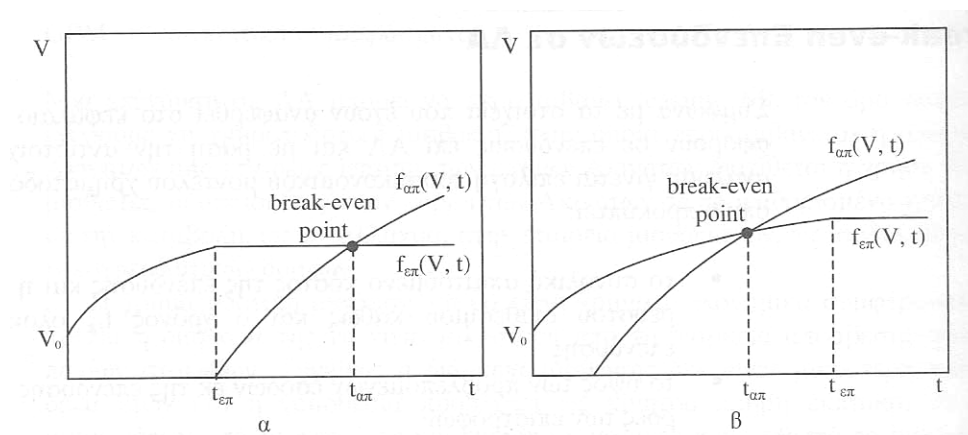
Το *Business Plan* μας καθοδηγεί με ασφάλεια στη λήψη της τελικής απόφασης για την πραγματοποίηση της επένδυσης και περιλαμβάνει όλα τα στάδια για την υλοποίηση της.

7.6.1 Break even Επενδύσεων

Το σημείο break-even point ορίζει τον χρόνο απόσβεσης της επένδυσης και είναι το σημείο τομής των καμπυλών κόστους $f_{\varepsilon\pi}(V,t)$ και επιστροφών ή εσόδων $f_{\varepsilon\sigma}(V,t)$ συναρτήση του χρόνου. Το αντίστοιχο εμβαδό μεταξύ των δύο καμπυλών προσδιορίζει το απαιτούμενο κεφάλαιο και το σχήμα του τον αναγκαίο ρυθμό χρηματοδότησης. Διακρίνονται δυο περιπτώσεις:

- Την περίπτωση κατά την οποία οι επιστροφές εκ της επένδυσης αρχίζουν αμέσως μετά την ολοκλήρωση της (π.χ. ξενοδοχείο, συγκρότημα κατοικιών προς ενοικίαση κ.α.) οπότε είναι $t_{\alpha\pi} > t_{\varepsilon\pi}$ (σχ.α).
- Την περίπτωση κατά την οποία οι επιστροφές είναι δυνατόν να αρχίσουν πριν την ολοκλήρωση της επένδυσης (π.χ. συγκρότημα κατοικιών προς πώληση κ.α.), οπότε είναι $t_{\alpha\pi} < t_{\varepsilon\pi}$ (σχ.β).

Όπως φαίνονται στα παρακάτω διαγράμματα



Σχ.7.3 : Διάγραμμα προσδιορισμού του break-even point

Το V_0 είναι η αρχική χρηματοδότηση που έχουμε.

Η οικονομική ανάλυση της επένδυσης, ο προσδιορισμός του break-even point και η απαιτούμενη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με το marketing plan μας καθοδηγούν στη σύνταξη του *Business Plan* της επένδυσης, με ότι αυτό συνεπάγεται στην οικονομική ορολογία.

7.7 MARKETING PLAN

Το marketing plan είναι η στρατηγική που αναπτύσσεται σε θέματα της έρευνα αγοράς και της προώθησης ακινήτου. Τα επτά βήματα για αποτελεσματική Έρευνα Αγοράς είναι:

1. Διατύπωση του προβλήματος
2. Προσδιορισμός των πληροφοριών που χρειάζονται
3. Έρευνα για το που μπορείς να συλλέξεις τις πληροφορίες
4. Απόφαση προϋπολογισμού
5. Επιλογή της κατάλληλη τεχνικής έρευνας
6. Κατασκευή έρευνας για τα δείγματα του πληθυσμού
7. Επεξεργασία και ανάλυση στοιχείων.

7.7.1 Διάγραμμα Marketing σε Τουριστική Επένδυση

- I. Περιγραφή της επένδυσης
 - i. Είδος Ξενοδοχείου (κατηγορία)
 - ii. Τύπος κατασκευής
 - iii. Αριθμός μονάδων
 - iv. Εμβαδόν εσωτερικών χώρων ανά δωμάτιο
 - v. Εμβαδόν εξωτερικών χώρων
 - vi. Τιμή δωματίου
 - vii. Τοποθεσία
 - viii. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κατασκευής
 - II. Στατιστικά στοιχεία (Χώρα, Περιφέρεια, Νομός , Δ.Δ)
 - i. Σύνολο ξενοδοχειακών μονάδων (Περιφέρεια, Νομό)
 - ii. Κατηγορία ξενοδοχειακής μονάδας (Περιφέρεια, Νομό, Δ.Δ)
 - iii. Αφίξεις ημεδαπών και αλλοδαπών
 - iv. Διανυκτερεύσεις
 - v. Πληρότητα ξενοδοχείων (Νομό, Δ.Δ)
 - III. Έρευνα Αγοράς
 - i. Τιμές δωματίων
 - ii. Πληρότητα
 - iii. Τύπος δωματίων που προτιμούνται
 - iv. Ζητούμενη ποιότητα κατασκευής
-

- v. Προσφερόμενες υπηρεσίες (π.χ πισίνα, γήπεδα τένις, σάουνα)
- vi. Χώροι στάθμευσης
- vii. Συμπέρασμα ως προς τη προτεινόμενη τιμή

IV. Απευθυνόμενο κοινό

V. Προώθηση

- i. Διαφήμιση
- ii. Τουριστικά πρακτορεία
- iii. Ιστοσελίδα ξενοδοχείου.

VI. Όνομα ξενοδοχειακής μονάδας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΤΟΥΣ Δ. ΚΑΡΠΕΝΗΣΙΟΥ & Δ. ΚΥΘΗΡΩΝ

Ο προγραμματισμός του έργου είναι ένα πολύ σημαντικό τμήμα στην διαδικασία ανάπτυξης μιας επένδυσης. Η λήψη μιας απόφασης για επένδυση προϋποθέτει την αξιολόγηση όλων των επιμέρους εργασιών που προηγούνται της κατασκευαστικής διαδικασίας. Καθοριστική σημασία αποτελεί η ανάλυση της επένδυσης, που στόχο έχει να διασφαλίσει την επιτυχία της αλλά και να τη θωρακίσει από τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες επίσης πρέπει να προβλέπονται με τη μελέτη ενός απαισιόδοξου σεναρίου. Στην συγκεκριμένη εφαρμογή για τους δυο Δήμους παρουσιάζονται δυο σενάρια ένα αισιόδοξο και ένα απαισιόδοξο.

Ο οικονομικός προγραμματισμός ακολουθεί τον χρονικό και αναλύει τη ταμειακή ροή στο διάστημα ανάπτυξης του ακινήτου αλλά και στο επόμενο, μετά την κατασκευή. Βάση

κάποιων στατιστικών και αναλύσεων προβλέπεται το χρονικό διάστημα απόσβεσης της επένδυσης και το όφελος που μπορεί να προσφέρει. Αρχικά καταγράφονται οι πόροι και τα κόστη της επένδυσης πριν την κατασκευή. Στην συνέχεια κατασκευάζονται σενάρια για να προσεγγίσουν ένα ρεαλιστικό μοντέλο στο οποίο θα δουλέψει η επένδυσή σου.

Ο αρχικός προγραμματισμός για την επένδυση βασίζεται σε απαντήσεις βασικών ερωτημάτων που πρέπει να δοθούν όπως:

- ο Ποια περιοχή επιλέγεις;
- ο Τι επιδότηση δίνει ο αναπτυξιακός για την συγκεκριμένη περιοχή;
- ο Ανήκει σε ζώνη τουρισμού-αναψυχής;
- ο Ποιο το αρχικό κεφάλαιο;
- ο Πόσο δάνειο;
- ο Πόσα κτίρια στο οικόπεδο (να εξαντληθεί ο σδ ή όχι;)

Στις εφαρμογές που ακολουθούν παρουσιάζονται αναλυτικά δύο σενάρια για την κάθε περιοχή με σκοπό την επιλογή του κατάλληλου σεναρίου για την πιο αποδοτική επένδυση.

8.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Οι περιοχές που επιλέχθηκαν παρουσιάζουν αρκετά διαφορετικά κοινωνικοπολιτικά και γεωμορφολογία στοιχεία. Η σύγκριση μεταξύ «βουνό ή θάλασσα» είναι κάτι που παρουσιάζεται πολύ συχνά όταν καλούμαστε να επιλέξουμε τόπους για διακοπές και χαλάρωση. Πόσο μάλλον να συγκρίνουμε τουριστικές επενδύσεις ανάμεσα στο ορεινό μέρος του Καρπενησίου και στις πανέμορφες ακρογιαλιές των Κυθήρων. Παρόλα αυτά επιλέξαμε ξενοδοχειακές μονάδες με περίπου ίδια χαρακτηριστικά και για τις δυο περιοχές ώστε τα μεγέθη να είναι συγκρίσιμα.

Για τις ανάγκες των υπολογισμών χρησιμοποιήθηκε το Excel μέσα στο οποίο φτιάχτηκαν κάποιες φόρμες υπολογισμών. Περιγράφονται σε πίνακες ότι αφορά το κόστος της επένδυσης, την χρηματοδότηση, τις παραδοχές που κάνουμε για τα έσοδα, καθώς και μια σειρά από πίνακες που αφορούν το προϋπολογιστικό και λογιστικό μέρος της επένδυσης ανά έτος. Πρέπει να επισημάνουμε ότι έχει γίνει και μια ανάλυση για το κατασκευαστικό δάνειο και τους τρόπους πληρωμής ανά μήνα, ώστε να προκύπτει η μηνιαία δόση. Τέλος

ο πίνακας με τις αποδόσεις της επένδυσης με και χωρίς επιδότηση καθώς και οι αξία-υπεραξία που μπορεί να μας δώσει η επένδυση μας, εάν πουληθεί. Τα δύο τελευταία μας δείχνουν τελικά αν συμφέρει ή όχι η επένδυση που κάναμε. Όλα τα παραπάνω φαίνονται στους πίνακες που βρίσκονται στο παράρτημα για τα δυο σενάρια και αναλύονται παρακάτω για την κάθε περιοχή.

8.1.1 Γενική εικόνα του Δ. Καρπενησίου

Ο νομός Ευρυτανίας ανήκει στην περιφέρεια της Στερεάς Ελλάδας και πρωτεύουσα του νομού είναι το Καρπενήσι. Χωρίστηκε, σύμφωνα με το πρόγραμμα Ι. Καποδιστρία σε 11 δήμους που συγκροτούν τον νομό με πληθυσμό 32.000 κατ. (απογράφη 2001, ΕΣΥΕ) και έκταση 1870τ.χλμ. Η πρόσβαση στον Νομό γίνεται οδικός και είναι πρόσβαση οποιαδήποτε εποχή του χρόνου.

Ο Δήμος Καρπενησίου συνδέεται με όλες τις μεγάλες πόλεις της ηπειρωτικής Ελλάδας, με ένα άνετο οδικό δίκτυο. Ενδεικτικά, αναφέρεται, ότι η πρόσβαση στην περιοχή, μπορεί να γίνει:

Από Αθήνα μέσω της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Συνολική απόσταση 294 χλμ.
Από Θεσσαλονίκη μέσω της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης-Λαμίας. Συνολική απόσταση 368χλμ.
Από Λαμία μέσω διαφόρων τοποθεσιών με συνολική απόσταση 78 χλμ.
και από Αγρίνιο μέσω διαφόρων τοποθεσιών με συνολική απόσταση 111 χλμ.

Το οδικό του δίκτυο είναι σχετικά καλό ενώ παρουσιάζονται προβλήματα κατά τους χειμερινούς μήνες λόγω παγετού.

Χαρακτηριστικό σημείο τουριστικού προορισμού είναι το χιονοδρομικό κέντρο Καρπενησίου που βρίσκεται στο όρος Βελούχι (Τυμφορηστός). Όπως επίσης και πολλά γραφικά χωριά για κοντινές εκδρομές. Σε κοντινή απόσταση από το Καρπενήσι υπάρχουν το φαράγγι Πάνταβρέχει και η Μονή Προυσού που εξυπηρετούν διαφορετικά είδη εναλλακτικού τουρισμού.

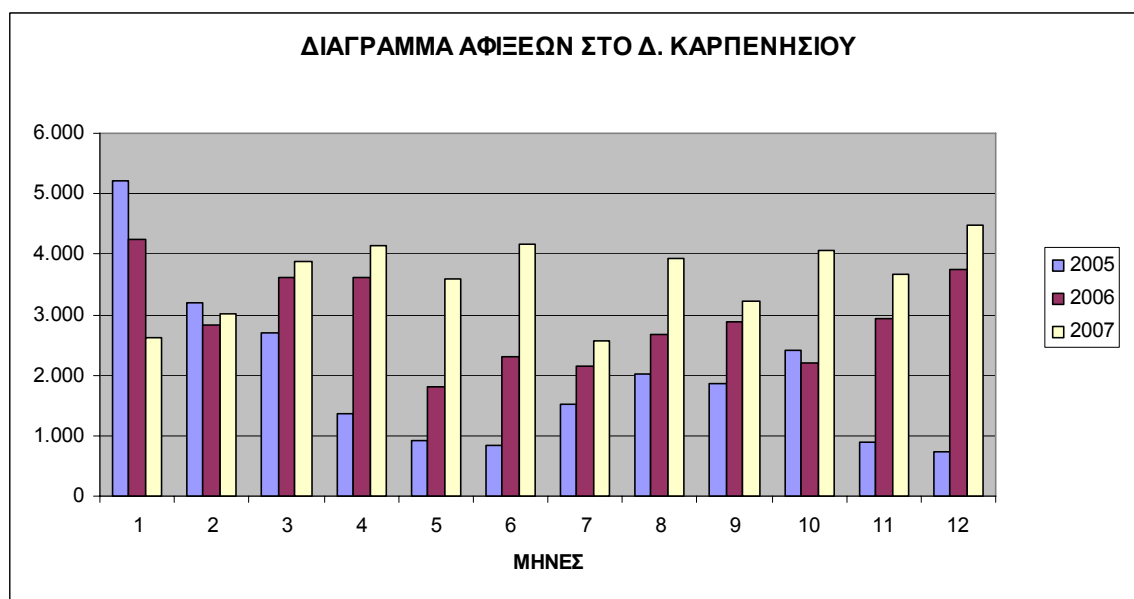
Ακολουθούν χάρτες του νομού Ευρυτανίας που παρουσιάζεται το έντονο ανάγλυφο της περιοχής, που είναι ολοκληρωτικά καλυμμένο από βουνά, χαρακτηριστικά αναφέρονται,

Άγραφα, Βελούχι (Τυμφορηστός), Παναιτωλικό και από ποτάμια, τον Αγραφιώτη Π. Και το Ταυρωπο Π. όλα τα παραπάνω παρουσιάζονται στον Γεωμορφολογικό χάρτη. Αλλά και ο Πολιτικός χάρτης που δείχνει τα διοικητικά όρια του νομού και τα πιο χαρακτηριστικά του σημεία, που τον κάνουν έναν ελκυστικό τουριστικό προορισμό για ολόκληρο τον χρόνο.

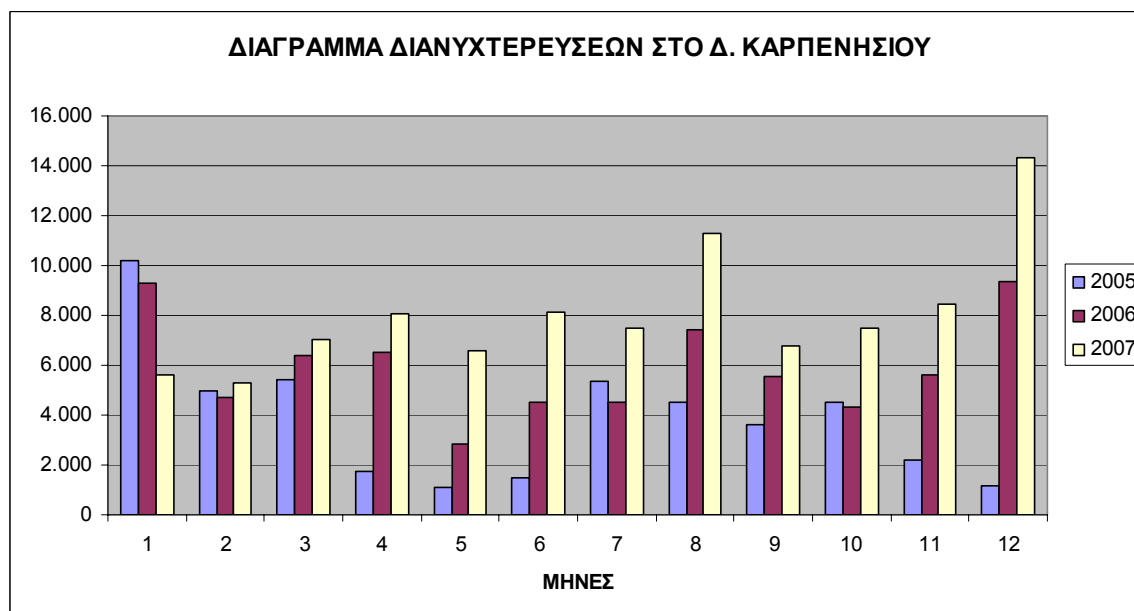




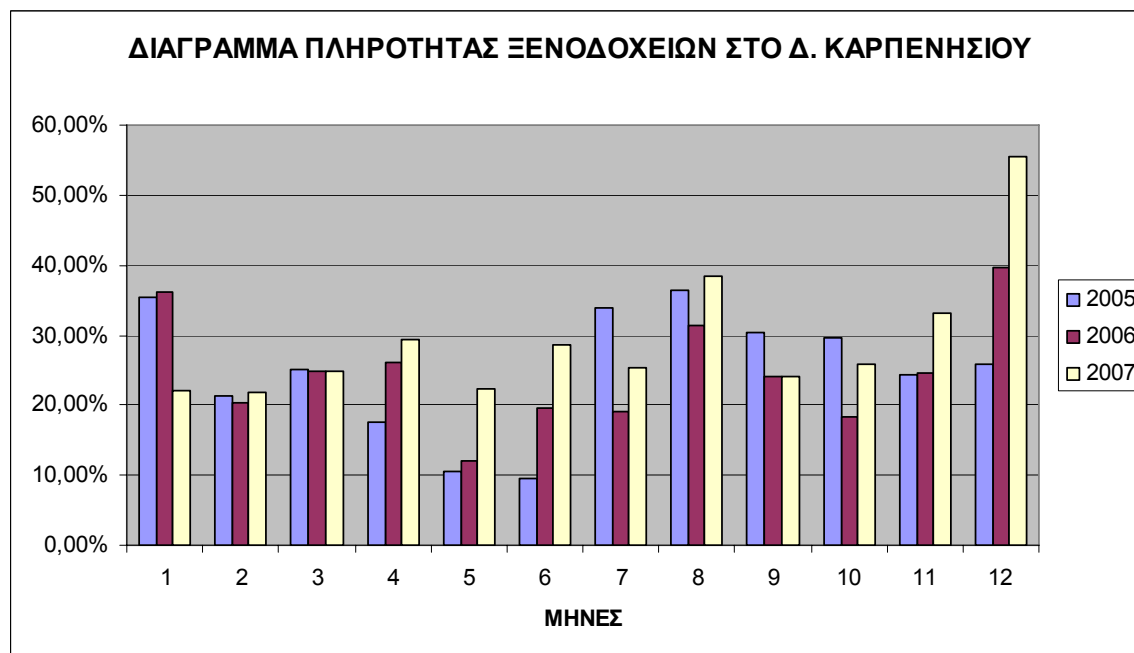
Η τουριστική κίνηση στον Δήμο Καρπενησίου παρουσιάζεται στα παρακάτω διαγράμματα:



Σχ.8.1: Διάγραμμα Αφίξεων, Αλλοδαπών/Ημεδαπών σε Ξενοδοχειακά καταλύματα εκτός camping, στον Δ. Καρπενησίου, (Πηγή Στατιστικών στοιχείων από Γ.Γ. ΕΣΥΕ)



Σχ.8.2: Διάγραμμα Διανυχτερεύσεων, σε Ξενοδοχειακά καταλύματα εκτός camping, στον Δ. Καρπενησίου, (Πηγή Στατιστικών στοιχείων από Γ.Γ. ΕΣΥΕ)



Σχ.8.3: Διάγραμμα Πληρότητας Ξενοδοχειακών καταλυμάτων εκτός camping, στον Δ. Καρπενησίου, (Πηγή Στατιστικών στοιχείων από Γ.Γ. ΕΣΥΕ)

Όπως παρατηρούμε από τα διαγράμματα και τα στατιστικά στοιχεία η τουριστική κίνηση στο Καρπενήσι γίνεται όλο τον χρόνο και όχι μόνο τους χειμερινούς μήνες που φυσικό είναι να παρατηρείται μια αύξηση. Εντύπωση μας κάνει ότι κατά τον μήνα Αύγουστο η κίνηση είναι σχετικά μεγάλη τα τελευταία χρόνια όπου παρατηρείται πληρότητα ξενοδοχείων πάνω από 40%, παρόλο που πρόκειται για ένα κατεξοχήν ορεινό μέρος και εξαιρείται από την συνηθισμένη τάση των καλοκαιριών διακοπών «ήλιος & θάλασσα», που παρατηρείται στην Ελλάδα.

8.1.2 Γενική εικόνα του Δ. Κυθήρων

Τα Κύθηρα και τα Αντικύθηρα ανήκουν διοικητικώς στο Νομό Αττικής (Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Πειραιά). Ο Δήμος Κυθήρων συντάθηκε το 1998 με το νόμο περί τοπικής αυτοδιοίκησης «Καποδιστρίας». Προέκυψε από τη συνένωση των πρώην 13 κοινοτήτων της νήσου των Κυθήρων.

Η σύνδεση με το νησί γίνεται είτε αεροπορικός από τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών είτε με πλοίο από τον Πειραιά. Επίσης και οδικός μέχρι το Γύθειο και την Νεάπολη Λακωνίας και από εκεί πάλι με πλοίο. Το κεντρικό λιμάνι βρίσκεται στην περιοχή Διακόφτι όπου

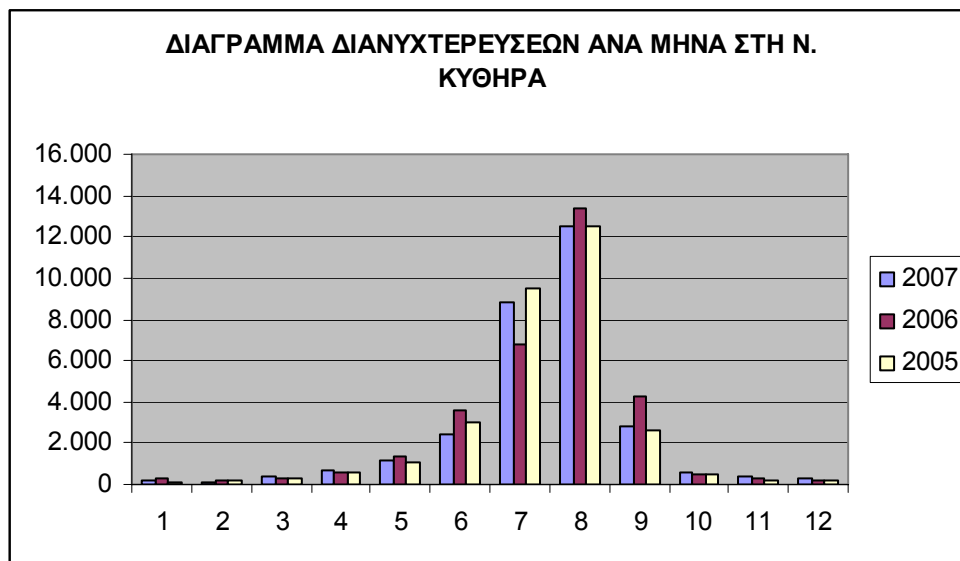
είναι ένα έργο που έγινε τα τελευταία χρόνια μαζί με το αεροδρόμιο και το νέο δρόμο που τα συνδέει με τον κεντρικό οδικό άξονα. Άλλα λιμάνια του νησιού είναι η Αγία Πελαγία και το Καψάλι. Το λιμάνι του Καψαλίου πλέον δε χρησιμοποιείται. Λειτουργεί όμως ως μαρίνα για την εξυπηρέτηση σκαφών αναψυχής. Μικρά λιμανάκια υπάρχουν επίσης στην Πλατειά Άμμο και στον Αβλέμονα.

Το νησί έχει να προσφέρει πολλά στους επισκέπτες του, παρόλο το μικρό μέγεθος του. Πρόκειται για ένα νησί με ποικιλία εναλλασσόμενων τοπίων, καθώς μέσα σε περιορισμένη έκταση συναντάει κανείς πευκοδάση και εκτάσεις όπου κυριαρχούν τα φρύγανα και το θυμάρι, τα οποία δίνουν τη θέση τους σε ελαιώνες, καταπράσινα λαγκάδια και ρεματιές που σχηματίζουν άλλοτε μικρούς καταρράκτες και άλλοτε βάθρες, βουνά με καταπληκτική θέα και πανέμορφες αμμώδεις ή βραχώδεις παραλίες. Εκτός από τις όμορφες παραλίες μπορεί να συνδυάσει κι άλλες μορφές εναλλακτικού τουρισμού αφού έχει ήδη τρία σπήλαια με αρχαιολογικό και σπηλαιολογικό ενδιαφέρον, αλλά και αρκετά μοναστήρια.

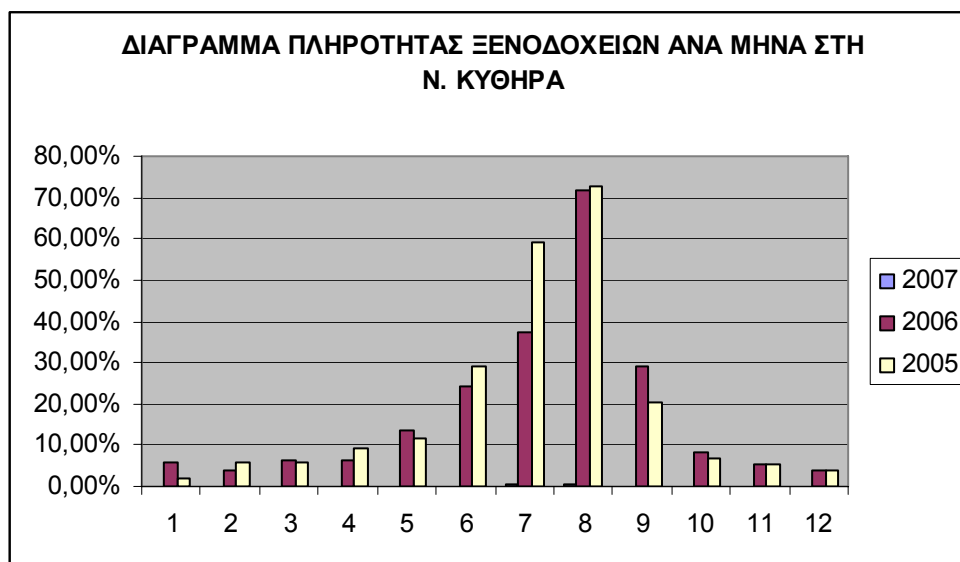
Παρακάτω παρουσιάζεται η άποψη του νησιού σε δύο χάρτες Γεωμορφολογικός και έναν Πολιτικό.



Η τουριστική κίνηση στο νησί παρουσιάζεται στα παρακάτω διαγράμματα:



Σχ.8.4: Διάγραμμα Διανυκτερεύσεων, σε Ξενοδοχειακά καταλύματα εκτός camping,στη Ν. Κύθηρα, (Πηγή Στατιστικών στοιχείων από Γ.Γ. ΕΣΥΕ)



Σχ.8.5: Διάγραμμα Πληρότητας, Ξενοδοχειακών καταλυμάτων εκτός camping,στη Ν. Κύθηρα, (Πηγή Στατιστικών στοιχείων από Γ.Γ. ΕΣΥΕ)

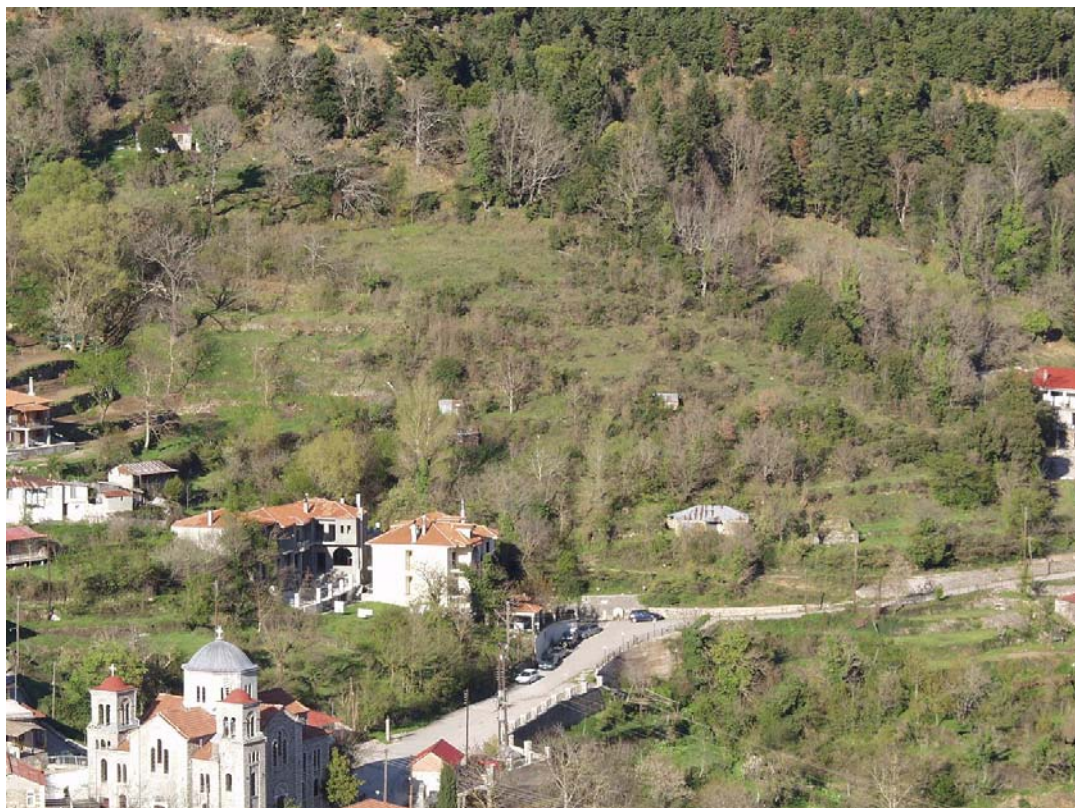
8.2 ΕΠΙΛΟΓΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Τα οικόπεδα που επιλέχθηκαν βρίσκονται εκτός σχεδίου με σ.δ. 0,2. Το οικόπεδο στο Καρπενήσι βρίσκεται σε ύψωμα στο βορειοδυτικό μέρος του χωριού και έχει εμβαδόν σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα 10.000τμ, οπότε η δομήσιμη επιφάνεια είναι 2000τμ. Ο συντελεστής δόμησης εξαντλήθηκε.

Στα Κύθηρα το οικόπεδό βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο από την χώρα των Κυθήρων και έχει εμβαδόν σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα 17.000τμ. οπότε η δομήσιμη επιφάνεια είναι 3400τμ. Στην περίπτωση των Κυθήρων ο σ.δ. δεν εξαντλήθηκε, θεωρήσαμε και εδώ ότι θα κτιστούν τα 2000τμ.



Φωτο. 1 Οικόπεδο Καρπενησίου



Φωτο. 2 Οικόπεδο Καρπενησίου



Φωτο.3 Οικόπεδο Κυθήρων



Φωτο. 4 Οικόπεδο Κυθήρων

8.3 ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΥΠΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΥΤΗΣ

Η ξενοδοχειακή μονάδα που επιλέχθηκε στην εφαρμογή μας είναι κατηγορίας 4* και για τις δυο περιοχές.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδας οι κατηγορίες ξενοδοχείων που υπάρχουν στον Νομό παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, επισημαίνοντας ότι τα δυο από τα τρία 5* Ξενοδοχεία που υπάρχουν βρίσκονται στο Καρπενήσι.

ΕΥΡΥΤΑΝΙΑ	ΔΕΔΟΜΕΝΑ	5*	4*	3*	2*	1*	ΣΥΝΟΛΟ	
	ΕΤΟΣ 2007							
	ΜΟΝΑΔΕΣ	3	3	6	16	-	28	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	192	31	76	438	-	737	
	ΚΛΙΝΕΣ	484	69	139	798	-	1.490	
	ΕΤΟΣ 2006							
	ΜΟΝΑΔΕΣ	3	3	4	16	1	27	
	ΔΩΜΑΤΙΑ	192	31	56	438	6	723	
	ΚΛΙΝΕΣ	484	69	108	798	12	1.471	
	ΕΤΟΣ 2005							
ΜΟΝΑΔΕΣ	3	2	6	15	2	28		
ΔΩΜΑΤΙΑ	192	27	97	401	20	737		
ΚΛΙΝΕΣ	484	58	184	733	41	1500		

Πιν.8.1: Κατηγορίες Ξενοδοχείων Ν. Ευρυτανίας,
 (Πηγή Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος)

Όσο για τα Κύθηρα επειδή ανήκουν διοικητικά στο Νομό Αττικής θεωρήσαμε μη αντιπροσωπευτικό και μη συγκρίσιμο να υπάρχει αντίστοιχος πίνακας λόγω της Αθήνας. Γι' αυτό παραθέτουμε μετά από έρευνα τις κατηγορίες ξενοδοχείων που υπάρχουν στο νησί.

ΚΥΘΗΡΑ	ΕΤΟΣ 2008				
	ΔΕΔΟΜΕΝΑ	5*	4*	3*	2*
	ΜΟΝΑΔΕΣ	-	1	8	7

Πιν.8.2: Κατηγορίες Ξενοδοχείων Ν. Κυθήρων,
 (Πηγή έρευνα αγοράς)

Πρέπει να επισημάνουμε ότι στο νησί επικρατούν περισσότερο ο τύπος επιπλωμένων δωματίων και διαμερισμάτων που ανήκουν στην κατάταξη των κλειδιών.

Στην εφαρμογή μας επιλέχθηκε τύπος Ξενοδοχείου 4*, με δωμάτια suites. Θα κατασκευαστεί μία μονάδα ξενοδοχείου που θα αποτελείται από 40 δωμάτια εμβαδού 40τμ. Από τα 2000τμ τα 400 τμ θα είναι κοινόχρηστοι χώροι που θα περιλαμβάνουν πισίνα, εστιατόριο, γήπεδα τένις, θέσεις στάθμευσης, αίθουσα συνεδριάσεων. Το εμβαδό των υπόγειων χώρων δεν περιλαμβάνεται στην δομήσιμη επιφάνεια και θα αποτελείται

από αποθήκες, λιναποθήκες, πλυντήρια ρούχων. Στο υπόγειο θα υπάρχει χώρος για spa και θερμαινόμενη πισίνα. Οπότε τα εμβαδά που προέκυψαν παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Ανωδομή	1600,00τμ
Υπόγειο	1000,00τμ
Κοινόχρηστοι χώροι	400,00τμ

Πιν.8.3: Κατανομή Εμβαδών

8.4 ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Υποθέσαμε ότι υπάρχει ένας επενδυτής και ότι τα οικόπεδα τα αγοράζουμε. Οπότε έχουμε και κόστος για το οικόπεδο άρα και κόστος για τον Φόρο Μεταβίβασης του Ακινήτου Φ.Μ.Α. Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ανήκουν σε ΑΕ κατηγορίας εταιρεία. Επίσης την κατασκευή την αναθέτουμε σε κατασκευαστική εταιρεία γι'αυτο και υπάρχει το Construction Management που συνήθως είναι το 10% του κόστους της κατασκευής.

Υπάρχουν τα έξοδα αδειών και επιδοτήσεων και φυσικά το ολικό κόστος κατασκευής που το μοιράσαμε για 2 χρόνια. Βάση χρονικού προγραμματισμού το ξενοδοχείο θα χρειαστεί δυο χρόνια για να κατασκευαστεί και μέχρι τότε φυσικό είναι να μην υπάρχουν έσοδα. Τα έσοδα ξεκινάνε από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας και μετά. Υπάρχουν τα έξοδα εξοπλισμού, και τα έξοδα του περιβάλλοντος χώρου. Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται αναλυτικά το κόστος της επένδυσης.

ΚΟΣΤΟΣ	ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ	ΚΥΘΗΡΑ
ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	500.000€	800.000€
ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒ.	50.000 €	85.000 €
ΕΞΟΔΑ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ	100.000 €	100.000 €
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΡΩΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	1.500.000 €	1.500.000 €
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	1.500.000 €	1.500.000 €
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	350.000 €	350.000 €
ΠΕΡ. ΧΩΡΟΣ	150.000 €	200.000 €
Construction Management	300.000 €	300.000 €
	ΓΕΝ. ΣΥΝΟΛΟ	ΓΕΝ. ΣΥΝΟΛΟ
	4.450.000 €	4.835.000 €

Πιν.8.4: Κόστος Επένδυσης

8.5 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

Σε προηγούμενο κεφ. αναφέρθηκαν τρόποι χρηματοδότησης για μια επένδυση. Αρχικά γίνεται ο σχεδιασμός για τον προσδιορισμό του ύψους της ίδιας συμμετοχής που δε μπορεί βάση νόμου να είναι μικρότερος από το 25% και κατόπιν γίνεται ο προσδιορισμός του ύψους της χρηματοδότησης όπου ένα μέρος είναι τραπεζικό δάνειο και το άλλο κρατική επιδότηση βάση αναπτυξιακού Νόμου.

Τα επενδυτικά σχέδια για ίδρυση ξενοδοχείου 4* ανήκουν στην *κατηγορία 2* και ο Νομός Ευρυτανίας καθώς και η Ν. Κύθηρα στην *περιοχή Β* όποτε το ποσοστό προσδιορίζεται στο 25%. Σύμφωνα όμως με Κοινή Υπουργική Απόφαση του Υπ. Οικονομίας Οικονομικών και Ανάπτυξης καθορίστηκε και ένα επιπλέον ποσοστό επιχορήγησης στις πολύ μικρές, μικρές και μεσαίες επιχείρησης για επενδυτικά σχέδια που υπάγονται στις διατάξεις του Ν.3299/2004 για ίδρυση-Επέκταση και εκσυγχρονισμού ξενοδοχείων 3* και άνω. Το ποσοστό για το νομό Ευρυτανίας είναι 14%, οπότε έχουμε σύνολο ποσοστού για επιδότηση 39%, το υπόλοιπο χορηγείται από το τραπεζικό δάνειο και είναι το 36%. Ενώ για τα Κύθηρα που ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής (Β/ζώνη) στα νησιά με λιγότερους από 5000 κατοίκους έχει επιπλέον επιχορήγηση 13%. Σύνολο 38% για την επιδότηση οπότε απομένει ποσοστό δανειοδότησης 37%.

Όποτε σύμφωνα με το κόστος κατασκευής που έχουμε υπολογίσει τα παρακάτω ποσά χρηματοδότησης αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ		ΚΥΘΗΡΑ	
ΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ= ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ *0,25	975.000,00 €	25%	987.500,00	25%
ΔΑΝΕΙΟ	1.404.000,00 €	36%	1.461.500,00 €	37%
ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗΣ (ΑΠΟ ΚΥΑ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ)	1.521000,00 €	14%	1.501.000 €	13%
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ (ΒΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ 3299/2004 ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ 3522/2006)		25%		25%

Πιν.8.5: Βασική Χρηματοδότηση

8.6 ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ – ΈΣΟΔΑ

Οι βασικές παραδοχές που έγιναν για την οικονομική ανάλυση των επενδύσεων, είναι πολύ βασικό να διαχωριστούν από την αρχή, γιατί αφορούν τις εισροές και τις εκροές της επένδυσης. Κάθε φορά που μεταβάλλονται αυτές οι μεταβλητές, επηρεάζεται και το κέρδος της επένδυσης, αυξητικά ή μειωτικά. Πρέπει λοιπόν να αναλύονται διάφορα σενάρια, στην δική μας εφαρμογή έχουν αναλυθεί δυο σενάρια ένα αισιόδοξο και ένα απαισιόδοξο. Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται οι παραδοχές που κάναμε.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΑΠΑΙΣΙΟΔΟΞΟ ΣΕΝΑΡΙΟ	ΑΙΣΙΟΔΟΞΟ ΣΕΝΑΡΙΟ	ΑΠΑΙΣΙΟΔΟΞΟ ΣΕΝΑΡΙΟ	ΑΙΣΙΟΔΟΞΟ ΣΕΝΑΡΙΟ
	ΚΑΡΠΕΝΗΣΙ		ΚΥΘΗΡΑ	
ΔΩΜΑΤΙΑ (€/ΗΜΕΡΑ)	150€	200€	120 €	150 €
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ (€/ΗΜΕΡΑ)	20€	25€	15 €	20 €
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΣΕ ΜΕΡΕΣ ΤΟ ΧΡΟΝΟ (Καρπενήσι ενώ για τα Κύθηρα την σεζόν)	70	120	70	90
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	40%	40%	40%	40%
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	40	40	40	40
ΠΟΙΟΤΗΤΑ/ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	SUITES	SUITES	SUITES	SUITES

Πιν.8.6: Βασικές Παραδοχές

Δηλαδή τα έσοδα από τα δωμάτια και από τις υπηρεσίες σε όλο το ξενοδοχείο, οι μέρες/έτος ή ανά/6μηνο για την πληρότητα, τα λειτουργικά έξοδα για το ξενοδοχείο που συνήθως είναι το 40%, εκτός κι αν πρόκειται για 5* κατηγορίας ξενοδοχείο που τα έξοδα είναι περισσότερα, ο αριθμός των δωματίων και η ποιότητα/κατασκευή από την οποία εξαρτώνται τα τμ του κάθε δωματίου οι suites είναι από 35-40τμ.

Ουσιαστικά στην τιμή των δωματίων και στην εκτιμώμενη πληρότητα βασίζονται τα δυο σενάρια και ολόκληρη η οικονομική ανάλυση. Γι' αυτό και οι δυο αυτές ποσότητες είναι πολύ σημαντικό να τις έχουμε εκτιμήσει σωστά γιατί αλλάζουν τα πάντα στο πρόγραμμα. Η τιμή του δωματίου είναι μια προσωπική εκτίμηση μετά από έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε για τα ξενοδοχεία στο Καρπενήσι και στα Κύθηρα, ανάλογα βέβαια με την κατηγορία τους.

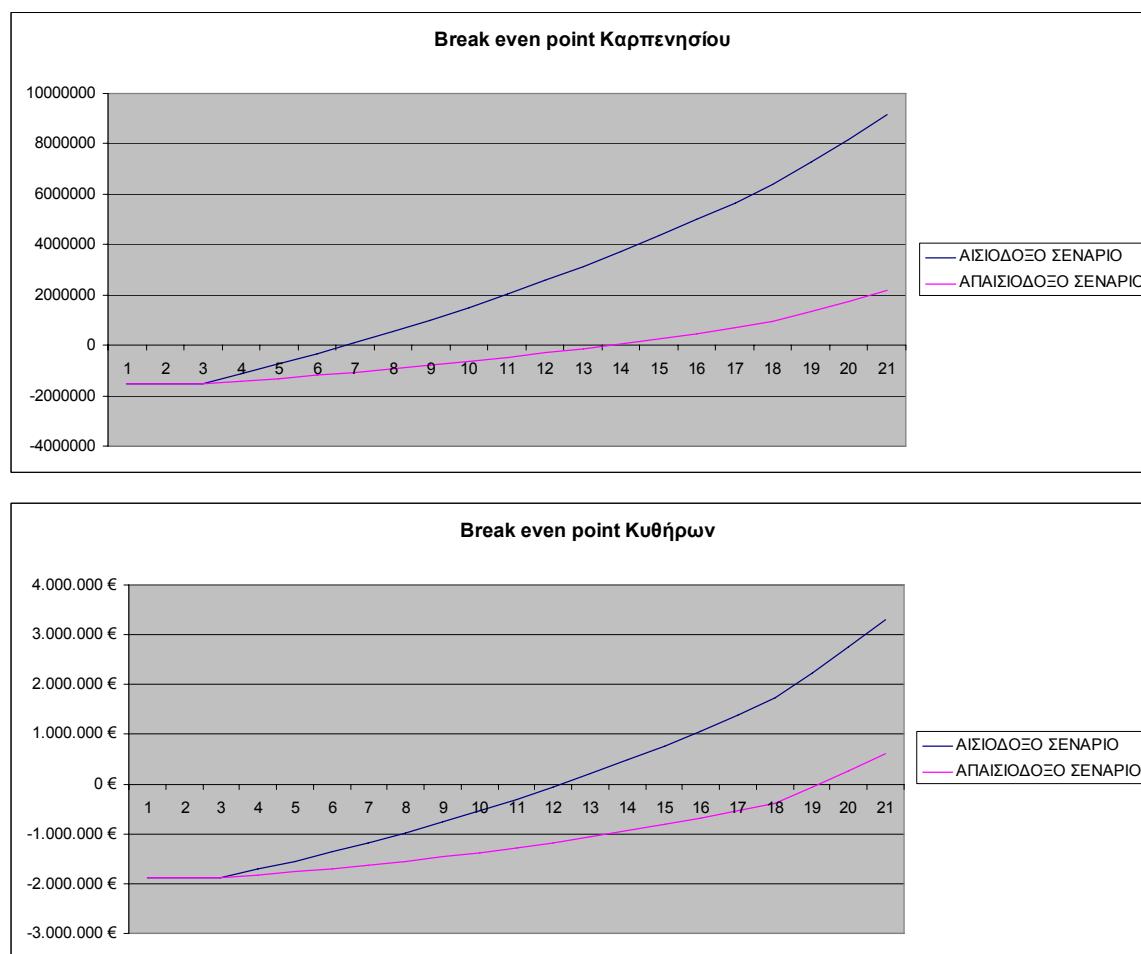
8.7 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Για την εφαρμογή του προγράμματος μετά τον προσδιορισμό των παραπάνω μεγεθών αρχίζει η οικονομική ανάλυση για να προσδιοριστεί ο χρόνος απόσβεσης της επένδυσης αλλά και τα έσοδα κάθε χρόνο. Βάση χρονικού προγραμματισμού που έχει γίνει υποθέτουμε ότι το ξενοδοχείο κάνει δυο χρόνια για να κατασκευαστεί, οπότε αυτά τα δυο χρόνια η επιχείρηση δεν έχει έσοδα.

Οι πρώτες ενέργειες που γίνονται είναι η αγορά οικοπέδου, έκδοση αδειών, και λοιπά έξοδα όπου σ' αυτό το στάδιο χρησιμοποιούνται τα ίδια κεφάλαια. Ενώ στα δυο χρόνια της κατασκευής ισομοιράζουμε τα έξοδα χρησιμοποιώντας την χρηματοδότηση από το δάνειο και την επιδότηση.

Ο πίνακας με το Προϋπολογιστικό INCOME STATEMENT ουσιαστικά είναι το λογιστικό μέρος του επενδυτικού σχεδίου, όπου καθορίζονται τα έξοδα και τα έσοδα προ φόρων και στο τέλος προκύπτουν τα καθαρά κέρδη ή ζημίες το χρόνο. Η παραδοχή που έγινε σε αυτό το στάδιο είναι ότι υπάρχει διακανονισμός με την τράπεζα και τα δυο πρώτα χρόνια της κατασκευής που δεν υπάρχουν έσοδα, στο δάνειο πληρώνεις μόνο τους τόκους του κατασκευαστικού και όχι κεφάλαιο. Και ότι κάθε χρόνο θα υπάρχει μια προσαύξηση στα έσοδα 4% λόγω αύξησης της τιμής των δωματίων.

Break Even point το σημείο αυτό προσδιορίζει τον χρόνο απόσβεσης της επένδυσης, εκεί δηλαδή όπου η ταμειακή εκροή είναι ίση με την ταμειακή εισροή. Έτσι αν στην εφαρμογή κοιτάξουμε την στήλη με το break even point παρατηρούμε ότι τα πρώτα χρόνια είναι αρνητικά και συνεχώς μειώνονται μέχρι να μηδενιστεί κάποια στιγμή και να αρχίσουν τα θετικά νούμερα, από το σημείο αυτό και ύστερα φαίνεται ότι η έγινε απόσβεση και ότι η επιχείρηση αρχίζει να αποδίδει.



Σχ.8.6: Διάγραμμα B/E point

Στο τέλος του κεφαλαίου παρατίθενται τα σενάρια αναλυτικά και για τις δυο περιοχές.

8.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Στην εφαρμογή στο Καρπενήσι υποθέσαμε στο απαισιόδοξο σενάριο, ότι η πληρότητα σε μέρες τον χρόνο θα φτάνει τις 70 μέρες και η τιμή του δωματίου θα ανέρχεται στα 150€ και τα έσοδα από τις υπηρεσίες θα φτάνουν γύρω τα 20€ και παρόλα αυτά η απόδοση κεφαλαίων με επιδότηση προ φόρων φτάνει γύρω στο 10% που θεωρείται και πάλι μια καλή επένδυση. Στο αισιόδοξο σενάριο η απόδοση είναι σχεδόν διπλάσια θεωρώντας ότι η πληρότητα φτάνει μέχρι και τις 120 μέρες τον χρόνο και η τιμή του δωματίου ανέρχεται στα 200€ ενώ τα έσοδα από τις λοιπές υπηρεσίες του ξενοδοχείου γύρω στα 25€. Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι το Καρπενήσι ενδείκνυται για μια τουριστική επένδυση ακόμα και στο απαισιόδοξο σενάριο. Το βασικό του προτέρημα είναι ότι έχει τουρισμό όλες τις εποχές του χρόνου.

Αντίθετα η επένδυση στα Κύθηρα φαίνεται να μην δίνει την αναμενόμενη απόδοση αφού και στο πιο αισιόδοξο σενάριο μόλις που φτάνει το 10% το οποίο θεωρείται ένα καλό ποσοστό. Στα Κύθηρα θεωρήσαμε στο απαισιόδοξο σενάριο ότι η πληρότητα σε μέρες ανέρχεται σε 70 μέρες αλλά την σεζόν δηλαδή στις 180μέρες και έχει τιμή δωματίου 120€ και έσοδα από τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου 15€, δεδομένου ότι το καλοκαίρι ο πελάτης δεν κάθεται πολύ στο ξενοδοχείο. Στο απαισιόδοξο σενάριο η απόδοση με επιδότηση προ φόρων φτάνει μέχρι 6,62%. Στο αισιόδοξο σενάριο φτάνει μέχρι 10% αλλά με 90 μέρες πληρότητα, δηλαδή τις μισές μέρες τις σεζόν κάτι που είναι πάρα πολύ αισιόδοξο για να γίνει και με τιμή δωματίου στα 150€ και έσοδα από υπηρεσίες στα 20€. Οδηγούμαστε λοιπόν στο συμπέρασμα ότι μια τέτοια επένδυση είναι ασύμφορη για τα Κύθηρα. Θα μπορούσε όμως να είναι καλή αν από την αρχή είχαμε επιλέξει ένα μικρότερο ξενοδοχείο σε τάξη, ώστε να μην έχει τόσο μεγάλο κόστος κατασκευής και με πιο λίγα δωμάτια. Μη ξεχνάμε ότι στα Κύθηρα υπάρχει μόνο ένα ξενοδοχείο 4* τα υπόλοιπα είναι μικρότερης κατηγορίας ενώ τα πιο πολλά είναι ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Ο επενδυτής προκειμένου να πετύχει τη βέλτιστη απόδοση της επένδυσης ή τη συντομότερη ρευστοποίηση, μπορεί μέσα από το πρόγραμμα να κάνει διάφορα εναλλακτικά σενάρια και να δει και συγκριτικά πως διαμορφώνεται το κόστος της επένδυσης, και το σημείο ισορροπίας της επένδυσης σε κάθε περίπτωση. Έτσι θα μπορούσαμε να αναλύσουμε ένα σενάριο με περισσότερους επενδυτές και με το οικόπεδο να ανήκει σε κάποιον από αυτούς όποτε να μην είχαμε στο κόστος και την αγορά του οικοπέδου ή ακόμα θα μπορούσαμε να μην εκμεταλλευτούμε ολόκληρο το σ.δ. όπως κάναμε στα Κύθηρα ή να κάναμε μικρότερα δωμάτια. Υπάρχουν δηλαδή πολλά σενάρια ή και παραδοχές που μπορεί να επιλέξει κανείς και να βρει το πιο αποδοτικό σενάριο.

Σε ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας η κατανομή του όγκου και των εμβαδών πρέπει να μας απασχολήσει ιδιαίτερα γιατί έχει πολύ σημαντικό ρόλο στην ανάλυση του κόστους της επένδυσης. Οπότε πρέπει να επιτύχουμε την βέλτιστη κατανομή σε σχέση με την εμπορικότητα και με το κόστος και την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής που συνδέεται άμεσα με την εισροή εσόδων. Θα μπορούσαμε στα Κύθηρα να μην αναπτύξουμε Ξενοδοχείο αλλά ενοικιαζόμενα διαμερίσματα που ίσως να είχαν καλύτερες αποδόσεις αφού δεν θα είχαμε τόσο μεγάλο κόστος από τα λειτουργικά έξοδα.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Έχοντας ολοκληρώσει την Διπλωματική μου εργασία, την τελευταία προϋπόθεση για την απόκτηση του διπλώματος του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού νιώθω την ανάγκη να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου Π. Ζεντέλη για την στήριξη του όλο αυτόν τον καιρό στην πορεία της εκπόνησης της εργασίας μου, την υπομονή του και τις σπουδαίες γνώσεις και συμβουλές που κατάφερε να μου μεταδώσει με τον καλύτερο τρόπο.

Καθώς επίσης και στον Αναστάσιο Λαμπρόπουλου για την ουσιαστική του βοήθεια σε ότι πρόβλημα αντιμετώπιζα. Δεν θα μπορούσα να μην αναφερθώ στον Νίκο Ζεντέλη για τον χρόνο που μου αφιέρωσε μεταδίδοντας μου πως λειτουργεί η εφαρμογή που ο ίδιος πριν χρόνια είχε κατασκευάσει. Τέλος ευχαριστώ την Μαρία και την Κατερίνα για την βοήθεια τους κατά την εκπόνηση της εργασίας μου.

Ευχαριστίες επίσης απευθύνω και στους εργοδότες μου οι οποίοι έδειξαν κατανόηση όλα αυτά τα χρόνια μέχρι την ολοκλήρωση των σπουδών στο Ε.Μ.Π. στην προσπάθεια μου να συνδυάσω τις σπουδές μου με την επαγγελματική μου σταδιοδρομία.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ❑ Ζεντέλης Π, «Real Estate – Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση.», Εκδόσεις Παπασωτηρίου 2001.
- ❑ Χατζοπούλου-Τζίκα Α., «Πολεοδομικό Δίκαιο», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ 2002.
- ❑ Χατζηνικολάου Ε., «Το Δίκαιο των Καταλυμάτων και των λοιπών Τουριστικών Εγκαταστάσεων», Εκδόσεις Προπομπός 2002.
- ❑ Κίοχος Π., «Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας αυτών», Εκδόσεις Παπασωτηρίου 2006.
- ❑ Colin Barrow, Paul Barrow and Robert Brown, «The Business Plan Workbook», 6th edition.
- ❑ Zuckerman H, Blevins G., «Real Estate Development, Workbook and Manual», Prentice Hall 1991.
- ❑ Mike E. Miles, «Real Estate Development – Principles and Process», (3rd edition), Urban Land Institute.
- ❑ Colin Barrow, Paul Barrow and Robert Brown, «The Business Plan Workbook, The Definitive guide to Researching, Writing up and Presenting a Winning Plan», Kogan Page 6th edition.
- ❑ Cummings J., «Real Estate Finance & Investment Manual», (9th edition), Wiley 2008.
- ❑ Brueggeman, W. B. and Fisher, «Real Estate Finance & Investments», (12th Edition), McGraw-Hill/Irwin 2005.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

1. www.elke.gr
2. www.elie.gr
3. www.mnec.gr
4. www.statistics.gr
5. www.gnto.gr
6. www.grhotels.gr
7. www.karpenissi.gr
8. www.kythira.gr
9. www.t_p.gr
10. www.sete.gr
11. www.weforum.org
12. www.minenv.gr