



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«Διερεύνηση των διαδικασιών, των επιλογών και των προβλημάτων υλοποίησης επένδυσης για ξενοδοχειακή εγκατάσταση στον Αγ. Νικόλαο Κρήτης»

Επιμέλεια: Κερούλη Μαρία

Επιβλέπουσα: Χρυσή Πότσιου

ΜΑΡΤΙΟΣ 2010

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	4
ABSTRACT	5
1. ΕΛΛΑΔΑ: ΕΝΑΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ	6
1.1 Οι επενδύσεις στην Ελλάδα στο τομέα του τουρισμού.....	6
1.2 Γενικά στοιχεία της αγοράς για την Ελλάδα.....	11
2. ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	13
2.1 Το «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» για τον τουρισμό.....	13
2.2 Ο Αναπτυξιακός Νόμος 3299/2004 όπως ισχύει σήμερα.....	15
3. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	20
3.1 Περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης.....	20
3.1.1. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων.....	20
3.1.2 Όροι δόμησης.....	20
3.1.3. Ειδικές Διατάξεις και Περιορισμοί για τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις.....	21
3.2 Π.Ε.Ρ.ΠΟ.....	23
3.3 Π.Ε.Τ.Α.....	23
3.4 Π.Ο.Τ.Α.....	24
4. ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	25
5. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ	27
6. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΙΑΣ ΝΕΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	35
6.1 Αξιολόγηση και εκτίμηση της επένδυσης.....	35
6.2 Ανάλυση τουριστικής ανάπτυξης.....	35
6.3 Οικονομική ανάλυση τουριστικής ανάπτυξης.....	36
6.4 Business Plan.....	36
6.5 Marketing plan.....	37
7. ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΝΕΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΝΙΚΟΛΑΟ ΚΡΗΤΗΣ	38
7.1 Οι τουριστικές επενδύσεις στη Κρήτη.....	38
7.2 Παραδείγματα πολυτελών εγκαταστάσεων στη Κρήτη.....	40
7.3 Γενικές πληροφορίες για το νομό Λασιθίου και τη περιοχή μελέτης, τον Άγιο	
Νικόλαο.....	43
7.3.1 Ο Νομός Λασιθίου.....	43
7.3.2 Οι βασικές τεχνικές και κοινωνικές υποδομές του Νομού Λασιθίου.....	44
7.3.3 Βασικά Οικονομικά χαρακτηριστικά του Νομού Λασιθίου.....	45
7.3.4 Ο Άγιος Νικόλαος.....	45
7.3.4.1 Ιστορικά στοιχεία.....	45
7.3.4.2 Η Πόλη του Αγίου Νικολάου.....	46
7.4 Η Επιλογή της θέσης του ξενοδοχείου «Blue Palace Resort&Spa».....	49
7.5 Η Αγοραπωλησία- απόκτηση της γης.....	55
7.6 Η Τοπική αυτοδιοίκηση.....	60

7.6.1	Επικρατούσα δόμηση στην ευρύτερη περιοχή του Αγίου Νικολάου- δόμηση σε τουριστικές εγκαταστάσεις.....	60
7.6.2	Δόμηση στη περιοχή μελέτης.....	62
7.6.3	Η σχέση του έργου με το Δήμο Αγίου Νικολάου.....	63
7.7	Το σχέδιο για το έργο.....	66
7.7.1	Οι ισχύοντες κανονισμοί και περιορισμοί στο σχεδιασμό του έργου και οι επιπτώσεις τους.....	66
7.7.2	Η θέση της τοπικής αυτοδιοίκησης για τη κατασκευή του έργου.....	69
7.7.3	Οι φάσεις κατασκευής του έργου.....	71
7.7.4	Το ξενοδοχείο «Blue Palace Resort& Spa».....	75
7.8	Η διαδικασία αδειοδότησης για την έκδοση της άδειας λειτουργίας του ξενοδοχείου «Blue Palace Resort&Spa».....	78
7.9	Οικονομικά θέματα.....	85
8.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ-ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	89
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	90
	ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ.....	91

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στα πλαίσια αυτής της διπλωματικής εργασίας μου ανατέθηκε από την κ. Χρυσή Πότσιου, η διερεύνηση των διαδικασιών, των επιλογών και των προβλημάτων υλοποίησης για μια ξενοδοχειακή εγκατάσταση στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης.

Καταρχήν θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την κ.Χρυσή Πότσιου, για το ειλικρινές ενδιαφέρον της και την άψογη συνεργασία μας σε όλη τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας εργασίας, αλλά και τον κύριο Πανάγιωτη Ζεντέλη, Αναπλ. Καθηγητή Ε.Μ.Π, για τη πολύτιμη βοήθεια του στη παρούσα μελέτη.

Στο σημείο όμως αυτό οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ στον κ.Ιωάννη Σμπώκο, Διευθύνων Σύμβουλο της εταιρείας «ΠΛΑΚΑ Α.Ε», που μου επέτρεψε να μελετήσω και να έχω σαν αντικείμενο μελέτης της παρούσας διπλωματικής το ξενοδοχειακό συγκρότημα «Blue Palace Resort&spa» που βρίσκεται στην κατοχή του αλλά και ιδιαίτερος τους κ.Αντώνη Ζερβό, πολιτικό μηχανικό και κ.Ιωάννη Νεράτζουλη, λογιστή, για τη πραγματική διάθεση εξυπηρέτησης και τη πολύτιμη βοήθειά τους στη φάση συλλογής δεδομένων και πληροφοριών, που μου προσέφεραν όλα όσα χρειαζόμουν.

Ταυτόχρονα, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον πατέρα μου, κ.Μιχάλη Κερούλη, πολιτικό μηχανικό ΕΜΠ, για τις πολύτιμες γνώσεις που μου μετέδωσε αλλά και για τη στήριξη και συμπαράσταση του σε όλη τη διάρκεια της μελέτης.

Τέλος, ευχαριστώ τον αδελφό μου Νίκο καθώς και την Ειρήνη, την Άννα και τη Ματίνα, για την ειλικρινή βοήθεια και συμπαράσταση τους.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στη παρούσα διπλωματική εργασία έγινε προσπάθεια να αναλυθούν και να διερευνηθούν περαιτέρω οι διαδικασίες, οι επιλογές και τα προβλήματα που έχει να αντιμετωπίσει ένας νέος επενδυτής στη χώρα μας για την υλοποίηση μιας τουριστικής εγκατάστασης.

Σε πρώτη φάση και προτού αναλυθεί το κύριο μέρος της παρούσας μελέτης, έγινε μια εκτενής αναφορά στον τομέα των επενδύσεων, προκειμένου να δοθεί μια πλήρης εικόνα της κατάστασης που επικρατεί στον τομέα του τουρισμού. Στα πλαίσια αυτά, διατυπώθηκαν αφενός το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο που λαμβάνει χώρα σήμερα και αφετέρου οι ισχύοντες περιορισμοί και κανονισμοί που ο κάθε νέος επενδυτής οφείλει να γνωρίζει.

Έπειτα, εφόσον διατυπώθηκε η υπάρχουσα νομοθεσία, η ανάλυση συνεχίστηκε στα είδη των τουριστικών αναπτύξεων, δηλαδή στους τρόπους αξιοποίησης μιας νέας τουριστικής επένδυσης, όπου ο κάθε ενδιαφερόμενος ενημερώνεται για τα είδη των τουριστικών εγκαταστάσεων που υπάρχουν και μπορούν να υλοποιηθούν.

Στη συνέχεια, σειρά είχαν οι ενέργειες των τουριστικών αναπτύξεων προκειμένου να επιγραμματισθούν όλα τα διαδικαστικά βήματα που απαιτούνται για να εγκριθεί και να δοθεί η άδεια λειτουργίας σε μια νέα τουριστική μονάδα ενώ ακολούθησε διεξοδική αναφορά στον σχεδιασμό και στην ανάλυση μιας νέας τουριστικής επένδυσης. Με τον τρόπο αυτό, δίνεται η δυνατότητα σε κάθε νέο επενδυτή να αξιολογήσει και να αναλύσει σε βάθος την ενδεχόμενη επένδυση που είναι σε θέση να πραγματοποιήσει αλλά και τελικά να αποφασίσει με τη βοήθεια ενός επιχειρηματικού σχεδίου εάν είναι συμφέρουσα ή όχι η υλοποίησή της.

Σε δεύτερη φάση, επιλέχθηκε και να αναλύθηκε σε βάθος η επένδυση που πραγματοποιήθηκε το έτος 2003 σε μια πολυτελής ξενοδοχειακή εγκατάσταση με την επωνυμία «Blue Palace Resort&spa», ιδιοκτησία της ανώνυμης εταιρείας «ΠΛΑΚΑ Α.Ε» στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης και συγκεκριμένα στη περιοχή της Ελούντας.

Αρχικά, παρατέθηκαν ορισμένα σημαντικά στοιχεία σχετικά με τις τουριστικές επενδύσεις στη Κρήτη, όπου και δόθηκαν συγκεκριμένα παραδείγματα πολυτελών τουριστικών εγκαταστάσεων που έχουν ήδη υλοποιηθεί ενώ στη συνέχεια δόθηκαν γενικές πληροφορίες για τον Νομό Λασιθίου αλλά και συγκεκριμένα για τον Άγιο Νικόλαο, προκειμένου ο κάθε αναγνώστης να ενημερωθεί για τη περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας.

Έπειτα, ακολούθησε η ανάλυση της προαναφερθείσας επένδυσης με όλα τα βήματα που αυτή εμπεριέχει. Έτσι, διατυπώθηκαν όλες οι επιλογές, οι διαδικασίες αλλά και τα προβλήματα που αντιμετώπισε η ιδιοκτήτρια εταιρεία στη κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας. Αναλύθηκαν λοιπόν διεξοδικά, οι λόγοι επιλογής της τοποθεσίας εγκατάστασης, η αγοραπωλησία και οι τρόποι απόκτησης της οικοπεδικής έκτασης, ο σχεδιασμός και η κατασκευή του έργου σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής και με τους υπάρχοντες κανονισμούς και περιορισμούς, οι φάσεις κατασκευής του έργου και τα προβλήματα που αντιμετώπιστηκαν καθ' όλη τη πορεία υλοποίησής της, η διαδικασία αδειόδοσης που ακολουθήθηκε για να δοθεί η άδεια λειτουργίας, η οικονομική ανάλυση της επένδυσης αλλά και η παρουσίαση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος όπως αυτό υπάρχει και λειτουργεί σήμερα.

Εν κατακλείδι, διατυπώθηκαν συμπεράσματα αλλά και προτάσεις, που κατά τη γνώμη μου, θα βοηθήσουν στη βελτίωση της κατάστασης στον τομέα του τουρισμού.

SUMMARY

In this project, an effort was made to analyze and investigate further the procedures, choices and problems that a new investor has to face when establishing a touristic facility in our country.

At first, we are presenting an extensive report in the investment's field in order to give a full picture of the situation that holds in the touristic field. We also laid out the present constitutional framework in force that every new investor needs to know.

In addition, we analyzed the different kinds of touristic developments, that is the ways of taking advantage of a new touristic investment, so that those interested can be informed of the kinds of the present touristic facilities that can be established.

Moreover, we outlined all the procedures needed in order to approve a license to function a new touristic unit. An extensive report concerning the planning and analysis of a new touristic investment was mentioned. This approach aims to give the possibility in every new investor to evaluate and analyze the potential investment and decide whether this investment is profitable or not.

In another part of the project, we chose and analyzed in depth an investment realized in 2003, a luxurious hotel establishment named "BLUE PALACE RESORT AND SPA" owned by "PLAKA plc" and located in Elounda, Agios Nikolaos Crete.

Firstly, we pointed some important elements concerning the touristic investments in Crete as long as some specific examples of luxurious touristic establishments that have already been realized. Moreover, we laid out some general information about the Lasithi area and Agios Nikolaos so that every reader can be informed of the area concerning this project.

Furthermore, we analyzed the investment which we mentioned earlier. In that way, we outlined all the choices, procedures and problems that the owner company faced when constructing the hotel unit. We specifically mentioned the reasons of choosing the area of establishment, the planning and the construction of the hotel according to the building regulations and restrictions of the area, the construction's phases and the problems that had to be resolved throughout the development of the project, the economical analysis of the investment as well as the presentation of the hotel unit.

Finally, we stated conclusions and propositions that in our opinion will help the improvement of the touristic field.

1. ΕΛΛΑΔΑ: ΕΝΑΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ

Η Ελλάδα αποτελεί κορυφαίο τουριστικό προορισμό παγκοσμίως καθώς το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της (πολιτισμικό κεφάλαιο, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα των ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους), την καθιστούν μοναδική στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως προς τις δυνατότητες ανάπτυξης των περισσότερων από τις σύγχρονες μορφές τουρισμού και μάλιστα υψηλών απαιτήσεων.

Είναι γεγονός ότι, **η τουριστική δραστηριότητα στην Ελλάδα, διογκώνεται ραγδαία** ως οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό φαινόμενο **με ρυθμούς άνω του 6%** ετησίως που αναμένεται να συνεχισθεί μεσοπρόθεσμα αποκτώντας νέα ποιοτικά χαρακτηριστικά σε ένα κλίμα διαρκώς εντεινόμενου διεθνούς ανταγωνισμού.

Ενδεικτικά, το 2007 περισσότερα από 17 εκατομμύρια άτομα επισκέφθηκαν την Ελλάδα και αναμένεται ότι οι επισκέπτες θα αυξηθούν σε 20 εκατομμύρια μέχρι το 2010, σχεδόν το διπλάσιο του πληθυσμού της χώρας, τη στιγμή που μακροπρόθεσμες προβλέψεις (σύμφωνα με την UNWTO, Tourism 2020 Vision) δείχνουν την Ευρώπη μέχρι το 2020 να έχει ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης της τάξης του 4% ενώ το μερίδιο της στη παγκόσμια τουριστική κίνηση να διαμορφώνεται στο 46%.

Παρόλο όμως που η χώρα διαθέτει άρτια τουριστική υποδομή, το 70% των επισκέψεων λαμβάνει χώρα κατά την περίοδο μεταξύ Μαΐου και Οκτωβρίου, ενώ οι επισκέπτες (σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του οργανισμού «invest in Greece») συγκεντρώνονται κυρίως στην Κρήτη (21% των συνολικών κλινών), στα Δωδεκάνησα (17%), στα Επτάνησα (12%), στην Αττική (9%), στη Χαλκιδική (6,5%) και στις Κυκλάδες (6%).

Σήμερα, η Ελλάδα στοχεύει σε υψηλών απαιτήσεων τουρισμό ενώ μια από τις βασικές προτεραιότητες της Ελληνικής Πολιτείας είναι να δημιουργήσει μία δυναμική, βιώσιμη, τουριστική υποδομή για όλες τις εποχές του χρόνου που θα ανταποκρίνεται στις ποικίλες και προκλητικές ανάγκες του 21ου αιώνα.

1.1 Οι επενδύσεις στην Ελλάδα στο τομέα του τουρισμού

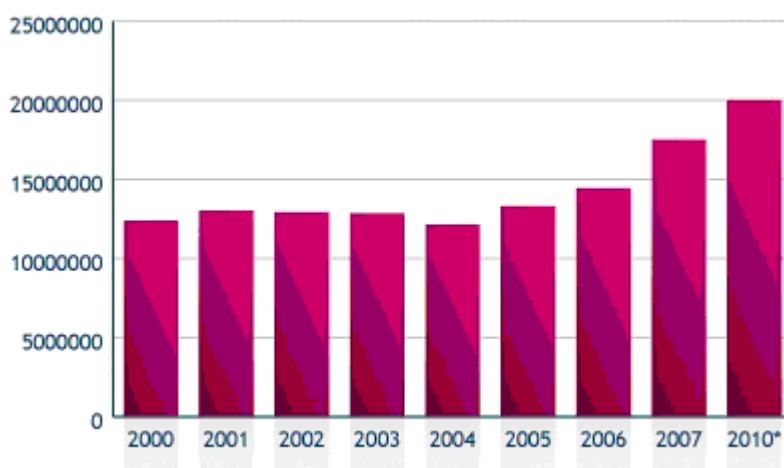
Ο ελληνικός τουρισμός αποτελεί το μεγαλύτερο κεφάλαιο της εθνικής οικονομίας, συνεισφέροντας στο ΑΕΠ με 18% και δημιουργώντας πάνω από 850.000 θέσεις εργασίας.

Σήμερα, λειτουργούν περισσότερα από 9.000 ξενοδοχειακές μονάδες στον ελληνικό χώρο (με πάνω από 693.000 κλίνες), εκ των οποίων το 60-70% ελέγχεται από μεγάλους ξενοδοχειακούς ομίλους ενώ το υπόλοιπο απορροφάται από μικρότερα ξενοδοχεία.

Από γεωγραφικής κατανομής στην περιφέρεια της Κρήτης συγκεντρώνεται ο μεγαλύτερος αριθμός ξενοδοχειακών κλινών με μερίδιο 21% επί του συνόλου των κλινών για το έτος 2006 και ακολουθούν τα Δωδεκάνησα (μερίδιο 17%) και η Μακεδονία (μερίδιο 14%).

Ο εισερχόμενος τουρισμός και συγκεκριμένα οι αλλοδαποί τουρίστες οι οποίοι επισκέπτονται τη χώρα μας κυρίως τους θερινούς μήνες για παραθερισμό, αποτελεί τον κύριο τροφοδότη των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στην Ελλάδα. Το 85% περίπου των επισκεπτών έρχονται από τη Δυτική Ευρώπη: 21,2% από το Ηνωμένο Βασίλειο, 17,5% από τη Γερμανία, 8,8% από την Ιταλία, 5,3% από τη Γαλλία, 5,2% από την Ολλανδία και 7,5% από σκανδιναβικές χώρες ενώ όλο και περισσότερο αυξάνονται οι επισκέπτες από την Ανατολική Ευρώπη και τη Κίνα.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί απεικονίζεται η αύξηση των τουριστικών επισκέψεων στην Ελλάδα κατά τη περίοδο 2001-2010 σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (Για το 2010 ο υπολογισμός είναι κατ' εκτίμηση).



Εικόνα 1: Διάγραμμα τουριστικών επισκέψεων στην Ελλάδα κατά τη περίοδο 2001-2010
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Μελετώντας κανείς τη πορεία του ελληνικού τουρισμού κατά τη πάροδο των χρόνων, παρατηρεί μια έντονη επενδυτική δραστηριότητα. Ενδεικτικά, από το 1998 μέχρι τα μέσα του 2007, οι τουριστικές επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν μέσω του Αναπτυξιακού Νόμου ξεπέρασαν τα 4,5 δισ. ευρώ.

Το σημαντικότερο μέρος εξ αυτών πραγματοποιήθηκε από το 2005 και μετά με την ισχύ του προηγούμενου Αναπτυξιακού Νόμου, καθώς εντάχθηκαν, σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομίας, 1.057 τουριστικές επενδύσεις αξίας 3,6 δισ. ευρώ και επιχορηγήσεις 1,6 δισ. ευρώ.

Ιδιαίτερο όμως ενδιαφέρον παρουσιάζεται στις επενδύσεις πολυτελών εγκαταστάσεων, όπως προκύπτει από τα στατιστικά στοιχεία που βρίσκονται στη διάθεση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού. Αναλυτικότερα, στην κατηγορία πέντε αστέρων ανήκουν οι επτά στις δέκα νέες ξενοδοχειακές κλίνες που δημιουργήθηκαν στη χώρα το χρονικό διάστημα από το 2005 έως αρχές του 2008, με επενδύσεις που υπήχθησαν στις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου. Το σύνολο των σχετικών επενδύσεων που χρηματοδοτήθηκαν από τον Αναπτυξιακό Νόμο στο ίδιο διάστημα ήταν προϋπολογισμού 1,7 δισ. ευρώ, εκ των οποίων περίπου το 1,36 δισ. ευρώ δόθηκε για επενδύσεις σε ξενοδοχεία πέντε αστέρων.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΕΟΤ αλλά και τη κλαδική μελέτη η οποία κυκλοφόρησε από τη Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών της ICAP (της μεγαλύτερης Εταιρίας Οικονομικών Πληροφοριών, Εκδόσεων και Συμβούλων Επιχειρήσεων στην

Ελλάδα), στη πάροδο των χρόνων από το 1998 μέχρι σήμερα έχει παρουσιαστεί τεράστια αύξηση στις επενδύσεις, ιδιαίτερα όμως των πολυτελών εγκαταστάσεων:

Σε γενικό πλαίσιο, το συνολικό μέγεθος της αγοράς (σε αξία) των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (ΑΑ', Α' και Β' κατηγορίας) παρουσίασε διαχρονική αύξηση κατά την περίοδο 1998–2006 με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,8%. Ειδικότερα, τη περίοδο 2002 και 2003 η αγορά εμφανίστηκε μειωμένη καθώς περιορίστηκαν οι αφίξεις των αλλοδαπών τουριστών στη χώρα ενώ το έτος 2004 συνεχίστηκαν οι απώλειες στα ξενοδοχεία Α' και Β' κατηγορίας ως αντίκτυπο μεγαλύτερης μείωσης τουριστικής κίνησης. Γεγονός όμως που αντισταθμίστηκε από την αύξηση των εσόδων στα ξενοδοχεία Πολυτελείας, η οποία και ήταν άρρηκτα συνδεδεμένη με τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας.

Στην Ελλάδα, μέχρι πρότινος, τα ξενοδοχεία κατατάσσονταν μεταξύ έξι διαφορετικών κατηγοριών, με κριτήρια που είχαν σχέση περισσότερο με την κατασκευή τους και λιγότερο με την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών. Επρόκειτο για τις κατηγορίες Πολυτελείας (Lux), Α' τάξης, Β' τάξης, Γ' τάξης, Δ' τάξης και Ε' τάξης. Ωστόσο, πρόσφατα προωθήθηκε η διαδικασία αλλαγής της κατάταξης των ξενοδοχείων από κατηγορίες σε **Αστέρια**, με σκοπό την καθιέρωση κλίμακας αστεριών από 1 έως 5, σε συνάρτηση όχι μόνο με παράγοντες που έχουν σχέση με την κατασκευή, αλλά και με το επίπεδο και την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών.

Από το 2005 και μετά η αύξηση του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα σε συνδυασμό με την αύξηση και του αριθμού των διανυκτερεύσεων, οδήγησαν σε άνοδο του μεγέθους της αγοράς. Για καθεμία κατηγορία ξεχωριστά παρατηρούνται τα εξής:

Οι ξενοδοχειακές μονάδες πολυτελείας αυξάνουν τις κλίνες τους από 52.000 σε 56.900 με ένα συνολικό ποσοστό αύξησης της τάξης του 22% κατά τη περίοδο 2005/06, τη στιγμή που το μέγεθος αγοράς των μονάδων Α' κατηγορίας εμφανίζεται αυξημένο κατά 12% περίπου ενώ τα ξενοδοχεία Β' κατηγορίας με ποσοστό μόλις 6%.

Ακολουθεί το έτος 2006, όπου είχαν υπαχθεί 40 επενδύσεις συνολικής δυναμικότητας 7.614 κλινών πέντε αστέρων (ξενοδοχείων πολυτελείας σε αντιστοιχία) στο σύνολο των 148 επενδύσεων σε όλες τις κατηγορίες και επί συνόλου των 13.651 κλινών. Σε ποσοστιαία κατάταξη, οι μονάδες Α' κατηγορίας (τεσσάρων αστέρων) αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μερίδιο που κυμαίνεται στο 44% περίπου και ακολουθούν οι μονάδες Πολυτελείας που αντιπροσωπεύουν το 31% περίπου της αγοράς και τα ξενοδοχεία Β' κατηγορίας με μερίδιο 25%.

Μεγαλύτερη επενδυτική κινητικότητα καταγράφηκε στο πρώτο εξάμηνο του 2007, όταν υπήχθησαν στις διατάξεις του Αναπτυξιακού 61 επενδύσεις ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχείων πέντε αστέρων (105 επενδύσεις σημειώθηκαν συνολικά για όλες τις κατηγορίες), συνολικής δυναμικότητας 15.154 κλινών (επί συνόλου 17.481 κλινών).

Και τότε καταγράφηκε συνολική αύξηση της τάξης του 15% στο συνολικό μέγεθος της αγοράς συγκριτικά με το 2006 λόγω κυρίως της συνεχιζόμενης αύξησης της τουριστικής κίνησης προς τη χώρα μας.

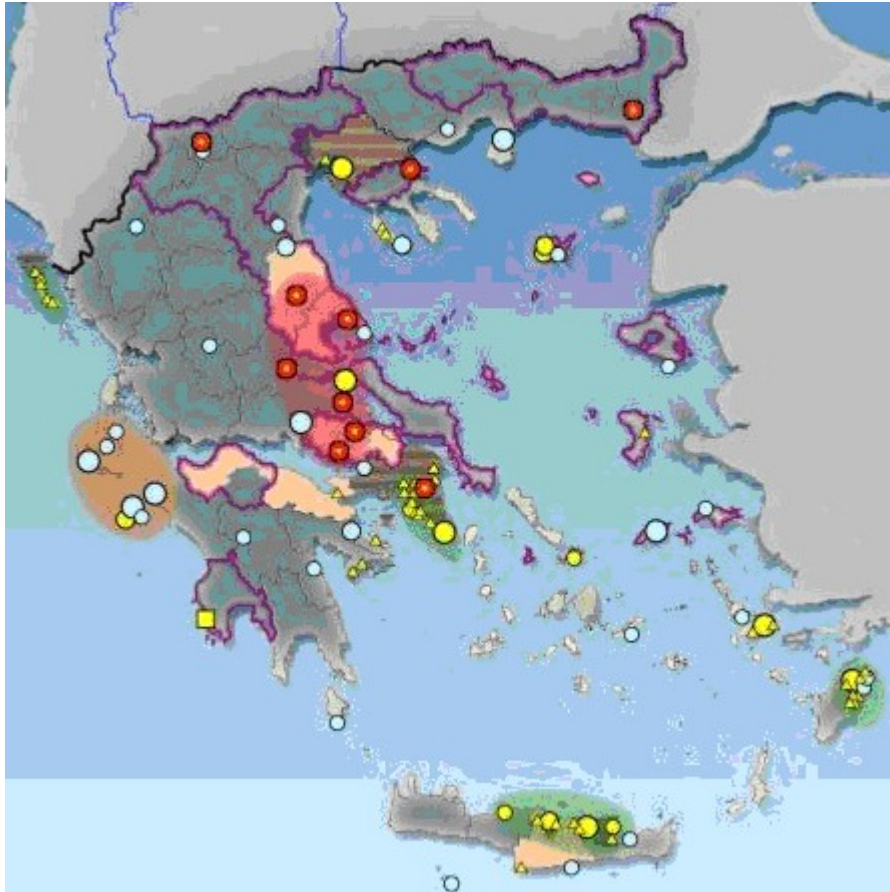
Σήμερα, κυρίαρχο ρόλο στην ανάπτυξη του ελληνικού τουρισμού θα διαδραματίσουν τα αποτελέσματα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, τα οποία αναμένεται να επηρεάσουν άμεσα το τομέα των επενδύσεων αλλά και η εφαρμογή νέου ρεαλιστικού εθνικού προγράμματος αναδιάρθρωσης και αναβάθμισης του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος καθώς και η εφαρμογή νέων μεθόδων και πρακτικών προώθησης αυτού.

Η ανάπτυξη νέων μορφών θεματικού τουρισμού (αγροτικός, ιατρικός, χειμερινός, αθλητικός κλπ) θα αποτελέσει το κλειδί της επιτυχίας για την επόμενη 20ετία ενώ νέα αναπτυξιακή δύναμη στον κλάδο αναμένεται να προσδώσει ο αρμονικός συνδυασμός του «real estate» με την ξενοδοχειακή βιομηχανία. Πρόκειται για **«Σύνθετα Αναπτυξιακά Προγράμματα»** τα οποία θα αποτελέσουν το νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης για την ερχόμενη 20ετία. Στην ουσία, πρόκειται για επιχειρηματικά σχέδια άρρηκτα συνδεδεμένα με την ανέγερση πολυτελών ξενοδοχείων, παραθεριστικών κατοικιών και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι ένα από τα σημαντικότερα χρόνια προβλήματα διαρθρωτικής φύσεως του ελληνικού τουριστικού προϊόντος είναι η συγκέντρωση της τουριστικής προσφοράς σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιφέρειες της χώρας. Ιδιαίτερα στον ιδιωτικό τομέα, οι υπάρχουσες τάσεις χωροθέτησης των επενδύσεων τόσο σε τουριστική υποδομή όσο και σε εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων δείχνουν ότι οι ήδη αναπτυγμένες " και κορεσμένες τουριστικά " περιοχές εξακολουθούν να προσελκύουν το ενδιαφέρον. Σαν αποτέλεσμα αυτού περιοχές όπως, η Αττική, η Ρόδος, η Κέρκυρα και η Βόρεια Κρήτη, γίνονται πόλος έλξης των ιδιωτικών επενδύσεων σε τουριστική και ξενοδοχειακή υποδομή παρόλο που σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο, κατατάσσονται στις περιοχές με τη χαμηλότερη ενίσχυση για αναπτυξιακά κίνητρα. Γεγονός όμως που όπως φαίνεται δεν επαρκεί για να ανατρέψει τις κυρίαρχες τάσεις.

Εν αντιθέσει, ο δημόσιος τομέας έχει μια περισσότερο ισόρροπη κατανομή των επενδύσεων τουριστικής υποδομής, αφού παρατηρείται μεγάλη διασπορά σε όλες τις περιφέρειες της χώρας, ενώ η μόνη συγκέντρωση για την οποία μπορεί να γίνει λόγος είναι στα νησιά του Ιονίου, την Κεφαλονιά και τη Ζάκυνθο.

Στο χάρτη που ακολουθεί στην επόμενη σελίδα, απεικονίζεται σε όλη την έκταση της χώρας οι περιοχές που συγκεντρώνουν σε μεγαλύτερο βαθμό βιομηχανικές και τουριστικές επενδύσεις, ιδιωτικές και δημόσιες, δίνοντας έτσι μια συνολική εικόνα των υπαρχουσών επενδύσεων στη χώρα.



- Περιοχές Συγκέντρωσης Μεγάλων Βιομηχανικών Επενδύσεων
- Περιοχές Συγκέντρωσης Ιδιωτικών Τουριστικών Επενδύσεων
- Περιοχές Συγκέντρωσης Δημόσιων Τουριστικών Επενδύσεων
- Περιοχές Χαμηλής Ενίσχυσης (Ζώνες Α και Β) Βιομηχανικών Επενδύσεων.
- Φθίνουσες Βιομηχανικές Περιοχές
- Περιοχές Χαμηλής Ενίσχυσης (Ζώνες Α και Β) Τουριστικών Επενδύσεων.
- Μεγάλες Βιομηχανικές Επενδύσεις (> 5 δισ. δραχμές)
- Δημόσιες Τουριστικές Επενδύσεις (Μαρίνες, Υδροθεραπευτήρια, κ.λ.π.)
- ▲ Ιδιωτικές Ξενοδοχειακές Μονάδες
- Λοιπές Ιδιωτικές Τουριστικές Επενδύσεις (Συνεδριακά κέντρα, Γήπεδα Γκολφ, κ.λ.π.)
- Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

Εικόνα 2: ο «χάρτης των επενδύσεων» για την Ελλάδα
Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

1.2 Γενικά στοιχεία της αγοράς για την Ελλάδα

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, όπως εκείνα ανακοινώθηκαν τον Οκτώβριο του 2009, οι δείκτες της οικονομίας για την Ελλάδα κυμαίνονται στα εξής επίπεδα:

ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΤΙΜΗ
Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (Πληθωρισμός)	Οκτ. 09/Οκτ. 08	1,2
Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή	Οκτ. 09/Οκτ. 08	1,2
Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Προσωρινά Στοιχεία)	Β' 3μηνο 2009	-0,3
Δείκτης Ανεργίας	Β' 3μηνο 2009	8,9
Δείκτης Βιομηχανικής Παραγωγής	Σεπ. 09/Σεπ. 08	-9,0
Δείκτης Κύκλου Εργασιών στο Λιανικό Εμπόριο	Αυγ. 09/Αυγ. 08	-3,2
Δείκτης Τιμών Παραγωγού στη Βιομηχανία	Σεπ. 09/Σεπ. 08	-7,7
Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος)	Αυγ. 09/Αυγ. 08	-39,9

Πίνακας 1: Μεταβολές δεικτών οικονομίας στην Ελλάδα
Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας

Παρατηρήσεις:

- Ο **Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ)** στην Ελλάδα, καταρτίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία από το 1959 μέχρι σήμερα, με διαφορά ότι μέχρι το 2000 αναφερόταν στις αστικές περιοχές της Χώρας αλλά από το 2001 και μετά στο

σύνολο της Χώρας. Σκοπός του είναι η μέτρηση της μεταβολής του γενικού επιπέδου των τιμών των αγαθών και υπηρεσιών που συνθέτουν το «καλάθι» του καταναλωτή.

- **Το ΑΕΠ ή Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν** είναι το σύνολο των προϊόντων και αγαθών που παράγει μια οικονομία εκφρασμένο σε χρηματικές μονάδες. Στο παραπάνω πίνακα απεικονίζεται η μεταβολή του ΑΕΠ στο Β' 3μηνο του 2009. Συγκεντρωτικά όμως, η χώρα κατά το έτος που μας πέρασε, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρήχθησαν από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο το 2008, στο κατάλογο του ονομαστικού ΑΕΠ μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών, βρέθηκε στη 15^η θέση με το ποσό των 374 δις. σε δολάρια ΗΠΑ ενώ εκτιμήσεις για το 2009, την κατατάσσουν επίσης στην ίδια θέση με 387 δις σε δολάρια ΗΠΑ.

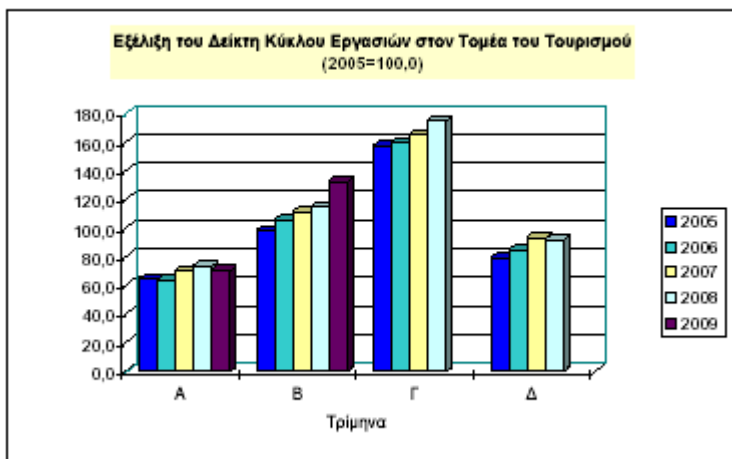
Όσον αφορά τον τουρισμό αντιπροσωπευτικός είναι ο **Δείκτης Κύκλου Εργασιών στον τομέα του Τουρισμού**. Στόχος του δείκτη είναι η μέτρηση της δραστηριότητας του ερευνώμενου τομέα στην αγορά σε όρους αξίας ενώ περιλαμβάνει τα συνολικά ποσά που τιμολογήθηκαν από την επιχείρηση κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς και τα οποία αντιστοιχούν σε πωλήσεις αγαθών και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε τρίτους.

Ο Δείκτης Κύκλου Εργασιών στον Τομέα του Τουρισμού καλύπτει το σύνολο της χώρας και περιλαμβάνει τις εξής ομάδες: α. Ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα, β. Καταλύματα διακοπών και άλλα καταλύματα σύντομης διαμονής, γ. Χώροι κατασκήνωσης, δ. Εγκαταστάσεις για οχήματα αναψυχής και ρυμουλκούμενα οχήματα, ε. Άλλα καταλύματα, ζ. Δραστηριότητες εστιατορίων και κινητών μονάδων εστίασης, η. Υπηρεσίες τροφοδοσίας για εκδηλώσεις και άλλες δραστηριότητες υπηρεσιών εστίασης και θ. Δραστηριότητες παροχής ποτών.

Ενδεικτικά, ο Δείκτης Κύκλου εργασιών στον τομέα του Τουρισμού το Β' τρίμηνο του 2009, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Β' τριμήνου του 2008, παρουσίασε αύξηση κατά 15,7%, έναντι της αύξησης 2,7% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση της αντίστοιχης περιόδου του έτους 2008 σε σχέση με το 2007. Παράλληλα, και για το έτος που διανύουμε, σημειώθηκε αύξηση του δείκτη το Β' τρίμηνο του 2009 κατά 83,7% σε σύγκριση με το Α' τρίμηνο του 2009, καταδεικνύοντας έτσι την έντονη εποχικότητα του κλάδου.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί απεικονίζεται η μεταβολή του Δείκτη με έτος βάσης το 2005.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ



Εικόνα 3: Η εξέλιξη του Δείκτη Κύκλου Εργασιών στον Τομέα του Τουρισμού το χρονικό διάστημα 2005-2009

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας

Το εθνικό νόμισμα της Ελλάδας από το 2001 είναι το ευρώ, το οποίο αντικατέστησε τη Δραχμή. Το ευρώ, ως το ενιαίο νόμισμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εισήχθη την 1^η Ιανουαρίου του 1999 και χρησιμοποιείται σαν επίσημο νόμισμα σε 16 από τα 27 κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

2. ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Με γνώμονα τη παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκών προς τούτο υποδομών, η Επιτροπή Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης ενέκρινε στις 29/04/2009 1) το **Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό** και 2) τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό.

Με το εν λόγω Ειδικό Πλαίσιο επιδιώκεται επίσης η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων, η ενίσχυση των πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις ενώ διατυπώνεται παράλληλα ένα ρεαλιστικό πρόγραμμα δράσης για την επόμενη δεκαπενταετία (2009- 2024).

2.1 Το «Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» για τον τουρισμό

Σύμφωνα με το εν λόγω Χωροταξικό Σχέδιο, ο εθνικός χώρος κατηγοριοποιείται με βάση ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά, τα οποία είναι: (α) η ένταση και το είδος της τουριστικής δραστηριότητας, (β) η γεωμορφολογία και (γ) η ευαισθησία των πόρων. Με βάση τη κατάταξη αυτή, προωθούνται στη συνέχεια σημαντικές αλλαγές οι οποίες δύνανται να επιφέρουν ραγδαίες διαφοροποιήσεις στην εθνική τουριστική εικόνα και ιδιαίτερα στη δημιουργία νέων ξενοδοχειακών υποδομών και την επέκταση υφιστάμενων.

Αναφορικά, ο **Εθνικός Χώρος διακρίνεται στις ακόλουθες δέκα (10) κατηγορίες περιοχών**: (Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές, (Β) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, (Γ) Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με μειονεκτικά χαρακτηριστικά και κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τουρισμό, (Δ) Μητροπολιτικές περιοχές, (Ε) Νησιά και παράκτιες περιοχές, (ΣΤ) Ορεινές περιοχές, (Ζ) Πεδινές και ημιορεινές περιοχές. (Η) Περιοχές του Δικτύου Φύση (NATURA) 2000 και λοιπές περιοχές περιβαλλοντικής ευαισθησίας, (Θ) Παραδοσιακοί οικισμοί, (Ι) Αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία.

Η **Κρήτη** συμπεριλαμβάνεται στη κατηγορία (Ε) των «Παράκτιων Περιοχών και Νησιών» και συγκεκριμένα στην ομάδα ΙΙ, μεταξύ 47 συνολικά νησιών που είτε εμφανίζουν σημαντική τουριστική δραστηριότητα είτε αναπτύσσονται τουριστικά με ή χωρίς άλλη ιδιαίτερα δυναμική παραγωγική δραστηριότητα και εκμεταλλεύσιμους πόρους.

Με βάση αυτή την κατηγοριοποίηση το Ειδικό Χωροταξικό δίνει τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και καταγράφονται συγκεκριμένες ενέργειες και δράσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού ανά κατηγορία περιοχών. Ενδεικτικά, αναφέρονται ορισμένες από τις αλλαγές που προωθήθηκαν:

- Στο συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος της επικράτειας της χώρας, μεγαλύτερο του 80%, απαγορεύεται πλέον η διάσπαρτη δόμηση εκτός των οικισμών και επιτρέπεται μόνο εντός αυτών.
- Αυξάνονται σημαντικά τα όρια αρτιότητας, ιδιαίτερα στις κρίσιμες τουριστικά περιοχές (στις αναπτυσσόμενες από 4 στρέμματα γίνονται 8 και στις αναπτυγμένες από 4 στρέμματα γίνονται 15).
- Μειώνεται σημαντικά η μέγιστη πυκνότητα τουριστικών καταλυμάτων (κλίνες ανά στρέμμα). Από 10 έως 15 κλίνες που ισχύει σήμερα, γίνονται 8 έως 10.
- Αυξάνεται σημαντικά η απόσταση από τον αιγιαλό, ιδιαίτερα στις επίπεδες παράκτιες περιοχές (από τα 50 στα 100 μέτρα), ενώ απαγορεύεται και η δόμηση σε υψόμετρο μικρότερο των δύο μέτρων.

Ένας ακόμα βασικός στόχος του Ειδικού Χωροταξικού είναι η χωρική οργάνωση και η περαιτέρω ανάπτυξη των **ειδικών μορφών τουρισμού**, προκειμένου ο τουρισμός να αποκτήσει ακόμη μεγαλύτερη δυναμική και να βοηθήσει ακόμη περισσότερο στην οικονομία της χώρας. Αναφορικά, τα διάφορα είδη τουρισμού είναι τα εξής:

- Συνεδριακός και εκθεσιακός τουρισμός
- Θαλάσσιος τουρισμός

- Πολιτισμικός τουρισμός (εμπεριέχεται και ο Θρησκευτικός τουρισμός)
- Αθλητικός τουρισμός (Γκόλφ, Καταδυτικός τουρισμός, Χιονοδρομικός τουρισμός)
- Τουρισμός φύσης (Οικοτουρισμός- αγροτουρισμός)
- Θεραπευτικός- ιαματικός τουρισμός
- Χειμερινός τουρισμός
- Αστικός τουρισμός

Παράλληλα, γίνεται προσπάθεια, με τη βοήθεια ενός ολοκληρωμένου σχεδίου, ενίσχυσης των τεχνικών και ειδικών υποδομών της χώρας σχετικά με τον τομέα των μεταφορικών υποδομών, τη διαχείριση υγρών και στερεών αποβλήτων, τις τηλεπικοινωνίες κ.α. ενώ δίνονται κατευθύνσεις για κατηγορίες χώρου με ειδικό καθεστώς (δάση και γεωργική γη) και την επίλυση συγκρούσεων με άλλες χρήσεις (Επίλυση συγκρούσεων των τουριστικών χρήσεων με χρήσεις βιομηχανίας, ενέργειας και υδατοκαλλιεργειών).

Για παράδειγμα, για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων απαγορεύονται οι τουριστικές εγκαταστάσεις και επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση ελαφρών, μη μόνιμων υποδομών εξυπηρέτησης ειδικών μορφών τουρισμού φύσης, αποκλειστικά για τη φύλαξη εξοπλισμού και την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών μετά από έγκριση της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

Επιπρόσθετα, γίνεται λόγος για τις **σύνθετες και ολοκληρωμένες τουριστικές υποδομές μικτής χρήσης**, δηλαδή για τη συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών / τύπων υψηλών προδιαγραφών (4 ή 5 αστέρων), εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κ.ά.), υπηρεσιών αναψυχής και άθλησης που μπορούν να αναφερθούν ως διακεκριμένα τμήματα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και προαιρετικά κατοικιών προς πώληση στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

Η ανάπτυξη όμως τέτοιου είδους υποδομών παρεμποδίζεται από σημαντικούς περιορισμούς όπως η απαγόρευση εγκατάστασης τους στον ορεινό χώρο (υψόμετρο >600μ.), στα δάση και στις δασικές εκτάσεις, στη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, στις μητροπολιτικές περιοχές και στα νησιά με επιφάνεια μικρότερη των 90 τ.χλμ. (90.000 στρέμματα), σε εκτάσεις μικρότερες των 150 στρεμμάτων κ.α.

Τέλος, δίνονται περαιτέρω κατευθύνσεις σχεδιασμού ενώ διατυπώνονται προτάσεις τροποποίησης της νομοθεσίας είτε εκείνες αναφέρονται στο εν λόγω Χωροταξικό Σχέδιο είτε στον Αναπτυξιακό Νόμο.

2.2 Ο Αναπτυξιακός Νόμος 3299/2004

Ο Αναπτυξιακός Νόμος 3299/2004 (ΦΕΚ 261/Α'/23-12-2004) είναι ο τρέχων νόμος για τις κρατικές ενισχύσεις των επενδυτικών σχεδίων σε ολόκληρη την Ελλάδα. Από την ένταξη της χώρας μας στην (τότε) Ε.Ο.Κ, έχουν εκδοθεί συνολικά τέσσερις Αναπτυξιακοί νόμοι, περίπου ένας ανά τετραετία και είναι οι: 3299/2004, 2601/98, 1892/90 και 1262/82. Βέβαια, στο μεσοδιάστημα μεταξύ των εκδόσεων αυτών, έχουν ψηφιστεί τροποποιητικοί νόμοι. Σήμερα, ο ισχύων αναπτυξιακός νόμος 3299/2004, έχει τροποποιηθεί τέσσερις φορές και οι ακόλουθες τροποποιήσεις είναι:

1. ΝΟΜΟΣ 3470/2006, άρθρο 25 (ΦΕΚ 132/ τΑ' /28-6-2006)

2. ΝΟΜΟΣ 3522/2006, άρθρο 37 (ΦΕΚ 276/ τ.Α' /22-12-2006)

3. ΝΟΜΟΣ 3631/2008, άρθρο 7 (ΦΕΚ 6/ τ.Α'/29-1-2008)

4. ΝΟΜΟΣ 3752/2009, άρθρο 3 και 4 (ΦΕΚ 40/ τ.Α /4-3-2009)

Σκοπός του Αναπτυξιακού Νόμου είναι ο καθορισμός της επενδυτικής, αναπτυξιακής και βιομηχανικής πολιτικής του ελληνικού κράτους. Στον νόμο περιγράφονται και οριοθετούνται οι δαπάνες που επιδοτούνται σε όλους τους τομείς της οικονομίας, δηλαδή στον πρωτογενή, δευτερογενή, τριτογενή τομέα και στον τουρισμό, και καθορίζεται η ενίσχυση που δικαιούται ο υποψήφιος επιχειρηματίας ανάλογα με την περιοχή της χώρας στην οποία δραστηριοποιείται, το ποσό της επένδυσης που επιθυμεί να πραγματοποιήσει, τον αριθμό των υπαλλήλων που απασχολεί κ.ο.κ.

Συγκεκριμένα, στον τομέα του τουρισμού, έπειτα από την τελευταία τροποποίηση του Αναπτυξιακού νόμου στις 4-3-2009, παρατηρήθηκαν σημαντικές αλλαγές σε θέματα τουριστικών επενδύσεων. Σήμερα, **επιχορηγούνται επενδυτικά σχέδια στον τομέα του τουρισμού στις παρακάτω περιπτώσεις :**

1. Για την ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας τουλάχιστον τριών αστέρων (3*).

2. Για τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών ξενοδοχειακών μονάδων ή ξενοδοχειακών μονάδων που έχουν διακόψει τη λειτουργία τους χωρίς στο διάστημα της διακοπής να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου, με τη προϋπόθεση ότι με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία τεσσάρων αστέρων (4*). Επίσης, για τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων κατηγορίας τουλάχιστον τριών αστέρων (3*) για προϋπολογισμό όμως έως 1.000.000 ευρώ, ενώ για κατηγορία τουλάχιστον τεσσάρων αστέρων για προϋπολογισμό άνω του 1.000.000 ευρώ.

3. Για τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής ξενοδοχειακών μονάδων σε κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή παραδοσιακά, τα οποία λειτουργούν ή έχουν διακόψει τη λειτουργία τους χωρίς στο διάστημα της αλλαγής να έχει γίνει αλλαγή στη χρήση του κτιρίου, με την προϋπόθεση ότι με τον εκσυγχρονισμό τους αναβαθμίζονται τουλάχιστον σε κατηγορία τεσσάρων αστέρων (4*).

4. Για τον εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακών μονάδων που αφορά στη δημιουργία συμπληρωματικών εγκαταστάσεων με τη προσθήκη νέων κοινόχρηστων χώρων, πισινών και αθλητικών εγκαταστάσεων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον κατηγορίας τεσσάρων αστέρων (4*), με σκοπό τη παροχή πρόσθετων υπηρεσιών.

5. Για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον κατηγορίας δύο αστέρων (2*).

6. Για τον εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής λειτουργουσών τουριστικών οργανωμένων κατασκηνώσεων (campings) τουλάχιστον Γ' τάξης.

7. Για την ίδρυση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό συνεδριακών και χιονοδρομικών κέντρων.

8. Για την ίδρυση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό αυτοκινητοδρομιών απαραίτητων για τη τουριστική ανάπτυξη της χώρας.

9. Για την ίδρυση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό αξιοποίησης ιαματικών πηγών

10. Για την ίδρυση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό γηπέδων γκολφ, κέντρων θαλασσοθεραπείας, τουρισμού υγείας και κέντρων προπονητικού-αθλητικού τουρισμού.

11. Για την ίδρυση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό τουριστικών λιμένων σκαφών αναψυχής (μαρίνες) για επενδυτικά σχέδια που γίνονται με πρωτοβουλία οποιουδήποτε νομικού ή φυσικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α').

12. Για την ίδρυση, επέκταση και τον εκσυγχρονισμό θεματικών πάρκων που αποτελούν οργανωμένες μορφές τουρισμού οι οποίες διαφοροποιούν ή διευρύνουν το τουριστικό προϊόν και παρέχουν ολοκληρωμένης μορφής υποδομές και υπηρεσίες συμπεριλαμβανομένων κατ'ελάχιστον των υπηρεσιών στέγασης, σίτισης, στέγασης ψυχαγωγίας και κοινωνικής μέριμνας.

Τα ποσοστά επιχορήγησης των παραπάνω επενδυτικών σχεδίων κυμαίνονται από 15% έως 60% ανάλογα με το είδος του επενδυτικού σχεδίου, την περιοχή της επένδυσης και το μέγεθος της επιχείρησης.

Η περιοχή της επένδυσης παίζει σημαντικό ρόλο στα ποσοστά των επιχορηγούμενων επενδυτικών σχεδίων καθώς το πρώτο βήμα στη σύνταξη του Αναπτυξιακού Νόμου, ήταν η διαίρεση της χώρας σε ζώνες ανάλογα με την ανάπτυξη της καθεμίας περιφέρειας.

Έτσι, η Ελλάδα κατανέμεται στις ακόλουθες 3 ζώνες:

Ζώνη Α: Περιλαμβάνει τους Νομούς της Αττικής και Θεσσαλονίκης πλην των Βιομηχανικών Επιχειρηματικών Περιοχών (Β.Ε.ΠΕ) και των νησιών των νομών αυτών που εντάσσονται στη Περιοχή Β'.

Ζώνη Β: Περιλαμβάνει όλες τις Βιομηχανικές Περιοχές, τα νησιά της Αττικής, τους Νομούς της Περιφέρειας Θεσσαλίας, τους Νομούς της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, τους Νομούς της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων, τους Νομούς της Περιφέρειας Κρήτης, τους Νομούς της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, τους Νομούς της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας, καθώς και τους Νομούς της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Ζώνη Γ: Περιλαμβάνει τους Νομούς της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, τους Νομούς της Περιφέρειας Ηπείρου, τους Νομούς της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, τους Νομούς της Περιφέρειας Πελοποννήσου, καθώς και τους Νομούς της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.

Στον χάρτη που ακολουθεί απεικονίζεται αναλυτικά σε ποια ζώνη ανήκει ο καθένας νομός της χώρας με βάση τον Αναπτυξιακό νόμο 3299/2004.



Εικόνα 4: Κατάταξη νομών της Ελλάδος σε ζώνες σύμφωνα με τον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004
 Πηγή: www.investingreece.gov.gr

Αναφορικά, το ποσοστό των επιχορηγούμενων επενδυτικών σχεδίων για τη μετατροπή παραδοσιακών και διατηρητέων κτισμάτων σε ξενοδοχεία και τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων ξενοδοχείων ανέρχεται για τις Ζώνες Α, Β και Γ στο 20%, 30% και 40% αντίστοιχα ενώ για την ίδρυση ξενοδοχειακών μονάδων στα 15%, 25% και 35% αντίστοιχα (όλα τα παραπάνω ποσοστά ενδέχεται να αυξηθούν κατά 20% ανάλογα με το μέγεθος της εταιρείας και τη τοποθεσία). Αξιοσημείωτο είναι, ότι τα μεγαλύτερα ποσοστά προβλέπονται για επενδυτικά σχέδια μικρών επιχειρήσεων, σε περιοχές όπως η Πελοπόννησος, το Βόρειο Αιγαίο, η Δυτική Ελλάδα, η Ήπειρος, η Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, σε περιοχές δηλαδή που ανήκουν στην Γ' Ζώνη.

Όσον αφορά τις διατάξεις του νέου τροποποιητικού νόμου, αξίζει να σημειωθεί ότι σχετικά με τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, τονίζεται ότι δεν επιχορηγείται ο εκσυγχρονισμός ξενοδοχειακών μονάδων **πριν παρέλθει δετία** από την έναρξη λειτουργίας της μονάδας ή από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης ολοκλήρωσης

προηγούμενης επιχορηγηθείσας επένδυσης εκσυγχρονισμού, με εξαίρεση τα τμήματα της μονάδας που δεν περιλαμβάνονταν στην προηγούμενη ενίσχυση.

Παράλληλα, σύμφωνα με τον ίδιο τροποποιητικό νόμο, η ίδρυση, επέκταση ή ο εκσυγχρονισμός τουριστικών μονάδων, ενισχύονται με **επιπρόσθετες δαπάνες** όταν πρόκειται για :

- Κατασκευή, επέκταση και εκσυγχρονισμό κτιριακών εγκαταστάσεων.
- Αγορά και εγκατάσταση καινούργιων σύγχρονων μηχανημάτων και λοιπού εξοπλισμού, περιλαμβανομένου και του ξενοδοχειακού.
- Αγορά και εγκατάσταση καινούργιων σύγχρονων συστημάτων αυτοματοποίησης διαδικασιών και μηχανοργάνωσης.
- Αγορά καινούργιων μεταφορικών μέσων μαζικής μεταφοράς προσωπικού, καθώς και ηλεκτρικών αυτοκινήτων για τη μεταφορά υλικών και προσωπικού εντός της μονάδας.
- Δαπάνες συμβούλων για οργάνωση της διοίκησης, αναδιοργάνωση των επιμέρους λειτουργιών, ανασχεδιασμό και τυποποίηση επιχειρηματικών διαδικασιών, ερευνών αγοράς, μελετών προώθησης υπηρεσιών και συγκριτικών μελετών και επιδόσεων.

Ακόμα, εξίσου σημαντική διαφοροποίηση σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση, είναι ότι αίρεται ο χρονικός προσδιορισμός για την έκδοση απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Τουριστικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που αφορά τον καθορισμό τμημάτων της Ελληνικής Επικράτειας, τα οποία λόγω υπερσυγκέντρωσης της τουριστικής δραστηριότητας χαρακτηρίζονται ως «κορεσμένα». Στα καθοριζόμενα ως κορεσμένα τμήματα της Επικράτειας δεν ενισχύονται παρά μόνο με το κίνητρο της φορολογικής απαλλαγής τα επενδυτικά σχέδια ίδρυσης ή επέκτασης ξενοδοχειακών μονάδων. Με τη συγκεκριμένη αλλαγή επιτρέπεται η άμεση προσαρμογή του περιεχομένου της Κοινής Υπουργικής Απόφασης στις μεταβολές των στοιχείων που αποτυπώνουν τη δυναμικότητα της ξενοδοχειακής υποδομής της χώρας μας, χωρίς χρονικούς περιορισμούς και με βάση τις πραγματικές ανάγκες. Σημειώνεται ότι σήμερα **κορεσμένες είναι μόνον οι περιοχές της Αττικής και Θεσσαλονίκης**, ενώ αναμένεται να χαρακτηριστούν ως κορεσμένες και περιοχές υψηλής ξενοδοχειακής συγκέντρωσης.

Προκειμένου όμως να υπαχθεί ένα επενδυτικό σχέδιο στις διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου είναι απαραίτητο να τηρούνται όλες οι αναγκαίες διαδικασίες που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία. Κατά την υλοποίηση μιας ενισχυόμενης από τον Αναπτυξιακό Νόμο επένδυσης, θα πρέπει να τηρούνται οι κανόνες και υποχρεώσεις που ορίζονται στην απόφαση υπαγωγής καθώς και στις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας.

Ενδεικτικά, για την ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακής μονάδας απαιτείται ειδική γνωμάτευση του ΕΟΤ για την καταλληλότητα της περιοχής ίδρυσης ή επέκτασης, καθώς και έγκριση των σχετικών αρχιτεκτονικών σχεδίων.

Επιπρόσθετα, οι επιχειρήσεις που ολοκληρώνουν επιτυχώς τα ενισχυόμενα από τον Αναπτυξιακό Νόμο επενδυτικά τους σχέδια θα πρέπει να τηρούν μία σειρά από υποχρεώσεις μέχρι την παρέλευση πενταετίας από τη δημοσίευση της απόφασης ολοκλήρωσης και την έναρξη παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης,

Ειδικότερα, οι ενισχυθείσες από τον Αναπτυξιακό Νόμο επιχειρήσεις οφείλουν, μεταξύ άλλων:

- Να αποκτούν την κυριότητα του ενισχυθέντος μισθωμένου εξοπλισμού με τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

- Να μη διακόπτουν την παραγωγική δραστηριότητα της επένδυσης και να μην παύσουν τη λειτουργία της επιχείρησης, εκτός αν συντρέχουν λόγοι ανωτέρας βίας.
- Να μη μεταβιβάζουν για οποιονδήποτε λόγο ενισχυθέντα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν αυτά αντικατασταθούν από άλλα ανάλογης αξίας που ανταποκρίνονται στην εξυπηρέτηση της παραγωγικής λειτουργίας της επιχείρησης.
- Να μην εκμισθώνουν μέρος ή το σύνολο της ενισχυθείσας επένδυσης, εκτός εάν λάβουν σχετική έγκριση, η οποία δίδεται με τον όρο της συνέχισης της λειτουργίας της επιχείρησης στο ίδιο παραγωγικό αντικείμενο.
- Να γνωστοποιούν κάθε αλλαγή της εταιρικής σύνθεσης.

Σε περιπτώσεις που αποδεικνύεται μη τήρηση των παραπάνω υποχρεώσεων, είναι επακόλουθες κυρώσεις όπως η επιστροφή τμηματικού ποσού ή ολόκληρης της επιχορήγησης.

Επιπλέον, σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση του Αναπτυξιακού Νόμου (ΦΕΚ 40/4-3-2009), θεσπίζεται η υποχρέωση των ενισχυθεισών επιχειρήσεων να αποστέλλουν οι ίδιες στοιχεία από τα οποία θα αποδεικνύεται η τήρηση των δεσμεύσεων που αναλαμβάνουν. Η σχετική υποχρέωση πρέπει να εφαρμόζεται εντός δύο μηνών από τη λήξη κάθε έτους μέχρι την παρέλευση πενταετίας.

Σε περίπτωση τώρα παράβασης της υποχρέωσης αυτής προβλέπεται η επιβολή προστίμου, η οποία είναι ανεξάρτητη από την τυχόν επιβολή κυρώσεων λόγω παράβασης των υποχρεώσεων που προβλέπονται στις σχετικές διατάξεις του Αναπτυξιακού Νόμου και της απόφασης υπαγωγής.

3. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Είναι εύκολα κατανοητό ότι η αλόγιστη και χωρίς περιορισμούς Τουριστική Ανάπτυξη μπορεί να προκαλέσει σημαντικά προβλήματα σε μια περιοχή, τόσο στις χρήσεις γης όσο και στο περιβάλλον. Για το λόγο αυτό, το νομοθετικό πλαίσιο που υπάρχει στην Ελλάδα θέτει μια σειρά από περιορισμούς για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ανάλογα βέβαια και με τα χαρακτηριστικά καθεμίας περιοχής. Διαφορετικοί κανονισμοί ισχύουν σε περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης αλλά και σε περιοχές χαρακτηριζόμενες ως Π.Ε.Ρ.ΠΟ, Π.Ε.Τ.Α ή Π.Ο.Τ.Α.

3.1 Περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης

Ειδικά για τουριστικές εγκαταστάσεις σε δόμηση εκτός σχεδίου, ισχύ έχει το ΠΔ 20.1.1988 (ΦΕΚ 61Δ/28-1-88) που αναφέρεται στη «Τροποποίηση του από 6.10.1978 Π.Δ/τος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ)» ενώ συγκεκριμένα για τα νησιά Κρήτη, Ρόδο, Κέρκυρα και το νομό Χαλκιδικής ισχύ έχει το ΠΔ 30.6.1991 (ΦΕΚ 474Δ) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων καθορισθέντων βάσει του από 24.4.1985 Π.Δ/τος (Δ' 181) ως ισχύει των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας καθώς και του νομού Χαλκιδικής».

Στις περιοχές εκτός σχεδίου δόμησης σύμφωνα με το παραπάνω ΠΔ για τις παρακάτω μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων:

1. ξενοδοχεία κλασσικού τύπου
2. ξενοδοχεία τύπου MOTEL
3. ξενοδοχεία τύπου ξενώνα
4. ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων
5. ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (δηλαδή κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων)

ισχύουν τα εξής:

3.1.1. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων

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

3.1.2 Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

A. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ο συντελεστής δόμησης δε μπορεί να υπερβαίνει τα δύο δέκατα (0,2).

B. Για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα ο συντελεστής δόμησης για τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται όπως στη περίπτωση A και για τα επιπλέον δε 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 στη περίπτωση B και για τα επιπλέον δε μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα (0,10) εκατοστά.

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

Κατ' εξαίρεση για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή του 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 του αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στη παρακάτω περίπτωση (ΣΤ) με την επιφύλαξη του άρθρου 187 παρ. 5.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το οριζόμενο στη 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.

3.1.3. Ειδικές Διατάξεις και Περιορισμοί για τις Τουριστικές Εγκαταστάσεις

1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή του αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από ένα κτισμάτων μέσα στο γήπεδο με τη τήρηση των διατάξεων για τους όρους δόμησης.
3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.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 τη 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 του 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 της καταλληλότητας από τον ΕΟΤ, με τη 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 τη 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 στη 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 στη προηγούμενη περίπτωση και για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον των δέκα επτά χιλιάδων πεντακοσίων (17.500) τ.μ. εκμετάλλευση προσαυξημένη κατά το μισό της επιπλέον 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 τη προβλεπόμενη στη 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 ενδιαφερόμενου προς τη νομαρχία η κατά τη 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 στη 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 (πισινά) δημιουργείται σε χώρο πάνω από το έδαφος, ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.
10. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε «τουριστική» της χρήσης των κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δε 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 δε μπορούν να 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:
 - A. Η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1652/86 (ΦΕΚ 167 Α' 86) και
 - B. 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.

3.2 Π.Ε.Ρ.ΠΟ.

Π.Ε.Ρ.ΠΟ σημαίνει «Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης» και οι βασικές διατάξεις καθορίζονται στο άρθρο 24 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ-124/Α/13-6-97) για «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και άλλες διατάξεις». Με την ένταξη των περιοχών ΠΕΡΠΟ, ουσιαστικά επιτρέπεται η πολεοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές με κάποιες προϋποθέσεις, οι βασικότερες των οποίων είναι:

- 1) Η παραχώρηση στο Δήμο έκτασης 40% και πλέον για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους
- 2) Καθορισμός Χρήσεων γης
- 3) Διαγράμματα δικτύων υποδομής
- 4) Ορισμός γενικών και ειδικών όρων δόμησης

Το βασικό χαρακτηριστικό των ΠΕΡΠΟ είναι ότι οι ιδιοκτήτες μιας έκτασης καλούνται να ολοκληρώσουν τα έργα υποδομής με δικές τους δαπάνες και στη συνέχεια να τα παραχωρήσουν στο Δήμο για να μπορέσουν να αξιοποιήσουν το χώρο τους. Οι ιδιοκτήτες αφού παραδώσουν το 50% της έκτασης στο Δήμο, μπορούν να κτίσουν με συντελεστές που κυμαίνονται από 40% έως 80% στο υπόλοιπο.

Για παράδειγμα,

- αν υπάρχει μια έκταση 100 στρεμμάτων, παραχωρούνται στο Δήμο τα 50 στρέμματα, μέσα στα οποία περιλαμβάνονται οι δρόμοι και γενικά οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και στο υπόλοιπο γίνεται δόμηση με ανώτερους συντελεστές, ανάλογα με την κατηγορία, από 40% έως 80%.
- αν τώρα, η παραπάνω έκταση χρησιμοποιηθεί για παραθεριστική κατοικία, τότε μπορούν να κτιστούν $100-50=50 \times 40\%=20.000$ τμ. ενώ οι χώροι που παραχωρούνται στο Δήμο είναι ανοιχτοί και προσβάσιμοι για όλους
- στην ίδια έκταση, ένα είχαμε ξενοδοχείο με συντελεστή 20%, θα είχαμε δόμηση 20.000 τμ., το ίδιο δηλαδή με το ΠΕΡΠΟ. Η διαφορά όμως είναι ότι με το ΠΕΡΠΟ μπορείς να ορίσεις μικρότερο συντελεστή δόμησης και να έχεις ελεύθερους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

3.3 Π.Ε.Τ.Α.

Σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας με αρ. 2647/ΥΠΕΘΟ 538866/ ΕΙΔ. 135/ ΕΟΤ/86 (ΦΕΚ 797 Β' της 19-11-1986) με τίτλο «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης», καθορίζονται οι **Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΕΤΑ)**. Η απόφαση αυτή επιβάλλει τους εξής περιορισμούς:

- 1) Στις περιοχές αυτές, επιτρέπεται μόνο η δημιουργία νέων κύριων ή βοηθητικών καταλυμάτων ΑΑ και Α τάξεως (5 και 4 αστέρων αντίστοιχα) ενώ η επέκταση των ήδη εν λειτουργία επιτρέπεται μόνο: α. Για την δημιουργία πρόσθετων κλινών (ή θέσεων) ΑΑ και Α τάξεως χωρίς την υπέρβαση της τυχόν οριζόμενης μέγιστης δυναμικότητας και β. Για τη συμπλήρωση των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων χωρίς προσθήκη νέων κλινών.
- 2) Απαγορεύεται ρητά: α. Η μετατροπή υφιστάμενων κτηρίων σε τουριστικά καταλύματα πλην εκείνων που ανήκουν σε ΑΑ και Α τάξη β. Η αναθεώρηση ή τροποποίηση των εγκεκριμένων από τον ΕΟΤ αρχιτεκτονικών σχεδίων κύριων και βοηθητικών καταλυμάτων (εξαιρούνται δωμάτια ΑΑ και Α τάξεως και κοινόχρηστοι χώροι) και γ. Η δημιουργία ή η επέκταση ενοικιαζόμενων δωματίων πλην εκείνων της Α τάξεως.

- 3) Στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές η ελάχιστη δυναμικότητα των νέων μονάδων καθορίζεται στις 150 κλίνες με αποτέλεσμα το ελάχιστων εμβαδό οικοπέδου να υπολογίζεται στα 20 στρέμματα.
- 4) Στις τουριστικές επαύλεις δεν απαιτούνται τα οριζόμενα όρια ελάχιστης δυναμικότητας ενώ ακόμα εξαιρούνται από τις ρυθμίσεις της απόφασης αυτής: α. Η μετατροπή παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα, χωρίς όμως να υπάρχει δυνατότητα επέκτασης σε νέα κτίσματα και β. Επενδύσεις «μείζονος τουριστικής σημασίας» (χαρακτηρισμός με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Τουρισμού).

3.4. Π.Ο.Τ.Α.

Με τον όρο Π.Ο.Τ.Α. (**Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης**) χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, στις οποίες 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.

Παράλληλα, 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 ΠΔ 23.2.1987 και εφόσον τηρείται η διαδικασία των παραγράφων 3,4 και 6 του άρθρου 29.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης έχουν χαρακτηριστεί στη Μεσσηνία.

4. ΕΙΔΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τα **τουριστικά καταλύματα** διακρίνονται σε 4 μεγάλες κατηγορίες, οι οποίες είναι οι εξής:

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

Οι δύο όμως πρώτες κατηγορίες διακρίνονται σε επιμέρους λειτουργικές μορφές ή λειτουργικούς τύπους με κριτήρια το είδος και τον προορισμό των χώρων που εκμισθώνουν και τις βασικές υπηρεσίες ή εξυπηρετήσεις που προσφέρουν.

Έτσι, τα **κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα** έχουν τις ακόλουθες λειτουργικές μορφές:

- Ξενοδοχείο Κλασσικού τύπου
- Ξενοδοχείο τύπου Motel
- Ξενοδοχείο Τύπου Επιπλωμένων Διαμερισμάτων
- Ξενοδοχείο Κλασσικού Τύπου και Επιπλωμένων Διαμερισμάτων (Ξενοδοχείο Μικτού Τύπου).

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατατάσσονται σε κατηγορίες με το σύστημα των αστέρων (5*, 4*, 3*, 2*, 1*) , σύμφωνα με το ΠΔ 43/02 περί κατάταξης των ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Παράλληλα, στα **μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα** ανήκουν οι εξής λειτουργικοί τύποι:

- Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα (Τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες)
- Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια
- Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα

Εν αντιστοιχία, τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα κατατάσσονται σε κατηγορίες με το σύστημα των κλειδιών, όπου ορίζονται 4 κατηγορίες με ανώτατη τα 4 κλειδιά και κατώτατη το 1. Τα κριτήρια κατάταξης στις παραπάνω κατηγορίες γίνονται με βάση τις λειτουργικές και τεχνικές προδιαγραφές τους, σύμφωνα με το ΠΔ 337/00.

Επιπλέον, αξιοσημείωτα είναι τα **καταλύματα σε διατηρητέα ή παραδοσιακά κτίρια**, τα οποία βρίσκονται είτε σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς είτε είναι μεμονωμένα. Ουσιαστικά, πρόκειται για καταλύματα που μπορούν να έχουν οποιαδήποτε λειτουργική μορφή ξενοδοχείου ή πολλές μορφές συγχρόνως ενώ δημιουργούνται χωρίς τη 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.

Κατά το ΠΔ 33/79 τα καταλύματα αυτά δε κατατάσσονται σε τάξεις αλλά με απόφαση του Γεν. Γραμματέα του ΕΟΤ (532249/94) διατηρούνται ως αυθύπαρκτη λειτουργική μορφή με την ονομασία «Παραδοσιακά καταλύματα».

Τέλος, έχει γίνει ήδη λόγος για το νέο είδος τουρισμού, που είναι αρκετά διαδεδομένο στο εξωτερικό και ενδέχεται να ευδοκιμήσει στον ελληνικό χώρο, και δεν είναι άλλο από τα **«Σύνθετα Αναπτυξιακά Προγράμματα»** (περικλείονται στον όρο σύνθετη τουριστική ανάπτυξη)

Στην ουσία πρόκειται για οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού καθώς και μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων στη λογική της πώλησης ή και της μακροχρόνιας μίσθωσης σε τρίτους υπό τη μορφή ανεξάρτητων διαμερισμάτων και κατοικιών. Έτσι, ένας μεγάλος αριθμός τουριστικών κατοικιών διατίθενται προς πώληση ή ενοικίαση και ο επενδυτής έχει την ευκαιρία να πάρει πίσω ένα σημαντικό κομμάτι του κεφαλαίου του. Ταυτόχρονα, τα συγκροτήματα αυτά μπορούν να έχουν στη διάθεσή τους και άλλες εγκαταστάσεις που μπορεί να χρησιμοποιεί ο κάτοχος ενός τέτοιου ακινήτου, όπως γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.α.

5. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ

Σήμερα, για να εγκριθεί η άδεια λειτουργίας μιας νέας τουριστικής εγκατάστασης (που κατατάσσεται με το σύστημα των αστέρων), οι ιδιοκτήτες είναι υποχρεωμένοι να ακολουθήσουν μια σειρά από διαδικαστικά βήματα, προκειμένου να συλλέξουν όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις που συνθέτουν την έκδοση της άδειας λειτουργίας. Επιγραμματικά, τα βήματα είναι τα εξής:

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

Σημείωση: Οι παραπάνω εγκρίσεις/ άδειες πρέπει να εκδοθούν κατά την αναγραφόμενη 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).

Αναλυτικότερα, για τα επιμέρους βήματα ισχύουν τα εξής:

ΒΗΜΑ 1^ο: ΕΚΔΟΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Η έκδοση Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης & Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α) απαιτείται όταν το οικόπεδο της νεοϊδρυθείσας ξενοδοχειακής μονάδας βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης και όταν οι χρήσεις γης δεν είναι καθορισμένες με ειδικό Προεδρικό Διάταγμα .

Στη μόνη περίπτωση που δεν απαιτείται είναι για έργα και δραστηριότητες της 4B** κατηγορίας της ΥΑ ΗΠ 15393/2332/2002 (Β' 1022). Τότε, εκδίδεται απόφαση από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. Η.Π. 11014/703/Φ 104/ΦΕΚ 332/Β/2003.

(* Στη κατηγορία Β' περιλαμβάνονται έργα και δραστηριότητες τα οποία, χωρίς να προκαλούν σοβαρές επιπτώσεις, πρέπει να υποβάλλονται για τη προστασία του περιβάλλοντος σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από κανονιστικές διατάξεις. Οι υποκατηγορίες, όπως είναι η 4, αναφέρονται αναλυτικά στην ΗΠ.15393/2332/2002, Β' 1022)

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Για την υποβολή και την έγκριση της Π.Π.Ε.Α αρμόδιες είναι οι Διευθύνσεις Χωροταξίας και Περιβάλλοντος των Περιφερειών εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

- για 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, όπου υποβάλλονται στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- για εγκατάσταση στο Νομό Αττικής, όπου υποβάλλονται στη Διεύθυνση Χωροταξίας την Νομαρχίας. Επίσης απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Οργανισμού Αθήνας.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ (σε 3 αντίτυπα)

- 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 σύμφωνα με την παρ.10, αρθ.4 του Ν. 1650/86 και παρ. 10β, αρθ.2 του Ν. 3010/2002, 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 τη χρήση χημικών ή τεχνολογιών
 - Μέτρα για πρόληψη, μείωση και 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 σύμφωνα με την εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ 9/96/30.1.1996.

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ

1. Αν η εγκατάσταση γίνει κοντά σε αρχαιολογικούς χώρους απαιτείται 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.). Επίσης, αποφασιστική γνώμη έχει το Υπουργείο Πολιτισμού, αν η εγκατάσταση γίνεται σε χώρο που ανήκει στη δικαιοδοσία του.

2. Αν η εγκατάσταση γίνεται 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.

3. Αν η έκταση είναι παραθαλάσσια, απαιτείται χαρακτηρισμός από το Υπουργείο Εμπορικής Ναυτιλίας (χρήσεις αιγιαλού και παραλίας).

4. Αν η έκταση βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 4.000 μέτρων από πολιτικά αεροδρόμια, απαιτείται έγκριση από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας. Για την έγκριση είναι αναγκαία:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα, σε δύο αντίτυπα, με τη θέση της οικοδομής, το ύψος και το υψόμετρο σε σχέση με το διάδρομο του αεροδρομίου.

β) Σχεδιάγραμμα τομής του κτιρίου, σε δύο αντίτυπα.

5. 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:

α) Τοπογραφικό με τη θέση του οικοπέδου.

β) Το ύψος του υπό ανέγερση κτίσματος και το υψόμετρο του εδάφους.

γ) Οι συντεταγμένες του κτίσματος σε σχέση με τον άξονα του διαδρόμου του αεροδρομίου.

δ) Το υψόμετρο του εδάφους στο σημείο της περιφραξης (λεπτομέρειες στην ΥΑ, έντυπο 9α/83).

6. Αν η έκταση είναι σε παραμεθόριο περιοχή απαιτείται άρση απαγόρευσης δικαιοπραξίας για κτήση ακινήτων και εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις παραμεθόριες περιοχές, από την οικεία Νομαρχία.

ΒΗΜΑ 2^ο : ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΓΗΠΕΔΟΥ

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων χορηγείται έγκριση από τις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών της χώρας. Σε περιπτώσεις όμως, ίδρυσης, επέκτασης ή εκσυγχρονισμού εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις) χορηγείται έγκριση από την Κεντρική Υπηρεσία του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ., Διεύθυνση Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Τμήμα Σχεδιασμού).

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ (σε 2 αντίτυπα)

- 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, ΦΕΚ 43/7.3.2002.
- Παράβολο.
- Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου (1:500 ή 1:200) με διαστάσεις, οδό προσπέλασης κλπ, βεβαιωμένο από τον αρμόδιο δήμαρχο ή το πολεοδομικό γραφείο σύμφωνα με το ΠΔ 43, ΦΕΚ 43/7.3.2002.
- 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 ή τις 100 κλίνες σε οικισμούς.
- Συμπλήρωση υποδειγμάτων σύμφωνα με ΠΔ 43, ΦΕΚ 43/7.3.2002.
- 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 οικόπεδα εκτός σχεδίου .

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Αν το οικόπεδο βρίσκεται:

- Σε αρχαιολογικό χώρο: Βεβαίωση από το Υπουργείο Πολιτισμού.
- Σε δασική έκταση: Βεβαίωση από το Δασαρχείο.

- Αν υπάρχει κτίσμα: Οικοδομική άδεια και σχέδια (κατόψεις, όψεις, τομές) επικυρωμένα από την πολεοδομία. Επίσης 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.

ΒΗΜΑ 3^ο : ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

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, ΚΥΑ 24635/95 ΦΕΚ 755/Β'/31.8.95) αρμόδιες είναι οι Περιφερειακές Υπηρεσίες Περιβάλλοντος, εκτός από εγκαταστάσεις στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου υποβάλλονται στις αντίστοιχες Διευθύνσεις Χωροταξίας την Νομαρχίας. Επίσης απαιτείται σύμφωνη γνώμη του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης αντιστοίχως.

Για δραστηριότητες Β' κατηγορίας σύμφωνα με την ΥΑ ΗΠ 15393/2332/2002 (Β' 1022), ο φάκελος υποβάλλεται στη Διεύθυνση Περιβάλλοντος της οικείας Περιφέρειας. Το αρμόδιο γραφείο, εντός 10 ημερών, αποφασίζει αν η επένδυση εμπίπτει στην διαδικασία της Α2)* ή της Β4 κατηγορίας. Η Α2 κατηγορία εξετάζεται από την Περιφερειακή Διεύθυνση Περιβάλλοντος ενώ για τη Β4 αρμόδια αρχή είναι το κατά τόπους Νομαρχιακό γραφείο Περιβάλλοντος.

(Στη Α' κατηγορία περιλαμβάνονται τα έργα και οι δραστηριότητες που λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της έκτασής τους είναι πιθανό να προκαλέσουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον.)*

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Για δραστηριότητες Α2 κατηγορίας (χωριά διακοπών, κύρια ξενοδοχειακά συγκροτήματα, έργα ειδικής τουριστικής υποδομής):

- Έγκριση Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης & Αξιολόγησης.
- Υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. Η.Π. 11014/703/Φ 104/ ΦΕΚ 332/Β/2003 σε 6 αντίτυπα.

Για δραστηριότητες Β4 κατηγορίας απαιτείται :

- Υποβολή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων σύμφωνα με την παρ. 10, αρθ.4, Ν 1650/86, παρ 10β, αρθ.2,Ν.3010/2002 και Κ.Υ.Α. Η.Π. 11014/703/Φ 104/ ΦΕΚ 332/Β/2003 σε τουλάχιστον 4 αντίτυπα.

ΒΗΜΑ 4^ο : ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΣΧΕΔΙΩΝ

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων χορηγείται έγκριση από τις Διευθύνσεις Τουρισμού των Περιφερειών της χώρας ενώ σε περιπτώσεις ίδρυσης, επέκτασης ή εκσυγχρονισμού εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής η έγκριση δίδεται από την Κεντρική Υπηρεσία Ε.Ο.Τ (Διεύθυνση Τουριστικών Εγκαταστάσεων, Τμήμα Σχεδιασμού).

Στο ενδεχόμενο ακόμα που οι μελέτες αναφέρονται στη 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.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

- 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 παραβόλου στον Ε.Ο.Τ.
- Τοπογραφικό του οικοπέδου.
- Γενικό τοπογραφικό.
- Διάγραμμα κάλυψης.
- Ανανέωση εγκρίσεων - Τροποποιητικά σχέδια.

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Εφόσον, βέβαια, ζητηθούν:

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

Σημείωση: Σε αυτό το στάδιο ο επενδυτής, εάν επιθυμεί και η επένδυση του συμπεριλαμβάνεται στις επιλέξιμες δραστηριότητες του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/04 όπως ισχύει, μπορεί να προετοιμάσει και να υποβάλει φάκελο για έγκριση.

ΒΗΜΑ 5^ο : ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Η αρμόδια αρχή για την έγκριση της οικοδομικής άδειας είναι η Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχίας ή του Δήμου του τόπου εγκατάστασης.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

- 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/νσης 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).

ΒΗΜΑ 6^ο : ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΑΔΕΙΟΔΟΤΟΥΣΑ ΑΡΧΗ

Για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακής μονάδας, καθώς και για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακή μονάδα χορηγείται ειδικό σήμα 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).

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

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

- Αίτηση του επιχειρηματία για τη χορήγηση του ειδικού σήματος λειτουργίας και στις περιπτώσεις νομικών προσώπων του νομίμου εκπροσώπου αυτών.
- Υποβολή της έντυπης υπεύθυνης δήλωσης, της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 2160/93.
- Συμβόλαιο ιδιοκτησίας ή συμφωνητικό επαγγελματικής μίσθωσης εφόσον πρόκειται για μισθωμένη μονάδα.
- 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).
- Βεβαίωση και τεκμηρίωση με τεχνικά στοιχεία της επάρκειας του κτιρίου από πλευράς στατικής, αντισεισμικής και δομικής, από δύο διπλωματούχους μηχανικούς του Πολυτεχνείου, σχετικά με την προοριζόμενη χρήση του κτιρίου.
- Οικοδομική άδεια του κτιρίου ή απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση.
- Βεβαίωση ηλεκτρολόγου –μηχανολόγου για την ορθή λειτουργία όλων των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- 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.
- 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/νση υγιεινής ή Ο.Τ.Α.).
- Έγκριση Περιβαλλοντικών όρων, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. Η.Π. 11014/703/Φ 104/ΦΕΚ 332/Β/2003, όπου απαιτείται.
- Βεβαίωση της αρμόδιας Νομαρχίας (Τμήμα Υγιεινής) για το πόσιμο του νερού.
- Πιστοποιητικό υγείας του επιχειρηματία ή του υπευθύνου για τη λειτουργία.
- Αντίγραφο ποινικού μητρώου τύπου Β του επιχειρηματία ή του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο.
- Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του επιχειρηματία.
- 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.

- Βεβαίωση του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Ξ.Ε.Ε.) περί ενημερότητας των προς αυτό υποχρεώσεων.
- 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.
- Απόδειξη είσπραξης του ισχύοντος σχετικού παραβόλου υπέρ του Δημοσίου και υπέρ του Ταμείου Επικουρικής Ασφαλίσεως και Προνοίας Προσωπικού Ελληνικής Ραδιοφωνίας –Τηλεόρασης και Τουρισμού (ΤΕΑΠΠΕΡΤΤ).
- Τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την έγκριση διορισμού υπευθύνου διευθυντού.
- 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.
- Κατάθεση παραβόλου για τη θεώρηση τιμών υπέρ δημοσίου.
- Δικαιολογητικό κατάθεσης Οικονομικών Επιβαρύνσεων, όπου απαιτείται.
- Άδεια κατασκευής λιμενικού έργου και χρήσης αιγιαλού και παραλίας, όταν απαιτείται, από το ΥΠΕΧΩΔΕ και το Υπουργείο Οικονομικών.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΝΕΩΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΗΜΑΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

- Αίτηση του επιχειρηματία για ανανέωση του ειδικού σήματος λειτουργίας.
- Υπεύθυνη δήλωση της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν. 2160/93 σύμφωνα με την απόφαση Γ.Γ. ΕΟΤ.
- Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
- Βεβαίωση Νομαρχίας (τμήμα Υγιεινής) για την καλή λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος και για το πόσιμο του νερού ή απόδειξη λογαριασμού ΕΥΔΑΠ για τα εκτός Αθηνών – Πειραιά.
- Αντίγραφο ποινικού μητρώου τύπου Β΄ του επιχειρηματία ή του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο.
- Πιστοποιητικό υγείας του επιχειρηματία ή του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας εάν πρόκειται για νομικό πρόσωπο.
- Βεβαίωση του Ξ.Ε.Ε. περί ενημερότητας των προς αυτό υποχρεώσεων.
- Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του επιχειρηματία.
- Τα προβλεπόμενα εκ του Νόμου δικαιολογητικά για την έγκριση διορισμού υπευθύνου Διευθυντή, εφόσον δεν έχει προηγηθεί και το ξενοδοχείο ανήκει στην Α΄ - Β΄ - Γ΄ κατηγορία.
- Έγκριση περιβαλλοντικών όρων, σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. Η.Π. 11014/703/Φ 104/ΦΕΚ 332/Β/2003 ή βεβαίωση της αρμόδιας αρχής (ΥΠΕΧΩΔΕ ή Νομαρχία), ότι δεν απαιτείται Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- Αποδείξεις είσπραξης των παραβόλων.

6. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΙΑΣ ΝΕΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

6.1 Αξιολόγηση και εκτίμηση της επένδυσης

Ο πρώτος και βασικός παράγοντας που επηρεάζει μια νέα τουριστική εγκατάσταση είναι αναμφισβήτητα η **επιλογή της θέσης** του ακινήτου. Ανάλογα με τον σκοπό που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί επιλέγεται η περιοχή και στη συνέχεια το οικόπεδο.

Η επιλογή όμως της θέσης δε μπορεί να γίνει τυχαία. Σημαντικό ρόλο διαδραματίζουν τα στατιστικά στοιχεία για τη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής καθώς και το πόσο αναπτυγμένη είναι η γύρω περιοχή, δηλαδή εάν έχει διαθέσιμα δίκτυα κοινής ωφέλειας, οδικό δίκτυο που να εξυπηρετεί βασικές ανάγκες κτλ. Βέβαια, βασικό πλεονέκτημα για τη θέση αποτελούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της προκειμένου να θεωρηθεί μια «καλή» τουριστική επένδυση. Τα χαρακτηριστικά αυτά καθορίζονται από τον χαρακτήρα της περιοχής και πρέπει να αναδεικνύουν τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο ανήκει. Όλα αυτά βέβαια, λαμβάνοντας υπόψη τα θεσμικά πλαίσια και τους πολεοδομικούς κανονισμούς για τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Έπειτα από την επιλογή της θέσης, ακολουθεί ο χαρακτηρισμός της επένδυσης και ο επενδυτής καλείται να απαντήσει σε βασικά ερωτήματα όπως:

- Το μέγεθος που θα έχει η επένδυση
- Το κοινό που θα απευθύνεται
- Πως θα γίνει η κατανομή του όγκου και των επιφανειών
- Τι είδους ξενοδοχείο θα είναι, πόσων αστέρων, ποιας κατηγορίας (παραδοσιακό ή classic ή ενοικιαζόμενα δωμάτια?)

ενώ όσον αφορά τον τύπο κατασκευής (ξύλο, πέτρα, τσιμέντο ή σίδερο) και τη ποιότητα, αυτά καθορίζονται συνήθως από το μοντέλο που επικρατεί στην ευρύτερη περιοχή έτσι ώστε να υπάρχει ομοιογένεια.

6.2 Ανάλυση τουριστικής ανάπτυξης

Σε αυτή τη φάση, έχοντας συγκεντρώσει όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία, ακολουθεί η περαιτέρω ανάλυσή τους, όπως π.χ. σε ποια ζώνη ανήκει η περιοχή που έχει επιλεγεί σύμφωνα με τον Αναπτυξιακό Νόμο ενώ συλλέγονται στοιχεία για τη πληρότητα των ξενοδοχείων, για το τουρισμό της περιοχής, για τις τιμές των δωματίων ανάλογα με τις κατηγορίες των ξενοδοχείων κλπ. Κύριος σκοπός είναι να δοθεί η κατάλληλη επιλογή του βαθμού και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης προκειμένου να αποφασιστεί εάν το ξενοδοχείο θα είναι τελικά 5*, 4*, 3* με γνώμονα πάντα τις ανάγκες της περιοχής και το κόστος που θα προκύψει σε καθεμία περίπτωση.

Όλες αυτές τις πληροφορίες ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα τις χρησιμοποιήσει για να πάρει αποφάσεις για την επιφάνεια των δωματίων και των επιμέρους χώρων, το βαθμό πολυτελείας της μονάδας, τους χώρους στάθμευσης που απαιτούνται, την επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων (εστιατορίων, μπαρ) αλλά και αν χρειάζονται επιπρόσθετες εγκαταστάσεις όπως συνεδριακοί χώροι, κέντρα θαλασσοθεραπείας, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α.

Το επόμενο στάδιο είναι η οικονομική ανάλυση του μοντέλου σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία αλλά και με βασικές παραδοχές που πρέπει να γίνουν. Για το σκοπό αυτό, δημιουργούνται κάποια σενάρια στην οικονομική ανάλυση, τουλάχιστον δύο σε αριθμό (αισιόδοξο- απαίσιόδοξο), και με βάση τα συμπεράσματα ο επενδυτής καλείται να αποφασίσει εάν τελικά επιθυμεί να προχωρήσει στην υλοποίηση του συγκεκριμένου έργου. Άλλωστε, ο βασικός σκοπός μιας τέτοιου είδους επένδυσης είναι να διασφαλιστεί

εξ' αρχής το όφελος για τον επενδυτή, να καταφέρει δηλαδή να επαναεπισπράξει τα αρχικά του κεφάλαια προσαυξημένα.

6.3 Οικονομική ανάλυση τουριστικής ανάπτυξης

Στη φάση αυτή αναλύεται ουσιαστικά το **κόστος της επένδυσης**, το οποίο εκτός από τη τάξη λειτουργίας της μονάδας και τις συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, εξαρτάται από πληθώρα άλλων παραγόντων όπως:

- Το μέγεθος της μονάδας
- Την αρχιτεκτονική σύνθεση του έργου
- Το σύστημα δόμησης που θα χρησιμοποιηθεί
- Το έδαφος θεμελίωσης και τη σεισμικότητα της περιοχής
- Τις αρχιτεκτονικές διαμορφώσεις των εσωτερικών χώρων
- Τις ειδικές διαμορφώσεις των εξωτερικών όψεων και χώρων
- Τη ποιότητα κατασκευής και του εξοπλισμού
- Τις ειδικές τοπικές κατασκευαστικές συνθήκες
- Την αρμόδια εταιρεία που θα αναλάβει την κατασκευή του έργου

Επιγραμματικά, το κόστος της επένδυσης περιλαμβάνει 3 βασικές κατηγορίες:

- Το **κόστος του Γεωτεμαχίου**
- Το **κόστος της Χρηματοδότησης** (σχετικά με δάνεια που ενδέχεται να πάρει ο επενδυτής)
- Το **κόστος της κατασκευής** (κτιριακή κατασκευή, περιβάλλον χώρος, εξοπλισμός κτιρίων κλπ)

6.4 Business Plan

Το «Business Plan» (επιχειρηματικό σχέδιο) είναι ίσως το σημαντικότερο βήμα στη προώθηση οποιασδήποτε νέας επιχείρησης ή την επέκταση μιας υπάρχουσας και περιλαμβάνει την οικονομική ανάλυση της επένδυσης, τον προσδιορισμό του break-even point*, την απαιτούμενη χρηματοδότηση σε συνδυασμό με το marketing plan. Είναι δηλαδή μια περιγραφή των προϊόντων ή των υπηρεσιών που προσφέρονται και τελικά μια ανάλυση των εναλλακτικών λύσεων και των μέσων που πρέπει να υιοθετηθούν προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος της επένδυσης.

Τα βασικά ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν είναι:

- Ποιοι πόροι θα χρησιμοποιηθούν
- Σε πόσο χρονικό διάστημα θα υλοποιηθεί το έργο
- Ποιο θα είναι το κόστος της επένδυσης
- Ποιο θα είναι το σημείο ισορροπίας της επένδυσης
- Ποιο θα είναι το ελάχιστο απαιτούμενο κόστος της επένδυσης

Το «Business Plan» είναι ένα σημαντικό εργαλείο που καθοδηγεί με ασφάλεια στη λήψη της απόφασης για την πραγματοποίηση ή όχι της επένδυσης και περιλαμβάνει όλα τα στάδια υλοποίησής της.

(* Το σημείο break-even point ορίζει το χρόνο απόσβεσης της επένδυσης και είναι το σημείο τομής των καμπυλών κόστους και επιστροφών ή εσόδων συναρτήσει του χρόνου)

6.5 Marketing plan

Το «marketing plan» είναι η στρατηγική που αναπτύσσεται σε θέματα της έρευνας αγοράς και της προώθησης ακινήτου.

Ενδεικτικά, ένα διάγραμμα marketing για μια νέα τουριστική επένδυση περιλαμβάνει τα εξής:

1. Περιγραφή της επένδυσης
2. Στατιστικά στοιχεία (Χώρα, Περιφέρεια, Νομός, Δ.Δ)
3. Έρευνα Αγοράς
4. Απευθυνόμενο κοινό
5. Προώθηση
6. Όνομα νέας ξενοδοχειακής μονάδας

7. ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΝΕΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΝΙΚΟΛΑΟ ΚΡΗΤΗΣ

Στη παρούσα διπλωματική εργασία επιλέχθηκε να γίνει ανάλυση όλων των επιμέρους διαδικασιών, προβλημάτων και επιλογών που έλαβαν χώρα στην εγκατάσταση μιας πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας (κατηγορίας 5*) με την επωνυμία «Blue Palace Resort & Spa» στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης και συγκεκριμένα στη περιοχή της Ελούντας.

Προτού όμως προχωρήσουμε στη παραπάνω ανάλυση, ακολουθεί μια σύντομη αναφορά στις τουριστικές επενδύσεις στη Κρήτη (παραθέτοντας ενδεικτικά παραδείγματα) αλλά και μια περιγραφή του Νομού Λασιθίου και της ευρύτερης περιοχής του Αγίου Νικολάου προκειμένου να έχουμε μια συνολική εικόνα της υπάρχουσας κατάστασης.

7.1 Οι τουριστικές επενδύσεις στη Κρήτη

Η Κρήτη είναι το μεγαλύτερο νησί της Ελλάδας και το δεύτερο μεγαλύτερο (μετά από την Κύπρο) της ανατολικής Μεσογείου. Χωρισμένη σε 4 νομούς: του Ηρακλείου, των Χανίων, του Λασιθίου και του Ρεθύμνου, η Κρήτη βρίσκεται στο νότιο άκρο του Αιγαίου πελάγους και καλύπτει μια περιοχή 8.336 km². Ο πληθυσμός της ανέρχεται στα 601.131 άτομα (σύμφωνα με την απογραφή του 2001). Το νησί έχει μήκος 260 χλμ και ποικίλλει στο πλάτος από 60 χλμ (που μετριούνται από το ακρωτήριο Δίον στο ακρωτήριο Λίθινο), σε μόνο 12 χλμ (στον ισθμό της Ιεράπετρας στην ανατολική Κρήτη) και απέχει περίπου 160 χλμ νότια από την υπόλοιπη ελληνική ηπειρωτική χώρα. Η ακτογραμμή της παρουσιάζει βαθύ γεωγραφικό διαμελισμό, δίνοντας της πάνω από 1.000 χλμ ακτών ενώ γενικά το νησί είναι εξαιρετικά ορεινό με μια υψηλή ομάδα βουνών να το διασχίζει από την δύση ως την ανατολή.



Εικόνα 5: Η Κρήτη από δορυφόρο

Πηγή: <http://el.wikipedia.org>

Η ανάπτυξη του τουρισμού στη Κρήτη ακολουθεί σε γενικές γραμμές τις τάσεις ανάπτυξης του Ελληνικού τουρισμού, ο οποίος ξεκίνησε στη δεκαετία του '30 με τη μορφή οργανωμένου περιηγητικού τουρισμού, έχοντας ως αποκλειστικό σκοπό την επίσκεψη σημαντικών αρχαιολογικών χώρων. Με τη πάροδο όμως των χρόνων, μετεξελίχθηκε σε μαζικό και προσανατολισμένο τουρισμό, κυρίως προς τις θερινές διακοπές των Βορειοευρωπαίων, τάση που παρουσίασε γενικότερα ο Ελληνικός αλλά και ο Μεσογειακός τουρισμός.

Σήμερα, ο τουρισμός για τη Κρήτη αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τομείς της οικονομίας της. Μέσω αυτού στηρίζεται και προωθείται η τοπική ανάπτυξη του νησιού ενώ τη δυναμική παρουσία του στην τοπική οικονομία επιβεβαιώνει η ευρεία συμμετοχή του στην διαμόρφωση του Ακαθάριστου Περιφερειακού Προϊόντος και η μαζική

προσφορά του στην εξασφάλιση ευκαιριών απασχόλησης, όχι μόνο για τον ντόπιο πληθυσμό, αλλά και σε εργατικό δυναμικό άλλων περιοχών της χώρας.

Όσον αφορά τον τομέα των επενδύσεων σε τουριστικές εγκαταστάσεις, η Κρήτη διαθέτει ξενοδοχεία για κάθε είδους προτιμήσεις, από μεγάλα ξενοδοχεία πολυτέλειας τα οποία διαθέτουν πισίνες, εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής, κέντρα θαλασσοθεραπείας, γήπεδα γκολφ κ.α. έως μικρότερα ιδιόκτητα οικογενειακά διαμερίσματα αλλά και εγκαταστάσεις κατασκήνωσης.

Σχετικά με την πληθώρα των τουριστικών εγκαταστάσεων που υπάρχουν στο νησί χαρακτηριστικό αποτελεί ότι είναι η γεωγραφική περιφέρεια με τις περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες. Σύμφωνα με τα τελευταία επίσημα στοιχεία για το 2006 από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας, στην Κρήτη δημιουργήθηκαν οι περισσότερες μονάδες, συνολικά σε αριθμό 1.521, αλλά και οι περισσότερες κλίνες 5 αστέρων (20.172 - μερίδιο 31,1% επί του συνόλου των κλινών 5 αστέρων).

Ενδεικτικός είναι ο πίνακας που ακολουθεί σχετικά με τον αριθμό των καταλυμάτων της χώρας, όπου φαίνεται αριθμητικά η υπεροχή της Κρήτης έναντι των υπολοίπων γεωγραφικών περιφερειών της Ελλάδας.

<i>Περιφέρεια</i>	<i>Μονάδες</i>	<i>Κλίνες</i>
Στερεά	1.244	92.498
Πελοπόννησος	711	47.169
Ιόνιο	891	82.991
Ήπειρος	274	10.880
Αιγαίο	393	21.546
Κρήτη	1.521	146.073
Δωδεκάνησα	999	120.156
Κυκλάδες	928	41.612
Θεσσαλία-Σποράδες	572	27.328
Μακεδονία	1.479	96.761
Θράκη	99	6.238
Σύνολο	9.111	693.252

Πίνακας 2: Γεωγραφική κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδας (2006)

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Παράλληλα όμως το νησί διαθέτει **το μεγαλύτερο ποσοστό μονάδων πέντε αστέρων** σε ολόκληρη την Ελλάδα δίνοντας έτσι σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη του τουρισμού πολυτελείας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν για τα τρία τελευταία χρόνια οι επισκέψεις των απαιτητικών Ρώσων τουριστών στις πολυτελείς μονάδες και ιδιαίτερα αυτές του Ηρακλείου και του Λασιθίου. Το 2007 και το 2008, η Κρήτη μοιράστηκε μαζί με τη Χαλκιδική το σύνολο των Ρώσων επισκεπτών και συνεχίζει να εστιάζει στη συγκεκριμένη αγορά και για το 2009, γεγονός που επιβεβαιώνεται από το ότι όλα τα μεγάλα συγκροτήματα του νησιού έχουν ανοίξει γραφεία στη Μόσχα. Είναι λοιπόν ξεκάθαρο ότι το νησί προσφέρει και θα συνεχίσει να προσφέρει τουρισμό πολυτελείας.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι ο τουρισμός πολυτελείας που αναπτύσσεται ραγδαία τα τελευταία χρόνια στο νησί, δεν είναι μόνο αποτέλεσμα ελληνικών επενδύσεων αλλά σημαντικό ρόλο έχουν διαδραματίσει και οι ξένοι επενδυτές.

Σύμφωνα με στοιχεία μελέτης του Κέντρου Επιχειρηματικής και Τεχνολογικής Ανάπτυξης (ΚΕΤΑ) Κρήτης για τις Άμεσες Ξένες Επενδύσεις (ΑΞΕ) στη χώρα, το μέσο χρηματοοικονομικό μέγεθος των Άμεσων Ξένων Επενδύσεων (ΑΞΕ) στην Κρήτη κατά

την περίοδο 2005-2007 είναι του επιπέδου των 573,3 εκατομμυρίων δολαρίων με δείκτη χρηματοοικονομικού μεγέθους έργου με βάση την ελληνική επικράτεια 5,58 (458% πάνω από το μέσο όρο της επικράτειας). Γεγονός που σημαίνει ότι οι ΑΞΕ στη Κρήτη είναι εντυπωσιακά μεγάλου μεγέθους για τα ελληνικά δεδομένα. Το ίδιο συμβαίνει και με τις θέσεις εργασίας, αφού ο μέσος όρος νέων θέσεων εργασίας ανά έργο ΑΞΕ στην Κρήτη είναι 896,3, με δείκτη επίδοσης με βάση την επικράτεια 5,90, που φέρνει την Κρήτη στη 2η θέση στη χώρα μετά την Πελοπόννησο που έχει αντίστοιχο δείκτη 6,54.

Οι οικονομικοί τομείς στους οποίους η Κρήτη κατάφερε να προσελκύσει Άμεσες Ξένες Επενδύσεις βάσει των στοιχείων είναι κυρίως ο τουρισμός και τα καταναλωτικά προϊόντα. Στον τουρισμό, παρότι η Κρήτη δέχτηκε το 20% των έργων ΑΞΕ (2 από τα 10 έργα ΑΞΕ), αυτά αντιπροσωπεύουν σχεδόν το 90% της χρηματοοικονομικής αξίας του συνόλου των τουριστικών ΑΞΕ της χώρας και περίπου το 75% των θέσεων εργασίας που δημιουργήθηκαν στη χώρα από τις ΑΞΕ στον τομέα αυτό. Με βάση αυτό η Κρήτη κατέχει κατεξοχήν τα Τοπικά Πλεονεκτήματα της χώρας στον τομέα του τουρισμού.

Βέβαια, εδώ αξίζει να ειπωθεί ότι η Κρήτη με το «κλασσικό» μοντέλο ήλιος - θάλασσα προσφέρεται λόγω της γεωμορφολογίας της και του κλίματος της και **για την ανάπτυξη άλλων ειδικών μορφών τουρισμού** όπως ο Ορειβατικός, ο Θαλάσσιος, ο Φυσιολατρικός, ο Επιστημονικός κ.α. ενώ το έτος 2008 με βάση τα στοιχεία του ΕΟΤ επισκέφτηκαν το νησί 300.000 τουρίστες για το σκοπό αυτό. Ταυτόχρονα όμως, όπως εκτιμά ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (WTO), η Κρήτη χάνει ετησίως 900.000 περίπου επισκέπτες θεματικών μορφών τουρισμού λόγω έλλειψης αντίστοιχης υποδομής (από καταλύματα, ειδικά τουριστικά γραφεία και ειδικευμένα στελέχη) αλλά κυρίως λόγω ελλιπούς προώθησης αυτών των μορφών τουρισμού (απουσία από ειδικές εκθέσεις και αναζήτηση νέων αγορών).

7.2 Παραδείγματα πολυτελών εγκαταστάσεων στη Κρήτη

➤ Το «Elounda Beach»



Εικόνα 6: το "Elounda Beach"

Πηγή: www.google.gr

Το «Elounda Beach» ήταν το πρώτο ξενοδοχείο που κατασκευάστηκε το 1971 στη περιοχή της Ελούντας από τον κ.Σπύρο Κοκοτό, γνωστό αρχιτέκτων και επιχειρηματία, δίνοντας έτσι τη δυνατότητα σε ένα χωριό να μπει δυναμικά στην παγκόσμια τουριστική αγορά καθώς ήταν το πρώτο υψηλών τουριστικών προδιαγραφών ξενοδοχείο Μπανγκαλούς.

«Όταν αποφάσισα να το χτίσω, είχα καταλήξει να υλοποιήσω για πρώτη φορά στην Ελλάδα την ιδέα της δημιουργίας μπανγκαλούς, απόλυτα απομονωμένων και χτισμένων

«πάνω» στη θάλασσα. Η συνολική ιδέα που τελικώς υλοποιήσαμε ήταν να δημιουργήσουμε για πρώτη φορά ένα κανονικό κρητικό χωριό, με την εκκλησία του, την αίθουσα τέχνης, το αρχαίο ελληνικό θέατρο. Όπως καταλαβαίνετε, η ιδέα αυτή έφερνε κάτι νέο, το οποίο ταυτόχρονα ήταν και ιδιαίτερα ποιοτικό», αναφέρει χαρακτηριστικά ο κ. Κοκοτός σε συνέντευξη που παραχώρησε στις 23 Αυγούστου του 1998 στην εφημερίδα ΒΗΜΑ.

Το όνομα του κ.Κοκοτού είναι άρρηκτα δεμένο με την περιοχή της Ελούντας καθώς υπογράφει την κατασκευή πολλών ξενοδοχειακών συγκροτημάτων μεταξύ των οποίων του «Elounda Bay» με έτος λειτουργίας το 1977, του «Elounda Mare» ,του «Porto Elounda» και του «Elounda Peninsula» με έτη λειτουργίας το 1981,1993 και 2002 αντίστοιχα. Τα τρία τελευταία ανήκουν στη κατοχή του ιδίου ενώ το «Elounda Beach» και το «Elounda Bay» πωλήθηκαν ,το 1988 και το 1978 αντίστοιχα, στην επιχείρηση «Ήλιος Α.Ε».

Αναφορικά, ο όμιλος επιχειρήσεων «Ήλιος», ιδιοκτησίας Άννας και Παντελή Μαντωνανάκη, είναι ένας από τους μεγαλύτερους στην Ελλάδα και διαθέτει 7 ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, τα «Elounda Beach», «Elounda Bay Palace», το «Grand Resort Lagonissi», το «Nafplia Palace», το «Αμφιτρύων» στο Ναύπλιο, το «Καλημέρα Κρήτη» και το «Kernos Beach». Και οι επτά ξενοδοχειακές μονάδες βρίσκονται σε τουριστικά σημεία στην Ελλάδα, προσελκύοντας τουρίστες από όλο το κόσμο και έχοντας την δυνατότητα να καλύψουν τις πιο απαιτητικές ανάγκες των πελατών τους.

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «Elounda Beach» πρόκειται για ένα υπερπολυτελές θέρετρο καλοκαιρινών διακοπών με υπηρεσίες 5 αστέρων, διάσημο στα πέρατα του κόσμου για την ποιότητα και την πληρότητα των υπηρεσιών του. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται κάθε χρόνο από την ακτινοβολία της διεθνούς εμβέλειας πελατείας του αλλά και από τις διακρίσεις που έχει λάβει σε όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του.

Χαρακτηριστικά, αξίζει να σημειωθεί ότι αποτελεί σταθερή βάση της χρυσής λίστας των καλύτερων ξενοδοχείων στον κόσμο του αμερικάνικου περιοδικού «Conde Nast Traveler», το καλύτερο στα Beach Hotels της Ευρώπης από το γερμανικό «Geo Saison», ενώ από το 2000 βραβεύεται από την Αμερικανική Ακαδημία Τουριστικών Επιστημών με δέκα συνολικά βραβεία Five Star Diamond Award. Το «Elounda Beach» είναι διακεκριμένο μέλος κορυφαίων διεθνών αλυσίδων πολυτελείας όπως οι "Leading Hotels of the World", "Preferred Hotels", "Small Luxury Hotels" και "Concorde Hotels"

Το συγκρότημα βρίσκεται σε απόσταση 75 χλμ. από το διεθνές αεροδρόμιο Ηρακλείου, 9 χλμ. από τον Άγιο Νικόλαο και 2 χλμ. από το χωριό Ελούντα. Καλύπτει συνολικά μια έκταση 120 στρεμμάτων με κατάφυτους κήπους. Το αρχιτεκτονικό του μοτίβο και η διακόσμησή του αποτυπώνουν παραστατικά μια καθαρά νησιώτικη ατμόσφαιρα. Διαθέτει συνολικά 249 χώρους διαμονής, από τους οποίους 117 luxury δωμάτια και σουίτες, 33 bungalows με υπέροχη θέα στο Κρητικό πέλαγος, 87 σουίτες χτισμένες πάνω στη θάλασσα, 51 βίλες με θερμαινόμενες ιδιωτικές πισίνες, ενώ αφήνοντας τη πολυτέλεια των δωματίων, ο επισκέπτης έχει να επιλέξει ανάμεσα σε δύο βραβευμένες με Γαλάζιες Σημαίες ιδιωτικές παραλίες και τη μοναδική εξωτερική θερμαινόμενη πισίνα.

Για τους φίλους των σπορ το ξενοδοχείο διαθέτει πέντε γήπεδα τένις, γήπεδο μπάσκετ & βόλεϊ, γυμναστήριο και μίνι γκολφ. Υπάρχει επίσης κέντρο θαλάσσιων σπορ και καταδύσεων ενώ στις περαιτέρω εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος συγκαταλέγονται: ένα κέντρο θαλασσοθεραπείας spa, πληθώρα εστιατορίων και bar για κάθε είδους προτίμηση, ένα ανοιχτό αμφιθέατρο φτιαγμένο στα πρότυπα των αρχαίων ελληνικών θεάτρων χωρητικότητας 600 ατόμων όπου διοργανώνονται θεατρικές παραστάσεις και προβολές υψηλής ποιότητας καθώς και το διεθνώς αναγνωρισμένο

συνεδριακό κέντρο «Elounda Executive Conference Center», το οποίο προσφέρεται για τη διοργάνωση συνεδρίων, εκθέσεων και κάθε είδους εκδηλώσεων.

Τέλος, άξιο λόγου είναι ότι οι ιδιοκτήτες του «Elounda Beach» έχοντας σαν σκεπτικό να προσφέρουν το απολύτως ιδανικό στους εκλεπτυσμένων απαιτήσεων επισκέπτες του, εγκαινίασαν τον Ιούνιο του 2008 τις λεγόμενες «Yachting Villas», που αποτελούν πρότυπο διαμονής και πολυτέλειας του επόμενου αιώνα.

➤ Το « AMIRANDES GRECOTEL EXCLUSIVE RESORT»

Το «Amirandes Grecotel exclusive resort», μέλος της ξενοδοχειακής αλυσίδας «Grecotel», εγκαινιάστηκε τον Αύγουστο του 2007 στη βόρεια ακτή της Κρήτης. Στη πιο κοντινή του απόσταση ,της τάξης των 2χλμ, βρίσκεται το παραδοσιακό χωριό «Γούβες» ενώ το Ηράκλειο απέχει μόλις 18 χλμ.

Η «Grecotel» ιδρύθηκε το 1981 από την οικογένεια Δασκαλαντωνάκη και τον διεθνή τουριστικό κολοσσό «TUI GROUP» και ταυτίστηκε με την έννοια της πολυτελούς ξενοδοχείας καθώς διαθέτει τουριστικές μονάδες 4 και 5 αστερών. Σήμερα, περιέχει στη λίστα της 18 ξενοδοχεία συνολικά, κερδίζοντας δικαίως τον τίτλο της μεγαλύτερης ξενοδοχειακής αλυσίδας σε όλη την Ελλάδα. Στην Κρήτη, εκτός από το «Amirandes», βρίσκονται τα :«Creta Palace», «El Greco»,«Club Marine Palace» και «Kalliston».



Εικόνα 7: Το "Amirandes Grecotel Exclusive Resort"

Πηγή: www.google.gr

Το «Amirandes Grecotel exclusive resort» είναι ένα πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα χτισμένο στα πρότυπα 6 αστερών, πάνω στη θάλασσα, που περιλαμβάνει όλα όσα θα μπορούσαν να επιθυμήσουν οι εκλεκτοί του φιλοξενούμενοι. Με δυναμικότητα 638 κλινών, ο επισκέπτης μπορεί να επιλέξει τη διαμονή του ανάμεσα σε 238 δωμάτια, από πολυτελή σουίτες μέχρι dream villas με ιδιωτικές φωτιζόμενες πισίνες, και 102 bungalows. Στις παροχές του ξενοδοχείου συγκαταλέγονται επίσης μια κεντρική πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων με θαλασσινό νερό, ένα κέντρο θαλασσοθεραπείας «Elixir Spa», μια ιδιωτική παραλία πιστοποιημένη με γαλάζια σημαία σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, καταστήματα, εστιατόρια και bar, μια εκκλησία, ένα αμφιθέατρο που προσφέρεται για καλλιτεχνικές δραστηριότητες αλλά και αρκετά ακόμα, δημιουργώντας έτσι την ατμόσφαιρα ενός περιβάλλοντος άνεσης και πολυτέλειας. Άλλωστε, δεν είναι τυχαίο ότι, το σπουδαίο ταξιδιωτικό περιοδικό «Condé Nast Traveler» συμπεριέλαβε το «Amirandes Grecotel

exclusive resort», στο τεύχος του Μαΐου του 2008, στη λίστα με τα καλύτερα ξενοδοχεία στον κόσμο.

7.3 Γενικές πληροφορίες για το νομό Λασιθίου και τη περιοχή μελέτης, τον Άγιο Νικόλαο

7.3.1 Ο Νομός Λασιθίου



Ο Νομός Λασιθίου βρίσκεται στο ανατολικό άκρο της Κρήτης και έχει έκταση 1.822,8 τετ. χλμ αποτελώντας το 21,7 % της έκτασης του νησιού. Στις τρεις πλευρές του το Λασιθί βρέχεται από θάλασσα : το Κρητικό πέλαγος από τα βόρεια, το Ικάριο ανατολικά και το Λιβυκό στα νότια.

Εικόνα 8: Χάρτης του νομού Λασιθίου

Πηγή: www.google.gr

Πρωτεύουσα του νομού Λασιθίου είναι ο **Άγιος Νικόλαος** ενώ Σύμφωνα με το Ν. 2539 (ΦΕΚ 244/Α/4-12-1997) με τίτλο «**περί σύστασης των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης**», ο Νομός Λασιθίου διαιρείται σε 8 δήμους που προέκυψαν από συνενώσεις 88 δήμων και κοινοτήτων (Δήμος Αγίου Νικολάου, Δήμος Ιεράπετρας, Δήμος Ιτάνου, Δήμος Λεύκης, Δήμος Μακρύ Γιαλού, Δήμος Νεάπολης, Δήμος Οροπεδίου Λασιθίου και ο Δήμος Σητείας). Η νομοθετική αυτή ρύθμιση γνωστή ως «**Σχέδιο Καποδίστριας**» αποτελεί το πλέον πρόσφατο πλαίσιο οικιστικής οργάνωσης και διοικητικής αναδιάρθρωσης των οικισμών της Χώρας.

Χαρακτηριστικό του Νομού είναι η οικιστική αποκέντρωση που εμφανίζεται με τρεις, ισοδύναμους πληθυσμιακά, αστικούς πόλους που είναι ο Άγιος Νικόλαος, η Ιεράπετρα και η Σητεία και έναν μικρότερο τη Νεάπολη, σε μικρή απόσταση από τον Άγιο Νικόλαο.

Από γεωμορφολογικής άποψης, στο Νομό Λασιθίου επικρατούν οι ημιορεινές εκτάσεις (45,8%) ενώ οι πεδινές περιορίζονται στο 11,8% της συνολικής έκτασης σε περιοχές κυρίως κατά μήκος του κόλπου του Μιραμπέλλου, στο Οροπέδιο του Λασιθίου και της παράκτιας ζώνης γύρω από την Ιεράπετρα στη νότια πλευρά του Νομού. Ο σημαντικότερος ορεινός όγκος είναι το όρος Δίκη που βρίσκεται στη δυτική πλευρά, στα όρια με το Νομό Ηρακλείου.

Όσον αφορά τα **δημογραφικά του χαρακτηριστικά**, στο νομό Λασιθίου συγκεντρώνεται περίπου το 0,7% του πληθυσμού της Ελλάδος, συγκεκριμένα ανέρχεται στους 76.319 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2001 ενώ μεταξύ των απογραφών 1991 και 2001 ο πληθυσμός του νομού αυξήθηκε κατά 7,1% (ΕΣΥΕ). Επίσης, η κατανομή του πληθυσμού χωρίζεται σε, Αγροτικός: 38.355 κάτοικοι και σε Αστικός: 37.964.

7.3.2 Οι βασικές τεχνικές και κοινωνικές υποδομές του Νομού Λασιθίου

Στην Περιφέρεια Κρήτης υπάρχουν αρκετά **λιμάνια** εκ των οποίων τα σημαντικότερα είναι του Ηρακλείου και της Σούδας κοντά στα Χανιά. Το μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι είναι αυτό του Ηρακλείου, το οποίο εξυπηρετεί τις ανάγκες μεταφοράς εμπορευμάτων, οχημάτων και επιβατών. Ο Νομός Λασιθίου εξυπηρετείται από 3 λιμάνια: της

Ιεράπετρας, του Αγίου Νικολάου και της Σητείας, συνδέοντας τον με τον Πειραιά και άλλα μέρη της Ελλάδας. Παράλληλα, στον Άγιο Νικόλαο έχει δημιουργηθεί **μαρίνα** για καθαρά τουριστική χρήση, η οποία διαθέτει 250 θέσεις ελλιμενισμού. Από τις 3/3/2000, η διαχείριση της περιήλθε στο Δήμο για τα επόμενα σαράντα χρόνια έναντι μισθώματος 20 εκατ. δρχ ετησίως και την υποχρέωση σε δύο χρόνια να ολοκληρώσει τις απαιτούμενες χερσαίες υποδομές όπως έχουν περιληφθεί στη σύμβαση.

Στον **τομέα των αερομεταφορών** η Κρήτη εξυπηρετείται από δύο μεγάλα αεροδρόμια και ένα μικρότερο. Το αεροδρόμιο με τη μεγαλύτερη κίνηση βρίσκεται κοντά στην πόλη του Ηρακλείου (αεροδρόμιο Ν. Καζαντζάκης) και είναι το δεύτερο σε κίνηση αεροδρόμιο της χώρας. Ένα ακόμη μεγάλο αεροδρόμιο είναι εκείνο του Ακρωτηρίου στο Νομό Χανίων ενώ στο Νομό Λασιθίου, στη Σητεία, λειτουργεί ένα μικρό αεροδρόμιο που εξυπηρετεί τακτικές πτήσεις εσωτερικού ενώ εξελίσσεται συνεχώς με σκοπό να εξυπηρετήσει μελλοντικά την αυξανόμενη ζήτηση σε charter του ανατολικότερου άκρου της Κρήτης. Παράλληλα σχεδιάζεται στο Δήμο Ιεράπετρας η κατασκευή ιδιωτικού αεροδρομίου, με μήκος διαδρόμου 2.500 μ σε επιλεγμένη θέση μεταξύ Παχειάς Άμμου και Ιεράπετρας από τοπική Δημοτική Επιχείρηση.

Όσον αφορά το **οδικό δίκτυο** η σημαντικότερη κεντρική αρτηρία είναι ο Βόρειος Οδικός Άξονας της Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.) προς τον οποίο αρθρώνεται ολόκληρο το υπόλοιπο οδικό δίκτυο του νησιού. Παράλληλα προς τον Β.Ο.Α.Κ λειτουργεί ο Νότιος Οδικός Άξονας Κρήτης (Ν.Ο.Α.Κ.) ο οποίος δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη. Το τμήμα του Β.Ο.Α.Κ. που διέρχεται από το Νομό Λασιθίου ξεκινάει από τα όρια με το Ν. Ηρακλείου και διερχόμενος από τη Νεάπολη και τον Άγιο Νικόλαο καταλήγει στη Παχειά Άμμο ενώ υπό κατασκευή βρίσκεται σήμερα το τμήμα έως τη Σητεία, όπου επρόκειτο να καταλήγει οριστικά. Το αντίστοιχο τμήμα του Ν.Ο.Α.Κ. στο Νομό Λασιθίου ξεκινάει από την Ιεράπετρα και φτάνει μέχρι τα όρια του Ν. Ηρακλείου. Οι δύο αυτοί οδικοί άξονες μετά την ολοκλήρωσή τους θα αποτελούν τους δύο κύριους τρόπους επικοινωνίας του Νομού Λασιθίου με το Ν. Ηρακλείου και την υπόλοιπη Κρήτη.

Από **ενεργειακής πλευράς**, τον Μάιο του 2009, εγκαινιάστηκε στον Νομό από τον Όμιλο της ΔΕΗ Ατμοηλεκτρικός Σταθμός στον Αθρινολακκο για εξασφάλιση μεγαλύτερης επάρκειας ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και Αιολικό Πάρκο στην περιοχή της Ξηρολίμνης ενώ στην ευρύτερη περιοχή λειτουργούσαν ήδη αρκετά πάρκα αιολικής ενέργειας.

Στο **τομέα της εκπαίδευσης** λειτουργούν 49 Δημοτικά Σχολεία, 46 Νηπιαγωγεία, 6 Λύκεια, 14 γυμνάσια και 5 ΤΕΕ (Τμήματα Επαγγελματικής Εκπαίδευσης) ενώ στη τριτοβάθμια εκπαίδευση δεν έχει ιδρυθεί μέχρι σήμερα και δεν λειτουργεί κανένα τμήμα Τριτοβάθμιας Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης. Στη Τριτοβάθμια όμως Τεχνολογική Εκπαίδευση έχουν ιδρυθεί και λειτουργούν παραρτήματα του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Κρήτης, τα οποία είναι: α. Παράρτημα Σητείας, Τμήμα Διατροφής και Διαιτολογίας, β. Παραρτήματα Αγίου Νικολάου, Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Ασφαλιστικής και Τμήμα Επιχειρηματικού Σχεδιασμού και Πληροφοριακών Συστημάτων και γ. Παράρτημα Ιεράπετρας, Τμήμα Εμπορίας και Διαφήμισης. Στην τεχνολογική εκπαίδευση υπάγεται και η Τουριστική Σχολή Αγίου Νικολάου (Α.Σ.Τ.Ε.Α.Ν) που λειτουργεί στα πλαίσια της τουριστικής εκπαίδευσης του Υπουργείου Τουρισμού.

Τέλος, σχετικά με την υποδομή και κάλυψη που προσφέρει το **Εθνικό Σύστημα Υγείας**, στο Νομό Λασιθίου λειτουργούν 2 δημόσια νοσοκομεία (7 σύνολο), 2 κέντρα υγείας (12 σύνολο), ενώ από το σύνολο των 22 θεραπευτηρίων της Κρήτης (2.701 κλίνες) τα 4 λειτουργούν στο Νομό Λασιθίου (279 κλίνες).

7.3.3 Βασικά Οικονομικά χαρακτηριστικά του Νομού Λασιθίου

Η οικονομία του Νομού Λασιθίου στηρίζεται σε ένα μεγάλο ποσοστό στον **πρωτογενή τομέα**, στη γεωργία, στη κτηνοτροφία ενώ σημαντική είναι και η αλιεία που αναπτύσσεται.

Ειδικότερα για τη **γεωργία**, η Κρήτη εξαιτίας των ιδιαίτερα ευνοϊκών κλιματολογικών συνθηκών, είναι μια από τις σημαντικότερες περιοχές για την παραγωγή γεωργικών προϊόντων στην Ελλάδα. Ιδιαίτερα όμως για το Νομό, η παραγωγή τους αποτελεί δυναμική οικονομική δραστηριότητα, δίνοντας του την πρώτη θέση σε παραγωγή προϊόντων, όπως τα προϊόντα θερμοκηπίων λαχανικών και ειδικότερα πρώιμης τομάτας, όχι μόνο σε επίπεδο Περιφέρειας αλλά και Χώρας.

Η **κτηνοτροφική δραστηριότητα**, από την άλλη πλευρά, είναι ελευθέρως βοσκής ενώ το κτηνοτροφικό κεφάλαιο αποτελείται κυρίως από αιγοπρόβατα. Σε ορισμένους ορεινούς βοσκοτόπους παρατηρείται εποχιακή κτηνοτροφία με ζωικό κεφάλαιο προερχόμενο από τους άλλους νομούς της Κρήτης. Βέβαια, αξιοσημείωτο είναι ότι τα κτηνοτροφικά προϊόντα της Κρήτης είναι υψηλής ποιότητας αλλά η συσκευασία και διακίνησή τους δεν έχει φτάσει σε σημαντικά επίπεδα οργάνωσης και εκμετάλλευσης.

Όσον αφορά το **δευτερογενή τομέα**, σχετικά με βιομηχανικές, μεταποιητικές και εξορυκτικές δραστηριότητες, παρουσιάζεται περισσότερη ανάπτυξη στις μεταποιητικές δραστηριότητες, αν και αυτές είναι ιδιαίτερα περιορισμένες και αφορούν κυρίως αγροτικά προϊόντα. Οι βιομηχανικές δε είναι ανύπαρκτες ενώ οι λατομικές περιορίζονται κυρίως στην εξόρυξη μαρμάρου και αδρανών υλικών.

Εν κατακλείδι, ο **τριτογενής τομέας** κατέχει κυρίαρχη θέση στην οικονομική δραστηριότητα του Νομού ενώ ο κλάδος με το μεγαλύτερο δυναμισμό στον τριτογενή τομέα είναι ο τουρισμός. Ο Νομός Λασιθίου, με πρωτεύουσα τον Άγιο Νικόλαο, μια αποκλειστικά τουριστική πόλη, ήταν πρωτοπόρος στην ανάπτυξη του τουρισμού λόγω κλίματος, φυσικού περιβάλλοντος και επισκέψιμων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων. Ακόμα, σημαντικό και ταυτόχρονα συνεχώς εξελισσόμενο κομμάτι της οικονομίας του νομού αποτελεί και ο αγροτουρισμός.

7.3.4 Ο Άγιος Νικόλαος

7.3.4.1 Ιστορικά στοιχεία

Η πόλη του Αγίου Νικολάου θεωρείται ότι είναι χτισμένη στην περιοχή που βρισκόταν η αρχαία πόλη «Λατώ προς Καμάρα» και αποτελούσε το επίνειο της πόλης «Λατώ η Ετέρα» (Η Λατώ προς Καμάρα εντοπίζεται κυρίως στην περιοχή του Λιμανιού-Κιτροπλατείας της πόλης του Αγίου Νικολάου). Οι δύο πόλεις αποτελούσαν μια διοικητική ενότητα τον 3ο π.Χ. αιώνα, λάτρευαν την ίδια θεότητα, την Ειλειθυία, προστάτιδα των τοκετών κι είχαν ενιαία νομίσματα που από το ένα μέρος εικόνιζαν την Ειλειθυία ή την Άρτεμη κι από το άλλο τον Ερμή με τη λέξη ΛΑΤΙΩΝ. Οι πολίτες της Λατούς προς Καμάρα ονόμαζαν τους εαυτούς τους Καμαρίτες.

Οι πρώτες ενδείξεις ανθρώπινης δραστηριότητας και εγκατάστασης στην πόλη του Αγίου Νικολάου ανάγονται στα μεσομινωικά χρόνια (2100 - 1560 π.Χ.), όπως δείχνουν διάφορα αρχαιολογικά ευρήματα που ήλθαν στο φως. Άλλα ευρήματα στην περιοχή του Καλού Χωριού αναφέρονται σε οικισμούς που υπήρχαν από το 3.000 π.Χ. με συνεχή ανθρώπινη παρουσία και δραστηριότητα μέχρι τις μέρες μας.

Ο Κόλπος του Μεραμπέλου, λογαριαζόταν πάντα ως θεική μήτρα αφού ευτύχησε να έχει στην κορυφή του τη Δίκτη, το ιερό βουνό στο οποίο γεννήθηκε ο Δίας και στην έξοδο του τις Διονυσάδες, τα νησιά του Διονύσου, που μόνος του, λένε, δημιούργησε στη θέση αυτή ο δημοφιλής Θεός του κρασιού.

Αυτός ο κόλπος αποτέλεσε κάποτε το Κέντρο της Γης όχι μόνο επειδή το τεκμηριώνει ο Πλούταρχος στους «Βίους Παραλλήλους» (Ολους το όλον το Κέντρον) αλλά και από τα ευρήματα στη ξηρά. Το βέβαιο πάντως είναι ότι ολόκληρος ο Κόλπος του Μεραμπέλου υπήρξε κέντρο εμπορίου και ναυσιπλοΐας εκείνες τις εποχές.

Τα ευρήματα του Ναυαγίου που ανακάλυψε η Εφορία Εναλίων Αρχαιοτήτων βορειοανατολικά του Αγίου Νικολάου, κοντά στην νήσο Ψείρα, είναι σημαντικότερα και χρονολογούνται περί το 2000π.Χ. Είναι από τα αρχαιότερα ναυάγια στον κόσμο!

Η πόλη έφτασε στη μεγαλύτερή της ακμή κατά τον 3^ο αιώνα π.Χ. ενώ σημαντικά ευρήματα από τον οικισμό αυτό φυλάγονται σήμερα στο αρχαιολογικό μουσείο Αγίου Νικολάου.

Στα μεταγενέστερα χρόνια, από τον 8ο π. Χ. αιώνα και μετά, η πόλη που υπήρχε εδώ - Καμάρα - ήταν το λιμάνι της Λατούς, της σημαντικής δωρικής πόλης, που τα ερείπια της σώζονται μέχρι σήμερα.

Αραβες, Γενουάτες, Ενετοί και Τούρκοι διεκδίκησαν στη συνέχεια τον τόπο γνωρίζοντας τη σημασία του στο έλεγχο της Μεσογείου, τον κυρίευσαν αλλά ποτέ δεν τον κατέκτησαν. Από τους Γενουάτες μάλιστα κτίστηκε φρούριο που ονομάστηκε Μιραμπέλο και έδωσε το όνομά του σε ολόκληρη την επαρχία.

Η ακμή της πόλης στα νεότερα χρόνια οφείλεται στο ασφαλές φυσικό λιμάνι, στο υπέροχο κλίμα και στις μοναδικές ομορφιές που της έκανε δώρο η φύση.

7.3.4.2 Η Πόλη του Αγίου Νικολάου

Ο Άγιος Νικόλαος είναι η πρωτεύουσα και το διοικητικό κέντρο του Νομού Λασιθίου ενώ η όμορφη πόλη οφείλει το όνομα της στην μικρή ομώνυμη βυζαντινή εκκλησία που βρίσκεται στο βορειότερο τμήμα της.

Ο Δήμος Αγίου Νικολάου εκτείνεται στις λοφοσειρές της δυτικής πλευράς του κόλπου Μιραμπέλλου που αποτελεί συνέχεια της βόρειας ακτογραμμής του νησιού. **Η ακτογραμμή του Δήμου έχει μήκος 84,6 χλμ.** Από αυτά τα 57,7 χλμ αποτελούν το χερσαίο τμήμα των ακτογραμμών ενώ 26,9 χλμ είναι συνολικά η περίμετρος των νησιών (περιλαμβάνεται και η χερσόνησος Σπιναλόγκα).

Μία γενική παρατήρηση για τη **μορφολογία του Δήμου** είναι το μεγάλο εύρος υψομετρικών διαφορών (0-2.085μ) που παρατηρείται και το μεγάλο ποσοστό της έκτασης με ορεινές και ημιορεινές εκτάσεις που καταλαμβάνει. Τα όρια του Δήμου ορίζονται από τις κορυφογραμμές μεγάλων και μικρών ορεινών όγκων ενώ τα υψόμετρα του εδάφους μειώνονται στις περισσότερες περιοχές, ομαλά προς το επίπεδο της θάλασσας. Οι πεδινές εκτάσεις είναι ελάχιστες και περιορίζονται σε ορισμένες μόνο παράκτιες περιοχές καθώς και γύρω από τον οδικό άξονα Αγ. Νικολάου-Νεάπολης.

Αναφορικά με το **κλίμα** γύρω από τον κόλπο του Μιραμπέλλου είναι ξηροθερμικό και χαρακτηρίζεται από βροχοπτώσεις τους χειμερινούς μήνες και από άνυδρες συνθήκες τους καλοκαιρινούς. Συμπερασματικά, το κλίμα της περιοχής μπορεί να χαρακτηριστεί

ως τυπικό μεσογειακό δημιουργώντας αφ' ενός τα γνωστά προβλήματα από τη μείωση του υδατικού δυναμικού και την έλλειψη κατακρημνισμάτων κατά τους θερινούς μήνες, αφ' ετέρου όμως ιδανικές συνθήκες διαβίωσης και αναψυχής από την έλλειψη υγρασίας λόγω των ισχυρών ανέμων και της μεγάλης διάρκειας ηλιοφάνειας.



Εικόνα 9: Ο Άγιος Νικόλαος
Πηγή: www.finance.feicrete.gr

Διοικητικά, ο δήμος χωρίζεται σε 14 δημοτικά διαμερίσματα, τα οποία είναι: Δ.Δ Αγίου Νικολάου, Δ.Δ Ελούντας, Δ.Δ Βρουχά, Δ.Δ. Κριτσάς, Δ.Δ. Λούμα. Δ.Δ. Σκινιών, Δ.Δ Έξω Λακωνίων, Δ.Δ Μέσα Λακωνίων, Δ.Δ. Ζενίων, Δ.Δ Έξω Ποτάμων, Δ.Δ. Καλό Χωριού, Δ.Δ.

Πρίνας, Δ.Δ Κρούστα και Δ.Δ Λιμνών.

Ο Δήμος Αγίου Νικολάου με έκταση 318 χιλ. στρ. που αναλογεί στο 17,4% της έκτασης του Νομού, **έχει πληθυσμό** σύμφωνα με την απογραφή του 2001, **19.462 κατοίκους** ενώ μελλοντικές προβλέψεις για το 2015 δείχνουν αύξηση του πληθυσμού στους 24.959 κατοίκους.

Η ευρύτερη περιοχή του Αγίου Νικολάου είναι όμως μια καθαρά **τουριστική περιοχή** που εξελίσσεται συνεχώς στο τομέα του τουρισμού. Ενδεικτικά, ο **εποχιακός πληθυσμός** της, ο οποίος λαμβάνεται ίσος με τον αριθμό των τουριστικών κλινών, για το 2001 ήταν συγκεντρωμένος στους παραλιακούς οικισμούς του Αγίου Νικολάου (3.821 κλίνες), του Σχίσματος (747) και της Πλάκας (242) στην Ελούντα, του Ίστρον (475) στο Καλό Χωριό και της Αμμουδάρας (607).

Εδώ όμως πρέπει να σημειωθεί ότι το 2003 ξεκίνησε τη λειτουργία της η πολυτελής ξενοδοχειακή μονάδα **«Blue Palace Resort&Spa»** στη Πλακά Ελούντας, δυναμικότητας 442 κλινών, η οποία θα αποτελέσει και το αντικείμενο μελέτης της παρούσας εργασίας.

Έκτοτε, δεδομένου ότι τα παραλιακά Δημοτικά Διαμερίσματα Βρουχά, Ελούντας, Αγ. Νικολάου, Κριτσάς (παραλιακό τμήμα) και Καλό Χωριού έχουν χαρακτηριστεί ως **Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΕΤΑ)***, με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας με αρ. 2647/ΥΠΕΘΟ 538866/ ΕΙΔ. 135/ ΕΟΤ/86 (ΦΕΚ 797 Β' της 19-11-1986), στο τομέα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων έχουν σημειωθεί τα εξής:

Στον Άγιο Νικόλαο:

- Επέκταση του ξενοδοχείου «Candia Park» (Α' κατηγορίας resort hotel) γύρω στις 70 κλίνες.
- Επέκταση του ξενοδοχείου «Miramare» (Α' κατηγορίας) γύρω στις 200 κλίνες.

Στη Κριτσά:

- Κατασκευή νέας ξενοδοχειακής μονάδας Α' κατηγορίας με την επωνυμία «Blue Marin» δυναμικότητας 400 κλινών περίπου.
- Σε εξέλιξη βρίσκεται η κατασκευή υπερπολυτελής μονάδας δυναμικότητας 720 κλινών με την επωνυμία «Hellas Holidays Hotels», η οποία πρόκειται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2010.

Στη Πλάκα Ελούντας:

- Επέκταση «Blue Palace resort & spa», περίπου στις 200 κλίνες επιπλέον.
- Κατασκευή νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος 5 αστέρων, του «Domes of Elounda & spa», δυναμικότητας 300 κλινών περίπου.
- Επέκταση του «Elounda Village» με την ονομασία «Aquila» (200 νέες κλίνες), κατασκευή κέντρου θαλασσοθεραπείας (spa) και μικρού συνεδριακού κέντρου.

Η τουριστική εξέλιξη του Δήμου δεν αντικατοπτρίζεται όμως μόνο από την αύξηση των τουριστικών εγκαταστάσεων με τη πάροδο των χρόνων αλλά και από τις συνεχείς πλέον αφίξεις κρουαζιερόπλοιων στο λιμάνι της πόλης, γεγονός που συντελεί σημαντικά στη μεγάλη αύξηση του **θαλάσσιου τουρισμού**. Η κρουαζιέρα είναι ένα τουριστικό προϊόν μεγάλης οικονομικής σημασίας που τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί με σημαντικούς ρυθμούς ιδιαίτερα στις περιοχές της Ανατολικής Μεσογείου. Ενδεικτικά, ο αριθμός των κρουαζιερόπλοιων που «αράζουν» στο λιμάνι του Αγίου Νικολάου τα τελευταία χρόνια είναι:

ΕΤΟΣ	ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΟΠΛΟΙΑ
2004	26
2005	51
2006	47
2007	38
2008	70
2009	90

Πίνακας 3: Αριθμός αφίξεων κρουαζιερόπλοιων στο λιμάνι του Αγίου Νικολάου
Πηγή: Λιμενικό Ταμείο Αγίου Νικολάου

Τέλος, σύμφωνα με τη μελέτη του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) τμήματος περιοχής του Δήμου Αγίου Νικολάου που λαμβάνει χώρα σήμερα, ενδέχεται μέχρι το 2021 αύξηση της τουριστικής κίνησης της τάξης του 15% και τούτο λόγω κυρίως της βελτίωσης στη προσβασιμότητα που θα αποκτήσει ο Δήμος με την ολοκλήρωση των έργων επέκτασης του Β.Ο.Α.Κ από Ηράκλειο προς Σητεία, όπως ήδη προαναφέρθηκε. Η αύξηση αυτή ανέρχεται στο 0,75% ετησίως για τους παραλιακούς οικισμούς του δήμου ενώ για τους υπόλοιπους εκτιμάται μέσα στην εικοσαετία συνολική αύξηση 10%, δηλαδή 0,5% ετησίως.

(* Στα συγκεκριμένα παραλιακά διαμερίσματα επιτρέπεται μόνο η δημιουργία νέων κύριων ή βοηθητικών καταλυμάτων ΑΑ και Α τάξεως-(5 και 4 αστέρων αντίστοιχα- εφόσον έχουν χαρακτηρισθεί ως περιοχές ΠΕΤΑ. Εκτενέστερη αναφορά για τους περιορισμούς και τους όρους δόμησης γίνεται στο κεφ. 4)

7.4 Η Επιλογή της θέσης του ξενοδοχείου «Blue Palace Resort&Spa»

Το ξενοδοχείο «Blue Palace Resort&Spa» άρχισε να κατασκευάζεται τον Δεκέμβριο του 2001 ενώ ξεκίνησε να λειτουργεί το Μάιο του 2003. Η ιδέα όμως της επένδυσης υπήρχε

από το 1988. Για το σκοπό αυτό ιδρύθηκε η Ανώνυμη Εταιρεία ΠΛΑΚΑ Α.Ε. στις 11 Ιουλίου του 1988 (ΦΕΚ 2573/22-07-1988) με την επωνυμία «ΠΛΑΚΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», με έδρα το δήμο Ηρακλείου Κρήτης.

Η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» έχοντας λοιπόν αποφασίσει την ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας πολυτελείας προχώρησε, σε πρώτη φάση, στην επιλογή της θέσης που επρόκειτο να τη φιλοξενήσει. Έπειτα από συνεχείς συζητήσεις και διαβουλεύσεις, τα αρμόδια άτομα αποφάσισαν ότι η καταλληλότερη τοποθεσία ίδρυσης ήταν στη θέση **«Αγία Μαρίνα» στον οικισμό της Πλάκας**, ενός μικρού οικισμού που εκτείνεται σε απόσταση 6 χλμ. βόρεια της Ελούντας.

Προκειμένου, όμως, να ληφθεί αυτή η απόφαση, οι άμεσα ενδιαφερόμενοι του έργου εξέτασαν διεξοδικά τα **πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα** της συγκεκριμένης επιλογής.



Αρχικά, επιλέχθηκε η περιοχή εγκατάστασης, που εδώ γινόταν λόγος για τον οικισμό της Πλάκας. Η επιλογή όμως σε καμία περίπτωση δεν ήταν τυχαία. Η Πλάκα απέχει μόλις 6 χλμ από τη συνεχώς τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή της Ελούντας, γεγονός βαρύνουσας σημασίας για μια τέτοια είδους επένδυση. Ήταν ανεπιφύλακτα μια τοποθεσία όπου τέτοιου είδους ξενοδοχειακές μονάδες είχαν αποδειχθεί κερδοφόρες, συντελώντας σημαντικά στην τουριστική ανάπτυξη και διαφήμιση του τόπου.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, η Ελούντα μέχρι τις αρχές του 1960, παρέμενε ένα παγκοσμίως άγνωστο παραθαλάσσιο μέρος με ωραίες παραλίες και υπέροχη θέα στον Κόλπο του Μεραμβέλλου και το νησάκι της Σπιναλόγκας. Σε απόσταση 10 χλμ. από τον Άγιο Νικόλαο είναι κτισμένη στις νότιες ακτές του κόλπου της Ελούντας, 1 χιλ. δυτικά από την αρχαία Ολούντα, στην οποία οφείλει το όνομα της. Είναι το μέρος που προτίμησαν μυθικές μορφές της Μινωικής Κρήτης και ιστορικές μορφές του καιρού μας. Χαμηλά στις προσβάσεις του ορεινού όγκου είναι σκορπισμένα τα 4 χωριά της Ελούντας. Πάνω και Κάτω Ελούντα, Μαυρικιανώ, και ο νεότερος οικισμός, το λιμάνι της Ελούντας, το Σχίσμα που χαίρονται τη θάλασσα καθώς απλώνεται με ξεχωριστή ομορφιά και γραφικότητα.

Εικόνα 10: Χάρτης της Ελούντας
Πηγή: <http://el.tixik.com>

Από το 1969 και μετά, με την ίδρυση του πρώτου πολυτελούς ξενοδοχείου με την επωνυμία «Elounda Beach», η Ελούντα άρχισε σταδιακά να εξελίσσεται σε τουριστικό θέρετρο γνωστό για την ομορφιά του τοπίου και για τα πολυτελή ξενοδοχεία που εξακολουθούν να χτίζονται γύρω της μέχρι και σήμερα. Άλλωστε, δεν είναι τυχαίο ότι φημίζεται ως η περιοχή της Ελλάδας με τα περισσότερα ξενοδοχεία 5 αστέρων.

Για τη συγκεκριμένη όμως τοποθεσία της ξενοδοχειακής μονάδας υπήρξαν σημαντικοί λόγοι που οδήγησαν στη τελική επιλογή της. Πρώτος και σημαντικότερος ήταν η **θέα** που επρόκειτο να εξασφαλίσει το ξενοδοχειακό συγκρότημα καθώς θα εκτείνονταν ακριβώς απέναντι από το αρχαιολογικό μνημείο της Σπιναλόγκα.



Εικόνα 11: Η Σπιναλόγκα
Πηγή: <http://el.wikipedia.org>

Η **Σπιναλόγκα** είναι ένα μικρό νησάκι, με έκταση 85 στρέμματα και 53 μ. υψόμετρο, το οποίο κλείνει από τα βόρεια τον κόλπο της Ελούντας και αποτελεί το σημαντικότερο μνημείο που υπάρχει σήμερα μέσα στα όρια του νέου Δήμου Αγίου Νικολάου και ένα από τα σημαντικότερα της Κρήτης.

Ιστορικά, το αρχαίο του όνομα ήταν Καλυδών αλλά μετά την κατάληψη του από τους Ενετούς ονομάστηκε Σπιναλόγκα. Οχυρώθηκε άριστα από τους Ενετούς τόσο από κατασκευαστικής και αρχιτεκτονικής άποψης όσο και από απόψεως αισθητικής του όλου τοπίου που και σήμερα ακόμη διατηρεί την αξεπέραστη ομορφιά του.

Η οχύρωσή της ξεκίνησε το 1574 όταν οι Τούρκοι είχαν καταλάβει την Κύπρο και οι Ενετοί καταλάβαιναν ότι σε λίγο θα ερχόταν και η σειρά της Κρήτης. Με την οχύρωση του νησιού αυτού, οι Ενετοί αποσκοπούσαν σε δύο σημαντικά για εκείνους οφέλη, ήθελαν αφενός να διαφυλάξουν στον κόλπο της Ελούντας τα πλοία τους από τους πειρατές και από τον τουρκικό στόλο και αφετέρου να εξασφαλίσουν τις αλυκές της Ελούντας από όπου θα έπαιρναν το αλάτι για την Μεσευρώπη αφού είχαν στερηθεί των παρομοίων της Κύπρου.

Μετά την κατάληψη της Κρήτης το 1649 από τους Τούρκους, η Σπιναλόγκα έμεινε ακόμη στα χέρια των Ενετών άλλα 65 χρόνια μέχρι το 1715. Αυτό οφείλεται στην άρτια οχύρωση της. Όλο αυτό το διάστημα των 65 χρόνων εκεί έβρισκαν καταφύγιο οι "Χαϊνίδες", οι επαναστάτες Κρητικοί που μην αντέχοντας τους σκοτωμούς, τις δολοφονίες, τους απαγχονισμούς, τις λεηλασίες, τους εξανδραποδισμούς που από την πρώτη μέρα εφάρμοσαν οι νέοι κατακτητές Τούρκοι στο νησί, ανέβηκαν στο βουνό και άρχισε αμέσως το αντάρτικο με τις συνεχείς επαναστάσεις μέχρι το 1898, οπότε και έφυγε και ο τελευταίος Τούρκος από την Κρήτη.

Το 1905 χρησιμοποιήθηκε ως Λεπροκομείο, όπου οδηγήθηκαν όλοι οι λεπροί της Κρήτης που πρώτα βρίσκονταν απομονωμένοι στη "Μισκινιά" έξω από το Ηράκλειο και ήταν εστία μόλυνσεως και για τον υπόλοιπο λαό.

Αρχικά η ζωή των λεπρών στο νησί ήταν άθλια. Η Σπιναλόγκα ήταν μια απέραντη τρώγλη, ένα νεκροταφείο υπό προθεσμία, χωρίς την παραμικρή οργάνωση, χωρίς φαρμακευτική αγωγή για τους νοσούντες, χωρίς ελπίδα.

Η Σπιναλόγκα, που «άνοιξε τις πόρτες» της για τους λεπρούς το 1905 και έκλεισε το 1957, φιλοξένησε εκατοντάδες πάσχοντες συνανθρώπους μας, που «ανέπτυξαν» με τα βάσανα και τις στερήσεις τη δική τους ζωντανή κοινωνία. Όσοι μπορούσαν δούλευαν σε

διάφορες εργασίες, υπήρχε καφενείο, γίνονταν εκκλησιασμοί στο εκκλησάκι της στον Αγ. Παντελεήμονα, μάθαιναν τα νέα από ψαράδες στο λιμανάκι του νησιού, παντρεύονταν, έκαναν υγιή παιδιά τα οποία μεταφέρονταν και μεγάλωναν σε καλύτερες συνθήκες στο βρεφονηπιακό τμήμα του Λεπροκομείου της Αγίας Βαρβάρας στην Αθήνα. Μέχρι το 1936 οι άρρωστοι στο νησί ήταν εγκαταλειμμένοι.

Η κατάσταση αυτή αρχίζει να αλλάζει από το 1936 και μετά, όταν στη Σπιναλόγκα εισήχθη ο ασθενής Επαμεινώνδας Ρεμουνδάκης, τριτοετής φοιτητής της Νομικής, ο οποίος ίδρυσε την «Αδελφότητα Ασθενών Σπιναλόγκας» και αγωνίστηκε τα χρόνια που ακολούθησαν για την καλύτερευση των συνθηκών διαβίωσης των ασθενών.

Κατά την περίοδο της Ιταλογερμανικής κατοχής οι κατακτητές δεν τολμούσαν να αφήσουν ελεύθερους τους λεπρούς και ήταν αναγκασμένοι να τους τροφοδοτούν οι ίδιοι. Ταυτόχρονα, είχαν εκκενώσει το απέναντι χωριό, τη Πλάκα, και είχαν διώξει τους κατοίκους του σε άλλα χωριά ενώ όλη τη παράλια περιοχή την είχαν οχυρώσει με πυροβολεία, υπόγειες στοές και ναρκοπέδια στο φόβο μιας ενδεχόμενης απόβασης των Άγγλων σ' εκείνο το μέρος. Χαρακτηριστικό αποτελεί ότι ουδέποτε μπήκε στο νησί Ιταλός ή Γερμανός. Τελικά, το 1957, η Σπιναλόγκα έκλεισε τις πύλες της ιαθέντων των λεπρών με την ανακάλυψη των αντιβιοτικών φαρμάκων.

Μετά το 1957 και για αρκετές δεκαετίες αργότερα, η Σπιναλόγκα έμεινε αναξιοποίητη ενώ έπειτα από το ενδιαφέρον των πολυάριθμων τουριστών, άρχισε να γίνεται συστηματική ανασύλωση και επισκευή των παλαιών κτισμάτων, των οχυρωματικών ενετικών τειχών, των παλαιών οικιών, των δρόμων κλπ.



Σήμερα, χιλιάδες τουρίστες επισκέπτονται κάθε χρόνο το πανέμορφο αυτό νησάκι με караβάκια που ξεκινούν κάθε μία ώρα από τον Άγιο Νικόλαο, την Ελούντα και την Πλάκα που βρίσκεται ακριβώς απέναντι στην στεριά και απέχει περίπου 800 μέτρα. Άλλωστε το συγκεκριμένο μνημείο είναι το δεύτερο σε επισκεψιμότητα μνημείο της Κρήτης και είναι μια σπουδαία πολιτιστική κληρονομιά για ολόκληρη την Ελλάδα.

Εικόνα 12: Θέα από δωμάτιο της ξενοδοχειακής μονάδας, η Σπιναλόγκα

Πηγή: <http://www.bluepalace.gr>

Το πιο σημαντικό βέβαια είναι ότι, με απόφαση της διοικούσας επιτροπής του ΤΕΕ/ΤΑΚ και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου, έχει ανατεθεί το τρέχον έτος σε αρμόδιους φορείς, η σύνταξη φακέλου υποψηφιότητας του μνημείου της Σπιναλόγκας για την ένταξη της στον κατάλογο των Παγκόσμιων Μνημείων της Unesco. «Πρόκειται για ένα όνειρο δεκαετιών, κοινωνικά ώριμο πλέον, που στόχο έχει αφενός τη διεθνή προβολή του Μνημείου και αφετέρου δε τη θεσμική κατοχύρωση και προστασία του», όπως επισημαίνουν οι αρμόδιοι.

Για τον σκοπό αυτό, έχουν εγκριθεί ήδη σχετικές μελέτες που αφορούν: α. Την ανασύλωση του μισού ανατολικού τείχους της (έχει υλοποιηθεί το άλλο μισό), β. Τη

στατική ενίσχυση των σπιτιών και των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού συνολικού προϋπολογισμού 2,5 εκ. €. ενώ στη φάση ολοκλήρωσης βρίσκεται η μελέτη για τον ηλεκτροφωτισμό της.

Βέβαια, η αλήθεια είναι ότι το εγχείρημα αυτό είναι αρκετά δύσκολο να επιτευχθεί καθώς υπάρχουν πολλοί ανταγωνιστές και από άλλα μέρη του κόσμου αλλά και εντός της χώρας μας, όπου τα κριτήρια είναι πολύ αυστηρά και απαιτητικά. Φτάνει μόνο να σκεφτεί κανείς ότι, κάθε χρόνο η Unesco εξετάζει 45 μνημεία από όλο τον κόσμο ενώ το πρώτο στοίχημα θα είναι να καταφέρει η Σπιναλόγκα να εγκριθεί στην ελληνική επιτροπή σαν πρώτο μνημείο, μιας και κάθε χρόνο μόνο το πρώτο μνημείο μπορεί να σταλεί στο διαγωνισμό αυτό.

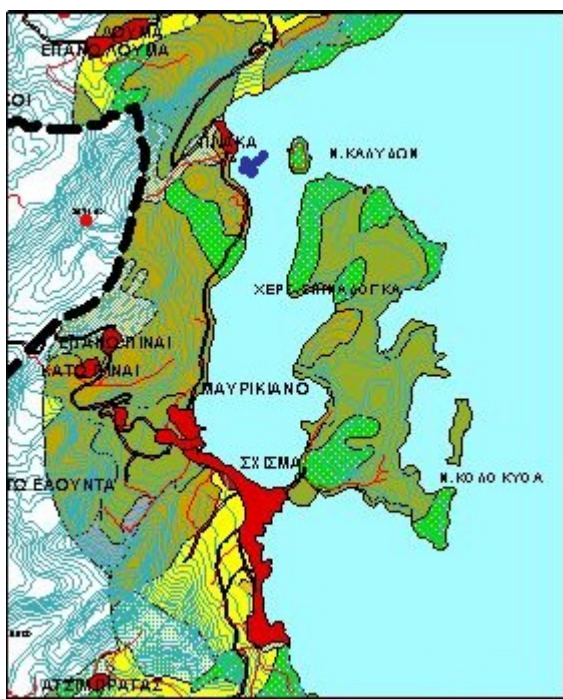
Συνεχίζοντας τώρα τη περιγραφή των πλεονέκτημάτων που διέθετε η συγκεκριμένη τοποθεσία επιλογής εγκατάστασης της νεοϊδρυθείσας ξενοδοχειακής μονάδας, εκτός από τη μοναδική θέα που επρόκειτο να εξασφαλίσει, **σημαντικό πλεονέκτημα** ήταν σε γενικές γραμμές **ο γειτονικός χώρος που θα την περιέβαλλε.**

Με εξαίρεση τη γειτονική Ελούντα, που από το 1971 είχε αρχίσει να αναπτύσσεται ραγδαία στο τομέα των τουριστικών εγκαταστάσεων, η περιοχή της Πλάκας ήταν ένας μικρός οικισμός, χωρίς ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις παρά μόνο μικρές μονάδες ενοικιαζόμενων δωματίων. Ήταν λοιπόν, μια άγονη περιοχή, με μοναδική θέα όπου κανένας όμως προγενέστερα δεν είχε επενδύσει σε αυτήν.

Ακόμη, ο οικισμός της Πλάκας, ο οποίος ανήκει σήμερα στο Δημοτικό Διαμέρισμα του Βρουχά όπως και ο οικισμός της Πάνω Ελούντας (του Δ.Δ. Ελούντας) έχουν χαρακτηριστεί σύμφωνα με το Φ.Ε.Κ. 594/Δ/13-11-1978 ως **παραδοσιακοί οικισμοί.**

Το γεγονός όμως ότι η επιλεγμένη τοποθεσία άνηκε σε μια μη τουριστικά αναπτυσσόμενη περιοχή, είχε σημαντικό αντίκτυπο και στην **αγοραστική αξία** της οικοπεδικής έκτασης εφόσον συγκριτικά με τη περιοχή της Ελούντας, που μετρούσε ήδη αρκετά ξενοδοχεία τέτοιας κατηγορίας, η αγοραστική αξία των οικοπέδων ήταν αρκετά χαμηλότερη. Είναι εύκολα αντιληπτό ότι όταν γίνεται λόγος για την κατασκευή μιας τέτοιου βεληνεκούς ξενοδοχειακής μονάδας όπου χρειάζονται αρκετά στρέμματα γης, η τιμή αγοράς του οικοπέδου διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη πορεία της επένδυσης. Γι'αυτό άλλωστε και επιλέγεται η πλέον συμφέρουσα λύση σύμφωνα πάντα και με το αρχικό κεφάλαιο που διαθέτουν οι ιδιοκτήτες (αναλυτικότερα η αγοραπωλησία της οικοπεδικής έκτασης περιγράφεται στο επόμενο κεφάλαιο).

Προκειμένου τώρα να δοθεί μια πρώτη εικόνα της ευρύτερης περιοχής εστιάζοντας στη κατανομή των εκτάσεων και στις χρήσεις γης που διαθέτουν απεικονίζεται αντίστοιχος



χάρτης στη σελίδα που ακολουθεί (Οι χάρτες που ακολουθούν στις επόμενες σελίδες του κεφαλαίου έχουν παρθεί από το «Σχέδιο Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Αγίου Νικολάου», το οποίο συντάχθηκε από αρμόδιους μηχανικούς σε 2 φάσεις και ολοκληρώθηκε το 2003).

**ο διπλανός χάρτης χρονολογείται το 1991, με επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ, 3 χρονιά δηλαδή μετά από την αγορά της οικοπεδικής έκτασης. Απεικονίζονται δηλαδή οι χρήσεις γης την εποχή επιλογής*

Χ.4.1.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΠΑΡΑΚΤΙΑΣ ΖΩΝΗΣ (απόσταση 2000 μ από την ακτή)



Εικόνα 13: Κατανομή Χρήσεων γης στη παράκτια ζώνη

Πηγή: Σχέδιο Τοπικής Ανάπτυξης Δήμου Αγ. Νικολάου

Παρατηρούμε λοιπόν (το σημείο που υποδεικνύει το μπλε βέλος είναι και η τοποθεσία εγκατάστασης του ξενοδοχείου) ότι το μεγαλύτερο μέρος της ευρύτερης περιοχής καλύπτεται από φυσικούς βοσκότοπους, από ελαιώνες και από σκληροφυλλική βλάστηση (δασοσκεπείς εκτάσεις) ενώ σε ελάχιστη απόσταση βρίσκεται ο οικισμός της Πλάκας.

Αναλύοντας τώρα εκτενέστερα το ευρύτερο περιβάλλον της νέας ξενοδοχειακής μονάδας από μεριάς **αξιοθέατων** σημαντικοί είναι και οι υπόλοιποι αρχαιολογικοί χώροι της περιοχής.

Ο λόγος γίνεται για τη περιοχή των Αλυκών της Ελούντας αλλά και για τις νησίδες Καλυδών και Κολοκύθα που μαζί με τη Σπιναλόγκα είχαν κυρηχθεί **αρχαιολογικοί χώροι** από το 1976 (Φ.Ε.Κ. 699/Β/26-5-1976).

Αναλυτικότερα, στο χάρτη της επόμενης σελίδας διακρίνονται οι θεσμοθετημένες αρχαιολογικές ζώνες, οι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, τα διατηρητέα κτίσματα της περιοχής και οτιδήποτε άλλο αξιοθέατο διαθέτει.



Χ.2.1.2 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ



Εικόνα 14: Κατανομή αρχαιολογικών χώρων και παραδοσιακών οικισμών
Πηγή: Σχέδιο Τοπικής Ανάπτυξης Δήμου Αγ. Νικολάου

Σχετικά τώρα με τη **προσβασιμότητα** της ξενοδοχειακής μονάδας, ουσιαστικά ο κύριος τρόπος πρόσβασης είναι μέσω του επαρχιακού δρόμου Αγ.Νικολάου-Ελούντας. Η απόσταση της από το αεροδρόμιο του Ηρακλείου είναι 78χλμ., από το λιμάνι του 79χλμ. ενώ από το λιμάνι του Αγίου Νικολάου μόλις 12χλμ.

Βέβαια, εκτός από το ιδιωτικό αυτοκίνητο, ο επισκέπτης έχει τη δυνατότητα να φθάσει στο ξενοδοχείο με αστική συγκοινωνία (ΚΤΕΛ Ηρακλείου-Λασιθίου), η οποία εκτελεί πολύ συχνά δρομολόγια ενώ η στάση των λεωφορείων που εξυπηρετεί τους πελάτες του ξενοδοχείου απέχει μόλις 50μ.

Ένας ακόμη τρόπος πρόσβασης, ο οποίος όμως δεν απευθύνεται στο ευρύ κοινό, είναι μέσω της θάλασσας, απευθείας στη μονάδα, με τη χρήση ιδιωτικών σκαφών εφόσον ένα κομμάτι του παραλιακού τμήματος του οικοπέδου έχει διαμορφωθεί κατάλληλα προκειμένου να είναι δυνατή η εξυπηρέτησή τους.

Όσον αφορά τώρα τα **μειονεκτήματα** της οικοπεδικής έκτασης, ο λόγος γίνεται αρχικά για το γεγονός ότι, όπως αναφέρεται εκτενέστερα στο επόμενο κεφάλαιο, **η αγορασταία έκταση δεν ήταν ενιαία** αλλά χωριζόταν σε 2 τμήματα από τον επαρχιακό δρόμο Αγ.Νικολάου-Ελούντας. Το κυρίως τμήμα του ξενοδοχείου θα εκτείονταν άνωθεν του δρόμου ενώ το υπόλοιπο κάτωθεν όπου βρίσκεται και η παραλία. Το γεγονός όμως αυτό θα επέφερε σημαντική αύξηση του κατασκευαστικού κόστους μιας που η ιδιοκτήτρια εταιρεία αναγκάστηκε να προβεί στην κατασκευή υπόγειας διάβασης προκειμένου να εξυπηρετούνται καλύτερα και ασφαλέστερα οι πελάτες του ξενοδοχείου (αναλυτικότερα τα σχέδια για το έργο περιγράφονται στο κεφ. 5).

Παράλληλα, το παραλιακό τμήμα λόγω της γεωμετρίας του και των περιορισμών του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ) δεν επέτρεπε τη δημιουργία κτισμάτων παρά μόνο ενός μικρού εστιατορίου και ενός Beach Bar. Αργότερα, η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» προχώρησε στη κατασκευή ενός κέντρου θαλασσοθεραπείας.

Τέλος, ένα ακόμη σημαντικό μειονέκτημα, το οποίο όμως δεν αναφέρεται τόσο στη συγκεκριμένη οικοπεδική έκταση αλλά γενικά στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας είναι ότι **δεν έχει κατασκευασθεί δίκτυο αποχέτευσης** (ούτε μέχρι σήμερα) με αποτέλεσμα οι επιχειρηματίες να αναγκάζονται να εγκαταστήσουν βιολογικό καθαρισμό προκειμένου να μπορέσουν να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των επιχειρήσεών τους. Αυτό όμως ήταν ένα πρόσθετο πρόβλημα, με σημαντική επίπτωση στο συνολικό κατασκευαστικό κόστος.

7.5 Η Αγοραπωλησία- απόκτηση της γης

Έχοντας λοιπόν επιλέξει την καταλληλότερη τοποθεσία για την εγκατάσταση της ξενοδοχειακής μονάδας, η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» προχώρησε στο επόμενο βήμα για την υλοποίηση της επένδυσης, στην αγορά της γης.

Η ιδέα της επένδυσης αναφέρονταν σε ένα ξενοδοχείο ΑΑ τάξης, το οποίο θα κάλυπτε έκταση μεγαλύτερη των 50 στρεμμάτων. Έτσι, το ενδιαφέρον επικεντρώθηκε σε μια συνολική έκταση των 80120,33 m², ομοιόμορφη σε κλίση και με ανατολικό προσανατολισμό, η οποία όμως ήταν χωρισμένη σε 3 διαφορετικά οικοπέδα. Το καθένα οικόπεδο διέθετε ένα τμήμα του στη πλευρά του βουνού και ένα τμήμα του εκατέρωθεν της επαρχιακής οδού Πλάκας-Ελούντας- Αγ. Νικολάου στη πλευρά της θάλασσας. Η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» ενδιαφέρονταν λοιπόν για την αγορά και κατ' επέκταση την συνένωση των 3 αυτών οικοπέδων.

Στις 19 Ιουλίου του έτους 1988, πραγματοποιήθηκαν λοιπόν οι αγοραπωλησίες των οικοπέδων μεταξύ της ενδιαφερόμενης εταιρείας και των ιδιοκτητών τους.

Αναλυτικότερα, η συνάντηση έγινε στα ιδιόκτητα γραφεία της ανώνυμης εταιρείας «ΝΙΚΗ Ανώνυμος Βιομηχανοεμπορική και Τουριστική εταιρεία» στον Άλιμο Αττικής όπου και κλήθηκε συμβολαιογράφος για την κατάρτιση των 3 συμβολαίων. Για την «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος ήταν ο κ. Ιωάννης Σμπώκος ,επιχειρηματίας και Διευθύνων Σύμβουλος της εν λόγω εταιρείας.

Το **πρώτο συμβόλαιο** που πραγματοποιήθηκε αναφερόταν σε έναν αγρό συνολικής έκτασης 26.707.50 m² . Οι ιδιοκτήτες του, με μόνιμη κατοικία και έδρα τους την Αθήνα, ήταν 2 σε αριθμό και είχαν αποκτήσει το οικόπεδο έπειτα από αγορά ενώ ο καθένας είχε στη κατοχή του το 50% επί του οικοπέδου.

Το προς πώληση οικόπεδο χωριζόταν σε 2 άνισα τμήματα ,Α και Α', όπως διακρίνονται στο από 14-8-1965 τοπογραφικό διάγραμμα που περιέχεται στο παράρτημα Ι. Το πρώτο τμήμα Α, εκτείνεται από το δρόμο και μέχρι τη θάλασσα, έχει επιφάνεια 6.302,26 m²,

σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα και προσδιορίζεται περιμετρικά σε αυτό με τα κεφαλαία γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α ενώ το δεύτερο τμήμα Α' εκτείνεται από το δρόμο και πάνω, έχει έκταση 20.405,24 m² και προσδιορίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Σ-Τ-Υ-Φ-Σ στο ίδιο τοπογραφικό διάγραμμα.

Σύμφωνα όμως με την υπ' αριθμό 2146/14.5.1982 απόφαση του Νομάρχη Λασιθίου (Φ.Ε.Κ. 448/13-9-1982- τεύχος Δ') καθορίστηκε η γραμμή αιγιαλού για τη δημιουργία κοινής χρήσεως παραλίας στην περιοχή με αποτέλεσμα να προκύψει μείωση της εκτάσεως του παραθαλάσσιου τεμαχίου και συνακόλουθα της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου.

Έτσι, το τμήμα Α' παρέμεινε στην αρχική του έκταση (20.405,24 m²) , ενώ το τμήμα Α μειώθηκε στα 4.396,26 m² έπειτα από τον καθορισμό της γραμμής αιγιαλού. Η τελική δηλαδή έκταση του οικοπέδου ανέρχεται στα **24.801,50 m²**.

Η τιμή αγοράς που συμφωνήθηκε μεταξύ της «ΠΛΑΚΑ Α.Ε» και των πωλητών του οικοπέδου ανερχόταν στα 17.000.000 εκατ. δρχ. Από το συνολικό όμως αυτό τίμημα, οι πωλητές έλαβαν κατά αναλογία του ο καθένας 3.100.000 εκατ. δρχ. συνολικά , σε 2 ισόποσες τραπεζικές επιταγές του 1.550.000 εκατ. Δρχ. Το υπόλοιπο ποσό που απέμενε για να ξεχρεωθεί το οικόπεδο, που ήταν 13.900.000 εκατ. δρχ. οι πωλητές δέχτηκαν να πληρωθούν από την εταιρεία σε 2 άτοκες δόσεις από τις οποίες: α) η πρώτη θα καταβαλλόταν την 1^η Οκτωβρίου του 1988 και περιείχε το ποσό των 7.724.000 εκατ. δρχ. και β) η δεύτερη θα καταβαλλόταν στις 30 Νοεμβρίου του 1988, όπου και θα ξεπληρωνόταν το οικόπεδο με το τελικό ποσό των 6.176.000 εκατ. δρχ.

Παράλληλα, συμφωνήθηκε και η ποινική ρήτρα που θα επιβαλλόταν στην αγοράστρια εταιρεία σε περίπτωση που καθυστερούσε την πληρωμή των δόσεων. Αναφορικά, αν η υπερημερία για την καταβολή των δόσεων υπερέβαινε τις 30 ημέρες, η πώληση και η μεταβίβαση του οικοπέδου θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ανατράπηκε και ότι ουδέποτε καταρτίστηκε με αποτέλεσμα τη μεταβίβαση του πωλούμενου αγρού στους αρχικούς ιδιοκτήτες. Στη περίπτωση αυτή οι πωλητές θα ήταν ακόμα σε θέση να παρακρατήσουν το όποιο ποσό είχε καταβληθεί σε αυτούς μέχρι την ανατροπή της αγοραπωλησίας για λόγους ζημίας τους. Βέβαια, για την εκτέλεση των παραπάνω, οι πωλητές θα ήταν υποχρεωμένοι να κοινοποιήσουν νόμιμα με δικαστικό επιμελητή στην αγοράστρια εταιρεία έγγραφη εξώδικη δήλωση όπου και θα δήλωναν την απόφασή τους για την ανατροπή της πώλησης. Σε άλλη εκδοχή, θα μπορούσαν να απαιτήσουν την είσπραξη ολόκληρου του οφειλόμενου τιμήματος, ληξιπρόθεσμου και μη, όπου και το μη ληξιπρόθεσμο μέρος θα δύναται να καθιστεί απαιτητό.

Επιπρόσθετα, για τη μεταβίβαση αυτή του οικοπέδου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1078/1980 για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στην Οικονομική Εφορία Αγίου Νικολάου Λασιθίου την από τον νόμο προβλεπόμενη δήλωση φόρου μεταβίβασης. Έτσι, σύμφωνα με τη δήλωση αυτή, η αγοράστρια εταιρεία κλήθηκε να πληρώσει φόρο, που μαζί με την δημοτική εισφορά που αναλογεί, ανερχόταν στο 1.761.300 εκατ. δρχ.

Το **δεύτερο συμβόλαιο** που πραγματοποιήθηκε αναφερόταν σε αγρό που βρισκόταν ακριβώς στη διπλανή θέση από τον αγρό που μόλις είχε αγοραστεί από την «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.». Το νέο προς πώληση οικόπεδο ήταν συνολικής εκτάσεως 26.702,59 m² και άνηκε σε 3 ιδιοκτήτες με ποσοστά συνιδιοκτησίας: για τον πρώτο τα 2/8 επί του οικοπέδου και υπόλοιπους 2 αντίστοιχα τα 3/8. Οι 3 συνιδιοκτήτες , μόνιμοι κάτοικοι Αθηνών, προέβησαν λοιπόν στη πώληση του οικοπέδου, το οποίο βρισκόταν στην κατοχή τους από το 1974 έπειτα από κληρονομιά.

Ο αγρός αυτός χωριζόταν σε δύο άνισα τμήματα Β και Β', όπως εκείνα απεικονίζονται στο από 14-8-1965 τοπογραφικό διάγραμμα της συνολικής έκτασης των 3 αγορασταίων οικοπέδων που σημειώθηκε προηγουμένως (Παράρτημα Ι). Από τα δύο τμήματα αυτά: α) το μεν στοιχείο Β εκτείνεται από το δρόμο και κάτω μέχρι τη θάλασσα και έχει επιφάνεια 6.308,08 m² ενώ απεικονίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία γράμματα Δ-Ε-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Δ και β) το δε στοιχείο Β' εκτείνεται από τον δρόμο και πάνω, έχει εμβαδό 20.402,51 m² ενώ σύμφωνα με το ίδιο τοπογραφικό διάγραμμα προσδιορίζεται περιμετρικά με τα αλφαριθμητικά στοιχεία α-β-γ-φ-φ-α.

Έπειτα όμως από την απόφαση καθορισμού αιγιαλού και τη δημιουργία κοινής χρήσεως παραλίας στην περιοχή, η επιφάνεια του οικοπέδου Β μειώθηκε στα 4.465, 08 m² με αποτέλεσμα η συνολική έκταση του οικοπέδου να ανέρχεται τελικά στα **24.867,59 m²**.

Όπως και στο προηγούμενο οικόπεδο, έτσι και σε αυτό, η αγοραστική του αξία είχε συμφωνηθεί στα 17.000.000 εκατ. δρχ. Οι πωλητές πληρώθηκαν με υπογραφή του συμβολαίου από την αγοράστρια 3.100.000 εκατ. δρχ. ο καθένας λαμβάνοντας το ποσό αυτό σε 3 τραπεζικές επιταγές . Η μια επιταγή περιελάμβανε το ποσό των 775.000 χιλ. δρχ. ενώ οι υπόλοιπες δύο από 1.162.500 εκατ. δρχ. Το πιστωμένο υπόλοιπο, ύψους 13.900.000 εκατ. δρχ. , θα καταβαλλόταν με τον ίδιο ακριβώς τρόπο όπως και στο 1^ο συμβόλαιο. Δηλαδή, σε 2 δόσεις στις ίδιες ημερομηνίες.

Επίσης, ο φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου που η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» πλήρωσε ήταν 1.678.900 εκατ. δρχ. συνολικά μαζί με τη δημοτική εισφορά, ποσό που καταβλήθηκε στο ταμείο Αγίου Νικολάου Λασιθίου.

Το **τρίτο** και τελευταίο **συμβόλαιο** που συνετάχθη αφορούσε το διπλανό οικόπεδο του 2^{ου} συμβολαίου. Επρόκειτο δηλαδή για έναν αγρό συνολικής εκτάσεως 26.710,24 m², τον οποίο και είχαν στην κατοχή τους 2 ιδιοκτήτες, κάτοικοι Αθηνών, με ποσοστά συνιδιοκτησίας (45/100) και (55/100) αντίστοιχα. Το προς πώληση οικόπεδο το είχαν αποκτήσει έπειτα από αγορά των ιδίων από τρίτο πρόσωπο.

Το οικόπεδο, όπως και τα προηγούμενα, χωριζόταν σε 2 άνισα τμήματα, Γ και Γ'. Το Γ καταλάμβανε επιφάνεια από το δρόμο και κάτω μέχρι τη θάλασσα και το συνολικό του εμβαδόν είχε υπολογιστεί στα 6.303,74 m² (στο τοπογραφικό διάγραμμα περικλείεται από τα κεφαλαία γράμματα Ι-Θ-Ρ-Π-Ο-Ξ-Ν-Μ-Ι). Από την άλλη μεριά, στη θέση από το δρόμο και πάνω, ο αγρός που συμβολίζεται με Γ' είχε έκταση 20.406,50 m² και σύμφωνα με το ίδιο τοπογραφικό προσδιορίζεται περιμετρικά με τα γράμματα α-β-γ-δ-ε-ζ-η-θ-ι-κ-α.

Λαμβάνοντας όμως υπόψη τη γραμμή αιγιαλού και τη δημιουργία κοινής χρήσεως παραλίας, ο αγρός Γ κατέληγε τελικά να έχει έκταση 4.172,74 m² ενώ η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου μειωνόταν στα **24.579,24 m²**.

Το τμήμα του πωλούμενου αγρού συμφωνήθηκε και ορίστηκε στα 17.000.000 εκατ. δρχ., η ίδια δηλαδή τιμή πώλησης που είχε συμφωνηθεί και για τα άλλα δύο οικόπεδα που αγοράστηκαν από τη «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.». Διαμέσου του κ Σμπώκου, ο καθένας ιδιοκτήτης έλαβε το ποσό των 3.100.000 εκατ. δρχ. σε 2 τραπεζικές επιταγές με 1.705.000 εκατ. δρχ. η μια και 1.995.000 εκατ. δρχ. η άλλη. Το υπόλοιπο ποσό που εκκρεμούσε (13.900.000 εκατ. δρχ.) θα ξεχρεωνόταν σε 2 δόσεις, από 7.724.000 εκατ. δρχ. και 6.176.000 εκατ. δρχ. η καθεμία, στις 1 Οκτωβρίου του 1988 και 30 Νοεμβρίου του ίδιου έτους αντίστοιχα. Οι ημερομηνίες και οι δόσεις για την αποπληρωμή του οικοπέδου ταυτιζόταν απόλυτα με εκείνες που είχαν οριστεί και στα συμβόλαια που είχαν προηγηθεί, όπως και ίδια θα ήταν και οι ποινική ρήτρα που θα επιβαλλόταν στην εταιρεία σε περίπτωση που δεν θα ήταν συνεπής στη καταβολή των δόσεων.

Τέλος, όσον αφορά τη φορολογία για τη μεταβίβαση του οικοπέδου, η εταιρεία κλήθηκε να καταβάλλει το ποσό του 1.761.300 εκατ. δρχ. στο ταμείο Αγ. Νικολάου Λασιθίου.

Συγκεντρωτικά, οι εκτάσεις των οικοπέδων που αγοράστηκαν αλλά και η αγοραστική τους αξία δίδονται στον πίνακα που ακολουθεί ενώ οι νέες εκτάσεις, μετά τη μείωση των ορίων τους λόγω της γραμμής αιγιαλού και παραλίας, απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα του Ιουνίου του 1988 στο παράρτημα Ι.

ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΤΜΗΜΑ	ΕΜΒΑΔΟΝ (m ²)	ΑΓΟΡΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (εκατ. δρχ.)
1	A	4.396,26	17.000.000
	A'	20.405,24	
2	B	4.465,08	17.000.000
	B'	20.402,51	
3	Γ	4.172,74	17.000.000
	Γ'	20.406,50	
Σύνολο		74248,33	51.000.000

Πίνακας 4: Οι τελικές οικοπεδικές εκτάσεις και η αξία τους

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, προκειμένου τα παραπάνω οικόπεδα να θεωρηθούν προς πώληση και συνεπώς να αγοραστούν από την εταιρεία, είχε βεβαιωθεί ότι δεν αποτελούσαν δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε και προέρχονταν από τέτοια έκταση. Επίσης, κατά δήλωση των πωλητών δεν αποτελούσαν αγροτικό κλήρο και δεν είχαν υποστεί αγροτική αποκατάσταση. Επιπρόσθετα, οι πωλούμενοι αγροί και τα μερικότερα τεμάχιά τους, δεν είχαν προκύψει από την κατάτμηση μεγαλύτερης συνεχόμενης εκτάσεως που να είχαν στην κατοχή τους οι πωλητές ή οι προηγούμενοι από αυτούς κάτοχοι των οικοπέδων.

Παρατηρήσεις

- Τα παραθαλάσσια τμήματα της συνολικής οικοπεδικής έκτασης, Α, Β και Γ, μπορούσαν να οικοδομηθούν μόνο ως ενιαίο σύνολο (ως ένα γήπεδο) λόγω των αποστάσεων μεταξύ επαρχιακής οδού και οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας. Στα υπόλοιπα τμήματα, Α', Β' και Γ', επιτρεπόταν κανονικά η ανοικοδόμηση.
- Όσον αφορά το ποσό της επένδυσης που η αγοράστρια εταιρεία κλήθηκε να προσκομίσει για την αγορά των παραπάνω οικοπέδων, είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι **η εταιρεία δεν είχε προβεί σε καμία χορήγηση δανείου** και η αγορά των οικοπέδων έγινε με κεφάλαια της ίδιας. Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι γενικά στην ευρύτερη περιοχή του Αγίου Νικολάου, έπειτα από συνομιλία με κατασκευαστές της περιοχής, έχει παρατηρηθεί ότι δεν πραγματοποιούνται δανειοδοτήσεις που να αφορούν αγοραπωλησίες γης. Ο κύριος λόγος της αποφυγής της ενέργειας αυτής είναι ότι, οι δανειοδότες (τράπεζες) δεν μπορούν να προβούν στη χρηματοδότηση μιας τέτοιας επένδυσης χωρίς να έχει προηγηθεί ύπαρξη του απαραίτητου συμβολαίου. Δηλαδή, οι εκάστοτε αγοραστές υποχρεούνται να προσκομίσουν στον δανειοδότη, συμβόλαιο που να πιστοποιεί την αγορά γης με όλα τα νόμιμα δικαιολογητικά που αυτό συνοδεύεται (πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, εγγραφή υποθηκοφυλακείου κλπ.) προκειμένου να είναι σε θέση να λάβουν το απαραίτητο σε αυτούς ποσό. Όμως, στη πλειονότητα των περιπτώσεων, λόγω έλλειψης εμπιστοσύνης μεταξύ πωλητών και αγοραστών, η σύνταξη συμβολαίου δεν προηγείται της δανειοδότησης με αποτέλεσμα οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές να προχωρούν σε απόκτηση γης με δικά τους κεφάλαια. Η δανειοδότηση ξεκινάει στο

τομέα της κατασκευής, όπως και έγινε για την περίπτωση της ξενοδοχείου που εξετάζουμε.

- Το 1988 που πραγματοποιήθηκε η αγορά του οικοπέδου, παρόλο που η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» είχε στα μελλοντικά της σχέδια την ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας, ο αναπτυξιακός νόμος είχε σταματήσει να επιδοτεί τέτοιου είδους επενδύσεις. Η ευρύτερη περιοχή Αγίου Νικολάου και κατ' επέκταση του δημοτικού διαμερίσματος της Ελούντας, είχε θεωρηθεί κορεσμένη, λόγω των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων που είχαν επεκταθεί, και οποιαδήποτε τέτοια φύσεως επένδυση θα πραγματοποιούνταν άνευ επιδοτήσεων. Έτσι, η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» έχοντας ως κατασκευαστή τον κ.Γεώργιο Σμπώκο, αδελφό του Ιωάννη Σμπώκου και μέτοχο της ίδιας εταιρείας, δε δέχονταν καμία απολύτως πίεση για άμεση έναρξη εργασιών. Αυτό βέβαια αποδεικνύεται και από την περίοδο που ξεκίνησε η κατασκευή του έργου, που χρονολογικά τοποθετείται το 2002, έπειτα δηλαδή από 14 χρόνια από την αγορά του οικοπέδου.
- Ένας βασικός λόγος που η εταιρεία προχώρησε στην αγορά των συγκεκριμένων οικοπέδων, πέρα από την καταλληλότητα της θέσης, ήταν και το χαμηλό τους κόστος. Συγκριτικά, με τις σημερινές αξίες που πλέον κυμαίνονται τα οικόπεδα στη περιοχή της Πλάκας, η αγορά αυτή έχει κριθεί από τις πλέον συμφέρουσες. Βέβαια, στην αγοραστική αξία έπαιξε σημαντικό ρόλο το ότι η περιοχή της Πλάκας τότε είχε αναπτυχθεί στο ελάχιστο και εκείνη την εποχή, όπως μας διαβεβαίωσαν μεσίτες και άτομα που ασχολούνταν με τις αγοραπωλησίες ακινήτων, δεν υπήρχε καθόλου ζήτηση. Επίσης, ένας ακόμα λόγος, που η τιμή των οικοπέδων ήταν τόσο χαμηλή, ήταν ότι οι ιδιοκτήτες τους ήταν όλοι κάτοικοι Αθηνών οπότε και δεν ενδιαφέρονταν περαιτέρω για τα κομμάτια γης που διέθεταν στη περιοχή αυτή.
- Μία ακόμα παρατήρηση που αξίζει να σημειωθεί είναι ότι η αγορασταία οικοπέδικη έκταση διέθετε παλαιούς τίτλους ιδιοκτησίας γιατί η Σπιναλόγκα είχε αποτελέσει έδρα Δήμου (συγκεκριμένα του Δήμου Σπιναλόγκας με αριθμό κατοίκων 1112 από το 1881 μέχρι το 1900, οπότε και καταργήθηκε ο Δήμος).
- Τέλος, έχει ιδιαίτερη σημασία να αναφερθεί ότι ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης, όπως μας διαβεβαίωσαν κατασκευαστές που ασχολούνται με την ευρύτερη περιοχή του Αγ. Νικολάου, κάθε άλλο παρά θετικός είναι σε τέτοιου είδους επενδύσεις και η εταιρεία από τη πρώτη στιγμή είχε να αντιμετωπίσει προβλήματα με το Δήμο (για αυτά γίνεται λόγος εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο). Συμπεριφορά που όμως δεν έχει παρατηρηθεί σε άλλες περιοχές του Νομού Λασιθίου, όπως στο Σίσι ή στη Μίλατο, η οποία τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί ιδιαίτερα στο τομέα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και οι κατασκευαστές δέχονται την απαραίτητη βοήθεια από τη τοπική αυτοδιοίκηση.

7.6 Η Τοπική αυτοδιοίκηση

7.6.1 Επικρατούσα δόμηση στην ευρύτερη περιοχή του Αγίου Νικολάου- δόμηση σε τουριστικές εγκαταστάσεις

Την περίοδο έναρξης των εργασιών για τη κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας, το έτος 2002, για τη περιοχή μελέτης, βασικό στοιχείο ήταν ότι **δεν υπήρχε κάποιο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ)**. Η πόλη του Αγίου Νικολάου ήταν ο μοναδικός οικισμός του Δήμου που διέθετε Γ.Π.Σ παρόλο που η έντονη αστικοποίηση και η εκτός σχεδίου δόμηση, σε γειτονικές περιοχές της πόλης, είχαν δημιουργήσει την ανάγκη για αναθεώρηση ορισμένων βασικών δεδομένων και προοπτικών ανάπτυξης του αστικού ιστού. Ακόμα, γινόταν λόγος και για ένταξη όλων των οικισμών του Δ.Δ. Αγίου Νικολάου (Ελληνικά, Κατσίκια, Ξηρόκαμπος, Πίσσιδος) στο Γ.Π.Σ. της πόλης αλλά τίποτα δεν προβλέπονταν για την περιοχή της Πλάκας.

Αναφορικά, το «**Παλιό Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αγίου Νικολάου**» συντάχθηκε και εγκρίθηκε τη χρονική περίοδο 1952-1954. Σύμφωνα με αυτό, η πόλη του Αγίου Νικολάου χωρίζεται σε 3 τομείς. Για όλους τους τομείς η κάλυψη των οικοπέδων είναι $K=70\%$ ενώ ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται για τον: Α τομέα: 2,8 (κεντρικό τμήμα πόλεως), Β τομέα: 2,1 και Γ τομέα: 1,5.

Σήμερα, οι παραπάνω όροι δόμησης εξακολουθούν να ισχύουν ως έχουν, ενώ στο Γ.Π.Σ της πόλης έχουν ενταχθεί και οι περιοχές Σταυρός και Αμμουδι με όρους δόμησης: κάλυψη $K=50-70\%$ και συντελεστή δόμησης 0,30-0,80 ενώ έχει πραγματοποιηθεί και η ένταξη όλων των οικισμών που περιλαμβάνονται στο Δ.Δ Αγ. Νικολάου.

Όλοι οι άλλοι οικισμοί του Δήμου, υπάγονται στη κατηγορία των οικισμών πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων στους οποίους έχει εφαρμογή το θεσμικό πλαίσιο του ΠΔ 24.4.1985 (ΦΕΚ 181Δ). Στο εν λόγω διάταγμα, υπάρχει πλήρης πρόβλεψη καθεστώτος δόμησης σε ότι αφορά σε παραμέτρους αρτιότητας, κάλυψης, συντελεστή δόμησης, ύψους κτιρίων, θέσης κτιρίων μέσα στο οικόπεδο κλπ. Επισημαίνεται ότι το καθεστώς αυτό των όρων δόμησης, υποκατέστησε το αντίστοιχο που προέβλεπε για τους παραδοσιακούς οικισμούς, το Π.Δ. της 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ).

Παράλληλα, στη γεωγραφική έκταση του Δήμου Αγίου Νικολάου, τέσσερις οικισμοί έχουν καθοριστεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ ως παραδοσιακοί. Οι τρεις (Πλάκα, Επάνω Ελούντα και Κριτσά) με το Π.Δ. της 19.10.1978 (ΦΕΚ 594Δ) «περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών», που καθόρισε τους πρώτους 400 παραδοσιακούς οικισμούς σε ολόκληρη τη χώρα και ο τέταρτος με το Π.Δ. της 21.7.1998 (ΦΕΚ 581Δ) με τίτλο «Χαρακτηρισμός οικισμών του νομού Λασιθίου Κρήτης ως παραδοσιακών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών». Όπως αναφέρθηκε όμως και προηγουμένως, το Π.Δ της 19.10.1978 αντικαταστάθηκε από το Π.Δ της 24.4.1985, όπου και αναφέρονται οι όροι δόμησης και για τους εν λόγω παραδοσιακούς οικισμούς.

Στη περίπτωση μας όμως, η έκταση που προβλεπόταν για την ανέγερση του ξενοδοχείου, παρόλο που ανήκει στη περιοχή της Πλάκας και συγκεκριμένα στη θέση «Αγία Μαρίνα», είναι εκτός των ορίων του παραδοσιακού οικισμού αφού απέχει 200μ. από αυτόν, **σε περιοχή δόμησης εκτός σχεδίου** (όπου ισχύουν οι όροι δόμησης που έχουν αναλυθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο). Βέβαια, είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι η επιλεγόμενη θέση εντάσσεται **σε περιοχή με θεσμοθετημένους περιορισμούς**.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας με αρ. 2647/ΥΠΕΘΟ 538866/ ΕΙΔ. 135/ ΕΟΤ/86 (ΦΕΚ 797 Β' της 19-11-1986) με τίτλο «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης», τα παραλιακά Δημοτικά Διαμερίσματα Βρουχά, Ελούντας, Αγ. Νικολάου, Κριτσάς (παραλιακό τμήμα), και Καλό Χωριού έχουν χαρακτηριστεί ως **Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης** (ΠΕΤΑ, για τις οποίες γίνεται εκτενής αναφορά σε προηγούμενο κεφάλαιο σχετικά με το καθεστώς δόμησης που ισχύει σε αυτές τις περιοχές).

Εκτός όμως από την παραπάνω απόφαση, ειδικά για τουριστικές εγκαταστάσεις σε δόμηση εκτός σχεδίου, ισχύ έχει το ΠΔ 20.1.1988 (ΦΕΚ 61Δ/28-1-88) που αναφέρεται στη «Τροποποίηση του από 6.10.1978 Π.Δ/τος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ)», σε συνδυασμό με το ΠΔ 30.6.1991 (ΦΕΚ 474Δ) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων καθορισθέντων βάσει του από 24.4.1985 Π.Δ/τος (Δ' 181) ως ισχύει των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας καθώς και του νομού Χαλκιδικής».

Σύμφωνα με το τελευταίο ΠΔ, ορίζεται κατώτατο όριο αρτιότητας για εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις τα 10 στρέμματα, με εξαίρεση τα τμήματα που χαρακτηρίζονται ως Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι ειδικά για το **Κόλπο της Ελούντας**, ξεκίνησε το 1999 η σύνταξη **Ειδικής Χωροταξικής Μελέτης** (Ε.Χ.Μ.) σύμφωνα με τις προδιαγραφές των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών του ΥΠΕΧΩΔΕ. Στόχος της ήταν η οργάνωση και ρύθμιση της περιοχής, η ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις υπάρχουσες λειτουργίες και η ισόρροπη ανάπτυξη δραστηριοτήτων, παράλληλα με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Τελικός, όμως, σκοπός της ήταν η θεσμοθέτηση **Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου** ώστε να αποφευχθεί η απρογραμματίστη δόμηση, να διαφυλαχθούν οι ευαίσθητες περιοχές και να κατευθυνθεί η μελλοντική ανάπτυξη προς τους επιθυμητούς στόχους. Η Α' φάση της μελέτης ήταν διαθέσιμη στο τέλος του 2000 ενώ η σύνταξη της τελικής πρότασης πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο 2003, οπότε και εγκρίθηκε.

Ταυτόχρονα, αναφορικά με τα σημερινά δεδομένα, είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι από το 2005 γίνεται προσπάθεια δημιουργίας **Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) τμήματος περιοχής του Δήμου Αγίου Νικολάου**. Η εκπόνηση της μελέτης πραγματοποιήθηκε σε 2 στάδια, τα Α και Β, όπου το Α στάδιο περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του Δήμου και τη διατύπωση της καταρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής, ενώ το στάδιο Β, το οποίο υποδιαιρείται σε δύο υποστάδια Β1 και Β2, περιλαμβάνει τη πρόταση του ΣΧΟΟΑΠ (στάδιο Β1) και την οριστικοποίηση της μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες (στάδιο Β2). Το τελευταίο παρουσιάστηκε τον Ιούλιο του 2009, όπου και πραγματοποιήθηκε συζήτηση γύρω από τον σχετικά νέο τρόπο πολεοδόμησης, τις περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ.

Σχετικά τώρα με τις περιοχές **Π.Ε.Ρ.ΠΟ.** στην ευρύτερη περιοχή, αξίζει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με τη νομοθεσία, προβλέπεται κάποια διαδικασία για τον καθορισμό των «Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης» και με βάση αυτήν, στο νομό Λασιθίου έχουν ορισθεί με το ΦΕΚ 284/10/07/2008 οκτώ περιοχές ενώ μέχρι σήμερα, ειδικά για τη περιοχή του Αγίου Νικολάου έχουν εγκριθεί δύο:

1^η) Στη περιοχή Βρουχά, μια έκταση που καταλαμβάνει 6.000 περίπου στρέμματα, με επιτρεπόμενη αξιοποίηση 500 στρέμματα μέχρι το 2010 και άλλα 500 στρέμματα από το 2010 έως το 2015.

2^η) Στη περιοχή Πλευρά στον Άγιο Νικόλαο, η έκταση που εγκρίθηκε κατάλληλη για Π.Ε.Ρ.ΠΟ. είναι της τάξης των 600 στρεμμάτων, με επιτρεπόμενη δόμηση σε 300 στρέμματα μέχρι το 2010 και από το 2010 μέχρι το 2015 σε άλλα 300 στρέμματα.

Εν κατακλείδι, αξίζει να σημειωθεί ότι οι γενικές κατευθύνσεις των ΠΕΡΠΟ δύναται να τροποποιηθούν με την έγκριση του αντίστοιχου σχεδίου ή του ΣΧΟΟΑΠ.

7.6.2 Δόμηση στη περιοχή μελέτης

Σύμφωνα λοιπόν με όσα διατυπώθηκαν στο προηγούμενο υποκεφάλαιο, ειδικά για τη περιοχή μελέτης μας, συμπεραίνουμε ότι η νέα ξενοδοχειακή μονάδα προβλεπόταν να κατασκευασθεί σε περιοχή δόμησης εκτός σχεδίου πόλεως και ταυτοχρόνως χαρακτηριζόμενη ως ΠΕΤΑ (Περιοχή Ελεγχόμενης Τουριστικής Ανάπτυξης), εφόσον βρισκόταν στη παραθαλάσσια περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος της Ελούντας. Παράλληλα, όπως έχει αναφερθεί, η συνολική έκταση που είχε στην ιδιοκτησία της η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.», αποτελούνταν από δύο ξεχωριστά κομμάτια γης εκατέρωθεν της Επαρχιακής οδού Ελούντας-Πλάκα, με αποτέλεσμα οι όροι δόμησης που ίσχυαν για καθένα κομμάτι να ήταν διαφορετικοί.

Συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα Οκτωβρίου του έτους 2001 στο παράρτημα Ι, σύμφωνα με το Π.Δ. 20-1-88 ΦΕΚ 61Δ/ 28-1-88 οι **όροι δόμησης** του οικοπέδου που εκτείνεται από τον δρόμο και πάνω, θα ήταν:

Συντελεστής Δόμησης: 0,20 (ΦΕΚ 474Δ/ 91)

Κάλυψη: 0,20

Μέγιστο ύψος: 10.50μ για κτίρια που απέχουν τουλάχιστον 200μ από τη γραμμή αιγιαλού ενώ για τα υπόλοιπα κτίρια ισχύει ύψος $\leq 7.50\mu$.

Ελάχιστο εμβαδόν: 4000μ²

Μέγιστη εκμετάλλευση: 4000μ²

Απόσταση κτιρίων από γραμμή αιγιαλού: 50.00μ

Για κτίρια όγκου άνω των 4.000μ³ απαιτείται διάσπαση όγκου

Απόσταση κτιρίων από όρια: για κτίρια ύψους $\leq 10.50\mu$, η απόσταση θα είναι $\geq 15.00\mu$. ενώ για κτίρια ύψους $\leq 7.50\mu$. η απόσταση θα είναι $\geq 10.00\mu$.

Έτσι, με βάση το ίδιο τοπογραφικό διάγραμμα, για τη παραπάνω έκταση που καταλαμβάνει επιφάνεια άνωθεν του δρόμου ίσχυαν τα εξής:

Εμβαδόν οικοπέδου: 61214,25 μ²

Επιτρεπόμενη εκμετάλλευση: 61214,25 × 0,20=12242,82 μ²

Επιτρεπόμενη κάλυψη: 61214,25 × 0,20=12242,82 μ²

Παράλληλα, για το παραθαλάσσιο τμήμα της ξενοδοχειακής μονάδας, σύμφωνα με το άρθρο 1 του Π.Δ. 24-4-85 ΦΕΚ 270Δ/31-5-85, οι όροι δόμησης που θα ίσχυαν ήταν:

- Ελάχιστον εμβαδόν οικοπέδου: 4.000μ²
- Κάλυψη: 0,10
- Συντελεστής δόμησης: 0,2
- Μέγιστο ύψος: 7.50μ + 1.20μ. για στέγη
- Απόσταση κτιρίων από όρια: >= 15.00μ
- Απόσταση κτιρίων από γραμμή αιγιαλού: 30.00μ
- Απόσταση κτιρίων από άξονα οδού: 20.00μ

Στο εν λόγω οικόπεδο, όπως αναφέρεται στο ίδιο τοπογραφικό διάγραμμα, υπολογίστηκαν τα εξής:

Εμβαδόν οικοπέδου: 14385,00 μ²

Επιτρεπόμενη εκμετάλλευση: 14385.00 × 0,20=2877.00 μ²

Επιτρεπόμενη κάλυψη: 14385.00 × 0,10= 1438.50 μ²

7.6.3 Η σχέση του έργου με το Δήμο Αγίου Νικολάου

Είναι λογικό ότι κάθε νέο έργο που πραγματοποιείται σε μια οποιαδήποτε περιοχή έχει άμεση σχέση και επιρροή σε αυτή. Πόσο μάλιστα, όταν γίνεται λόγος για την εγκατάσταση μιας νέας ξενοδοχειακής μονάδας πολυτελείας, τέτοιας έκτασης και μεγέθους, σε μια αποκλειστικά τουριστική περιοχή όπως είναι ο Άγιος Νικόλαος.

Αναλύοντας το ζήτημα διεξοδικά, σίγουρα τα οφέλη που δύναται να αποκομίσει η τοπική κοινωνία από την ίδρυση ενός τέτοιου βεληνεκούς ξενοδοχείου, είναι πολύ περισσότερα από τα κόστη που μπορεί να προκύψουν, βοηθώντας πάνω από όλα στη **τουριστική ανάπτυξη και προβολή του τόπου**.

Τα ξενοδοχεία βέβαια πολυτελείας, όπως είναι το συγκεκριμένο, έχουν μικρότερη αλληλεπίδραση στη πόλη σε σύγκριση με τα χαμηλότερης ποιότητας και αυτό διότι οι υψηλού επιπέδου τουρίστες, οι οποίοι συνήθως τα επισκέπτονται, δύσκολα θα προτιμήσουν να αφήσουν το ξενοδοχείο τους για να επισκεφτούν την ευρύτερη περιοχή. Αυτό συμβαίνει για δύο βασικούς λόγους. Πρώτον, γιατί το ξενοδοχειακό συγκρότημα, έναντι πλουσιοπάροχης αμοιβής, τους προσφέρει όλα όσα χρειάζονται αλλά και δεύτερον γιατί πολλές φορές, η ευρύτερη περιοχή, όπως για παράδειγμα η περιοχή της Ελούντας ή του Αγίου Νικολάου, μπορεί να μη πληρεί κατά τη γνώμη τους τις προδιαγραφές πολυτελείας που εκείνοι αναζητούν. Άλλωστε, πολλοί από τους «εκλεκτούς» αυτούς πελάτες προτιμούν και απαιτούν περισσότερη ιδιωτικότητα στη διάρκεια των διακοπών τους.

Εδώ είναι σημαντικό να αναφερθεί, η ιδιαίτερη ανάπτυξη που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας το τουριστικό προϊόν «All Inclusive». Πρόκειται για ένα πακέτο υπηρεσιών σε συμφέρουσα τιμή που δίνει τη δυνατότητα στους πελάτες να απολαύσουν όλες ανεξαιρέτως τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου, όπως η διανυκτέρευση, η διατροφή και η ψυχαγωγία. Ορισμένες, βέβαια, μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες παρέχουν πακέτα «All Inclusive» αλλά ταυτόχρονα διαθέτουν και επιπλέον υπηρεσίες που είναι στη διάθεση των πελατών να τις προτιμήσουν ή όχι, όπως για παράδειγμα αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρα θαλασσοθεραπείας κλπ. Είναι εύκολα κατανοητό ότι η ζημία για τις τοπικές κοινωνίες γύρω από τέτοια ξενοδοχειακά συγκροτήματα είναι σημαντική και στη παρούσα μελέτη, το ξενοδοχείο μας ανήκει σε αυτή τη κατηγορία των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων.

Παρόλα αυτά όμως, η κατασκευή του έργου δεν παύει να ενισχύει σημαντικά την **ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας**. Μπορεί οι τοπικές μικρές επιχειρήσεις, δηλαδή οι καταστηματαρχές, οι ιδιοκτήτες εστιατορίων και κέντρων διασκέδασης, να μην επωφελούνται στο βαθμό που ήλπιζαν, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, αλλά σίγουρα κερδισμένοι είναι οι χονδρέμποροι της περιοχής. Αν και πολλές φορές οι ξενοδόχοι τέτοιου είδους τουριστικών μονάδων, απευθύνονται στις κεντρικές αγορές των Αθηνών προκειμένου να πετύχουν οικονομίες κλίμακας, δεν παύουν όμως να προμηθεύονται από την περιοχή κυρίως φρέσκα προϊόντα, κρέατα αλλά περισσότερο οπωροκηπευτικά, για τα οποία άλλωστε ο νομός Λασιθίου και ολόκληρη η Κρήτη φημίζεται για τη ποιότητα τους.

Παράλληλα, ένα σπουδαίο όφελος για τη τοπική κοινωνία είναι οι **νέες θέσεις εργασίας** που προσφέρονται για τους κατοίκους της περιοχής και όχι μόνο, ενώ για το δήμο, σημαντικά αποτελούν τα έσοδα που αποκομίζει, από κάθε ξενοδοχείο που λειτουργεί, από τα **τέλη παρεπιδημούντων**.

Εδώ αξιοσημείωτο είναι ότι, συνήθως το προσωπικό εργασίας που απορροφάται στις ξενοδοχειακές μονάδες της περιοχής και ιδιαιτέρως στις μονάδες πολυτελείας που βρίσκονται στη περιοχή της Ελούντας, καταρτίζεται από τους απόφοιτους της τουριστικής σχολής Α.Σ.Τ.Ε.Α.Ν. που όπως έχει ήδη αναφερθεί λειτουργεί στον Άγιο Νικόλαο. Βέβαια, από τη μια μέρια είναι πολύ σημαντικό για τους νέους να βρίσκουν μια θέση εργασίας απευθείας με την απόκτηση του πτυχίου τους αλλά από την άλλη πρέπει να αναφερθεί ότι στη πλειονότητα των περιπτώσεων υποχρεούνται να εργάζονται με χαμηλό μισθό, αρκετά μικρότερο από το βασικό μισθό που δικαιούνται. Αυτό συμβαίνει για 2 βασικούς λόγους, πρώτον γιατί η ζήτηση των θέσεων είναι αρκετά μεγάλη και οι ιδιοκτήτες δεν αντιμετωπίζουν κανένα απολύτως πρόβλημα στο να βρουν προσωπικό εργασίας και δεύτερον γιατί το πτυχίο της τουριστικής αυτής σχολής δεν είναι ισάξιο με πτυχίο πανεπιστημιακής ή τεχνολογικής εκπαίδευσης.

Σχετικά τώρα με τα τέλη παρεπιδημούντων, αυτά ορίζονται ως ένα ποσό, που υπολογίζεται με ποσοστό, καθορισμένο από την ελληνική νομοθεσία, επί των εσόδων που εισπράττει το ξενοδοχείο από τη διαθεσιμότητα των υπνοδωματίων και κάθε ξενοδοχειακή μονάδα οφείλει να παραχωρεί στο δήμο ή στη κοινότητα της περιοχής της κάθε μήνα.

Στη πραγματικότητα βέβαια, ο δήμος διαθέτει τα έσοδα αυτά για να μπορέσει να εξυπηρετήσει τον αυξημένο φόρτο που παρουσιάζεται τις περιόδους λειτουργίας του ξενοδοχείου. Είναι εύκολα αντιληπτό ότι, ιδιαίτερα τις καλοκαιρινές περιόδους, εμφανίζεται αυξημένο κόστος λειτουργίας για τη τοπική αυτοδιοίκηση εφόσον πρέπει να καλύψει τις ανάγκες όχι μόνο των κατοίκων του δήμου αλλά και των επισκεπτών των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, καθώς πρέπει να διαθέσει περισσότερα απορριμματοφόρα οχήματα, μεγαλύτερη ποσότητα νερού κ.ο.κ.

Παρόλα αυτά, τα προαναφερθέντα τέλη είναι ένα αξιόλογο έσοδο και βασικό πλεονέκτημα για τον εκάστοτε δήμο, και συγκεκριμένα για το δήμο Αγίου Νικολάου που με την ανέγερση μιας ακόμα μεγάλης ξενοδοχειακής μονάδας ωφελείται ακόμη περισσότερο.

Αναφορικά, τα έσοδα που εισέπραξε ο Δήμος Αγίου Νικολάου από τα τέλη παρεπιδημούντων των μεγάλων κυρίως ξενοδοχειακών μονάδων της περιοχής, από τον Ιανουάριο μέχρι τα μέσα Νοεμβρίου του έτους 2009, ανέρχονται στα 428.603 ευρώ, εκ των οποίων τα 109.223 ευρώ προήλθαν από την περιοχή Αγίου Νικολάου, τα 290.534 ευρώ από τη περιοχή της Ελούντας – Βρουχά και τα 28.503 ευρώ από τη περιοχή του Καλού Χωριού. Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι ποσό είναι αρκετά μεγάλο ενώ τα προγενέστερα χρόνια ήταν ακόμα υψηλότερο.

Η μείωσή του οφείλεται στη τροποποίηση της νομοθεσίας που έλαβε χώρα τον Ιανουάριο του 2009, όπου στο σχέδιο Νόμου με τίτλο «Σύστημα Άυλων Τίτλων, διατάξεις για την Κεφαλαιαγορά, Φορολογικά Θέματα και λοιπές διατάξεις», στο Άρθρο 23, παρ. 1 & 2 περιλαμβάνεται διάταξη που αναφέρεται στη μείωση του τέλους παρεπιδημούντων και του τέλους επί των ακαθαρίστων εσόδων. Ακριβέστερα, το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων που προβλέπεται σε ποσοστό 2% στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ν. 339/1976, όπως ισχύει, ορίζεται από 1.1.2009 σε ποσοστό 0,5% ενώ το τέλος στα ακαθάριστα έσοδα στις περιπτώσεις που προβλέπεται σε ποσοστό 2% στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 του Ν. 339/1976 (ΦΕΚ 136 Α), όπως ισχύει, ορίζεται από 1.1.2009 σε ποσοστό 0,5%.

Το αντίκτυπο βέβαια της τροποποίησης της νομοθεσίας για τον δήμο του Αγίου Νικολάου φαίνεται ξεκάθαρα στο Προϋπολογισμό του δήμου, όπου για το έτος του 2009 προβλεπόταν στα 30.546.336 ευρώ ενώ στο νέο Προϋπολογισμό τα προβλεπόμενα έσοδα είναι 28.447.036 ευρώ, μειωμένα δηλαδή κατά 2.100.000 ευρώ περίπου. Το ποσό αυτό αντιστοιχεί στο ποσό που στερήθηκε ο δήμος από τη μείωση του τέλους παρεπιδημούντων.

Συγκριτικά δε, με το 2008, ο δήμος είχε εισπράξει 2.700.000 ευρώ από τα συγκεκριμένα τέλη ενώ σύμφωνα με εκτίμηση του αντιδημάρχου κ.Αικατερινάκη τα έσοδα για το 2009 δεν πρόκειται να υπερβούν τις 700.000 ευρώ.

Τέλος, ένα πρόσθετο και εξίσου σημαντικό στοιχείο, που παρατηρείται με την ίδρυση μιας ξενοδοχειακής μονάδας πολυτελείας σε σχέση με την επιρροή που ασκεί στην ευρύτερη περιοχή, είναι η **άνοδος της τιμής στην αγοραία αξία γης**, γεγονός που αποτελεί έμμεσο κέρδος για τους ιδιοκτήτες της περιοχής.

7.7 Το σχέδιο για το έργο

7.7.1 Οι ισχύοντες κανονισμοί και περιορισμοί στο σχεδιασμό του έργου και οι επιπτώσεις τους

Στη φάση αυτή, του σχεδιασμού της ξενοδοχειακής μονάδας, πρώτο και βασικό μέλημα που έπρεπε να αντιμετωπισθεί από τους αρμόδιους σχετίζονταν με το περιβάλλον εφόσον ακριβώς απέναντι βρισκόταν το μνημείο της Σπιναλόγκα, το οποίο επέβαλλε και επιβάλλει αρκετούς περιορισμούς.

Σίγουρα, διατυπώθηκαν αρχικά αρκετές **εναλλακτικές προτάσεις**, οι οποίες όμως εξετάστηκαν ουσιαστικά και διερευνήθηκαν περαιτέρω στη φάση των αρχιτεκτονικών σχεδίων. Δεν τέθηκαν δηλαδή εναλλακτικές προτάσεις έχοντας σαν βάση την αξιολόγηση του κόστους της ξενοδοχειακής μονάδας. Όπως μας ανέφερε χαρακτηριστικά, ο κ. Αντώνης Ζερβός, συνεργάτης πολιτικός μηχανικός για το έργο, έπειτα από προσωπική συνομιλία: *«Όταν συζητάμε τον σχεδιασμό ενός ξενοδοχείου, ιδιαίτερα για ένα ξενοδοχείο πολυτελείας όπως είναι το συγκεκριμένο, πρώτο και κύριο ζήτημα που τίθεται είναι να στήσουμε ένα ξενοδοχείο στο οποίο να τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές. Αυτό που μας ενδιαφέρει δηλαδή είναι να χρησιμοποιηθούν τα καλύτερα δυνατόν υλικά και να διαμορφωθούν οι χώροι με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να παρέχονται υπηρεσίες υψηλής ποιότητας στους ειδικούς πελάτες που συνήθως επισκέπτονται τέτοιου είδους ξενοδοχειακές μονάδες».*

Ουσιαστικά δηλαδή οι εναλλακτικές προτάσεις που εξετάστηκαν έγιναν σχετικά με τη σύνταξη των αρχιτεκτονικών σχεδίων, εφόσον η αρχαιολογική υπηρεσία, θέλοντας να προστατεύσει το μνημείο της Σπιναλόγκα, είχε σημαντική παρέμβαση στη διαμόρφωση του ξενοδοχείου, περιορίζοντας κυρίως ύψη και επεμβαίνοντας, λιγότερο μιν, στη μορφολογική του διάπλαση. Το βασικό βέβαια στοιχείο επιβολής της ήταν η χρήση πέτρας και υλικών που θα εναρμονίζονταν πλήρως με το ευρύτερο περιβάλλον. Σε καμία περίπτωση δεν έπρεπε να κατασκευασθεί κάτι που θα εκτείνονταν απέναντι από το βυζαντινό μνημείο της Σπιναλόγκα και δε θα «έδενε» σωστά. Αυτός ήταν ο πρώτος και βασικός περιορισμός για το σχέδιο του έργου.

Για τη σύνταξη όμως των σχεδίων, εκτός από τους περιορισμούς που επέβαλλε η αρχαιολογική υπηρεσία, υπήρξε μια **σειρά κανονισμών** στους οποίους οι κατασκευαστές υποχρεώθηκαν να υπακούσουν.

Σε πρώτη φάση ήταν οι **όροι δόμησης**. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η περιοχή που εκτείνεται το οικόπεδο της νεοϊδρυθείσας τουριστικής μονάδας, ανήκει σε περιοχή **εκτός σχεδίου δόμησης** για τις οποίες το αντίστοιχο προεδρικό διάταγμα ορίζει όλες τις απαραίτητες προϋποθέσεις δόμησης (αναλυτικά η δόμηση για τη περιοχή μελέτης περιγράφεται εκτενώς στο προηγούμενο κεφάλαιο).

Επιπρόσθετα, όρους και κανονισμούς επιβάλλουν οι ειδικές διατάξεις περί των οικοδομικών, δηλαδή ο **Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ)** και ο **Κτιριοδομικός Κανονισμός**, αλλά και ο **Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (Ε.Ο.Τ)**.

Αναφορικά, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) είναι νόμος του ελληνικού κράτους (Νόμος 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», ΦΕΚ 210/Δ/18-12-1985, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Νόμο 2381/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις», ΦΕΚ 140/Α/13-6-2000), που ρυθμίζει τα σχετικά με την εκτέλεση δομικών έργων.

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός μαζί με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό αποτελούν τη βασική νομοθεσία που διέπει την κατασκευή κτιρίων στην Ελλάδα.

Στη συνέχεια, ακολουθήθηκαν οι Κανονισμοί Μελετών Φέροντος Οργανισμού των κτιρίων. Συγκεκριμένα, για τη σύνταξη της μελέτης ίσχυσαν οι εξής κανονισμοί:

- Ο **Νέος Κανονισμός Τεχνολογίας Σκυροδέματος**
(Αποφ. Δ14/19164/97, ΦΕΚ 315B/ 17-4-97)
- Για την **Ποιότητα χαλύβων οπλισμού σκυροδέματος**
(Αποφ. οικ. 15283/Φ7/422/95, ΦΕΚ 746B/ 30-8-95)
- Ο **Νέος Αντισεισμικός Κανονισμός (ΝΕΑΚ)**
(Αποφ. Δ17α/08/32/Φ.Ν. 275/92-ΦΕΚ 613B/ 12-10-92)

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή μελέτης και γενικά ολόκληρη η Κρήτη, σύμφωνα με τον Χάρτη Ζωνών Σεισμικής Επικινδυνότητας για την Ελλάδα, κατατάσσεται στη κατηγορία II ανάμεσα στις τρεις ζώνες που χωρίζεται η χώρα, που αποτελεί ζώνη σχετικά υψηλής σεισμικής επικινδυνότητας (μέγιστη επιτάχυνση 0,24g).

Ταυτοχρόνως, συγκεκριμένες προδιαγραφές ισχύουν για την εγκατάσταση των ηλεκτρικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων και βεβαίως τηρήθηκαν όλες οι διατάξεις που ισχύουν από κοινές υπουργικές αποφάσεις σχετικά με το περιβάλλον, όπως για παράδειγμα εκείνες που αναφέρονται στις εκροές των διαφόρων αερίων, υγρών και στερεών αποβλήτων και ο τρόπος διαχείρισής τους. Τέλος, σχετικά με τη **πυροπροστασία** των κτιρίων ίσχυσε το Π.Δ. 374/88, ΦΕΚ 168Α/ 12-8-88, που τροποποίησε και συμπλήρωσε το Π.Δ. 71/88 που αναφέρεται στον «Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων»

Για το «στήσιμο» τώρα του ξενοδοχείου είναι σαφές ότι υπήρξε **πλήρης συνεργασία** όλων των ειδικοτήτων που απαιτούνται σε αυτές τις περιπτώσεις. Ο πρώτος που ανέλαβε αρμοδιότητες ήταν ο αρχιτέκτων μηχανικός, ο κ.Στυλιανίδης, ο οποίος είχε και την κεντρική ιδέα για τη δημιουργία του ξενοδοχείου και έπειτα ακολούθησαν οι πολιτικοί μηχανικοί, οι μηχανολόγοι μηχανικοί, οι ηλεκτρολόγοι μηχανικοί καθώς και όλες οι αναγκαίες επιμέρους ειδικότητες που χρειάζονται για την κατασκευή κτιρίων.

Βέβαια, σε όλη τη διάρκεια της κατασκευής του έργου υπήρξε συνολική κεντρική επίβλεψη από το αρχιτεκτονικό γραφείο του κ. Στυλιανίδη, εφόσον ήταν εκείνο που διαχειρίζονταν και το συγκεκριμένο project. Παράλληλα όμως, είχαν προσληφθεί και επί τόπου επιβλέποντες μηχανικοί και εργοταξίαρχες διότι προκειμένου να υλοποιηθεί το έργο και να τηρηθεί απόλυτα το χρονοδιάγραμμα κατασκευής, αναγκαστικά υπήρξαν χρονικές περίοδοι που βρίσκονταν στον ίδιο χώρο πολλά επιμέρους συνεργεία, όπως συνεργεία οπλισμένου σκυροδέματος, ηλεκτρολόγοι, μηχανολόγοι κλπ. Έτσι, έπρεπε να βρίσκονται επί τόπου αρμόδια άτομα, για να συντονίζουν τα συνεργεία ώστε να μην υπάρχουν μεταξύ τους προβλήματα και το έργο να προχωράει κανονικά. Βέβαια, όπως σημειώνει ο κ. Ζερβός *«Σημαντικό στοιχείο στη συγκεκριμένη περίπτωση ήταν ότι ο ιδιοκτήτης κ.Ιωάννης Σμπώκος, είναι πολιτικός μηχανικός, οπότε είχε μια καλύτερη αίσθηση των πραγμάτων, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι αν στη περίπτωση που δεν ήταν το επιτελείο των συνεργατών του δεν θα μπορούσε να αντεπεξέλθει εξίσου καλά. Αλλά όμως ήταν μια ευτυχής συγκυρία καθώς ήταν και ήδη ξενοδόχος άρα μπορούσε ευκολότερα να πάρει κάποιες αποφάσεις με τους συνεργάτες του για να υλοποιηθεί πιο σωστά και πιο γρήγορα το έργο»*.

Σχετικά με την **τοποθέτηση των κτιρίων** που απαρτίζουν την ξενοδοχειακή μονάδα στο χώρο του οικοπέδου, όπως προαναφέρθηκε, υπήρξε σημαντικό πρόβλημα εξαιτίας του ευρύτερου περιβάλλοντος που τη περιέβαλλε. Όταν ο επενδυτής αποφάσισε να προχωρήσει στην ίδρυση του ξενοδοχείου, ήξερε ότι θα ήταν η πρώτη μονάδα τέτοιας έκτασης και μεγέθους που θα χτιζόνταν στη περιοχή. Επομένως, έπρεπε να δοθεί στο ξενοδοχείο τέτοια μορφή ώστε αυτό που τελικά θα χτιζόταν να μη «τρώμαζε» το τοπίο, το οποίο τη περίοδο που ξεκίνησε η κατασκευή ήταν εντελώς παρθένο.

Συγκεκριμένα, δεν υπήρχαν άλλα κτίσματα, παρά μόνο ότι υπήρχε στο κοντινό οικισμό της Πλάκας, όπου συναντούσε κανείς μονώροφα ή διώροφα με εξωτερική επιφάνεια πέτρα ή σοβά. Για να επιτευχθεί ο σκοπός αυτός, έπρεπε τα κτίσματα να διασπαρθούν στο χώρο του οικοπέδου, να χρησιμοποιηθούν τα ίδια υλικά στις εξωτερικές επιφάνειες και φυσικά να περιοριστούν τα ύψη, όπως και έγινε.

«Το «Blue Palace Hotel», είναι ένα ξενοδοχείο, που παρόλο τον όγκο του και δεδομένου ότι πέρασε από όλες τις προβλεπόμενες εγκρίσεις, από το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο, από την Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, προσαρμόζεται αρκετά καλά στο περιβάλλον. Μάλιστα, τώρα πια, μετά από επτά χρόνια που έχουν περάσει από την κατασκευή του, που και η εμφύτευση έχει αποδώσει αφού έχουν μεγαλώσει δένδρα και φυτά, «κάθεται» όπως λέμε πια στο περιβάλλον πάρα πολύ καλά», αναφέρει χαρακτηριστικά ο κ. Αντώνης Ζερβός.

Βέβαια, εκτός από την αρμονία του ξενοδοχείου με το γύρω τοπίο, το οποίο ο αρχιτέκτων είχε λάβει εξ' αρχής υπόψη του, το βασικότερο ζήτημα που έπρεπε να αντιμετωπισθεί στη φάση σχεδιασμού ήταν οι περιορισμοί της Αρχαιολογίας λόγω του μνημείου της Σπιναλόγκας. Πολλές φορές δημιουργήθηκαν προβλήματα καθώς η υπηρεσία ανάγκαζε τη τροποποίηση των σχεδίων, είτε υποχρεώνοντας μεγαλύτερη διασπορά των κτισμάτων είτε ακόμα και καταργώντας ορόφους στα σχέδια των κτιρίων.

Όλοι όμως αυτοί οι περιορισμοί είχαν σαν αποτέλεσμα την **αύξηση του κόστους κατασκευής** και αυτό γιατί η υποχρέωση χρήσης πέτρας το περισσότερο δυνατό αυξάνει κατακόρυφα το κόστος αλλά και η μεγαλύτερη διασπορά των κτισμάτων είχε άμεση επιρροή σε αυτό. Πρώτον, γιατί υποχρέωσε τη χρήση μεγαλύτερου όγκου οπλισμένου σκυροδέματος καθώς είναι προφανές ότι αν για παράδειγμα κατασκευαστούν σε μια έκταση 1.000τ.μ., 10 όροφοι σε μια βάση 100 τ.μ. οι θεμελιώσεις που θα χρησιμοποιηθούν είναι συγκεκριμένες και πολύ λιγότερες από όταν το ένα κτίριο μετατραπεί σε περισσότερα διάσπαρτα στο χώρο. Δεύτερον, οδήγησε στον περιορισμό της φυσικής βλάστησης, γεγονός που ήταν φυσικό να συμβεί από τη στιγμή που έγινε μεγαλύτερη εκμετάλλευση του οικοπέδου.

Είναι εύκολα αντιληπτό, ότι το αρχικά προβλεπόμενο κόστος κατασκευής μιας τέτοιας ξενοδοχειακής μονάδας πολυτελείας θα ήταν αρκετά υψηλό. Για αυτό το λόγο, έγιναν από τη πρώτη στιγμή **προσπάθειες συμπίεσής του κόστους**, οπουδήποτε μπορούσε να γίνει αυτό εφικτό.

Σε πρώτη φάση, ζητήθηκαν προσφορές από κατασκευαστικές εταιρείες και επιμέρους συνεργεία, για να επιλεγεί τελικά η οικονομικότερη λύση για συγκεκριμένων προδιαγραφών υλικά και εργασίες.

Παράλληλα, ένας τρόπος εξοικονόμησης χρημάτων ήταν **οι εισαγωγές υλικών από το εξωτερικό** αφού το τελικό κόστος ήταν μικρότερο από το κόστος των διαθέσιμων υλικών στην Ελλάδα. Με τον τρόπο αυτό, αντί να γίνει αγορά για παράδειγμα μιας μεγάλης ποσότητας πετρών επένδυσης ειδικής ποιότητας όπως ο κόκκινος πορόλιθος από την Ελλάδα, που και εδώ γίνεται εισαγωγή, έγινε απευθείας εισαγωγή από την Τουρκία ή το Ιράν όπου και διατίθεται. Έτσι, το τελικό κόστος μειωνόταν σημαντικά στη τελική φάση. Η

παραπάνω διαδικασία ακολουθήθηκε, εκτός από τα υλικά οικοδόμησης, και σε διάφορες άλλες περιπτώσεις, όπως για τα συστήματα κλιματισμού όπου και πάλι η αγορά τους δεν έγινε μέσω κάποιας εγχώριας αντιπροσωπίας αλλά απευθείας από το εξωτερικό.

Γενικά, ένα πρώτο ολικό συμπέρασμα σχετικά με το κόστος κατασκευής της μονάδας, ήταν ότι επετεύχθη το τελικό κόστος κατασκευής να είναι χαμηλότερο από το αρχικά προϋπολογισμένο. Γεγονός που συναντάται σε ελάχιστες περιπτώσεις τέτοιου είδους επενδύσεων καθώς, λόγω των προβλημάτων που διέπουν την ελληνική νομοθεσία, το σύνθητες φαινόμενο είναι το τελικό κόστος κατασκευής να είναι σημαντικά υψηλότερο από ότι είχε υπολογιστεί αρχικά. Στην εν λόγω όμως επένδυση επετεύχθη το αντίστροφο και αυτό ήταν πολύ σημαντικό για την ιδιοκτήτρια εταιρεία αφού δεν υποχρεώθηκε να προβεί σε πρόσθετες δανειακές συμβάσεις, οι οποίες θα δημιουργούσαν στη συνέχεια προβλήματα επιβίωσης της μονάδας (διεξοδικότερα τα κόστη της επένδυσης αναλύονται σε επόμενο κεφάλαιο).

7.7.2 Η θέση της τοπικής αυτοδιοίκησης για τη κατασκευή του έργου

Όσον αφορά, τη θέση της τοπικής αυτοδιοίκησης, τη συνεργασία της αλλά και τη βοήθεια που εισέπραξαν οι άμεσα ενδιαφερόμενοι για τη κατασκευή του έργου και στη περίπτωση αυτή ίσχυσε ότι στην ουσία συμβαίνει σε όλη την Ελλάδα. Δηλαδή, δεν υπήρχε, αλλά και δεν υπάρχει ούτε και σήμερα, πολύ καλή συνεργασία διότι οι διοικήσεις στους Δήμους αλλά και οι επιμέρους υπηρεσίες για τη χώρα μας δυστυχώς είναι ένα σοβαρό πρόβλημα, που στη πραγματικότητα αποθαρρύνει τέτοιου είδους επενδύσεις. Σε συνδυασμό δε με τις συχνές τροποποιήσεις που δέχεται το νομικό πλαίσιο αλλά και τις παρανοήσεις που συχνά δημιουργούνται μέσα από αυτό, δυσχεραίνεται ακόμη περισσότερο η κατάσταση για τους νέους επενδυτές.

Ένα κλασσικό ζήτημα που δημιουργείται και συχνά προκαλεί εντάσεις μεταξύ των επενδυτών και της τοπικής αυτοδιοίκησης είναι σχετικά με το άρθρο του νόμου που αναφέρεται στη ίδρυση ξενοδοχείων άνω των 4.000τ.μ και στις υποχρεώσεις που καλείται να εκπληρώσει ο ιδιοκτήτης στο Δήμο.

Για την ακρίβεια, σύμφωνα με τις διατάξεις των Π.Δ. 6/17-10-1978 (Φ.Ε.Κ. Δ538 17-10-1978) Π.Δ./20-1-88 (ΦΕΚ-61/Δ/28-1-88) και συγκεκριμένα των άρθρων 7 και 8 του κεφαλαίου Ε', γνωστοποιείται ότι για κάθε ξενοδοχείο μεγαλύτερο των 4.000 τμ. ο ιδιοκτήτης οφείλει να παραχωρήσει, με συμβολαιογραφική πράξη, στον οικείο Δήμο εισφορά σε γη χωρίς αποζημίωση, πριν την έκδοση της οικοδομικής αδείας ή με αίτησή του προς το Νομάρχη ο ενδιαφερόμενος, μπορεί να ζητήσει τη μετατροπή της εισφοράς αυτής σε χρήμα, υπό την προϋπόθεση ότι σ' αυτή την περίπτωση θα συμφωνήσει και ο Δήμος. Οπότε ο καθορισμός της τιμής μονάδος, ακολουθεί τις περί απαλλοτριώσεων διατάξεις.

Όμως πολλές φορές το αντίτιμο που καλείται ο ιδιοκτήτης να πληρώσει είναι αρκετά υψηλό, είτε δίνοντας ένα ογκώδες ποσό χρημάτων, είτε παραχωρώντας ένα μεγάλο κομμάτι γης. Γεγονός που γεννά προβλήματα και αντιδικίες μεταξύ των ιδιοκτητών και της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Επιπλέον, ένα ακόμη σοβαρό πρόβλημα που συναντάται, δημιουργώντας συγκρούσεις, είναι εκείνο της ιδιωτικοποίησης ή μη της παραλίας που διαθέτει το ξενοδοχείο. Από τη μεριά τους οι ιδιοκτήτες τέτοιων ξενοδοχειακών μονάδων πολυτελείας υποστηρίζουν ότι η παραλία που βρίσκεται εμπροσθεν του τουριστικού συγκροτήματος πρέπει να χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο από τους πελάτες τους, έχοντας ως επιχείρημα το τεράστιο ποσό που έχουν επενδύσει αλλά και τον υψηλής ποιότητας τουρισμό που

προσελκύουν. Στον αντίποδα αυτού, η τοπική αυτοδιοίκηση επικαλείται ότι οι παραλίες είναι δημόσιες και ο καθένας έχει δικαίωμα να τις επισκεφτεί, είτε ως πελάτης του ξενοδοχείου είτε ως εξωτερικός επισκέπτης. Και εκεί αρχίζουν οι διαδικαστικές δυσκολίες για τους επενδυτές χωρίς όμως η τοπική αυτοδιοίκηση να ξέρει να διαχειριστεί σωστά τέτοιες καταστάσεις.

Στη περίπτωση τώρα του ξενοδοχείου που μελετάμε, υπήρξε αρχικά το ίδιο πρόβλημα και για κάποιο μικρό χρονικό διάστημα η παραλία ήταν ανοιχτή για το ευρύ κοινό, όμως τελικά η ιδιοκτήτρια εταιρεία κατάφερε να διεκδικήσει την αποκλειστικότητα της παραλίας.

Εκτός όμως από το ζήτημα ιδιωτικοποίησης της παραλίας, σημαντικά προβλήματα δημιουργούνται και για τη διαμόρφωση της. Συγκεκριμένα, ο λόγος γίνεται για την κατασκευή υποδομών, προκειμένου να λειτουργήσουν σωστά και με ασφάλεια τα θαλάσσια σπορ, και για την διατήρηση της άμμου στις παραλίες.

Όπως είναι γνωστό, η Κρήτη διαθέτει κυρίως βραχώδεις παραλίες και όχι τόσο αμμουδερές, με αποτέλεσμα οι άμεσα ενδιαφερόμενοι να οδηγούνται σε τεχνητές λύσεις για να διατηρήσουν την άμμο στη παραλία. Το νομικό καθεστώς δεν είναι απολύτως σαφές σε αυτές τις περιπτώσεις, ενώ ουσιαστικά στην Ελληνική Νομοθεσία δεν υπάρχουν αποφάσεις σχετικά με τα έργα προσάμμωσης. Το ζήτημα επιλύεται μέσω της εγκατάστασης μικρών τουριστικών λιμένων. Δηλαδή, ο νόμος δίνει τη δυνατότητα κατασκευής μικρών τουριστικών λιμένων για την εξυπηρέτηση ιδιωτικών σκαφών στους επενδυτές και στα πλαίσια αυτής της αδειοδότησης, εξασφαλίζεται και το έργο διατήρησης της άμμου και προστασίας της ακτής.

Όμως πολλές φορές, η κατασκευή τέτοιων τουριστικών λιμένων και η προσάραξη σκαφών στις παραλίες της περιοχής προκαλεί ενστάσεις από ομάδες πολιτών και συνάμα προβλήματα μεταξύ των ιδιοκτητών και της τοπικής αυτοδιοίκησης. Στην εν λόγω όμως μελέτη, το ζήτημα λύθηκε χωρίς να υπάρξουν προβλήματα με τους πολίτες και τον δήμο της περιοχής. Άλλωστε, στην κατασκευή ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος πολυτελείας, είναι σαφές ότι απαιτείται η άδεια για την προσάραξη σκαφών εφόσον αποτελούν μέσο πρόσβασης πολλών εκ των επισκεπτών του ξενοδοχείου.

Στη παρούσα όμως επένδυση, σημαντικά ζητήματα δημιουργήθηκαν στον τομέα των υποδομών, σχετικά με το οδικό δίκτυο, τη ποιότητα και την ασφάλεια των δρόμων αλλά και με τα δίκτυα νερού και αποχέτευσης.

Αποτελεί γεγονός ότι στη περιοχή δεν υπάρχει απόλυτη επάρκεια νερού και οι επιχειρήσεις υποχρεώνονται είτε να μεταφέρουν νερό είτε να οδηγούνται σε μονάδες αφαλάτωσης προκειμένου να μπορούν να έχουν τις απαιτούμενες ποσότητες νερού που χρειάζονται.

Ταυτόχρονα, στη συγκεκριμένη περιοχή δεν υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης και ο επιχειρηματίας υποχρεώθηκε να εγκαταστήσει βιολογικό καθαρισμό για να διαχειριστεί το πρόβλημα. Ήταν όμως για εκείνον μια πρόσθετη επένδυση με πρόσθετο κόστος της τάξης των 150.000-200.000 €, που αν όμως ο δήμος είχε μεριμνήσει δεν θα χρειαζόταν. Ακόμη, το οδικό δίκτυο της περιοχής δυστυχώς δεν έχει κατασκευασθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτούνται, με αποτέλεσμα οι δρόμοι να είναι στενοί, με χαμηλής ποιότητας ασφαλική επίστρωση και να μην παρέχουν εύκολη, γρήγορη και ασφαλή πάνω από όλα πρόσβαση των πελατών στο ξενοδοχείο. Όλα αυτά όμως τα προβλήματα έπρεπε θεωρητικά να λύνονται από τη τοπική αυτοδιοίκηση, χωρίς να αναφέρεται υπαίτια μόνο αυτή αλλά και η νομαρχιακή αυτοδιοίκηση που διαδραματίζει σημαντικό ρόλο σε τέτοιου είδους διαδημοτικά έργα. Άλλωστε δεν γίνεται αναφορά μόνο για το

κομμάτι του δρόμου στη περιοχή της Ελούντας αλλά για το σύνολο του οδικού δικτύου με αφετηρία το αεροδρόμιο άφιξης και τελικό προορισμό τη ξενοδοχειακή μονάδα.

Δυστυχώς όμως οι αρμόδιες υπηρεσίες δεν είναι ευέλικτες στην εφαρμογή των κανονισμών διότι τα διοικητικά δημοτικά συμβούλια πολλές φορές τυγχάνει να απαρτίζονται από άτομα που δεν διαθέτουν τις απαιτούμενες ειδικές γνώσεις. Αυτό βέβαια έχει σαν αποτέλεσμα μερικές φορές οι μικρότητες που χαρακτηρίζουν τις τοπικές κοινωνίες, όχι μόνο αυτής της περιοχής, να οδηγούν τα αρμόδια άτομα σε περιέργες αποφάσεις, οι οποίες δυσκολεύουν τους επενδυτές, εμποδίζοντας ταυτόχρονα τη σωστή λειτουργία της επένδυσής τους.

Εδώ όμως πρέπει να σημειωθεί ότι, δυστυχώς, ούτε η ίδια η Ελληνική Νομοθεσία είναι απολύτως σαφής σε τέτοιου είδους καταστάσεις, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο το ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης. Είναι, λοιπόν, λογικό να δημιουργούνται προβλήματα στις επενδύσεις, ιδιαιτέρως στον ξενοδοχειακό τομέα, με άμεσο αντίκτυπο στους επενδυτές, οι οποίοι συναντούν αρκετά εμπόδια στη προσπάθειά τους να κάνουν μια σωστή επένδυση και αξιοποίηση των χρημάτων τους προς όφελος της ελληνικής οικονομίας.

7.7.3 Οι φάσεις κατασκευής του έργου

Την 1^η Απριλίου του έτους 2002, αποφασίστηκε τελικά η έναρξη των εργασιών για την ανέγερση του νέου ξενοδοχείου με την επωνυμία «**Blue Palace Resort&Spa**».

Αναλύοντας τις φάσεις κατασκευής του έργου, έχοντας πάντα σαν βάση το χρονοδιάγραμμα κατασκευής από το αρχιτεκτονικό γραφείο του κ.Στυλιανίδη (συμπεριλαμβάνεται στο παράρτημα II), συναντάμε σε πρώτη φάση την υλοποίηση των χωματουργικών εργασιών. Έγιναν δηλαδή οι εκσκαφές και χωροθετήθηκαν τα επιμέρους κτίσματα στην έκταση του οικοπέδου, ενώ τη σκυτάλη ανέλαβαν τα συνεργεία οπλισμένου σκυροδέματος. Οι σκυροδετήσεις αποτελούν τη βασική φάση κατασκευής ενός έργου, καθώς τα κτίρια παίρνουν μορφή στο χώρο, αλλά και τη περισσότερο χρονοβόρα. Ξεκινώντας τη 1^η Απριλίου του 2002, τα συνεργεία οπλισμένου σκυροδέματος ολοκλήρωσαν τις εργασίες τους τον Νοέμβριο του ίδιου έτους.

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι αρχικά κατασκευάσθηκε το ξενοδοχείο και στη συνέχεια το κέντρο θαλασσοθεραπείας του (SPA). Το τμήμα του ξενοδοχείου είχε αποφασιστεί ότι θα αποτελούνταν από ένα Κεντρικό κτίριο και από κτίρια, διώροφα και ισόγεια, ανεξάρτητα μεταξύ τους και διασπαρμένα στο γήπεδο. Τα διώροφα κτίρια θα είχαν κεραμοσκεπή ενώ στα ισόγεια η οροφή θα καλυπτόταν με φυτικό χρώμα και θα ακολουθούσε εμφύτευση.

Συνεχίζοντας την ανάλυση των φάσεων κατασκευής, σειρά είχαν από τους αρμόδιους, οι τοιχοποιίες των κτιρίων, η τοποθέτηση των διαφόρων ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων, τα επιχρίσματα, οι επενδύσεις των πετρών, οι μονώσεις, οι τοποθετήσεις οδηγών ανοιγμάτων και δαπέδων, οι ελαιοχρωματισμοί αλλά και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, οι φυτεύσεις, η δημιουργία δικτύων κήπων κλπ.

Βέβαια, για να παραδοθεί ένα ξενοδοχείο έτοιμο και να τεθεί σε λειτουργία είναι λογικό ότι επακολούθησε η τοποθέτηση κουφωμάτων και υαλοπινάκων, επίπλων, κουρτινών και λευκών ειδών, ο καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων, δωματίων και του περιβάλλοντος χώρου καθώς και οι διάφοροι απαραίτητοι έλεγχοι σε εγκαταστάσεις που τοποθετήθηκαν προκειμένου η μονάδα να είναι πάνω από όλα λειτουργήσιμη και ασφαλής.

Αναλυτικότερα, οι εργασίες που ακολουθήθηκαν αλλά και τα χρονικά διαστήματα που διήρκησαν απεικονίζονται στο χρονοδιάγραμμα κατασκευής του έργου στο παράρτημα II.

Αξιοσημείωτο είναι ότι, κάποια στιγμή, για την εκτέλεση της κατασκευής του έργου, απασχολούνταν στο χώρο παραπάνω από 500 εργαζόμενοι. Άλλωστε, για να μπορέσει να επιτευχθεί ο στόχος του χρονοδιαγράμματος, που ήθελε το ξενοδοχείο να παραδίδεται στη ιδιοκτήτρια εταιρεία τον Απρίλιο του 2003, είναι σαφές ότι τα περισσότερα επιμέρους συνεργεία λειτουργούσαν ταυτοχρόνως και οι παραπάνω εργασίες διαδέχονταν η μια την άλλη.

Ορισμένες σημαντικές λεπτομέρειες των εργασιών κατασκευής του έργου, που αξίζει να αναφερθούν, είναι οι εξής:

- Ο σκελετός των κτιρίων είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα (Υλικά C20/ S400)
- Οι εξωτερικοί τοίχοι είναι δομικοί από οπτόπλινθους με διάκενο 5 εκ. για τη τοποθέτηση θερμομονωτικού υλικού ενώ οι εσωτερικοί τοίχοι είναι δομικοί επίσης από οπτόπλινθους
- Η οροφή των Διώροφων τμημάτων καλύφτηκε από κεραμίδια
- τα εξωτερικά κουφώματα που τοποθετήθηκαν είναι από ξύλο και αλουμίνιο στο χρώμα του ξύλου ενώ τα εσωτερικά μόνο από ξύλο
- Τα επιχρίσματα έγιναν από ασβεστοτσιμεντοκονίαμα τριφτό
- Για τη κάλυψη των δαπέδων χρησιμοποιήθηκαν κεραμικά πλακίδια και μάρμαρα
- Για τον χρωματισμό των κτιρίων χρησιμοποιήθηκαν πλαστικά χρώματα σε απόχρωση του φυσικού εδάφους
- Ο περιβάλλον χώρος (τοίχοι αντιστήριξης, πλακόστρωτα δωματίων, εξωτερικά κλιμακοστάσια, περιφράξεις κ.α.) έγινε πετρώκτιστος με τη χρήση τοπικής πέτρας
- Η φύτευση έγινε με χρήση φυτών από τη τοπική χλωρίδα (χαρουπιές, σχίνα, ελιές, κλπ) για την άρδευση των οποίων θα χρησιμοποιείται νερό από τον Βιολογικό Καθαρισμό.

Επίσης, οι ηλεκτρικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις έγιναν σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις για τέτοιου μεγέθους έργα. Το συγκρότημα συνδέθηκε με το δίκτυο της ΔΕΗ καθώς και με το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης ενώ, όπως έχει ήδη αναφερθεί, για τις ανάγκες της αποχέτευσης κατασκευάστηκε βιολογικός καθαρισμός. Ακόμα, η τηλεφωνική σύνδεση έγινε από το δίκτυο του ΟΤΕ ενώ για τη θέρμανση της μονάδας εγκαταστάθηκαν συστήματα κλιματισμού.

Το κεντρικό τμήμα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, όπου στεγάζονται τα δωμάτια, το κτίριο υποδοχής, ορισμένα εστιατόρια, οι αθλητικές εγκαταστάσεις, ο βιολογικός καθαρισμός κ.α. θα τοποθετούνταν στο τμήμα του οικοπέδου, συνολικής επιφάνειας $E=61214,65$ τ.μ., που εκτείνεται άνωθεν της επαρχιακής οδού Ελούντας- Πλάκα (Ο δρόμος έχει πλάτος 7,00μ και υπάρχει εγκεκριμένη κυκλοφοριακή σύνδεση). Η είσοδος θα κατασκευαζόταν περίπου στο ύψος των 2/3 του οικοπέδου, όπου θα ήταν και οι κοινόχρηστοι χώροι που αναφέρθηκαν.

Στο παραθαλάσσιο τμήμα, συνολικής επιφάνειας $E=14385,00$ τ.μ., με πρόσωπο στη θάλασσα 210,00μ, θα διαμορφωνόταν η παραλία με βότσαλα και χαμηλή βλάστηση με μικρές χαρουπιές. Το εν λόγω οικοπέδο επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων και μπαρ αλλά και του κέντρου θαλασσοθεραπείας (SPA) συνολικής εκτάσεως 2000 τ.μ.

Μια πρώτη εικόνα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, όπως είχε σχεδιαστεί από τον αρμόδιο αρχιτέκτων μηχανικό, φαίνεται στην εικόνα που ακολουθεί, όπου απεικονίζεται η μακέτα του έργου.



Εικόνα 15: Η μακέτα για το ξενοδοχείο «Blue Palace Resort & Spa»
 Πηγή: Αρχείο του ξενοδοχείου

Συνολικά η δυναμικότητα στάθμης του ξενοδοχείου θα ανερχόταν στις 442 κλίνες. Αναλυτικότερα, κατασκευάστηκαν: _

ΔΩΜΑΤΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΚΛΙΝΕΣ
ΔΙΚΛΙΝΑ	136	272
ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	15	30
Α.Μ.Κ	20	40
ΣΟΥΙΤΕΣ	9	27
ΒΙΛΛΕΣ	4	16
ΔΙΧΩΡΑ	19	57
ΣΥΝΟΛΟ	203	442

Πίνακας 5: Δυναμικότητα στάθμης Ξενοδοχείου

Παράλληλα, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελατών, στα πλαίσια των απαιτούμενων προδιαγραφών πολυτελείας, σε όλα σχεδόν τα ισόγεια δωμάτια, προβλεπόταν η κατασκευή ιδιωτικής πισίνας μπροστά από το καθένα.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, στις πισίνες επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί, μέσω γεώτρησης, θαλασσινό νερό. Η διαδικασία αυτή θα βοηθούσε περισσότερο στην εξάλειψη τυχόν προβλημάτων υγειονομικής μορφής εφόσον μέσω της γεώτρησης επιτυγχάνεται φυσικό φιλτράρισμα του νερού. Ταυτόχρονα βέβαια θα τηρούνταν όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές που απαιτούνται σε αυτές τις περιπτώσεις, όπως η ενίσχυση του νερού με ειδικά άλατα, φιλτράρισμα του νερού κατά διαστήματα κ.ο.κ.



Εικόνα 16: Πανοραμική θέα του ξενοδοχείου «Blue Palace Resort&Spa»
Πηγή: <http://www.elounda.com/hotels>

Προκειμένου τώρα οι πελάτες του ξενοδοχειακού συγκροτήματος να έχουν τη δυνατότητα να μετακινούνται άνετα από το ένα τμήμα του ξενοδοχείου στο άλλο και χωρίς να αναγκάζονται να διασχίζουν το δρόμο, ζητήθηκε και δόθηκε άδεια για την κατασκευή υπόγειας διάβασης.

Ταυτοχρόνως, λόγω των έντονων κλίσεων που παρουσιάζει το ανάγλυφο της περιοχής, εγκαταστάθηκε για την εξυπηρέτηση των πελατών, ένας κεκλιμένος ανελκυστήρας με σκοπό τη εύκολη και γρήγορη μεταφορά των ενδιαφερόμενων από το ξενοδοχείο στη παραλία με ενδιάμεσες στάσεις στα διάφορα επίπεδα του ξενοδοχείου.

Επίσης, λόγω της έκτασης της μονάδας και της έντονης κλίσης, η περιήγηση στους χώρους του ξενοδοχείου δεν είναι ιδιαίτερα εύκολη, κυρίως για ηλικιωμένα άτομα, για αυτό αγοράστηκαν και τέθηκαν στη διάθεση των πελατών ηλεκτροκίνητα αυτοκίνητα, που είναι φιλικότερα στο περιβάλλον.

Αναλυτικότερα, το σχέδιο για το έργο, δηλαδή, οι θέσεις των κτιρίων και τα εμβαδά τους, οι εκτάσεις των κοινόχρηστων χώρων, η οριογραμμή της παραλίας και του αιγιαλού, οι υψομετρικές γραμμές, οι κλίσεις του εδάφους, η θέση εγκατάστασης του βιολογικού καθαρισμού, το οδικό δίκτυο και άλλα στοιχεία, απεικονίζονται στα σχέδια του **Γενικού Χωροταξικού** (κλ.1:500) και **Γενικού Χωροταξικού Αξόνων** (κλ. 1:500) για το ξενοδοχείο, όπως εκείνα συντάχθηκαν τον Οκτώβριο του 2001 από τον αρχιτέκτονα μηχανικό (Παράρτημα ΙΙΙ).

7.7.4 Το ξενοδοχείο «Blue Palace Resort& Spa»

Σήμερα, το «Blue Palace Resort& Spa» μετράει συνολικά 7 έτη λειτουργίας ενώ έχει αποδειχτεί μια κερδοφόρα επένδυση στο τομέα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων. Οι ιδιοκτήτες του, έχοντας ως στόχο τη συνεχή εξέλιξη της ξενοδοχειακής μονάδας και προκειμένου να προσελκύσουν σε μεγαλύτερο βαθμό τους εκλεπτυσμένους πελάτες τους, προχώρησαν το έτος 2007 στην επέκτασή* του ξενοδοχείου.

Για το σκοπό αυτό, αγοράστηκε η διπλανή ιδιοκτησία, εκατέρωθεν της οδού που συνδέει το κεντρικό κτίριο του ξενοδοχείου με την επαρχιακή οδό Ελούντας- Πλάκας, συνολικού εμβαδού Ε=45063,73τμ. ενώ ταυτόχρονα το ξενοδοχείο επεκτάθηκε και από την δεξιά του μεριά, με την εξαγορά μίας ακόμα ιδιοκτησίας συνολικής εκτάσεως Ε=31831,38τμ.

(* Στη παρούσα μελέτη δε θα γίνει εκτενής περιγραφή της επέκτασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος, όσον αφορά τα συμβόλαια της αγοραπωλησίας, τη δόμηση που χρησιμοποιήθηκε, τις αδειοδοτήσεις και τις εγκρίσεις που χρειάστηκαν, τα κόστη κατασκευής αλλά και την ανάλυση τυχόν προβλημάτων που προέκυψαν. Η αναφορά γίνεται προκειμένου να δοθεί μια ολοκληρωμένη εικόνα του ξενοδοχείου όπως είναι σήμερα.)

Σχετικά με την νέα χωροθέτηση της μονάδας, αριστερά της αρχικής εκτάσεως, κατασκευάστηκαν νέα δωμάτια συνοδευόμενα με ιδιωτικές πισίνες καθώς και ιδιωτικός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων ενώ στη δεξιά μεριά εγκαταστάθηκε ελικοδρόμιο αλλά και 3 νέες βίλλες. Έτσι, η δυναμικότητα του ξενοδοχείου τροποποιήθηκε και σήμερα υπολογίζεται ως εξής:

ΓΙΑ ΤΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ «BLUE PALACE»

ΔΩΜΑΤΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΚΛΙΝΕΣ
ΔΙΚΛΙΝΑ	166	332
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 3κλινα	35	105
ΔΙΑΜΕΡ. 1 2κλινο,	3	6
1 3κλινο	3	9
ΣΥΝΟΛΟ	207	452

Πινάκας 6: Δυναμικότητα ξενοδοχείου «BLUE PALACE»

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΩΗΝ ΑΡΓΩ*

BUNGALOWS	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΚΛΙΝΕΣ
ΜΟΝΟΧΩΡΑ	28	56
ΔΙΧΩΡΑ	13	26
ΒΙΛΛΕΣ	1	5
ΜΕΖΟΝΕΤΕΣ	4	12
ΣΥΝΟΛΟ	46	99

Πινάκας 7: Δυναμικότητα συγκροτήματος ιδιοκτησίας πρώην Αργώ

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

ΔΩΜΑΤΙΑ-ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΚΛΙΝΕΣ
253	551

Πινάκας 8: Συνολική Δυναμικότητα ξενοδοχείου «BLUE PALACE Resort& Spa»

(* Ως συγκρότημα πρώην ιδιοκτησίας Αργώ και νυν ιδιοκτησίας «BLUE PALACE», αναφέρεται η οικοπεδική έκταση που εκτείνεται αριστερά του ξενοδοχείου, εκατέρωθεν της οδού που οδηγεί στη κεντρική είσοδό του.)

Το νέο **Γενικό Χωροταξικό** σχέδιο του ξενοδοχείου συμπεριλαμβάνεται στο Παράρτημα III (Κλίμακα 1:1000, Μάρτιος 2008), όπου απεικονίζονται αναλυτικά οι τροποποιήσεις που δέχτηκε ενώ αναγράφονται και οι όροι δόμησης που ακολουθήθηκαν.



Εικόνα 17: Το ξενοδοχείο «BLUE PALACE Resort& Spa»

Πηγή: <http://www.bluepalace.gr>

Αναλυτικότερα, για **διαμονή** στο ξενοδοχείο προσφέρονται σήμερα 251 δωμάτια, εκ των οποίων τα 142 διαθέτουν ιδιωτική πισίνα, ενώ χωρίζονται στα:

- 95 «Superior Bungalows» (40 τμ.)
- 40 «Superior Bungalows» με ιδιωτική πισίνα (40τμ.)
- 49 «Superior Bungalows» με ιδιωτική θερμαινόμενη πισίνα(40τμ.)
- 7 «Classic rooms» (39τμ.)
- 4 «Two-bedroom deluxe» με ιδιωτική θερμαινόμενη πισίνα (79τμ.)
- 8 «Junior suites» (περίπου 58τμ.)
- 5 «Junior suites» με ιδιωτική θερμαινόμενη πισίνα (54τμ.)
- 14 «Mediterranean Maisonette Suites» με ιδιωτική πισίνα (70τμ.)
- 8 «Deluxe suites» με ιδιωτική πισίνα (66-70τμ.)
- 17 «Island Luxury Suites» με ιδιωτική πισίνα (περίπου 72τμ.)
- 4 «Private Villas» με ιδιωτική θερμαινόμενη πισίνα και 2 ή 3 υπνοδωμάτια η καθεμία



Εικόνα 18&19: «Royal Blue Villa» & η βεράντα ενός «Superior Bungalow» με ιδιωτική πισίνα
Πηγή: <http://www.bluepalace.gr>

Σχετικά τώρα με τις **παροχές** του ξενοδοχείου, στη διάθεση των πελατών βρίσκονται 5 διαφορετικά είδη εστιατορίων για κάθε είδους προτιμήσεις, με κεντρικό εστιατόριο το «Olea restaurant» στο υψηλότερο επίπεδο του ξενοδοχείου. Επίσης, το συγκρότημα διαθέτει 3 bar, το πρώτο κοντά στο κτίριο υποδοχής και τα άλλα δύο δίπλα στη θάλασσα.



Εικόνα 20&21: «the Arsenali lounge» και « Olea restaurant»
Πηγή: <http://www.bluepalace.gr>

Ακόμη, έχουν εγκατασταθεί δύο φωταγωγημένα γήπεδα tennis, γήπεδο γκολφ, χώροι γυμναστικής, παιδική χαρά, καταδυτικό κέντρο, υποδομές για θαλάσσια σπορ,

συνεδριακό κέντρο αλλά και διαφόρων ειδών boutique και καταστήματα. Στις υποδομές ανήκει και το «Elounda Spa & Thalassotherapy» καθώς και η κεντρική πισίνα του ξενοδοχείου ενώ τα τελευταία χρόνια κατασκευάσθηκε ένα μικρό ιδιωτικό εκκλησάκι.



Εικόνα 22&23: Η κεντρική πισίνα του ξενοδοχείου και το κέντρο θαλασσοθεραπείας του
Πηγή: <http://www.bluepalace.gr>

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι το «BLUE PALACE Resort& Spa» έχει διαφημιστεί στα καλύτερα περιοδικά του κόσμου ενώ έχει βραβευτεί αρκετές φορές για τις υπηρεσίες που προσφέρει. Χαρακτηριστικά το 2007, τιμήθηκε με το «World Travel Award 2007» για το καλύτερο Spa στην Ελλάδα. Το ξενοδοχείο ψηφίστηκε από 167.000 επαγγελματίες του χώρου παγκοσμίως ενώ το 2008 βρέθηκε στη χρυσή λίστα των καλύτερων ξενοδοχείων στον κόσμο του αμερικάνικου περιοδικού «Conde Nast Traveler».

7.8 Η διαδικασία αδειοδότησης για την έκδοση της άδειας λειτουργίας του ξενοδοχείου «Blue Palace Resort&Spa»

Προκειμένου, η νεοϊδρυθείσα ξενοδοχειακή μονάδα να αποκτήσει άδεια κατασκευής και λειτουργίας, η ιδιοκτήτρια εταιρεία έπρεπε να προσκομίσει στους αρμόδιους φορείς, τον φάκελο με όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις, όπως προστάζει η Ελληνική Νομοθεσία.

Τα διαδικαστικά βήματα, που απαιτούνται σε αυτές τις περιπτώσεις, αναλύθηκαν εκτενώς στο προηγούμενο υποκεφάλαιο. Βέβαια, δόθηκε ένα γενικό πλάνο της διαδικασίας αδειοδότησης των τουριστικών εγκαταστάσεων και η καθεμία περίπτωση μελέτης σίγουρα είναι διαφορετική, ως προς τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, ανάλογα με τη θέση που βρίσκεται και φυσικά ανάλογα με το είδος της τουριστικής εγκατάστασης που πρόκειται να κατασκευασθεί.

Στη περίπτωση του ξενοδοχείου «Blue Palace Resort&Spa», τα βασικό στοιχείο ήταν ότι, επρόκειτο για την ίδρυση μιας ξενοδοχειακής μονάδας **ειδικής τουριστικής υποδομής**, καθώς γινόταν λόγος για μια σύνθετη τουριστική εγκατάσταση και όχι μόνο για ένα κτίριο ξενοδοχείου. Επίσης, η περιοχή εγκατάστασής του ανήκει σε παραθαλάσσια και εκτός σχεδίου δόμησης περιοχή ενώ, πρώτο και βασικό ρόλο, διαδραμάτισε η Αρχαιολογική Υπηρεσία λόγω του μνημείου της Σπιναλόγκα. Αναλυτικότερα, τα βήματα που ακολουθήθηκαν αλλά και οι εγκρίσεις που δόθηκαν, ήταν οι εξής:

ΒΗΜΑ 1^ο: ΕΚΔΟΣΗ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Σε πρώτη φάση λοιπόν, εκδόθηκε και εγκρίθηκε η μελέτη Προκαταρκτικής και Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης του έργου (Π.Π.Ε.Α), εφόσον η περιοχή εγκατάστασης του ξενοδοχείου ανήκει σε περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης αλλά και οι χρήσεις γης δεν ήταν καθορισμένες με κάποιο ειδικό Προεδρικό Διάταγμα.

Βέβαια, για να εγκριθεί η εν λόγω μελέτη έπρεπε πρώτα να δοθεί άδεια από το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο αλλά και από το Υπουργείο Πολιτισμού. Έτσι, η, ΚΔ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του Αγίου Νικολάου, βεβαίωσε αρχικά με σχετικό έγγραφο προς την ιδιοκτήτρια εταιρεία «Πλάκα Α.Ε», έπειτα από αίτηση της ίδιας, ότι η θέση του ακινήτου δεν βρίσκεται μέσα σε κηρυγμένο και οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο (Αριθμός Πρωτοκόλλου:1998 στις 3-10-2000, συμπεριλαμβάνεται στο Παράρτημα ΙΙ). Η βεβαίωση κοινοποιήθηκε και στην 13^η Εφορεία Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων με έδρα το Ηράκλειο.

Τελικά, με έγγραφο της, η **Διεύθυνση Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Μνημείων** και συγκεκριμένα το τμήμα Βυζαντινών Χώρων, που υπάγεται στο Υπουργείο Πολιτισμού, έχοντας υπόψη:

- Την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΓΝΟΣ/49095/30.10.1991 (ΦΕΚ 987/Β/28.11.1991 και ΦΕΚ 17/Β/16.1.1992) για μεταβίβαση αρμοδιοτήτων Υπουργού και δικαιώματος υπογραφής «Με εντολή Υπουργού» στους Γ. Γραμματέα, Ειδικό Γραμματέα, Προϊσταμένους Δ/νσεων, Τμημάτων και Γραφείων του ΥΠΠΟ.
- Τις διατάξεις Κ.Ν. 5351/32 «Περί Αρχαιοτήτων».
- Την υπ' αρ 9597/12-9-1970 (ΦΕΚ τ. Β' / 23-9-1970) Υπουργική Απόφαση κήρυξης της νησίδας της Σπιναλόγκα ως τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, την υπ' αρ. 24456/ 1834 π.ε./ 5-5-1976 (ΦΕΚ 699/τ. Β' / 26-5-1976) Υπουργική Απόφαση κήρυξης της νησίδας Σπιναλόγκα ως αρχαιολογικού χώρου και την υπ' αρ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Φ38/53979/2092/27-11-1998 Υπουργική Απόφαση κήρυξης της νησίδας Σπιναλόγκα ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου.
- Την γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων, όπως διατυπώθηκε στην υπ' αρ. 8/31-10-2001 συνεδρία του.

ενέκρινε τη μελέτη για την ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας ΑΑ τάξεως και του συγκροτήματος θαλασσοθεραπείας του ενώ έθεσε σαν βασικό όρο, την επίβλεψη όλων των εργασιών κατασκευής, από τη 13^η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, η οποία εξουσιοδοτήθηκε για τη θεώρηση των σχεδίων (Αρ. πρωτ.142, 31-12-2001, παράρτημα ΙΙ). Το εν λόγω έγγραφο κοινοποιήθηκε στη 13^η ΕΒΑ, στη Διεύθυνση ΠΕΧΩ Κρήτης, στη Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Λασιθίου, στο Αστυνομικό Τμήμα της Ελούντας αλλά και στον αρχιτέκτονα του έργου, κ. Στυλιανίδη.

Μια ακόμη έγκριση, που οι ιδιοκτήτες θα έπρεπε να είχαν στα χέρια τους, ήταν εκείνη της Δασικής Υπηρεσίας, καθώς έπρεπε να διευκρινιστεί εάν το οικοπέδο βρισκόταν ή όχι μέσα σε δασική έκταση. Για το λόγο αυτό, η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε» με αίτησή της, στις 27 Ιουλίου του 1988, προς τη **Διεύθυνση Δασών της Νομαρχίας Λασιθίου**, ζήτησε και εξέλαβε (περίπου 3 μήνες μετά) γνωμοδότηση σύμφωνα με την οποία, ο αρμόδιος δασολόγος βεβαίωσε ότι η έκταση του οικοπέδου είχε μη δασικό χαρακτήρα και δεν συμπεριλαμβανόταν στις διατάξεις του Ν. 998/79 περί δασοπροστασίας.

Για να παρθεί, όμως, αυτή η απόφαση, η αρμόδια υπηρεσία έλαβε υπόψη της:

- Τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 998/79 «Περί προστασίας των δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας»
- Την υπ' αρ. 159140/1077/80 εγκύκλιο του Υπ. Γεωργίας
- Την υπ' αρ. 169883/3917/10-10-84 εγκ. Δ/γη κ. Υφυπουργού Γεωργίας
- Το από 3-10-88 Υπηρεσιακό Σημείωμα ονομαζόμενου δασολόγου

Η βεβαίωση αυτή, κοινοποιήθηκε στην Επιθεώρηση Δασών Κρήτης με έδρα το Ηράκλειο, στην Οικονομική Εφορία του Αγίου Νικολάου για τη διερεύνηση τυχόν υφισταμένων δικαιωμάτων του Δημοσίου επί της εκτάσεως και σε ονομαζόμενο Δασοφύλακα του δήμου (αρ. πρωτ.1779, 4-10-1988, παράρτημα II)

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, η απόφαση αυτή πάρθηκε το έτος 1988, 13 χρόνια πριν δηλαδή από την έναρξη των σχετικών διαδικασιών προκειμένου να αρχίσει η φάση κατασκευής και να δοθεί η άδεια λειτουργίας στο ξενοδοχείο. Για το λόγο αυτό, η απόφαση δημοσιεύτηκε στον τύπο και δύο μήνες μετά τη τελευταία δημοσίευσή της, η Διεύθυνση Δασών Λασιθίου διαβεβαίωσε στην «ΠΛΑΚΑ Α.Ε» ότι δεν υποβλήθηκαν αντιρρήσεις και έτσι το πληροφοριακό έγγραφο της 4-10-1988 θα μπορούσε να τεθεί σε ισχύ και να χρησιμοποιηθεί ενώπιον οποιασδήποτε αρχής (αρ. πρωτ.2480, 1-10-2001, παράρτημα II).

Ταυτοχρόνως, λόγω του παραθαλάσσιου οικοπέδου της έκτασης, οριοθετήθηκε σε τοπογραφικό διάγραμμα η γραμμή αιγιαλού (με απόφαση Νομάρχη, 2146/ 14-6-82) και παραλίας και δόθηκαν οι σχετικές εγκρίσεις από το Υπουργείο Ναυτιλίας (τοπογραφικό διάγραμμα κ. Αντώνη Στυλιανίδη στις 27-03-2002, παράρτημα III).

ΒΗΜΑ 2^ο : ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΓΗΠΕΔΟΥ

Στην επόμενη φάση της διαδικασίας, εγκρίθηκε η καταλληλότητα του οικοπέδου από τη **Διεύθυνση Τουρισμού της Γενικής Περιφέρειας της Περιφέρειας Κρήτης** (έγγραφο στις 28-03-2002, παράρτημα II). Βασική προϋπόθεση, βέβαια, ήταν να είχε εγκριθεί ήδη η Π.Π.Ε.Α του προηγούμενου βήματος προκειμένου να κατατεθεί και αυτή.

Μαζί με όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά, ο αρμόδιος αρχιτέκτονας μηχανικός, όπως έχει ήδη αναφερθεί, έπρεπε να συμπληρώσει συγκεκριμένα υποδείγματα, δηλώνοντας έτσι την ακριβή τοποθεσία του οικοπέδου. Για παράδειγμα, σε ένα από τα υποδείγματα αυτά, έπρεπε να συμπληρωθούν οι αποστάσεις του ξενοδοχείου από το κοντινότερο αεροδρόμιο, το κεντρικό τμήμα της πόλεως, το νοσοκομείο, τη πυροσβεστική υπηρεσία, τους αρχαιολογικούς χώρους, τους παραδοσιακούς οικισμούς κ.α. Για να κλείσει όμως τον απαιτούμενο φάκελο των δικαιολογητικών έπρεπε να συντάξει και μια σύντομη τεχνική περιγραφή του έργου, όπου θα αναφερόταν η θέση και η έκταση του οικοπέδου, μια σύντομη έκθεση της υπάρχουσας υποδομής αλλά και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιούνταν το οικόπεδο (έγγραφα που εγκρίθηκαν στις 27 και 28 Μαρτίου του 2002, παράρτημα II).

Στα πρόσθετα δικαιολογητικά για την έγκριση καταλληλότητας του οικοπέδου, σε περιπτώσεις που μπορεί να ζητηθεί, ανήκει και η **έγκριση ενεργητικής πυροπροστασίας**. Εδώ, πρέπει να σημειωθεί ότι, με έγγραφο της η Πυροσβεστική Υπηρεσία Αγίου Νικολάου ενέκρινε τη μελέτη πυροπροστασίας του ξενοδοχείου, η οποία

στη συνέχεια στάλθηκε για γνωστοποίηση στο αρμόδιο Πολεοδομικό γραφείο της πόλης (αρ. πρωτ.24155, 22-05-02, παράρτημα ΙΙ). Αναφορικά, μια ακόμη μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, που αφορούσε στην εγκατάσταση υγραερίου σε τρεις σειρές, υποβλήθηκε και εγκρίθηκε το έτος 2009.

Σχετικά τώρα με τη **κυκλοφοριακή σύνδεση**, ζητήθηκε και εγκρίθηκε από το τμήμα Συγκοινωνιακών Έργων της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου, κυκλοφοριακή σύνδεση τύπου Γ' με τον επαρχιακό δρόμο Ελούντας- Πλάκας σύμφωνα με τα σχέδια που συντάχθηκαν από τον κ. Λεωνίδα Ζερβό, πολιτικό μηχανικό. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εγκατάσταση της, θεωρήθηκε η πλήρη αποκατάσταση της απαιτούμενης ορατότητας με κοπή κάποιων δένδρων και θάμνων ενώ συνεχείς επιβλέποντες του έργου θα ήταν αρμόδια άτομα της Δ.Τ.Υ Λασιθίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Β.Δ. 465/70 και των Π.Δ. 149/83 και 401/93 (αρ. πρωτ.15987/2053, 27-06-2001, παράρτημα ΙΙ). Αναλυτικότερα, ο υπό κατασκευή κόμβος απεικονίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του παραρτήματος ΙΙΙ.

Παράλληλα όμως, δόθηκε από την ίδια υπηρεσία, **έγκριση για μελέτη κατασκευής Υπόγειας Διάβασης Πεζών (με προϋπολογισμό μελέτης 94.454.230δρχ)**, όπως εκείνη είχε συνταχθεί από πολιτικό μηχανικό και έπειτα από έλεγχο του τμήματος Συγκοινωνιακών Έργων, για την καλύτερη εξυπηρέτηση του ξενοδοχείου. Βέβαια, η χορήγηση δόθηκε με μια σειρά αυστηρών όρων και περιορισμών, οι οποίοι αναφέρονται εκτενώς στο επίσημο έγγραφο της απόφασης (αρ. πρωτ. Π.Ε. 26907/69, 14-1-2001) που συμπεριλαμβάνεται στο παράρτημα ΙΙ.

ΒΗΜΑ 3^ο : ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ

Με **κοινή απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ και ΕΟΤ** δόθηκε η «Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων για τη κατασκευή και λειτουργία ξενοδοχειακής μονάδας ΑΑ' τάξης στη θέση «Αγ. Μαρίνα» Πλάκας, ιδιοκτησίας ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» από το τμήμα Γεν. Περ. Θεμάτων της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού, που υπάγεται στη Γενική Δ/νση Περιβάλλοντος του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Για να δοθεί όμως η παρούσα έγκριση, ζητήθηκε και δόθηκε η απόφαση **Προέγκρισης Χωροθέτησης του ξενοδοχείου** από το τμήμα Περιβαλλοντικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης.

Σύμφωνα με τη προέγκριση αυτή, αποφασίζόταν η χωροθέτηση της ξενοδοχειακής μονάδας, με την προϋπόθεση ότι ο ενδιαφερόμενος θα υπέβαλλε στη ίδια υπηρεσία τη **Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.)**, όπως ορίζει ο Νόμος 1650/86 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α). Η απόφαση αυτή, είχε ισχύ για 5 χρόνια και αφορούσε μόνο τη χωροθέτηση της προγραμματιζόμενης δραστηριότητας (αρ. πρωτ.1919/2585, 18-09-01, παράρτημα ΙΙ).

Αναφορικά, για τη σύνταξη της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, οι άμεσα ενδιαφερόμενοι πρέπει να γνωρίζουν ότι υποχρεούνται τα συμπεριλάβουν τουλάχιστον τα εξής:

- Περιγραφή του έργου ή της δραστηριότητας με πληροφορίες για το χώρο εγκατάστασης, το σχεδιασμό και το μέγεθός του.
- Περιγραφή των στοιχείων του περιβάλλοντος που ενδέχεται να θιγούν σημαντικά από το προτεινόμενο έργο ή δραστηριότητα.
- Εντοπισμό και αξιολόγηση των βασικών επιπτώσεων στο περιβάλλον.

- Περιγραφή των μέτρων για την πρόληψη, μείωση ή αποκατάσταση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον.
- Σύνοψη των κύριων εναλλακτικών λύσεων και υπόδειξη των κύριων λόγων της επιλογής της προτεινόμενης λύσης
- Απλή (μη τεχνική) περίληψη του συνόλου της μελέτης
- Σύντομη αναφορά των ενδεχόμενων δυσκολιών που προέκυψαν κατά την εκπόνηση της μελέτης.

Ενημερωτικά, η αρμόδια αρχή, πριν τη χορήγηση της ΕΠΟ, ξεκινά τη διαδικασία δημοσιοποίησης με τη μεταβίβαση στο οικείο Νομαρχιακό Συμβούλιο φακέλου με τη Μ.Π.Ε. και τα απαιτούμενα συνοδευτικά της στοιχεία καθώς και τη γνωμοδότηση της Διοίκησης για την Π.Π.Ε.Α. Το Νομαρχιακό Συμβούλιο όμως, πριν γνωμοδοτήσει υπέρ του φακέλου υποχρεούται να θέσει στη διάθεση του κοινού και των φορέων εκπροσώπησης το φάκελο για να εκφράσουν τη γνώμη τους. Η ίδια διαδικασία γίνεται και πριν την τελική έγκριση της ΕΠΟ ενώ αξίζει να σημειωθεί ότι, για τα έργα Α' κατηγορίας, όπως είναι το συγκεκριμένο ξενοδοχείο, η έγκριση χορηγείται μέσα σε 90 μέρες, εφόσον ο κατατεθείς φάκελος είναι πλήρης. Βέβαια, η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί για ίσο χρονικό διάστημα από τον υπουργό του ΥΠΕΧΩΔΕ ή τον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας κατά περίπτωση, αν λόγω της σοβαρότητας ή της δυσχέρειας του έργου δικαιολογείται η παράταση.

Όσον αφορά τώρα την Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων του έργου, ουσιαστικά πρόκειται για μια σειρά από όρους και περιορισμούς, η εφαρμογή των οποίων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση του έργου και βαραίνει το φορέα εκτέλεσης και λειτουργίας του.

Επιγραμματικά, στη παρούσα μελέτη για το ξενοδοχείο, αναφέρονται:

- Οι οριακές τιμές εκπομπής ρυπαντικών φορτίων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία
- Οι μέγιστες επιτρεπόμενες συγκεντρώσεις ρυπαντικών φορτίων στους αποδέκτες σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις
- Οι ειδικές οριακές τιμές στάθμης θορύβου και δονήσεων
- Τα τεχνικά έργα και τα μέτρα αντιρρύπανσης ή γενικότερα αντιμετώπισης της υποβάθμισης του περιβάλλοντος που επιβάλλεται να κατασκευασθούν ή να ληφθούν
- Τα μέτρα για τη διατήρηση του περιβάλλοντος της περιοχής, των ευαίσθητων στοιχείων του και των ειδικά προστατευόμενων ζωνών
- Το χρονικό διάστημα ισχύος των Περιβαλλοντικών Όρων
- Η περίπτωση άρσης ισχύος της παρούσας απόφασης

Η αρμόδια υπηρεσία που ορίστηκε για τον έλεγχο της τήρησης όλων των παραπάνω όρων και περιορισμών ήταν η Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου ενώ το Νομαρχιακό Συμβούλιο ήταν υπεύθυνο για τη δημοσιοποίηση της μελέτης προκειμένου να ενημερωθούν οι ενδιαφερόμενοι και οι πολίτες.

Αναλυτικότερα, η Νομοθεσία, οι Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις και τα επιμέρους σχετικά έγγραφα που λήφθηκαν υπόψη για την σύνταξη της μελέτης, οι λεπτομερείς όροι και περιορισμοί που αναφέρθηκαν αλλά και οι φορείς στους οποίους κοινοποιήθηκε, αναφέρονται στην ολοκληρωμένη ΕΠΟ που συμπεριλαμβάνεται στο παράρτημα II και παραλήφθηκε από την ιδιοκτήτρια εταιρεία στις 15.3.2002.

ΒΗΜΑ 4^ο : ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΣΧΕΔΙΩΝ

Στις 27 Μαρτίου του 2002, η Διευθύντρια του τμήματος **Τουριστικών Εγκαταστάσεων της Διεύθυνσης Τουρισμού της Περιφέρειας Κρήτης**, ενέκρινε με εντολή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, τα σχέδια που αφορούσαν την καταλληλότητα του οικοπέδου αλλά και την αρχιτεκτονική μελέτη για τη δημιουργία ξενοδοχείου κλασσικού τύπου ΑΑ' τάξης, δυναμικότητας 442 κλινών στο προαναφερόμενο οικόπεδο (αρ.πρωτ.5383, 27.03.02, παράρτημα ΙΙ).

Προκειμένου τώρα να παρθεί η απόφαση αυτή και να εγκριθεί η αρχιτεκτονική μελέτη, η παραπάνω αρμόδια υπηρεσία έλαβε υπόψη της τα εξής:

- Τις διατάξεις του Ν.2160/93/ΦΕΚ 118 Α/19.7.93 «Περί ρυθμίσεων για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις».
- Την υπ.αρ.530992/28.9.87 αποφ. Γ.Γ.ΕΟΤ (ΦΕΚ 557/Β) «Περί Τεχνικών Προδιαγραφών Τουριστικών Εγκαταστάσεων»
- Την με αρ.516323/9.5.88 απόφαση άσκησης αρμοδιοτήτων της Κεντρικής Υπηρεσίας από την Περιφερειακή Διεύθυνση Τουρισμού Κρήτης
- Την με αρ.525767/8.5.01 απόφαση μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στους προϊστάμενους Διευθύνσεων των Περιφερειακών Υπηρεσιών του ΕΟΤ
- Το Π.Δ. 313 (ΦΕΚ 211/Α/25.9.01) άρθ.14 για μεταβίβαση αρμοδιοτήτων από τον ΕΟΤ στις Περιφέρειες και σύσταση Υπηρεσιών στη Περιφέρεια
- Τα υποβληθέντα δικαιολογητικά και αρχιτεκτονικά σχέδια τα οποία θεωρήθηκαν από τη Τεχνική Υπηρεσία της Δ/σης Τουρισμού Κρήτης

Παράλληλα, στην εν λόγω έγκριση, τέθηκαν στην «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» οι παρακάτω όροι :

Α. Η πλήρης και ακριβής εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων διότι σε διαφορετική περίπτωση δεν θα ήταν δυνατή η χορήγηση της άδειας λειτουργίας της μονάδας.

Β. Οι κολυμβητικές δεξαμενές της μονάδας, εφόσον προβλεπόταν η δημιουργία τους, θα ακολουθούσαν τις υπάρχουσες διατάξεις (ΦΕΚ 24.1.73 τεύχος β' αρ.87).

Γ. Τα σχέδια θα είχαν ισχύ μέχρι 26-3-2006. Μετά τη παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας και εφόσον στο διάστημα της ισχύος δεν εκδοθεί οικοδομική άδεια, τα σχέδια θα έπαιναν να ισχύουν. Θα εξακολουθούσαν βέβαια να τηρούνται, μετά την ανωτέρω προθεσμία, επί μια 4ετία ακόμη και εφόσον δεν ανανεωνόταν η έγκριση, τα σχέδια θα στέλλονταν για πολυτοποίηση.

Σημειώνεται, επίσης, ότι το πολεοδομικό γραφείο, στο οποίο θα κοινοποιούνταν η έγκριση αυτή, θα ήταν αρμόδιο αφενός για την έκδοση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας ανεγέρσεως, η οποία όμως θα δίδονταν μόνο στη περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος προσκόμιζε θεωρημένη μελέτη από τη Πυροσβεστική Υπηρεσία, και αφετέρου για τον έλεγχο των σχεδίων σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Παράλληλα, οι όψεις θα έπρεπε να ελεγχθούν από την αρμόδια επιτροπή ενασχόλησης αρχιτεκτονικού ελέγχου.

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι, περίπου δύο μήνες αργότερα, ακολουθήθηκε η ίδια ακριβώς διαδικασία από την προαναφερθείσα υπηρεσία για την τροποποίηση αυτή τη φορά των σχεδίων. Συγκεκριμένα, η τροποποίηση αφορούσε αφαίρεση μικρού εστιατορίου και κουζίνας στη στάθμη 20.00-22.00, χωρίς όμως να επηρεάζεται η δυναμικότητα του ξενοδοχείου. Κατά τα λοιπά, ίσχυαν οι προηγούμενες εγκρίσεις της υπηρεσίας (αρ.πρωτ.3056, 20-5-02, παράρτημα ΙΙ).

ΒΗΜΑ 5^ο : ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ

Η ιδιοκτήτρια εταιρεία, έχοντας στα χέρια της όλες τις απαιτούμενες μελέτες (αρκετές εκ των οποίων αναλύθηκαν στα προηγούμενα βήματα της διαδικασίας) και τα λοιπά

δικαιολογητικά σύμφωνα με το Π.Δ., με αίτησή της στις 4 Απριλίου του 2002, ζήτησε την άδεια ανέγερσης της μονάδας από το τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Λασιθίου.

Τελικώς, στις 24 Μαΐου του 2002, η αρμόδια υπηρεσία σε επίσημο έγγραφό της, έπειτα από τον έλεγχο των μελετών για τη τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων και όλων των κανονισμών δόμησης και έχοντας υπόψη της α) Τα άρθρα 55 και 56 του Ν.Δ. 17/7/1923, β) Το από 8/7/93 (ΦΕΚ 795Δ/ 13-7-93) Π.Δ. «Περί του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών», **χορήγησε την άδεια οικοδομής.**

Στο σχετικό έγγραφο, καταγράφονται αναλυτικά οι μηχανικοί που συνέταξαν τις μελέτες, οι επιβλέποντες μηχανικοί του έργου, στοιχεία της οικοδομής αλλά και οι αμοιβές επίβλεψης (αριθμός άδειας 113, 24-5-2002, παράρτημα ΙΙ). Η οικοδομική άδεια ορίστηκε ότι θα είχε ισχύ για 6 χρόνια.

ΒΗΜΑ 6^ο : ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Έχοντας προσκομίσει όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά, που αναφέρονται αναλυτικά στο προηγούμενο υποκεφάλαιο, η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» κατάφερε να αποκτήσει την άδεια λειτουργίας για το νέο ξενοδοχειακό συγκρότημα «Blue Palace Resort&Spa» από την Κεντρική Υπηρεσία ΕΟΤ. Το ξενοδοχείο ξεκίνησε να λειτουργεί κανονικά το έτος 2003, ένα χρόνο μετά την χορήγηση της οικοδομικής άδειας.

Παρατηρήσεις

- Μια γενική παρατήρηση για τις προαναφερθείσες εγκρίσεις, σχετικά με το χρόνο που χρειάζεται για να δοθούν στους άμεσα ενδιαφερόμενους, είναι ότι σε εκείνες που καθυστερούν περισσότερο ανήκει η έγκριση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Ειδικά, όταν η μελέτη που εξετάζεται απαιτεί γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, όπως στη περίπτωση του ξενοδοχείου που εξετάζουμε, η διαδικασία μπορεί να διαρκέσει από έξι μήνες και πάνω.

Ταυτόχρονα, μια ακόμη έγκριση που ενδείκνυται να καθυστερήσει είναι εκείνη της Δασικής Υπηρεσίας. Ιδιαίτερα στη περίπτωση που υποβληθεί μια έκταση για να δοθεί ο απαιτούμενος χαρακτηρισμός, εάν δηλαδή ανήκει σε δασική περιοχή ή όχι, και προκύψει ότι η περιοχή έχει χαρακτηριστεί αρχικά ως δασική. Τότε, η έκταση θα χρειαστεί αποχαρακτηρισμό προκειμένου να οικοδομηθεί και η εν λόγω διαδικασία μπορεί να διαρκέσει από ένα έτος και πάνω. Υπάρχουν αντίστοιχες περιπτώσεις που η διαδικασία ολοκληρώθηκε με τη πάροδο 3 ετών. Βέβαια, εάν υποθεθεί ότι, για παράδειγμα, ένας ιδιοκτήτης έχει στη κατοχή του μια έκταση 50 στρεμμάτων και η Δασική Υπηρεσία δεσμεύσει τα 10 στρ., γιατί ανήκουν σε δασική έκταση, είναι προφανές ότι η εκτέλεση του έργου συνεχίζεται με τα στρέμματα που έχουν εγκριθεί και επιτρέπεται η οικοδόμηση. Γεγονός, φυσικά, αρκετά ζημιογόνο για τον ιδιοκτήτη καθώς εάν εξ' αρχής είχε στη διάθεση του ολόκληρη την έκταση, σίγουρα θα είχε επιτύχει καλύτερο προγραμματισμό του έργου.

Μια ακόμα χρονοβόρα διαδικασία είναι εκείνη του καθορισμού της γραμμής αιγιαλού. Στη περίπτωση του ξενοδοχείου που μελετάμε, ήταν ευτυχής συγκυρία ότι είχε ήδη καθορισθεί. Σε διαφορετική φάση, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ζητήσει το καθορισμό της γραμμής αιγιαλού από το Γενικό Επιτελείο Ναυτικού και η σχετική απόφαση δίδεται συνήθως ένα με ενάμιση χρόνο μετά.

- Σύνηθες φαινόμενο σε τέτοιου είδους επενδύσεις αποτελούν τα λεγόμενα «hidden costs». Ουσιαστικά πρόκειται για «κρυμμένες δαπάνες», για τις οποίες ο επενδυτής δεν είναι ενήμερος από την αρχή του έργου αλλά πληροφορείται στη πορεία.

Σε αυτή τη κατηγορία δαπανών υπάγεται το ποσό που πρέπει να καταβληθεί από τον επενδυτή στο δήμο της πόλης εφόσον, σύμφωνα με τις διατάξεις των Π.Δ. 6/17-10-1978 (Φ.Ε.Κ. Δ538 17-10-1978) Π.Δ./20-1-88 (ΦΕΚ-61/Δ/28-1-88), για κάθε ξενοδοχείο μεγαλύτερο των 4.000 τμ. ο ιδιοκτήτης οφείλει να παραχωρήσει, με συμβολαιογραφική πράξη, στον οικείο Δήμο εισφορά σε γη χωρίς αποζημίωση, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή με αίτησή του προς το Νομάρχη ο ενδιαφερόμενος, μπορεί να ζητήσει τη μετατροπή της εισφοράς αυτής σε χρήμα, υπό την προϋπόθεση ότι σ' αυτή την περίπτωση θα συμφωνήσει και ο Δήμος.

Στη δική μας περίπτωση, με αίτηση της η «ΠΛΑΚΑ Α.Ε.» στη Πολεοδομία του Αγίου Νικολάου στις 9-05-2002, γνωστοποίησε την έκταση, μεγέθους E=8.500μ², που ήταν πρόθυμη να παραχωρήσει στο δήμο ενώ στις 24-05-2002 με αίτηση της προς το Νομάρχη, ζήτησε τελικά τη μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα.

Την ίδια ημέρα υποβολής της αίτησης, ο Νομάρχης Λασιθίου, σε επίσημο έγγραφο του, ενέκρινε την αίτηση της ιδιοκτήτριας εταιρείας. Στη παραπάνω απόφαση, συναίνεσε και ο Διευθυντής Πολεοδομίας του Αγίου Νικολάου, όπου με εισήγησή του, διαβεβαίωνε ότι δεν υπήρχαν στη περιοχή θεσμοθετημένες Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου ή ζώνες ειδικών χρήσεων αλλά ούτε και αποφάσεις Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων.

Η έκταση που τελικά αποδείχτηκε ότι έπρεπε να παραχωρηθεί ήταν της τάξης των 9.363τμ. και με τη σύμφωνη γνώμη των προαναφερθέντων αρμοδίων προσώπων μετατράπηκε σε καταβολή χρηματικού ποσού με δικαίωμα αποπληρωμής με δόσεις σε διάστημα 3 ετών από την έκδοση της προσωρινής ή της οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας (όλες οι παραπάνω αιτήσεις και αποφάσεις συμπεριλαμβάνονται στο παράρτημα II).

- Σε αρκετές περιπτώσεις εγκατάστασης τουριστικών μονάδων, τέτοιας έκτασης και εμβέλειας, δημιουργούνται προβλήματα και αντιδράσεις από ομάδες πολιτών, είτε οικολόγων για θέματα σχετικά με τη προστασία του περιβάλλοντος είτε κατοίκων της περιοχής για ζητήματα προσωπικών συμφερόντων. Ευτυχώς, στη παρούσα μελέτη δε δημιουργήθηκαν αξιοσημείωτα προβλήματα και η επένδυση κύλησε κανονικά προς όφελος της ιδιοκτήτριας εταιρείας.

7.9 Οικονομικά θέματα

Το συνολικό κόστος της επένδυσης για τη κατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας (δεν συμπεριλαμβάνεται το κέντρο θαλασσοθεραπείας της) ανέρχεται στα **24.538.755,53 €**, το οποίο καλύφθηκε 30% με ίδια συμμετοχή της ιδιοκτήτριας εταιρείας και 70% με τραπεζικό δανεισμό. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι για τη κατασκευή της δε δόθηκε **καμία επιχορήγηση δανείου** από το κράτος. Συγκεκριμένα, τα αντιστοιχία ποσά ήταν τα εξής:

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ - ΕΠΕΝΔΥΣΗ		
ΠΗΓΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΑ (ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΡΧ)	ΠΟΣΟΣΤΟ
Ίδια συμμετοχή	5.148.427,00	30%

Τραπεζικός δανεισμός	19.351.573,00	70%
Επιχορήγηση δημοσίου		

Πίνακας 9: Τρόποι χρηματοδότησης κόστους της επένδυσης
Πηγή: Μελέτη για το ξενοδοχείο «BLUE PALACE Resort& Spa»

Αναλύοντας όμως εκτενέστερα το κόστος της επένδυσης και τα ποσά που δόθηκαν για καθεμία εργασία συμπληρώθηκε ο πίνακας που ακολουθεί.

A/A	Κωδικός Ομάδας	Εργασίες	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΘΕΝ ΚΟΣΤΟΣ
A		ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ - ΑΔΕΙΕΣ – ΜΕΛΕΤΕΣ			812.000,00 €
1		Αμοιβές μηχανικών			812.000,00 €
B		ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ			17.184.393,49 €
1	1.01 & 1.02	Εκσκαφές			766.955,00 €
2	2.01.01-10	Σκυροδέματα			5.168.774,00 €
3	3.01.01	Τοιχοποιία			177.588,00 €
4	3.02.01	Επενδύσεις με πέτρα			1.291.800,00 €
5	3.02.02	Επενδύσεις με πέτρα			227.790,00 €
6	3.02.03	Επιστέψεις με πέτρα			347.566,00 €
7	3.03.01	Επενδύσεις τοίχων			62.878,00 €
8	4.02.01	Ξύλινα δάπεδα			541.750,00 €
9	5.01.01	Κουφώματα αλουμινίου			680.190,00 €
10	5.02,01	Σιδερένια κουφώματα			11.900,00 €
11	6.01.01	Επιχρίσματα			435.921,00 €
12	6.02.01	Στεγανοποιήσεις πισίνων			165.163,88 €
13	6.03.01	Επιστρώσεις με πλακίδια			266.948,00 €
14	6.03.02	Επιστρώσεις			254.152,00 €
15	6.03.02	Επιστρώσεις			174.072,00 €
16	6.04.01	Επιστρώσεις			554.525,00 €
17	6.05.01	Υαλωτά χωρίσματα			192.135,00 €
18	6.05.02	Καθρέπτες μπάνιων			3.080,00 €
19	6.06.01	Ψευδοροφές			160.688,00 €
20	6.07.01	Χρωματισμοί			615.065,00 €
21	6.08.01	Μονόριχτες στέγες			70.662,90 €
22	6.09.01 & 02	Μονώσεις			260.992,20 €
23	6.09.03 & 04	Πλακόστρωση δωματίων			116.865,00 €
24	6.09.05	Στεγανοποιήσεις			183.760,00 €
25	7.01.01	Δρόμοι - Πεζοδρόμια			504.470,00 €
26	8.01.01	Διάφορες οικοδομικές εργασίες			280.280,00 €
27		Αμοιβές μηχανημάτων			463.880,20 €
28		Αποκομιδή εκσκαφών	46.957,50	5,28	247.935,60 €

29		Εργατικά & ΙΚΑ			1.510.000,00 €
30		Κατασκευή πλατείας	3.339,20	73,37	244.997,10 €
31		Κατασκευή τέννις	2.087,00	30,00	62.610,00 €
32		Κεραμοσκεπές	2.236,42	28,17	62.999,95 €
33		Ξύλινα κουφώματα	961,10	645,87	620.745,66 €
34		Οικοδομικά υλικά			293.254,00 €
35		Περιβάλλον Χώρος			162.000,00 €

Γ		ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΑ			976.590,00 €
1		Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις	Κατά αποκοπή		626.100,00 €
2		Πίνακες			62.898,00 €
3		Υλικά & Διακόπτες			90.000,00 €
4		Φωτιστικά			97.592,00 €
5		Φωτισμός περιβάλλοντος & πισίνων			100.000,00 €

Δ		ΥΔΡΑΥΛΙΚΑ			1.208.670,69 €
1		Υδραυλικές εγκαταστάσεις	Κατά αποκοπή		800.800,00 €
2		Είδη υγιεινής			183.855,08 €
3		Σεσουάρ μαλλιών - Μίνι μπαρ			160.835,00 €
4		Αξεσουάρ μπάνιου			63.180,61 €

Ε		ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ			644.961,80 €
1		Εγκατάσταση & Κλιματιστικά			616.736,80 €
2		Στόμια			28.225,00 €

ΣΤ		ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ			25.939,00 €
1		Πυρανίχνευση			25.939,00 €

Ζ		ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ			630.103,00 €
1		Μηχανές καφέ			6.500,00 €
2		Μηχανές παγοκύβων			8.000,00 €
3		Εξ. Κουζίνας			222.603,00 €
4		Εξ. Εστιατορίου			361.000,00 €
5		Εξ. Τμημάτων			32.000,00 €

Η		ΨΥΚΤΙΚΟΙ ΘΑΛΑΜΟΙ			133.239,85 €
----------	--	-------------------------	--	--	---------------------

Θ		ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ			10.000,00 €
----------	--	------------------	--	--	--------------------

Ι		ΕΠΙΠΛΑ			1.322.993,70 €
1		Επιπλα γραφείου			62.350,00 €
2		Ντουλάπες			826.724,70 €
3		Επιπλα Κοινοχρήστων -σαλόνια			115.650,00 €
4		Στρώμματα			82.600,00 €
5		extra beds & κούνιες			5.000,00 €
6		Πουφ δωματίων			36.506,00 €

7		Τραπεζάκια			5.292,00 €
8		Καναπέδες δωματίων			157.346,00 €
9		Εξοπλισμος αίθουσας συνεδρίων			31.525,00 €

Κ		EDP			293.167,00 €
1		Εξοπλισμός γραφείων			35.000,00 €
2		Η.Ι.Τ. (Λογισμικό)			127.100,00 €
3		Τηλεφωνικό κέντρο			67.295,00 €
4		Τηλεοράσεις			46.920,00 €
5		Ηχεία			16.852,00 €

Λ		ΛΙΝΑ			789.609,00 €
----------	--	-------------	--	--	---------------------

Μ		ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΟΣΜΩΣΗ			77.290,00 €
----------	--	--------------------------	--	--	--------------------

Ν		ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ			82.393,00 €
----------	--	------------------	--	--	--------------------

Ξ		ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ			198.265,00 €
----------	--	---------------------	--	--	---------------------

Ο		ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ			41.500,00 €
----------	--	-------------------	--	--	--------------------

Π		ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ			107.640,00 €
1		Καθρέπτες δωματίων			107.640,00 €

Α - Ο		Σύνολο προϋπολογισμού			24.538.755,53 €
--------------	--	------------------------------	--	--	------------------------

Πίνακας 10: Ανάλυση κόστους της επένδυσης
 Πηγή: Μελέτη για το ξενοδοχείο «BLUE PALACE Resort & Spa»

Προκειμένου τώρα η ιδιοκτήτρια εταιρεία να προβεί στη κατασκευή του **κέντρου θαλασσοθεραπείας** έλαβε από το κράτος επιχορήγηση από κονδύλια του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/98 με την υπ. Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας 220049/ΥΠΕ/1/00394/Ν2601/98/19-12-2002 με **ποσοστό επιχορήγησης 35%**.

Το συνολικό κόστος της επένδυσης ανερχόταν στα 4.200.000 € αν και ο αρχικός υπαχθείς προϋπολογισμός είχε υπολογιστεί στα 3.650.000,00 €. Προέκυψε δηλαδή μια υπέρβαση του κόστους της τάξης των 547.500,00 € (κατά 15%). Η αναλογούσα επιχορήγηση (35%) έδωσε το ποσό του 1.469.125,00 € ενώ το υπόλοιπο ποσό του συνολικού κόστους καλύφθηκε με ίδια συμμετοχή της ιδιοκτήτριας εταιρείας σε ποσοστό 41,2% δίδοντας 1.729.375,00 € και με τραπεζικό δανεισμό σε ποσοστό 23,8% λαμβάνοντας το ποσό των 999.000,00 €.

Αναλυτικότερα, το κόστος της επένδυσης περιελάμβανε το κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων, το κόστος των Η/Μ εγκαταστάσεων, της επίπλωσης και του εξοπλισμού, της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου και απρόβλεπτα και είχε την ακόλουθη δομή:

ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΔΑΠΑΝΗ (σε €)
Κτιριακά	2.215.429,94
Η/Μ Εγκαταστάσεις	990.106,2
Επίπλωση - Εξοπλισμός	586.580,66
Διαμόρφωση Περιβάλλοντος χώρου	375.392,85
Απρόβλεπτα	32.490,35
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ	4.200.000,00

Πίνακας 11: Ανάλυση κόστους επένδυσης για το κέντρο θαλασσοθεραπείας
Πηγή: Μελέτη για το ξενοδοχείο «BLUE PALACE Resort& Spa»

Η κατασκευή του κέντρου θαλασσοθεραπείας ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2003 ενώ με την 2411/ΥΠΕ/394/01.03.04 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών πιστοποιήθηκε η ολοκλήρωση και έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης.

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η Ελλάδα είναι ανεπιφύλακτα μια χώρα με μεγάλη τουριστική ανάπτυξη, που έχει όμως τη δυνατότητα να αναπτυχθεί ακόμα περισσότερο, βελτιώνοντας σημαντικά την ελληνική οικονομία. Οι νέες τουριστικές εγκαταστάσεις αλλά και η προσπάθεια ανάπτυξης νέων μορφών τουρισμού, θα δώσουν σημαντική ώθηση στον τομέα τα επόμενα χρόνια.

Βέβαια, η βάση της τουριστικής ανάπτυξης ενός τόπου καθώς και τα κίνητρα που δίνονται στους νέους επενδυτές καθορίζονται από τη νομοθεσία του και στη προκειμένη περίπτωση, η Ελληνική Νομοθεσία είναι αλήθεια ότι δημιουργεί προβλήματα στις επενδύσεις. Ο κύριος λόγος που δημιουργείται αυτή η σύγχυση είναι γιατί, ιδιαίτερα στον τομέα των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, δεν είναι απολύτως σαφής και οι επενδυτές συχνά έρχονται αντιμέτωποι με προβλήματα που στις μέρες μας θα πρέπει να είχαν ξεπεραστεί.

Άλλωστε, ο καλύτερος τρόπος για να βοηθήσει και να προσελκύσει η ελληνική πολιτεία νέες τουριστικές επενδύσεις αλλά και να στηρίξει τις ήδη υπάρχουσες είναι να αντιμετωπίσει πάνω από όλα τα δικά της προβλήματα, όπως το να βελτιώσει το επιχειρηματικό και ρυθμιστικό περιβάλλον, τις τεχνικές της υποδομές (οδικά δίκτυα, λιμάνια, αερομεταφορές), να δώσει έμφαση σε κίνητρα προσέλκυσης ξένων επενδυτών, να αναδείξει περισσότερο τη φυσική και πολιτισμική κληρονομιά της κ.α.

Η δημιουργία μιας νέας τουριστικής εγκατάστασης σίγουρα είναι μια διαδικασία αρκετά πολύπλοκη και χρονοβόρα, γεγονός που συμπεραίνεται εύκολα από τη μελέτη για το ξενοδοχειακό συγκρότημα «BLUE PALACE Resort& Spa». Εάν όμως υπάρχει το κατάλληλο ανθρώπινο δυναμικό, με τις απαιτούμενες γνώσεις αλλά και σωστή συνεργασία με τις εκάστοτε τοπικές κοινωνίες, όλα τα προβλήματα, που σίγουρα θα εμφανιστούν, αντιμετωπίζονται εύκολα, αρκεί να υπάρχει διάθεση στήριξης και αλληλοβοήθειας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Ξεριζωνάκη Σ. 2009. Διπλωματική εργασία: «Αξιολόγηση και ανάλυση εφαρμογών τουριστικών επενδύσεων», στη ΣΑΤΜ ΕΜΠ, Επιβλέπων: Π. Ζεντέλης Αναπλ. Καθηγητής Ε.Μ.Π
- Ζεντέλης Π., 2001. «Real estate- Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση» , Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- , Άγιος Νικόλαος, Ιούνιος 2008. «Σχέδιο Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) τμήματος περιοχής Δήμου Αγίου Νικολάου», Β1 στάδιο-προτάσεις
- Νικόλαος Σταυράκης, Αθήνα 1890. «Στατιστική του Πληθυσμού της Κρήτης μετά διάφορων γεωγραφικών, ιστορικών, αρχαιολογικών, εκκλησιαστικών κτλ ειδήσεων περί της νήσου»,
- τεύχος 84, Μάιος-Ιούνιος 2009. «Ταυ», Διμηνιαία Έκδοση Τεχνικού Επιμελητηρίου τμήματος ανατολικής Κρήτης,
- ΥΠΕΧΩΔΕ, Αύγουστος 2003. «Ειδική Χωροταξική μελέτη Κόλπου Ελούντας» , Β' φάση, 3^ο στάδιο, σύνταξη τελικής πρότασης,
- Σεπτέμβριος 2003 .«Σχέδιο Τοπικής Ανάπτυξης Δήμου Αγίου Νικολάου Κρήτης», Α' φάση και Β' φάση

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- <http://www.tophotels.gr>
- <http://en.wikipedia.org>
- <http://www.tovima.gr>
- <http://www.elounda.net>
- <http://www.grecotel.com>
- <http://www.metron-consulting.gr>
- www.investingreece.gov.gr
- <http://www.minenv.gr>
- <http://el.wikipedia.org>
- www.teetdk.gr
- <http://www.hotel-restaurant.gr>
- <http://www.lasithinews.gr>
- www.oasp.gr/eak2.doc
- <http://www.anatolh.com>
- <http://www.taxheaven.gr>
- <http://www.express.gr>
- <http://walking-greece.ana-mpa.gr>
- <http://www.eloundanet.com>
- <http://el.tixik.com>

