



Αθήνα 25-5-2026

Αρ.Πρωτ.10071

## Προς

κο Σταύρο Παπασταύρου, Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας  
κα Όλγα Κεφαλογιάννη, Υπουργό Τουρισμού

## Αξιότιμοι κύριοι Υπουργοί,

Η θεσμοθέτηση ενός σύγχρονου, λειτουργικού και σταθερού Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου Τουρισμού (ΕΧΠΤ) αποτελεί διαχρονικό αίτημα του ξενοδοχειακού κλάδου. Ένα σύγχρονο χωροταξικό πλαίσιο μπορεί και πρέπει να λειτουργεί ως εργαλείο διασφάλισης σταθερών κανόνων, ασφάλειας δικαίου και δημιουργίας ενός αξιόπιστου επενδυτικού περιβάλλοντος για την ανάπτυξη του ελληνικού τουρισμού.

Ωστόσο, τυχόν λανθασμένες επιλογές, οριζόντιοι περιορισμοί και μη τεκμηριωμένες απαγορεύσεις κινδυνεύουν να δεσμεύσουν αρνητικά την αναπτυξιακή πορεία της χώρας για δεκαετίες.

## Ειδικότερα:

**1.** Το ΕΧΠΤ οφείλει να αποτελεί πρωτίστως ένα στρατηγικό πλαίσιο κατευθύνσεων και όχι ένα εργαλείο επιβολής άκαμπτων και οριζόντιων ρυθμίσεων. Οι ειδικότερες προβλέψεις πρέπει να αποτελούν αντικείμενο των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, τα οποία μπορούν και οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τις πραγματικές ανάγκες, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις αναπτυξιακές δυνατότητες κάθε προορισμού. Παράλληλα, είναι κρίσιμο να διασφαλίζεται η σταθερότητα και η σαφήνεια του κανονιστικού πλαισίου, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία συνθηκών αβεβαιότητας που λειτουργούν αποτρεπτικά για τις επενδύσεις και τον ορθολογικό σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης. Έτσι οι δυνατότητες απόκλισης που θα πρέπει να παρέχονται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό θα πρέπει να είναι συγκεκριμένες και οριοθετημένες.

**2.** Η επιβολή οριζόντιων περιορισμών στις τουριστικές κλίνες δεν έχει θέση σε ένα εθνικό στρατηγικό χωροταξικό πλαίσιο, καθώς αγνοεί τις ιδιαιτερότητες των τοπικών κοινωνιών και οικονομιών και οδηγεί αναπόφευκτα σε στρεβλώσεις, επενδυτική αβεβαιότητα και αναπτυξιακά αδιέξοδα. Ειδικότερα, οι προβλέψεις για ανώτατα όρια δυναμικότητας τουριστικών καταλυμάτων (όπως οι περιορισμοί των 100 ή 350 κλινών) κρίνονται αυθαίρετες και ανεπαρκώς τεκμηριωμένες, καθώς δεν βασίζονται σε ουσιαστική αξιολόγηση παραμέτρων όπως το μέγεθος και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε νησιού ή προορισμού, οι διαθέσιμες υποδομές, η φέρουσα ικανότητα και οι περιβαλλοντικές και κοινωνικές συνθήκες κάθε περιοχής. Η εφαρμογή τέτοιων οριζόντιων μέτρων εκτιμάται ότι μπορεί να οδηγήσει σε ανεπιθύμητες συνέπειες, όπως κατάτμηση της γης, αύξηση της



δομημένης επιφάνειας, επιβάρυνση του τοπίου, περιορισμό οικονομιών κλίμακας και υπονόμηση της βιωσιμότητας των τουριστικών μονάδων.

**3.** Η φέρουσα ικανότητα δεν αποτελεί ένα στατικό και απόλυτο μέγεθος. Αντιθέτως, πρόκειται για ένα δυναμικό εργαλείο διαχείρισης, το οποίο μεταβάλλεται διαρκώς ανάλογα με τις υποδομές, την τεχνολογία, τις επενδύσεις και τα πραγματικά δεδομένα κάθε περιοχής. Η αξιοποίηση της φέρουσας ικανότητας ως μηχανισμού επιβολής γενικευμένων περιορισμών και απαγορεύσεων ενέχει σοβαρούς κινδύνους στρεβλώσεων, περιορισμού της αναπτυξιακής προοπτικής και δημιουργίας συνθηκών ασφυξίας για τον ελληνικό τουρισμό.

**4.** Η Ελλάδα δεν διαμόρφωσε το τουριστικό της brand στηριζόμενη μόνο σε ξενοδοχεία κατηγορίας πέντε (5) αστέρων. Ούτε η ποιότητα ενός τουριστικού καταλύματος σχετίζεται μόνο με την κατηγορία αστέρων στην οποία αυτό εντάσσεται, κατηγορία η οποία συνδέεται και με συγκεκριμένες τεχνικές προδιαγραφές, τις οποίες για διάφορους λόγους ενδέχεται ένα ξενοδοχείο να μην μπορεί να καλύψει. Ο τουρισμός μας έχει ανάγκη από ποιοτικά ξενοδοχεία όλων των κατηγοριών. Για το λόγο αυτό η κατηγορία αστέρων στην οποία ανήκει ένα ξενοδοχείο δεν μπορεί να αποτελεί λόγο αποκλεισμού από την παροχή κινήτρων εκσυγχρονισμού. Αντιθέτως ο εκσυγχρονισμός των χαμηλότερης κατηγορίας τουριστικών καταλυμάτων θα έπρεπε να αποτελεί βασική προτεραιότητα.

**5.** Σύμφωνα με το άρθρο 66 του ν. 5121/2024, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις δύνανται να κατασκευάζουν χώρους διαμονής προσωπικού με προδιαγραφές ξενοδοχείων δύο (2) αστέρων. Σε περίπτωση που διατηρηθεί στην ΚΥΑ η απαγόρευση ανέγερσης νέων καταλυμάτων της κατηγορίας αυτής στις περισσότερες περιοχές της χώρας, θα πρέπει να διευκρινιστεί ρητά ότι οι χώροι διαμονής προσωπικού που κατασκευάζονται από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις δεν εμπίπτουν στη συγκεκριμένη απαγόρευση.

**6.** Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου δεν μπορεί να εξαντλείται στην επιβολή νέων περιορισμών για τις οργανωμένες και νόμιμα αδειοδοτημένες τουριστικές επενδύσεις, οι οποίες ήδη λειτουργούν υπό αυστηρό πλαίσιο χωροθέτησης και περιβαλλοντικού ελέγχου. Ιδιαίτερη ανησυχία προκαλεί η ανεξέλεγκτη εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η οποία αλλοιώνει την αυθεντικότητα των προορισμών, επιβαρύνει δυσανάλογα τις τοπικές υποδομές και δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού εις βάρος των νόμιμα λειτουργούντων τουριστικών επιχειρήσεων. Δυστυχώς, για τη δραστηριότητα αυτή δεν έχει θεσμοθετηθεί μέχρι σήμερα ένα επαρκές και αποτελεσματικό θεσμικό πλαίσιο. Ενόψει των ανωτέρω παρακαλούμε για τις ενέργειες σας στην κατεύθυνση της κατεπείγουσας θέσπισης ενός στρατηγικού πλαισίου κατευθύνσεων και κανόνων για την βραχυχρόνια μίσθωση .

**7.** Ο ξενοδοχειακός κλάδος ήδη επιβαρύνεται με το τέλος διαμονής παρεπιδημούντων και το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, Μάλιστα, σύμφωνα με το άρθρο 24 του νόμου 5162/2024, δυνάμει του οποίου αυξήθηκε το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, αναφέρεται ότι «Στο πρόγραμμα φυσικών καταστροφών του εθνικού σκέλους του Προϋπολογισμού Δημοσίων Επενδύσεων εγγράφονται ετησίως πιστώσεις τουλάχιστον ισόποσες των εσόδων που κατά το εκάστοτε τρέχον έτος εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν από την επιβολή του τέλους του παρόντος,



προκειμένου να καλυφθούν δαπάνες πρόληψης και αποκατάστασης φυσικών καταστροφών, έργα προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, έργα υποδομών και δαπάνες βελτίωσης των υποδομών για τη στήριξη του τουριστικού προϊόντος της χώρας.»», χωρίς όμως μέχρι σήμερα να έχουμε εικόνα των έργων που έχουν εκτελεστεί με τα έσοδα από το συγκεκριμένο τέλος που κατά το έτος 2025 ανήλθαν σε περίπου 600.000.000,00 ευρώ. Με βάση τις ήδη υφιστάμενες επιβαρύνσεις, δεν μπορεί να υπάρξει συζήτηση για επιβολή νέου τέλους στο ξενοδοχειακό προϊόν, όπως το διαλαμβανόμενο στο ΕΧΠΤ ειδικό τέλος υπέρ του Πράσινου Ταμείου. Η διαρκής αύξηση του φορολογικού και λειτουργικού κόστους υπονομεύει την ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουρισμού και περιορίζει τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να επενδύουν σε ποιότητα, βιωσιμότητα και αναβάθμιση των υπηρεσιών τους.

Επαναλαμβάνουμε τη σταθερή μας θέση υπέρ της διαμόρφωσης ενός σύγχρονου, λειτουργικού και αναπτυξιακού Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, το οποίο θα διασφαλίζει την αναγκαία ισορροπία μεταξύ βιώσιμης ανάπτυξης, προστασίας του περιβάλλοντος και ενίσχυσης της κοινωνικής συνοχής.

Το νέο ΕΧΠΤ οφείλει να παρέχει ένα σταθερό, σαφές και αξιόπιστο πλαίσιο κανόνων, που θα ενισχύει την ασφάλεια δικαίου, θα δημιουργεί συνθήκες επενδυτικής εμπιστοσύνης και θα επιτρέπει τον ορθολογικό σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης, χωρίς οριζόντιες απαγορεύσεις, αυθαίρετους περιορισμούς και ρυθμίσεις που δεν εδράζονται στα πραγματικά δεδομένα και τις ιδιαιτερότητες κάθε προορισμού.

Η τουριστική ανάπτυξη της χώρας απαιτεί πολιτικές με τεκμηρίωση, ευελιξία και μακροπρόθεσμο σχεδιασμό, που να λαμβάνουν υπόψη τόσο τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών όσο και τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

Θεωρούμε εξαιρετικά σημαντικό και κρίσιμο να έχουμε ενεργό ρόλο τόσο κατά τη συνέχιση της διαβούλευσης για την οριστικοποίηση της ΚΥΑ, όσο και καθ'όλη τη διάρκεια εξειδίκευσης, σχεδιασμού και υλοποίησης του προγράμματος ενεργειών και προτεραιοτήτων που αναφέρεται στο άρθρο 12 αυτής.

Επισυνάπτεται αναλυτική μελέτη τεκμηρίωσης των θέσεων μας επί του υπό διαβούλευση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου Τουρισμού.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

**Με εκτίμηση**

**Γιάννης Χατζής**

**Άγγελος Καλλίας**

**Πρόεδρος Δ.Σ.**

**Γενικός Γραμματέας**