

K. KARATSOLIS  
E. TSIANTI  
& ASSOCIATES

**DTK**  
L A W F I R M

# Το Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού

Κωδικοποίηση  
Προβλέψεων Σχεδίου  
ΚΥΑ (Μάιος 2026)

Επιμέλεια

**Δρ. Κωνσταντίνος Καρατσώλης**  
Δικηγόρος - Εταίρος

**Ελευθερία Βολάκη**  
Δικηγόρος - Εταίρος, LLM

**Άγγελος Παπαθανασίου**  
Δικηγόρος, ΜΔΕ, LLM, Υπ. ΔΝ

## ΤΟ ΝΕΟ ΕΙΔΙΚΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ Κωδικοποίηση Προβλέψεων Σχεδίου ΚΥΑ (Μάιος 2026)

Στις 11 Μαΐου 2026 δημοσιεύτηκε το σχέδιο ΚΥΑ με τίτλο: «Έγκριση Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (εφεξής: ΕΧΠ-Τ). Επ' αφορμή αυτού, παρουσιάζεται ένα καθοδηγητικό Q&A προς διευκόλυνση της πλήρους κατανόησης των σημαντικότερων προβλέψεων του ΕΧΠ-Τ.

### 1. Ποιός είναι ο σκοπός του ΕΧΠ-Τ;

Σκοπός του ΕΧΠ-Τ είναι ο προσδιορισμός μακροπρόθεσμων και μεσοπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων σε εθνικό επίπεδο για τη χωρική διάρθρωση του τομέα του τουρισμού, ήτοι του πιο δυναμικού τομέα μεγάλου μεγέθους της εθνικής οικονομίας, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας και αειφορίας.

### 2. Ποιά είναι η σχέση του ΕΧΠ-Τ με τα λοιπά εργαλεία χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού;

Ο υποκείμενος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός (λ.χ. ΠΧΠ, ΘΧΠ, ΤΠΣ, ΕΠΣ) δεσμεύεται από το ελάχιστο επίπεδο περιβαλλοντικής και κοινωνικής προστασίας που θέτει το ΕΧΠ-Τ. Για τον λόγο αυτό, αφενός, μέχρι την αναθεώρηση/τροποποίηση των ΠΧΠ, οι κατευθύνσεις/ρυθμίσεις του ΕΧΠ-Τ κατ'ελάχιστον επιβάλλουν τυχόν αντίθετων διατάξεων, αφετέρου, ρυθμίσεις που προβλέπονται από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού αε επιπέδου ή ειδικά διατάγματα που καθορίζουν αυστηρότερους όρους και περιορισμούς δόμησης ή περιορισμούς ως προς τις χρήσεις, κατ'ελάχιστον επιβάλλουν τυχόν ρυθμίσεων του ΕΧΠ-Τ.

### 3. Σε ποιές περιοχές κατηγοριοποιείται ο εθνικός χώρος;

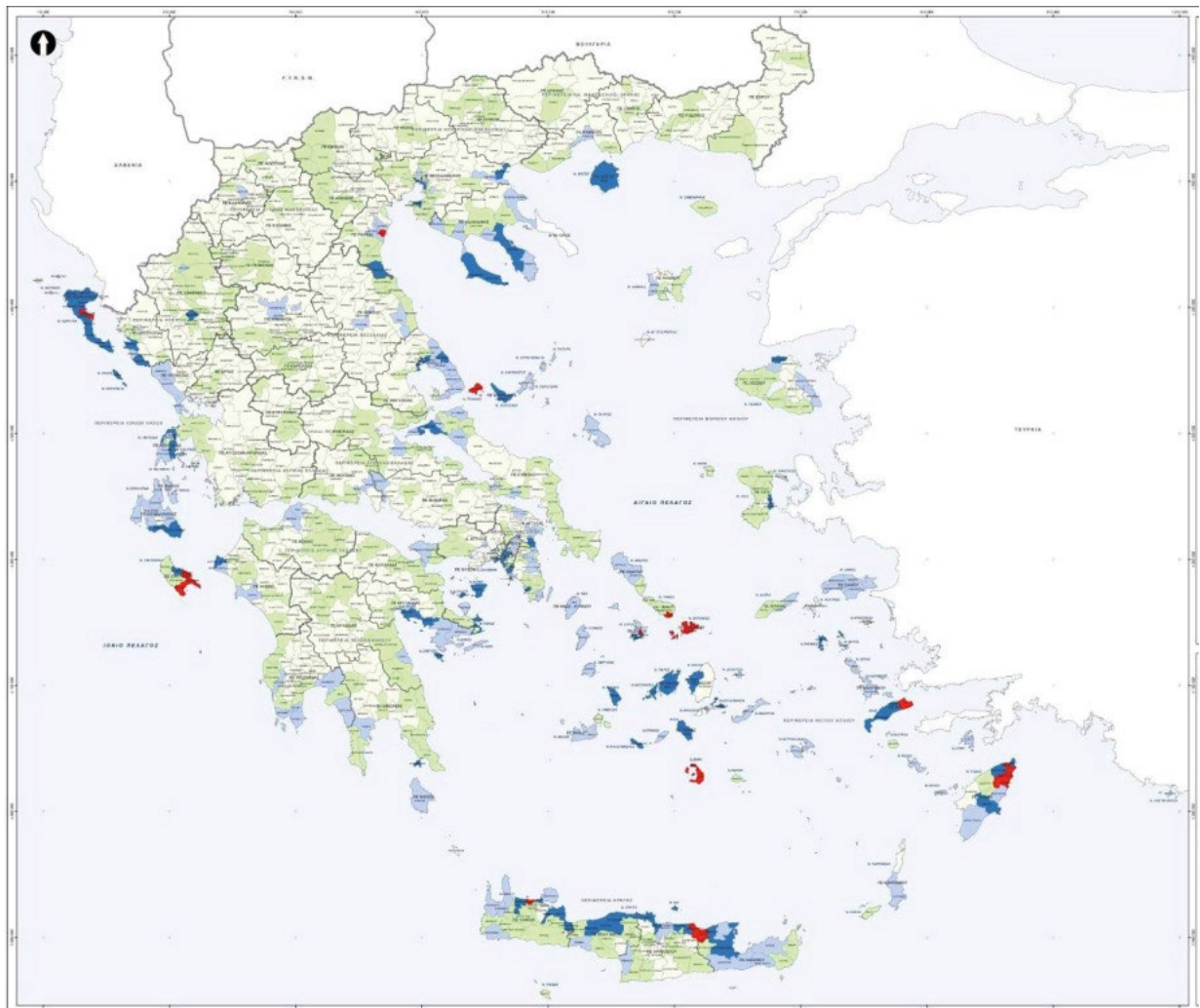
Ο εθνικός χώρος κατηγοριοποιείται:

- σε πέντε (5) περιοχές με βάση τη χωρική διάρθρωση των τουριστικών καταλυμάτων
- σε περιοχές με ειδικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά και
- σε περιοχές με ειδικό καθεστώς

ως εξής:

<b>Χωρική Διάρθρωση Τουριστικών Καταλυμάτων</b>	<b>Ειδικά Γεωγραφικά Χαρακτηριστικά</b>	<b>Ειδικό Καθεστώς</b>
(Α) Ελεγχόμενης Ανάπτυξης	(Μ) Μητροπολιτικές περιοχές	Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών
(Β) Αναπτυγμένες	(Ν) Νησιά (Ομάδες I, II και III)	Προστατευόμενοι και εγκαταλελειμμένοι οικισμοί
(Γ) Αναπτυσσόμενες	(Π) Παράκτια ζώνη	Αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και ιστορικοί τόποι
(Δ) Πρώιμης ανάπτυξης	(Ο) Ορεινές περιοχές	
(Ε) Περιοχές ενίσχυσης ειδικής ανάπτυξης		

Σημειώνεται, δε, ότι με τα ΠΧΠ μπορεί να τροποποιείται η χωρική διάρθρωση των τουριστικών καταλυμάτων (Α) έως (Ε), μεταβάλλοντας κατά μία το πολύ βαθμίδα τον χαρακτηρισμό σε επίπεδο ΔΕ, εφόσον αυτό δικαιολογείται από τα στοιχεία της ανάλυσης του ΠΧΠ. Για παράδειγμα, το ΠΧΠ Νοτίου Αιγαίου μπορεί, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, να μεταβάλει τη Σίφνο από (Β) σε (Γ).



Εικόνα 1:  
Χάρτης ΕΧΠ-Τ. (Α) με κόκκινο, (Β) με σκούρο μπλε, (Γ) με γαλάζιο, (Δ) με πράσινο και (Ε) με μπεζ.

#### 4. Ποιές είναι οι επιμέρους ρυθμίσεις για τις κατηγορίες (Α) έως (Ε) χωρικής διάρθρωσης των τουριστικών καταλυμάτων;

Κατηγορία	ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου (στρέμματα) για την ανέγερση νέων ξενοδοχείων στις εκτός σχεδίου περιοχές μέχρι την έγκριση εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού α' επιπέδου	αστέρια/κλειδιά
(Α)	16	3 έως 5 (κατασκευή/επέκταση)
(Β)	12	
(Γ)	8	
(Δ)		2 έως 5 (κατασκευή/επέκταση)
(Ε)		δεν υφίσταται ειδικότερη ρύθμιση και περιορισμός

#### 5. Τι ισχύει για τις (Μ) Μητροπολιτικές περιοχές;

Στις εντός σχεδίου περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης, όπως αυτή προσδιορίζεται στο εκάστοτε ισχύον ΠΧΠ Κεντρικής Μακεδονίας, προβλέπεται η παροχή κινήτρων για την επανάχρηση παλαιών βιομηχανικών εγκαταστάσεων ως τουριστικών. Η εν λόγω πρόβλεψη τίθεται ως κατεύθυνση από το ΕΧΠ-Τ προς τα υποκείμενα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια, δίχως να προσδιορίζονται τα ειδικότερα κίνητρα.

## 6. Πώς διακρίνεται χωρικά η κατηγορία (N) Νησιά και ποιές είναι οι επιμέρους ρυθμίσεις για κάθε μία σχετική ομάδα;

Κατηγορία	κλίνες	αστέρια κλειδιά	περιορισμοί για ΟΥΤΔ
<p><b>Ομάδα I:</b>  <b>Νησιά μεγαλύτερα των 250 τ. χλμ.</b>            (Άνδρος, Ζάκυνθος, Θάσος, Ικαρία, Κάρπαθος, Κέρκυρα, Κεφαλονιά, Κύθηρα, Κως, Λέσβος, Λευκάδα, Λήμνος, Νάξος, Ρόδος, Σάμος, Χίος)</p>	<p>δεν τίθεται όριο κλινών            (βλ. όμως και τυχόν περιορισμό από κατηγορία εθνικού χώρου, λ.χ. Α: όριο κλινών 100 ή Β: όριο κλινών 350)</p>	<p>δεν υφίσταται όρος / περιορισμός</p>	<p>μόνο ήπιας ανάπτυξης            (πλην Ρόδου και Κέρκυρας)</p>
<p><b>Ομάδα II:</b>  <b>Νησιά μεταξύ 20 και 250 τ. χλμ.</b>            [Άγιος Ευστράτιος, Αίγινα, Αλόνησος, Αμοργός, Ανάφη, Αντικύθηρα, Αντίπαρος, Αστυπάλαια, Γαύδος, Ιθάκη, Ίος, Κάλαμος, Κάλυμνος, Κάσος, Κέα, Κίμωλος, Κύθνος, Κυρά Παναγιά, Λέρος, Μεγανήσι, Νίσυρος, Μήλος, Μύκονος, Παξοί, Πάρος, Πάτμος, Πόρος, Σαμοθράκη, Σαντορίνη (Θήρα), Σαρία, Σέριφος, Σίκινος, Σίφνος, Σκιάθος, Σκόπελος, Σκύρος, Σπέτσες, Σύμη, Σύρος, Τήλος, Τήνος, Ύδρα, Φολέγανδρος, Φούρνοι, Χάλκη, Ψαρά και λοιπά νησιά του ίδιου εύρους έκτασης]</p>	<p>μέχρι 100</p>	<p>3 έως 5</p>	<p>μόνο ήπιας ανάπτυξης</p>
<p><b>Ομάδα III:</b>  <b>Λοιπά νησιά (μικρότερα από 20 τ. χλμ.)</b>            (όλα τα νησιά και κάθε επιφάνεια χερσαίου τμήματος στον θαλάσσιο χώρο που δεν περιλαμβάνονται στις Ομάδες I &amp; II)</p>			
<p><b>Νησιά κάτω των 1.000 στρεμμάτων</b></p>			<p>ήπια θαλάσσια αναψυχή (λ.χ. καταδύσεις, κολύμβηση), περίπτερα ενημέρωσης, 1 τουριστική κατοικία ή 1 glamping έως 50 άτομα και καταφύγια τουριστικών σκαφών (δεν ρυθμίζεται ευθέως το επιτρεπτό των ΟΥΤΔ)</p>

Επισημαίνεται ότι η κατηγορία (N) καταλαμβάνει το σύνολο της νησιωτικής επικράτειας της χώρας, εξαιρουμένης της ηπειρωτικής Ελλάδας, της Εύβοιας και της Κρήτης.

## **7. Τι ισχύει για την Παράκτια ζώνη (Π);**

Για τις περιοχές (Π) (όπου παράκτια ζώνη νοείται η γεωμορφολογική περιοχή εκατέρωθεν της ακτογραμμής, στην οποία η αλληλεπίδραση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος αποκτά τη μορφή πολύπλοκων συστημάτων οικολογικών στοιχείων και πόρων αποτελούμενων από βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες που συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν με τις ανθρωπίνες κοινότητες και τις σχετικές κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες) προβλέπεται απόσταση 0 – 25 μέτρων από την ακτογραμμή και πλήρης απαγόρευση διαμορφώσεων και κατασκευών, πλην όσων προορίζονται για πρόσβαση ΑΜΕΑ και ασθενοφόρου και όσων επιτρέπονται από τον Ν. 2971/2001, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν. 5170/2025.

## **8. Τι ισχύει για τις Ορεινές περιοχές (Ο);**

Για τις περιοχές (Ο) προβλέπεται η αξιοποίηση του οικιστικού πλεονάσματος των φθινόντων και εγκαταλελειμμένων οικισμών.

## **9. Τι ισχύει για τις Περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών;**

Στις προστατευόμενες περιοχές του Άρθρου 18 παρ. 3 Ν. 1650/1988 επιτρέπονται μόνο ήπιες, μικρής κλίμακας και φιλικές προς το περιβάλλον μορφές τουρισμού και συναφείς συμπληρωματικές δραστηριότητες, ως καθορίζονται στο ΠΔ 59/2018, σύμφωνα με το θεσπισμένο κανονιστικό πλαίσιο της οικείας προστατευόμενης περιοχής ή, ελλείποντος αυτού, σύμφωνα με τις προβλέψεις της αντίστοιχης εγκεκριμένης Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης. Για τον λόγο αυτό, όλες οι οργανωμένες μορφές ανάπτυξης τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων (λ.χ. ΣΤΚ, ΜΤΚΜΚ) μπορούν να συμπεριλαμβάνουν τμήματα του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών, εφόσον στα τμήματα αυτά υιοθετείται το μοντέλο της ήπιας ανάπτυξης, οπότε και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ισούται με το 1/2 του ισχύοντος στην αντίστοιχη κατηγορία υποδοχέα οργανωμένης τουριστικής δραστηριότητας. Σημειώνεται, δε, ότι ειδικά για τις περιοχές (Α) Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, προβλέπεται η ανάπτυξη νέων τουριστικών υποδομών μόνο μετά τον καθορισμό σχεδίων διαχείρισης.

## **10. Τι ισχύει για τους προστατευόμενους και εγκαταλελειμμένους οικισμούς;**

Αρχικά, προτείνεται ο καθορισμός κανόνων για τη μορφολογία των νέων κτισμάτων, η ενίσχυση δράσεων αποκατάστασης κελυφών και ειδικότερα για τους εγκαταλελειμμένους και φθίνοντες οικισμούς, και η προώθηση πρωτοβουλιών στην κατεύθυνση αναζωογόνησής τους. Περαιτέρω, ενθαρρύνεται η αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ορεινών οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων άλλων χρήσεων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις, με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές. Συναφώς, υπογραμμίζεται η ανάγκη αποκατάστασης και αξιοποίησης παλαιών κελυφών, επανάχρησης αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχής κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον 3 αστέρων. Ομοίως, προωθείται η εξασφάλιση της προσβασιμότητάς τους μέσω της σύνδεσής τους με τους κύριους οδικούς άξονες και η βελτίωση των δικτύων υποδομής τους. Τέλος, αναδεικνύεται η προβολή των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών, γεωλογικών, αρχιτεκτονικών, ιστορικών, θρησκευτικών ή πολιτιστικών κ.α. στοιχείων κάθε οικισμού με σκοπό την αύξηση της δυναμικής του τουρισμού και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.

## **11. Τι ισχύει για τους αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία και ιστορικούς τόπους;**

Αρχικά, προβλέπεται η εξασφάλιση της προσβασιμότητας, της επισκεψιμότητας και της λειτουργικής οργάνωσης αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και ιστορικών τόπων, καθώς και η αναβάθμιση και η προστασία του περιβάλλοντος χώρου τους, με έλεγχο των χρήσεων και της εγκατάστασης δικτύων υποδομής, ώστε να διασφαλίζεται η βέλτιστη ανάδειξή τους. Περαιτέρω, ενθαρρύνεται η ανάδειξη, διατήρηση και διαχείριση των αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και ιστορικών τόπων του εθνικού χώρου, με τη συγκρότησή τους σε πολυθεματικά δίκτυα. Τέλος, παρέχεται μέριμνα για την ανάδειξη και συνολική διαχείριση του τοπίου, ώστε να αναδεικνύεται η άρρηκτη σχέση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων με το ευρύτερο περιβάλλον τους.

## **12. Τι συνεπάγεται ο προσδιορισμός «ήπιας ανάπτυξης» στους ΟΜΑΤ και ΟΥΤΔ;**

Η ήπια ανάπτυξη ΟΜΑΤ και ΟΥΤ συνεπάγεται ότι ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ισούται με το 1/2 του ισχύοντος στην αντίστοιχη κατηγορία υποδοχέα οργανωμένης τουριστικής δραστηριότητας.

### **13. Πώς ρυθμίζεται η σύγκρουση χρήσεων τουρισμών και βραχυχρόνιας μίσθωσης**

Η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων δύναται να υπόκειται σε χωρικά διαφοροποιημένους όρους και περιορισμούς, οι οποίοι εξειδικεύονται με βάση την κατηγοριοποίηση των περιοχών (Α, Β, Γ, Δ, Ε) ή/και τα ειδικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά αυτών. Στο πλαίσιο αυτό, δύναται να προβλέπονται μέτρα οργάνωσης και ελέγχου της δραστηριότητας, όπως:

- ο καθορισμός όρων και προϋποθέσεων διάθεσης ακινήτων σε βραχυχρόνια μίσθωση
- η ρύθμιση της χρονικής διάρκειας της δραστηριότητας ανά έτος
- η θέσπιση γεωγραφικών ζωνών απαγόρευσης ή περιορισμού της δραστηριότητας
- η επιβολή περιορισμών ως προς την ανάπτυξη νέας προσφοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης, ιδίως σε περιοχές με αυξημένη πίεση ή ιδιαίτερα γεωγραφικά χαρακτηριστικά, συμπεριλαμβανομένων περιπτώσεων νεόδμητων κατοικιών.

### **14. Τι ισχύει για τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα;**

Αρχικά, ο επιτρεπόμενος αριθμός κλινών στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα που δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τις επιτρεπόμενες κλίνες σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, σύμφωνα με την κατά περίπτωση ισχύουσα γενική χρήση γης. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται η δημιουργία διαφορετικών επιχειρήσεων Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Δωματίων - Διαμερισμάτων (εφεξής: ΕΕΔΔ) εντός του ίδιου κτιρίου. Τέλος, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος σε κτίρια στα οποία λειτουργεί επιχείρηση ΕΕΔΔ, επιτρέπονται μόνο στο ισόγειο του κτιρίου, και εφόσον εξασφαλίζεται για κάθε μια εκ των επιχειρήσεων αυτών, ανεξάρτητη, εξωτερική πρόσβαση/είσοδος.

### **15. Σε ποιες περιοχές και περιπτώσεις προβλέπεται η υποχρέωση σύνταξης Εκθέσεων Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας για τον τουρισμό;**

Η τεκμηρίωση της φέρουσας ικανότητας μέσω Έκθεσης Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας (εφεξής: ΕκΕΦΙ) απαιτείται στις εξής κατηγορίες:

ΕκΕΦΙ	
(Α) (Β)	<ul style="list-style-type: none"> <li>εκπόνηση/αναθεώρηση/τροποποίηση μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού α' επιπέδου (λ.χ. ΤΠΣ, ΕΠΣ)</li> <li>χωροθέτηση και αδειοδότηση μεμονωμένης τουριστικής μονάδας κύριων ή μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων: (α) άνω των 50 κλινών σε ΔΕ με μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 3.000 κατοίκων και (β) άνω των 150 κλινών σε περιοχές με μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των 3.000 κατοίκων</li> </ul>
(Γ)	χωροθέτηση και αδειοδότηση μεμονωμένης τουριστικής μονάδας κύριων ή μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων: (α) άνω των 50 κλινών σε ΔΕ με μόνιμο πληθυσμό μικρότερο των 3.000 κατοίκων και (β) άνω των 150 κλινών σε περιοχές με μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των 3.000 κατοίκων
(Δ) (Ε)	χωροθέτηση και αδειοδότηση μεμονωμένης τουριστικής μονάδας κύριων ή μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων άνω των 150 κλινών σε περιοχές με μόνιμο πληθυσμό μεγαλύτερο των 3.000 κατοίκων
<b>Νησιά (Ν) - Ομάδα Ι</b>	εκπόνηση/αναθεώρηση/τροποποίηση μελετών πολεοδομικού σχεδιασμού α' επιπέδου (λ.χ. ΤΠΣ, ΕΠΣ)

Σε περιπτώσεις όπου η χωροθέτηση πραγματοποιείται σε ΔΕ με ήδη εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο που ενσωματώνει ΕκΕΦΙ, θα πρέπει να τεκμηριώνεται είτε ότι η νέα μονάδα δεν επιφέρει υπέρβαση των προσδιορισμένων κρίσιμων δεικτών, είτε να αιτιολογείται, με βάση επιστημονικά κριτήρια, ότι η επιπρόσθετη επιβάρυνση δεν αλλοιώνει ουσιωδώς τις βασικές παραμέτρους της υφιστάμενης ΕκΕΦΙ

## 16. Πώς επιλύονται οι τυχόν αντιφάσεις μεταξύ συγκεκριμένων κατευθύνσεων και ρυθμίσεων των επιμέρους εθνικών και χωρικών κατηγοριών;

Σε περίπτωση αντιφάσεων μεταξύ συγκεκριμένων κατευθύνσεων και ρυθμίσεων «υπερισχύουν αυτές που είναι πιο περιοριστικές για τη δόμηση και πιο υποστηρικτικές του περιβάλλοντος και του τοπίου», κατ' αυτούσια διατύπωση του Άρθρου 6 ΕΧΠ-Τ.

## **17. Ποιές δραστηριότητες και έργα εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΕΧΠ-Τ; (μεταβατικές διατάξεις)**

Αρχικά, για τις διαδικασίες αδειοδότησης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε εξέλιξη κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ΕΧΠ-Τ, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του, εφόσον έχει υποβληθεί αρμοδίως, ανάλογα με το είδος της τουριστικής εγκατάστασης:

- πλήρης φάκελος ΜΠΕ ή ΣΜΠΕ για την έκδοση ΑΕΠΟ
- απόφαση υπαγωγής σε ΠΠΔ
- πλήρης φάκελος προέγκρισης δόμησης
- εισήγηση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων της ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ στο πλαίσιο ελέγχου ΣΜΠΕ που αφορά σε ΟΥΤΔ.

Ομοίως, οι διατάξεις του ΕΧΠ-Τ δεν εφαρμόζονται για έργα και δραστηριότητες εντός εγκεκριμένων ΟΥΤΔ, ΣΤΚ, ΕΠΣ που δεν εκπονούνται σε επίπεδο Δήμου ή ΔΕ, ΣΟΑ και σχεδίων του Άρθρου 8 παρ. 7 Ν. 4447/2016 (λ.χ. ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΕΠΜΜΜ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ).

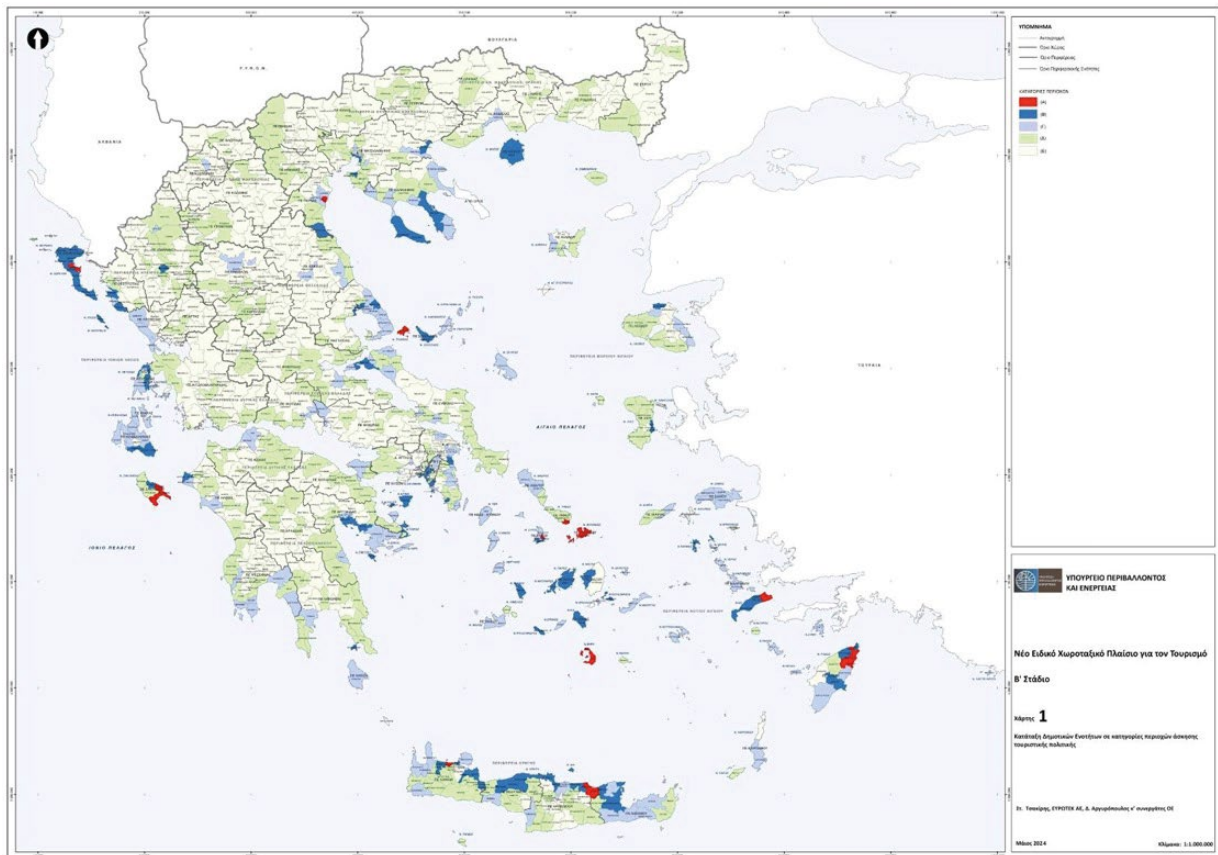
## **18. Παραδείγματα όρων και περιορισμών σε επιμέρους (N) Νησιά και την Κρήτη**

	κατηγορία εθνικού χώρου	ομάδα (N)	όροι/περιορισμοί			
			ελάχιστο εμβαδόν εκτός σχεδίου (στρέμματα)	αστέρια / κλειδιά	περιορισμοί για ΟΥΤΔ (εκτός Natura, κ.ά)	όριο κλινών
Κεφαλονιά	B, Γ και E	I	για B: 12 για Γ και E: 8	για B και Γ: 3 έως 5  για E δεν υφίσταται περιορισμός	ήπιος ανάπτυξης	για B': 350 για Γ και E:  δεν υφίσταται περιορισμός
Ρόδος	A, B, Γ, Δ και E	I	για A: 16 για B: 12 για Γ, Δ και E: 8	για A, B και Γ: 3 έως 5  για Δ: 2 έως 5  για E δεν υφίσταται περιορισμός	δεν υφίσταται περιορισμός	για A: 100  για B: 350  για Γ, Δ, E: δεν υφίσταται περιορισμός
Χίος	B, Δ και E	I	για B: 12 για Δ και E: 8	για B: 3 έως 5  για Δ: 2 έως 5  για E: δεν υφίσταται περιορισμός	ήπιος ανάπτυξης	για B: 350  για Δ και E: δεν υφίσταται περιορισμός
Ανάφη	Δ	II	8	3 έως 5	ήπιος ανάπτυξης	100
Αντίπαρος	B	II	12	3 έως 5	ήπιος ανάπτυξης	100
Ίος	B	II	12	3 έως 5	ήπιος ανάπτυξης	100

	κατηγορία εθνικού χώρου	ομάδα (N)	όροι/περιορισμοί			
			ελάχιστο εμβαδόν εκτός σχεδίου (στρέμματα)	αστέρια / κλειδιά	περιορισμοί για ΟΥΤΔ (εκτός Natura, κ.ά)	όριο κλινών
Μήλος	Γ	II	8	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Μύκονος	A	II	16	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Πάρος	B	II	12	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Σαντορίνη	A	II	16	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Σίφνος	B	II	12	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Σκόπελος	B	II	12	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Σπέτσες	B	II	12	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Σύρος	A, B και Γ	II	για A: 16 για B: 12 για Γ: 8	3 έως 5	ήπιας ανάπτυξης	100
Κρήτη	A (λ.χ. Χανιά), B (λ.χ. Μυλοπόταμος), Γ (λ.χ. Κίσαμος), Δ (λ.χ. Σφακιά) και Ε (λ.χ. Καστέλι)	εξαιρείται από (N)	για A: 16 για B: 12 για Γ, Δ και Ε: 8	για A, B και Γ: 3 έως 5 για Δ: 2 έως 5 για Ε δεν υφίσταται περιορισμός	δεν υφίσταται περιορισμός	δεν υφίσταται περιορισμός

# Παράρτημα

## Παράρτημα I: Χάρτης ΕΧΠ-Τ



## Παράρτημα II: Συνολική κατηγοροποίηση

Κατηγορία		ελάχιστο εμβαδόν (στρέμματα) εκτός σχεδίου	αστέρια / κλειδιά	βαθμός ανάπτυξης	όριο κλινών	
<b>(Α)</b>	Λοιπές	16	3 έως 5	δεν υφίσταται περιορισμός	δεν υφίσταται περιορισμός	
	(N) – I			εφόσον ΟΥΤΔ, ήπια (πλην Κέρκυρας και Ρόδου)	100	
	(N) – II					
	(N) – III					
	Προστατευόμενες <sup>1</sup>			ήπια και μόνο μετά τον καθορισμό σχεδίων διαχείρισης	δεν υφίσταται περιορισμός	
<b>(Β)</b>	Λοιπές	12		δεν υφίσταται περιορισμός		
	(N) – I			εφόσον ΟΥΤΔ, ήπια		350
	(N) – II					
	(N) – III					
	Προστατευόμενες			ήπια		δεν υφίσταται περιορισμός
<b>(Γ)</b>	Λοιπές	8		δεν υφίσταται περιορισμός		
	(N) – I			εφόσον ΟΥΤΔ, ήπια		100
	(N) – II					
	(N) – III					
	Προστατευόμενες			ήπια		δεν υφίσταται περιορισμός

Κατηγορία		ελάχιστο εμβαδόν (στρέμματα) εκτός σχεδίου	αστέρια / κλειδιά	βαθμός ανάπτυξης	όριο κλινών
<b>(Δ)</b>	Λοιπές		2 έως 5	δεν υφίσταται περιορισμός	δεν υφίσταται περιορισμός
	(N) – I		3 έως 5	εφόσον ΟΥΤΔ, ήπια	100
	(N) – II				
	(N) – III				
	Προστατευόμενες		2 έως 5	ήπια	δεν υφίσταται περιορισμός
<b>(Ε)</b>	Λοιπές		δεν υφίσταται περιορισμός	δεν υφίσταται περιορισμός	100
	(N) – I		3 έως 5	εφόσον ΟΥΤΔ, ήπια	
	(N) – II				
	(N) – III				
	Προστατευόμενες		δεν υφίσταται περιορισμός	ήπια	

<sup>1</sup> Το καθεστώς των προστατευόμενων περιοχών θα πρέπει να αναγιγνώσκεται συνδυαστικά με την αντίστοιχη ΕΠΜ και τα Άρθρα 14Α έως 14Δ ΠΔ 59/2018, όπου ειδικά για τη Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων και ειδών τίθεται όριο 150 κλινών.

## Παράρτημα III: Συντομογραφίες

<b>ΑΕΠΟ</b>	Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων
<b>ΔΕ</b>	Δημοτική Ενότητα
<b>ΔΙΠΑ</b>	Διεύθυνση Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων
<b>ΕΕΔΔ</b>	Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια - Διαμερίσματα
<b>ΕκΕΦΙ</b>	Έκθεση Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας
<b>ΕΠΜΜΜ</b>	Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας, κατ' άρθρο 41 παρ. 1 περ. ζ' Ν. 3982/2011
<b>ΕΠΣ</b>	Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
<b>ΕΣΧΑΔΑ</b>	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων, κατ' άρθρο 12 Ν. 3986/2011
<b>ΕΣΧΑΣΕ</b>	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων, κατ' άρθρο 24 Ν. 3894/2010 και τους Ν. 4608/2019 και 4864/2021.
<b>ΕΧΠ-Τ</b>	Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού
<b>ΘΧΠ</b>	Θαλάσσιο Χωροταξικό Πλαίσιο
<b>ΜΠΕ</b>	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
<b>ΜΤΚΜΚ</b>	Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, κατ' άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' υποπερ. ζζ' Ν. 4276/2014
<b>ΟΜΑΤ</b>	Οργανωμένη Μορφή Ανάπτυξης Τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των ΟΥΤΔ, των ΣΤΚ και των ΜΤΚΜΚ
<b>ΟΥΤΔ</b>	Οργανωμένος Υποδοχέας Ανάπτυξης Τουριστικών δραστηριοτήτων, ήτοι η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού - αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού δραστηριοτήτων και συγκεκριμένα οι ΠΟΤΑ, ΠΟΑΠΔ, ΠΕΡΠΟ, ΕΣΧΑΔΑ ΕΣΧΑΣΕ κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Άρθρο 1 Ν. 4179/2013

<b>ΠΟΑΠΑ</b>	Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων, κατ' άρθρο 24 Ν. 1650/1986
<b>ΠΟΤΑ</b>	Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, κατ' άρθρο 29 Ν. 2545/1990
<b>ΠΧΠ</b>	Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
<b>ΣΜΠΕ</b>	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
<b>ΣΤΚ</b>	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, κατ' άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ' Ν. 4276/2014
<b>ΤΠΣ</b>	Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο
<b>ΥΠΕΝ</b>	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

K. KARATSOLIS  
E. TSIANTI  
& ASSOCIATES

**DTK**  
L A W F I R M

Επιμέλεια

**Δρ. Κωνσταντίνος Καρατσώλης**  
Δικηγόρος - Εταίρος

**Ελευθερία Βολάκη**  
Δικηγόρος - Εταίρος, LL.M

**Άγγελος Παπαθανασίου**  
Δικηγόρος, ΜΔΕ, LL.M, Υπ. ΔΝ