**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

**ΓΙΑ ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ «ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΩΝ ΙΣΧΥΟΥΣΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ» ΙΔΡΥΣΗΣ ΜΗ ΚΥΡΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ**

**ΣΕ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΚΑΙ ΑΜΠΕΛΩΝΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ**

Στο Άρθρο 25 του Ν. 4276-2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστι-κών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 155Α /30 Ιουλίου 2014), γίνεται για πρώτη φορά θεσμοθέτηση του οινοτουρισμού, ως ειδικής μορφής τουρισμού, με τις εξής προβλέψεις:

1) Την δυνατότητα της κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων ίδρυσης μέσα στα όρια των οινοποιητικών ή και οινοπαραγωγικών (αμπελώνων) εγκαταστάσεων μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και χώρων εστίασης (παράγραφος 1 Άρθρου 25).

2) Τη θέσπιση «Σήματος Επισκέψιμου Οινοποιείου», με την οποία μπορεί να εφοδιαστεί μια οινοποιητική ή και οινοπαραγωγική εγκατάσταση που χαρακτηρίζεται οινοτουριστική εφ’ όσον παρέχει υπηρεσίες είτε ξενάγησης είτε υποδοχής και φιλοξενίας σε μη κύρια τουριστικά καταλύματα είτε εστίασης είτε το σύνολο των ως άνω υπηρεσιών ή διαθέτει χώρους και εγκαταστάσεις ειδικών προδιαγραφών που διασφαλίζουν την επισκεψιμότητα (εδαφ. α και β παραγράφου 2 άρθρου 25).

Οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές όλων των εν λόγω εγκαταστάσεων καθορίζονται με την ΚΥΑ 1746/2015 «Καθορισμός των προδιαγραφών για τις υπηρεσίες του άρθρου 25 του Ν. 4276/2014, των τεχνικών, λειτουργικών και ειδικών προδιαγραφών των εγκαταστάσεων των οινοτουριστικών επιχειρήσεων» (ΦΕΚ 135 Β / 22-1-2015), η οποία στο Άρθρο 2, προκειμένου να ορίζει τις ελάχιστες απαιτούμενες προδιαγραφές για τα − εντός οινοποιητικών / οινοπαραγωγικών εγκαταστάσεων − ιδρυόμενα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα παραπέμπει στη παραγρ. 2 υποπαραγρ. Β του Άρθρου 1 του 4276/14, σύμφωνα με την οποία ως τέτοια καταλύματα χαρακτηρίζονται τα εξής:

* **αα. Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα − τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις /βίλες (**μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 80 τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου /γηπέδου και κτίσματος) που δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας (σχετική η παραγρ. 1 Άρθρου 1 της ΥΑ 27715/2013 (ΦΕΚ 3118 Β).
* **ββ. Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα − τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες (**μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας τουλάχιστον 40 τ.μ. εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση) που δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας (σχετική η παραγρ. 2 Άρθρου 1 της ΥΑ 27715/2013 (ΦΕΚ 3118 Β).
* **γγ. Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα (ΕΕΔΔ)** (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό), τα οποία, σύμφωνα με την αριθμ. 21185/13−10−2014 απόφαση Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 2840 Β), δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας.

Σε ό,τι αφορά τους − εντός οινοποιητικών/ οινοπαραγωγικών εγκαταστάσεων − χώρους εστίασης (όπου αυτή παρέχεται) ισχύουν οι προϋποθέσεις λειτουργίας που ορίζονται στην Υ1γ/ΓΠ/οικ.96967/2012 απόφαση Υπουργού Υγείας (Β΄/2718) (Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος).

Με τις διατάξεις αυτές δίνεται η δυνατότητα σύνδεσης της τοπικής αμπε-λοκαλλιέργειας και τοπικής οινικής παραγωγής με τον τουρισμό, κάτι που ήταν επιδίωξη και ζητούμενο των αμπελουργικών περιοχών εδώ και πολλά χρόνια και μπορεί ασφαλώς να ενισχύσει σημαντικά την τοπική τους οικονομία. Επειδή όμως οι αμπελώνες (κατά κανόνα) και τα οινοποιεία (στην πλειονότητά τους) ευρίσκονται εκτός οικισμών και εκτός σχεδίων πόλεως, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά τα παρακάτω προ-βλήματα ασυμβατότητας που προκύπτουν, σε σχέση με τους περιορισμούς των πολε-οδομικών διατάξεων που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου και οικισμών περιοχές:

**Α) Ίδρυση μη κύριων καταλυμάτων και χώρων εστίασης σε αδόμητους αμπελώνες.**

Η ίδρυση εντός αμπελώνων εκτός σχεδίου μη κύριων καταλυμάτων με όρους δόμησης κατοικίας, παραπέμπει στο Άρθρο 6 (ΚΑΤΟΙΚΙΑ) του ΠΔ/24-5-85 (ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ) (ΦΕΚ 270 Δ/31-5-85), το οποίο προβλέπει ότι:

α) Η μέγιστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου/ων ως και συνολική επιφάνεια των ορόφων του/τους έχει ως εξής:

* Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4000 μ2 τα 200 τμ.
* Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4000 τμ. μέχρι και 8000 για μεν τα πρώτα 4000 τμ. τα 200 τμ. για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δομήσεως 0,02.

Επιφάνεια οικοδομής = 200 τμ. + (εμβαδόν γηπέδου -4000) Χ 0,02.

* Για γήπεδα εμβαδού μεγαλυτέρου των 8000 τμ. και άνω, για μεν τα πρώτα 8000 τμ. τα 280 τμ. για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,01 μη δυναμένη εν πάσει περιπτώσει να υπερβεί τα 400 τμ

επιφάνεια οικοδομής = 280 τμ. + (εμβαδόν γηπέδου - 8000) Χ 0,01.

β) Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα) η μεγίστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου δεν δύναται να υπερβεί την οριζόμενη κατά περίπτωση από το άρθρο 6 (όροι δόμησης κατοικίας), δηλαδή:

* 200 μ2 για γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 4 στρεμμάτων
* 280 μ2 για γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 8 στρεμμάτων
* 400 μ2 για γήπεδα εμβαδού τουλάχιστον 20 στρεμμάτων

Οι περιορισμοί αυτοί, είναι ανεκτοί μόνο για την περίπτωση των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών (πρόκειται για τα επιλέξιμα στα χρηματοδοτικά προγράμματα του ΥΠΑΑΤ αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα) που δεν συνδυάζονται με ίδρυση χώρου εστίασης (παράδειγμα: σε γήπεδο 4 στρεμμάτων, κατασκευάζονται 5 κατοικίες των 40 μ2, συνολικού εμβαδού 200 μ2, που συγκεντρώνουν τον επιλέξιμο αριθμό κλινών: 5 κατοικίες Χ2 κλίνες ανά κατοικία = 10 κλίνες).

Στην περίπτωση όμως ίδρυσης ΕΕΔΔ και ιδιαίτερα όταν αυτά συνδυάζονται με παροχή υπηρεσιών εστίασης, οι περιγραφέντες ανωτέρω περιορισμοί είναι κατά κανόνα απαγορευτικοί για τους εξής λόγους:

1) Ο αμπελουργικός κλήρος στις περισσότερες περιοχές είναι κατακερματισμένος σε πολλά αμπελοτόπια, με αποτέλεσμα οι αμπελώνες με εμβαδόν πολύ μεγαλύτερο των 4 στρεμμάτων, που θα τους παρείχε τη δυνατότητα αυξημένης και επαρκούς για εγκαταστάσεις διαμονής και εστίασης επιτρεπόμενης δόμησης, σπανίζουν.

2) Η συνολική επιφάνεια δόμησης 200 μ2, ως μέγιστη επιτρεπόμενη για ένα ΕΕΔΔ που φιλοδοξεί να πάρει χαρακτηρισμό των επιλέξιμων στα προγράμματα χρηματοδότησης του ΥΠΑΑΤ κατηγοριών 3 ή 4 κλειδιών, στις οποίες η πρόβλεψη κοινόχρηστων χώρων υποδοχής και άλλων παροχών (σε αντίθεση με τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα -κατοικίες) είναι μοριοδοτούμενα και βαθμολο-γούμενα κριτήρια, είναι πάρα πολύ μικρή και οδηγεί στο σχεδιασμό ΕΕΔΔ με μικρό πλήθος δωματίων / κλινών, που δεν διασφαλίζει ευχερή βιωσιμότητα. Εάν μάλιστα ένα ΕΕΔΔ συμπεριλάβει στις εγκαταστάσεις του και χώρο εστίασης ή αναψυχής (που και αυτά είναι μοριοδοτούμενα κριτήρια, όπως και η προσαύξηση των ελαχίστων εμβαδών των δωματίων / διαμερισμάτων), ο αριθμός δωματίων και κλινών θα περιοριστεί σε μέγεθος ενδεχομένως μη επιλέξιμο και κυρίως μη βιώσιμο.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, οι περιορισμοί του Άρθρου 6 του ΠΔ για την εκτός σχεδίου δόμηση, είναι, για την περίπτωση ίδρυσης ΕΕΔΔ σε αμπελώνες συνήθους μεγέθους (4 -7 στρεμμάτων) σχεδόν απαγορευτικοί.

Αν αντί του Άρθρου 6 του ΠΔ ΠΔ/24-5-85 που αφορά τους όρους δόμησης κατοικίας γίνει χρήση του αντίστοιχου Άρθρου 1 που είναι γενικό, ναι μεν η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη (10%) και ο μέγιστος συντελεστή δόμησης (0,2) μπορούν να θεωρηθούν επαρκείς, η προβλεπόμενη όμως, ως ελάχιστη, απόσταση κτιρίων από τα όρια (15 μ), ενδεχομένως να είναι απαγορευτική για άρτια μεν αλλά μικρού ή μεσαίου μεγέθους γήπεδα αμπελώνων, που δημιουργήθηκαν μετά την 15-4-81 και έχουν πλάτος μικρότερο των 40-50 μέτρων (η δυνατότητα περιορισμού της υποχρεωτικής απόστασης κτιρίου από τα όρια σε 7,5 μ αντί των 15 μ, περιορίζεται στα προϋφιστάμενα της 15-4-81 γήπεδα με ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ2, και μόνο για τις περιπτώσεις ανέγερσης κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι το κτίριο δεν θα υπερβαίνει σε πλάτος τα 10μ).

**Β) Ίδρυση μη κύριων καταλυμάτων και χώρων εστίασης σε γήπεδα με εγκαταστάσεις οινοποιείων.**

Η περίπτωση αυτή είναι πιο σύνθετη και ο περιορισμός ίδρυσης ΕΕΔΔ με όρους δόμησης κατοικίας, όπως αυτοί περιγράφηκαν πιο πάνω, μπορεί να οδηγήσει σε καθολική αδυναμία δημιουργίας τέτοιων οινοτουριστικών εγκαταστάσεων στο γηπεδικό περιβάλλον των περισσότερων από τα υπάρχοντα οινοποιεία.

Τα εκτός σχεδίου οινοποιεία, ως βιομηχανικές εγκαταστάσεις, έχουν όρους δόμησης, που καθορίζονται από το άρθρο 4 του ΠΔ/24-5-85, ως εξής:

* α) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας του.
* β) Ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε 0,9 και ο συντελεστής της κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 3,3.
* γ) Ελάχιστη απόσταση από τα όρια 10μ, και κατά παρέκκλιση, η απόσταση αυτή για γήπεδα εντός ζώνης πόλεων ή οικισμών ή η απόσταση από τα πλάγια όρια για γήπεδα κατά κανόνα άρτια που προϋφίστανται της 31-5-85 με κτίριο που δεν υπερβαίνει σε πλάτος τα 10μ, μπορούν να μειωθούν μέχρι τα 5 μ.

Εάν λοιπόν σε τέτοια γήπεδα α πρόκειται να προστεθούν μη κύρια καταλύματα (με η χωρίς χώρο εστίασης) που δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας, υπάρχουν προς εξέταση δύο δυνατότητες:

1) Εφαρμογή του Άρθρου 6 (ΚΑΤΟΙΚΙΑ) του ΠΔ/24-5-85.

Η περίπτωση αυτή προσκρούει στην πρόβλεψη του Άρθρου 6 ότι «Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης» (και ως παράδειγμα αναφέρεται στο ΠΔ/24-5-85 η συνύπαρξη κατοικίας και καταστήματος, αφού τότε δεν προβλεπόταν η συνύπαρξη κατοικίας και οινοποιείου δηλ. βιομηχανικής εγκατάστασης), η μεγίστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου δεν δύναται να υπερβεί την οριζόμενη κατά περίπτωση από το άρθρο 6, δηλαδή τα 200 – 400 μ2, όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Επομένως σε γήπεδο με υπάρχον οινοποιείο εμβαδού 200 – 400 μ2, ανεξάρτητα από το μέγεθος του εμβαδού του γηπέδου του, δεν είναι δυνατή η ίδρυση οιασδήποτε οινοτουριστικής εγκατάστασης.

2) Εφαρμογή του Άρθρου 1 του ΠΔ/24-5-85.

Το Άρθρο 1 προβλέπει μέγιστη κάλυψη 10% και συντελεστή δόμησης 0,2, που για ένα άρτιο γήπεδο 4000 μ2 είναι 400 μ2 και 800 μ2 αντίστοιχα. Εάν όμως το οινοποιείο, κάνοντας χρήση της μέγιστης κάλυψης 30% που του επιτρέπει το Άρθρο 4 (βιομηχανικές εγκαταστάσεις), χωρίς μάλιστα να την έχει εξαντλήσει, έχει περιοριστεί ακόμα και στο 10% (κάτι πολύ σύνηθες για τα περισσότερα οινοποιεία), δεν διατίθεται υπόλοιπο επιτρεπόμενης κάλυψης (ή και δόμησης, κατά περίπτωση) που να επιτρέπει την ίδρυση οινοτουριστικής εγκατάστασης, οποιασδήποτε μορφής και μεγέθους.

Ακόμα όμως και στην περίπτωση που περίσσευε κάλυψη και δόμηση για οινοτουριστικές εγκαταστάσεις, αυτές θα έπρεπε να έχουν απόσταση από τα όρια 15μ (κάτι που προϋποθέτει πλάτος γηπέδου τουλάχιστον 40 μ), ενώ οι αποστάσεις από του οινοποιείου από τα όρια – παρότι περισσότερο οχλούσα εγκατάσταση από μια οινοτουριστική - θα μπορούσαν να είναι μόνο 5 μ.

Για την άρση αυτού του αδιεξόδου θα μπορούσε να θεσμοθετηθεί η ένταξη μιας οινοτουριστικής εγκατάστασης σε οινοποιείο, ιδιαίτερα στην περίπτωση των απαιτητικών ΕΕΔΔ, ως συνδεδεμένου και λειτουργικού τμήματός του με δευτερεύουσα και συμπληρωματική χρήση, ώστε για το σύνολο των εγκαταστάσεων (βιομηχανικών και οινοτουριστικών ) να ισχύουν συνολικά και να εφαρμόζονται οι όροι δόμησης δόμησης του Άρθρου 4 (βιομηχανικές εγκαταστάσεις). Στην προκειμένη περίπτωση, και προκειμένου να μη καταστρατηγηθεί η βούληση του νομοθέτη που προέβλεψε μικρού μεγέθους οινοτουριστικές εγκαταστάσεις, θα μπορούσε να θεσμοθετηθεί μέγιστη επιτρεπόμενη συνολική δόμηση ΕΕΔΔ, που να διασφαλίζει όμως τη λειτουργικότητα και βιωσιμότητά του, (πχ 300 ή 350 μ2), με δυνατότητα ανάλογης προσαύξησής της (πχ κατά 80 – 100 μ2), εφ’ όσον προβλέπει και χώρο εστίασης- αναψυχής, γευσιγνωσίας κλπ).

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ (ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΟ στην εκτός σχεδίου και οικισμού περιοχή ΝΕΜΕΑΣ)**

* Εμβαδόν γηπέδου: 4.485 μ2 (προϋφίσταται της 15-4-81)
* Πλάτος γηπέδου: 20,00 μ.
* Αποστάσεις κτιρίων από όρια: 5 μ
* Επιτρεπόμενη (σύμφωνα με το Άρθρο 4) κάλυψη: 4.485 Χ 30% = 1.345,50 μ2
* Επιτρεπόμενη (σύμφωνα με το Άρθρο 4) δόμηση: 4.485 Χ 0,9% = 4.036,50 μ2
* Έχει κατασκευαστεί συγκρότημα οινοποιείου με:

Κάλυψη 340,00 μ2 (που αντιστοιχεί στο 8% έναντι επιτρεπόμενης 30%)

Δόμηση (συνολική επιφάνεια ορόφων): 394,00 μ2 (δηλαδή σ.δ: 0,09, έναντι επιτρεπόμενου 0,9)

* Υπόλοιπη (σύμφωνα με το Άρθρο 4) κάλυψη: 1.345,50 - 340,00 = 1.005,50 μ2
* Υπόλοιπη (σύμφωνα με το Άρθρο 4) δόμηση: 4.036,50 -394,00 = 3.642,50 μ2

Στο οινοποιείο αυτό, που αποτελεί τυπική περίπτωση και μάλιστα σε καλή χωροταξικά και προσβάσιμη θέση του αμπελώνα της Νεμέας, δεν είναι δυνατή η δημιουργία οινοτουριστικής εγκατάστασης διαμονής (τουριστικών κατοικιών ή ΕΔΔΔ, που αμφότερα κτίζονται με όρους δόμησης κατοικίας) για τους εξής λόγους:

1) Εάν ζητηθεί πολεοδομική αδειοδότηση ίδρυσης μη κύριου τουριστικού καταλύματος με το Άρθρο 6 του ΠΔ/24-4-85 (όροι δόμησης κατοικίας), επειδή το γήπεδο έχει εμβαδόν μεταξύ 4 και 8 στρεμμάτων και τα κτίρια του γηπέδου (υπάρχουσα βιομηχανική εγκατάσταση-οινοποιείο και μελλοντική κατοικία ως κατάλυμα) έχουν μικτή χρήση, η συνολική επιφάνεια των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα (200 + 485 Χ 0,02 )= 209,70 μ2 (ενώ η ήδη πραγματοποιημένη συνολική επιφάνεια κτιρίων είναι 340,00 μ2, δηλαδή μεγαλύτερη κατά 130,30 μ2).

2) Εάν ζητηθεί πολεοδομική αδειοδότηση ίδρυσης μη κύριου τουριστικού καταλύματος με το Άρθρο 1 του ΠΔ/24-4-85, η επιτρεπόμενη κάλυψη θα είναι 4.485 μ2 Χ 10% = 448,50 μ2. Επομένως, η απομένουσα κάλυψη (επιτρεπόμενη – πραγματοποιηθείσα) είναι μόλις 108,50 μ2 (= 448,50 μ2 - 340,00 μ2) και δεν επαρκεί ούτε για 6 άνετα μονόκλινα δωμάτια 3 ή 4 κλειδιών, συνολικής δυναμικότητας μόνο 6 κλινών (Η ΚΥΑ Αγροτουρισμού θέτει ως κατώτατο όριο κλινών τις 10). Ακόμα όμως και σε αυτή τη μη επιλέξιμη στα Προγράμματα του ΥΠΠΑΤ περίπτωση, η ίδρυση τέτοιου καταλύματος θα ήταν αδύνατη, λόγω του περιορισμού της υποχρεωτικής απόστασης 15μ του κτιρίου από τα όρια (συνολική απόσταση από τα πλάγια όρα:2Χ15μ = 30μ, μεγαλύτερη του πλάτους 20μ του γηπέδου).

Αντιθέτως:

Εάν οι οινοτουριστικές εγκαταστάσεις ενταχθούν λειτουργικά στο βιομηχανικό συγκρότημα και εφαρμοσθούν οι όροι δόμησης του Άρθρου 4, με τους οποίους κτίστηκε το οινοποιείο και μάλιστα μ3 επιτρεπτή απόσταση από τα όρια τα 5μ,θα μπορούσε να κατασκευαστεί (για παράδειγμα) μη κύριο κατάλυμα με τα εξής χαρακτηριστικά:

Διόροφο κτίριο επαρκούς πλάτους 9 – 9,5 μ, με εμβαδόν κάτοψης τουλάχιστον 150,00 μ2 και συνολική επιφάνεια ορόφων τουλάχιστον 300,00 μ2, στο οποίο χωρούν αίθουσα υποδοχής και 5-6 ΕΕΔΔ τεσσάρων κλειδιών, συνολικής δυναμικότητας 14-16 τουλάχιστον κλινών.

Το κτίριο αυτό θα μπορούσε να επεκταθεί ανάλογα, σε περίπτωση προσθήκης χώρου εστίασης – αναψυχής - γευσιγνωσίας (πχ 100 μ2 στο ισόγειο0.

Τα στοιχεία δόμησης του γηπέδου του παραδείγματος, μετά τη δημιουργία της ανωτέρω (ενδεικτικής αλλά επαρκούς) οινοτουριστικής εγκατάστασης, θα διαμορφωθούν ως εξής:

α) Κάλυψη : Οινοποιείο 340,00 μ2 + ΕΕΔΔ 150,00 μ2 + χώρος εστίασης 100 μ2 = 590,00μ2

Η πραγματοποιούμενη αυτή κάλυψη αντιστοιχεί σε ποσοστό μόλις 13,15% του

εμβαδού του γηπέδου και υπολείπεται κατά πολύ της επιτρεπόμενης κάλυψης 30%

β) Δόμηση (Συνολική επιφάνεια ορόφων)

Οινοποιείο 394,00 μ2 + ΕΕΔΔ 300,00 μ2 + χώρος εστίασης 100 μ2 = 794,00μ2

Πραγματοποιούμενος σ.δ: 0,18% (υπολείπεται κατά πολύ του επιτρεπόμενου για βιομηχανικές εγκαταστάσεις σ.δ. 0,9 και είναι μικρότερος ακόμα του σ.δ. του γενικού Άρθρου 1 (δηλ. του 0,2).

γ) Ομοίως και ο πραγματοποιούμενος συντελεστής της κατ’ όγκον εκμετάλλευσης υπολείπεται κατά πολύ του προβλεπόμενου 3,3 και δεν υπάρχει λόγος εξάντλησης του ανώτατου αριθμού ορόφων (3) καθώς και του μέγιστου επιτρεπόμενου, για βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ύψους των 10μ.

**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΠΡΟΤΑΣΗ:**

Από τα ανωτέρω γίνεται φανερό ότι θα πρέπει να ερμηνευτεί επαρκώς και να εξηγηθεί με σαφήνεια το τί ακριβώς αφορά η «παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων» που προβλέπεται στην περί οινοτουρισμού παράγραφο 1 του Άρθρου 25 Ν. 4276/2014 και επιτρέπει την ίδρυση μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και χώρων εστίασης μέσα στα όρια των οινοποιητικών ή και οινοπαραγωγικών (αμπελώνων) εγκαταστάσεων και να ελεγχθεί εάν η ίδρυση τέτοιων οινοτουριστικών εγκαταστάσεων σε εκτός σχεδίου περιοχές προσκρούει σε πολεοδομικούς περιορισμούς του ΠΔ/24-4-85, που ενδεχομένως την καθιστούν ανέφικτη στις περισσότερες των περιπτώσεων.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος που έχει αναφανεί και περιγράφεται στο παρόν, προτείνεται επαναδιατύπωση των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων, του-λάχιστον όσον αφορά τη δημιουργία επιπλωμένων κατοικιών και, κυρίως, ΕΕΔΔ σε γήπεδα εκτός σχεδίου στα οποία υπάρχει οινοποιείο, με την πρόβλεψη να κτίζονται όχι με όρους δόμησης κατοικίας, αλλά με το πολεοδομικό καθεστώς που ίσχυσε για το κτίριο ή τα κτίρια του οινοποιείου, με επιβολή, ενδεχομένως, ειδικών περιορισμών, όπως το μέγιστο ύψος και το μέγιστο συνολικό εμβαδόν ΕΕΔΔ, δύο μόνο όροφοι κλπ. Κατά τα άλλα, όσον αφορά τις τεχνικές και λοιπές τους προδιαγραφές, και αυτά τα ΕΕΔΔ που ιδρύονται σε οινοποιεία εκτός σχεδίου θα πρέπει να τηρούν τα προβλεπόμενα στην 21185/13−10−2014 απόφαση του Υπουργού Τουρισμού (ΦΕΚ 2840 Β).

Γιώργος Κωστούρος

Πολιτικός Μηχανικός

Συντονιστής Προγράμματος CLLD/LEADER Βόρειας Πελοποννήσου

ΠΡΟΣΘΗΚΗ

Σημειώνεται ότι για τους οινοτουρίστες, η συνήθης διάρκεια μιας επίσκεψης σε οινοπαραγωγική περιοχή είναι 2-3 ημέρες (δύο διανυκτερεύσεις) και σπανιότατα παρατείνεται σε περισσότερες. Οι οινοτουρίστες επισκέπτονται αμπελώνες και οινοποιεία, ενδεχομένως δε και κάποια τοπικά αξιοθέατα και μνημεία και για φαγητό απευθύνονται σε τοπικά καταστήματα εστίασης, προκειμένου να γνωρίσουν την τοπική γαστρονομία και να γευθούν τα τοπικά κρασιά της προτίμησής τους. Επομένως, ο τύπος αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων, όπως οι ενοικιαζόμενες επιπλωμένες κατοικίες, οι οποίες είναι ιδανικές για φιλοξενία μεγαλύτερης διάρκειας σε ορεινά και παραθαλάσσια θέρετρα, δεν προσιδιάζει στις απαιτήσεις των οινοτουριστών, οι οποίοι στο λίγο χρόνο που διαθέτουν δεν έχουν λόγο να επωφεληθούν από τον εξοπλισμό του καταλύματός τους με κουζίνα, παρασκευάζοντας οι ίδιοι το πρωινό και τα γεύματά τους, που ασφαλώς αποτελεί οικονομικότερη μεν αλλά όχι προτιμητέα λύση.

Αντιθέτως, τα ΕΕΔΔ ενδείκνυται για παροχές εξυπηρέτησης (καθαριότητα-τακτοποίηση δωματίων, πρωινό και γευσιγνωσίες κρασιών σε κοινόχρηστο χώρου τους, όχι απρόσωπα, αλλά με την παρουσία του επιχειρηματία ή του εντεταλμένου προσωπικού του καταλύματος.

Επομένως, προτιμητέα επιλογή για φιλοξενία οινοτουριστών είναι τα οργανωμένα ΕΔΔΔ και όχι οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.