

Δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων

σύνθετα τουριστικά καταλύματα



Αριθμ. 9347 – **ΦΕΚ Β 1013 – 23.04.2014**

Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 177/1.2.2012 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων».

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπ' όψιν:

1. Τις διατάξεις:

- α) Του Ν. 4002/2011 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου – Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση – Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης» (Φ.Ε.Κ. 180 Α'), όπως ισχύει, και ιδίως της παραγράφου 5 του άρθρου 9.
 - β) Του Ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. 175 Α').
 - γ) Του Ν. 2160/1993 «Ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. 118 Α'), όπως ισχύει.
 - δ) Του Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Φ.Ε.Κ. 152 Α').
 - ε) Του Ν. 3270/2004 «Αρμοδιότητες του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και θέματα τουρισμού» (Φ.Ε.Κ. 187 Α') και ιδίως του άρθρου 2.
 - στ) Του άρθρου 90 του «Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π.Δ. 63/2005 (Φ.Ε.Κ. 98 Α').
 - ζ) Του Ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο, «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. 112 Α'), όπως ισχύει.
 - η) Του π.δ. 85/2012 «Ίδρυση και μετονομασία Υπουργείων, μεταφορά και κατάργηση υπηρεσιών» (Φ.Ε.Κ. 141 Α'), όπως ισχύει.
 - θ) Του π.δ. 86/2012 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Φ.Ε.Κ. 141 Α').
 - ι) Της υπ' αριθμ. 177/1.2.2012 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» (Φ.Ε.Κ. 319 Β').
2. Την ανάγκη τροποποίησης των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών, καθώς και των λοιπών όρων και προϋποθέσεων, οι οποίες πρέπει να πληρούνται για τη δημιουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.
3. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού, **αποφασίζουμε:**

Ι. Την τροποποίηση της υπ' αριθμ. 177/1.2.2012 απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» (Β' 319), ως εξής:

1. Όπου στην με αριθμ. 177/1.2.2012 υπουργική απόφαση αναφέρεται ο όρος «καταλληλότητα γηπέδου» νοείται η καταλληλότητα του συνόλου της έκτασης επί της οποίας δημιουργείται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.

2. Η παράγραφος 2 του άρθρου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«Εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής: Οι τουριστικές επιχειρήσεις του δευτέρου εδαφίου της περίπτωσης Γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 2160/1993, όπως συμπληρώθηκε με την περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν. 4179/2013».

3. Η παράγραφος 3.2. του άρθρου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

«3.2 Ενιαία έκταση

3.2.1 Το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα δημιουργείται από έναν φορέα εκμετάλλευσης σε έκταση η οποία νοείται ως ενιαίο σύνολο και η οποία μπορεί, εν όλω ή εν μέρει, να ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου, ή/και να είναι μισθωμένη, ή/και να έχει συσταθεί επί αυτής δικαίωμα επιφανείας, ή/και να έλκονται επί αυτής δικαιώματα εξ άλλης σύμβασης.

3.2.2 Η γνωμοδότηση για την καταλληλότητα της έκτασης για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, η έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, η έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης, η έγκριση και η άδεια δόμησης και το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος εκδίδονται στο όνομα του εκάστοτε φορέα εκμετάλλευσης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ο οποίος είναι κύριος, ή/και μισθωτής, ή/και επιφανειούχος, ή/και έλκει εξ άλλης σύμβασης δικαιώματα επί του γηπέδου ή των γηπέδων από τα οποία αποτελείται η έκταση.

3.2.3 Σε περίπτωση αλλαγής του φορέα εκμετάλλευσης της έκτασης για την οποία έχει εκδοθεί γνωμοδότηση καταλληλότητας για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, υποβάλλονται τα δικαιολογητικά 1,2,3 και 8 του άρθρου 5 της απόφασης αυτής. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται εκ νέου γνωμοδότηση για την καταλληλότητα.

3.2.4 Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, δεν χορηγείται έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε μεμονωμένο ή μεμονωμένους κύριους ποσοστών εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας. Το σύνολο των ποσοστών ιδιοκτησίας των αιτούντων θα πρέπει να καλύπτει το 100% της ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση γηπέδων, στα οποία έχουν ήδη συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες η έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος χορηγείται, εφόσον ζητείται από συνιδιοκτήτες που καλύπτουν τουλάχιστον το 95% των ποσοστών συνιδιοκτησίας του συνόλου του γηπέδου. Όπου υπάρχει κτηματολόγιο, προσκομίζεται θεωρημένο απόσπασμα κτηματολογίου.

3.2.5 Σε περίπτωση μίσθωσης ή υπομίσθωσης όλου ή τμήματος της έκτασης, η ελάχιστη διάρκεια της μίσθωσης ή υπομίσθωσης ορίζεται σε δέκα (10) τουλάχιστον έτη. Εφ' όσον η έκταση επί της οποίας δημιουργείται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα είναι εν όλω ή εν μέρει μισθωμένη ή υπομισθωμένη, επιτρέπεται επί του μισθωμένου ή υπομισθωμένου τμήματος η δημιουργία τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών μόνο προς μακροχρόνια εκμίσθωση σε τρίτους, η οποία δεν μπορεί να υπερβεί σε διάρκεια τη διάρκεια της σύμβασης μισθώσεως του γηπέδου.

3.2.6. Στην έκταση επί της οποίας δημιουργείται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα μπορούν να περιλαμβάνονται και γήπεδα που τέμνονται ή διαχωρίζονται μεταξύ τους από ρέματα, δρόμους, γενικότερα φυσικά εμπόδια και τεχνικά έργα, εφόσον τα εκατέρωθεν τμήματα μπορούν να ενοποιηθούν λειτουργικώς. Σε κάθε περίπτωση για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης πρέπει να εξασφαλίζεται η δυνατότητα γεφύρωσης του ρέματος ή του δρόμου ή ενοποίησης του/των γηπέδου/ων με τεχνικό έργο και να προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας περί εγκρίσεως κατασκευής του σχετικού έργου, εφ' όσον πραγματοποιείται με δαπάνη του φορέα εκμετάλλευσης του έργου.

3.2.7. Εφ' όσον η έκταση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος εφάπτεται με ρέμα ή διασχίζεται από ρέμα θα πρέπει, για την έγκριση της δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών, να έχει προηγηθεί η οριοθέτησή του σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (άρθ. 188, 345 παρ. 16 και 349 του Κώδικα Βασικής Πολυεδαμικής Νομοθεσίας (Π.Δ. της 14/27.4.1999, ΦΕΚ Δ' 580).

3.2.8. Η αρμόδια για την χορήγηση γνωμοδότησης καταλληλότητας υπηρεσία μπορεί να διαπιστώνει ότι κατ' αρχήν πληρούνται οι προδιαγραφές για την καταλληλότητα της έκτασης για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφ' όσον προσκομισθούν τουλάχιστον τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 4 και 5 του άρθρου 5. Η βεβαίωση αυτή δεν υποκαθιστά τη γνωμοδότηση για την καταλληλότητα της έκτασης, η οποία εκδίδεται στο πλαίσιο της έκδοσης της απόφασης της παραγράφου 1α του άρ. 9 του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει.»

4. Η παράγραφος 3.4.2. του άρθρου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

«3.4.2 Η γνωμοδότηση για την καταλληλότητα της έκτασης επί της οποίας πρόκειται να δημιουργηθεί το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, χορηγείται για το σύνολο της έκτασης αυτής, ανεξαρτήτως αν περιλαμβάνονται εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, όπως ορίζονται στην περίπτωση δ της παραγράφου 4 του άρ. 1 του Ν. 4179/2013. Ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος εφαρμόζονται επί της εκτάσεως σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς όρους.»

5. Η παράγραφος 3.5 του άρθρου 3 αντικαθίσταται ως εξής:

«3.5 Αποστάσεις από γειτονικές χρήσεις

Οι υποχρεωτικές αποστάσεις από γειτονικές χρήσεις προκύπτουν από τον εξής πίνακα:

ΧΡΗΣΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ

1 ΟΧΛΟΥΣΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ- ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ

(μέσης και υψηλής όχλησης) 500 μέτρα. Επιτρέπεται να μειωθεί η απαιτούμενη απόσταση σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα τεθούν στην ΜΠΕ.

2 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΗ ΧΡΗΣΗ 1000 μέτρα ή 700 μέτρα εφόσον δεν είναι σε οπτική επαφή με το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα. Ως περιοχές με ασυμβίβαστη χρήση νοούνται αυτές που δημιουργούν ιδιαίτερη όχληση, όπως εγκαταστάσεις επεξεργασίας στερεών αποβλήτων, στάβλοι, θερμοκήπια κ.λπ.

3 ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΙ ΠΟΛΕΩΝ 200 μέτρα. Η απόσταση αυτή μπορεί να μειώνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα τεθούν στην ΜΠΕ.

Ως ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση από γειτονικές χρήσεις θεωρείται η απόσταση μεταξύ του ακραίου σημείου της πλησιέστερης προς τη γειτονική χρήση δομημένης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και του ακραίου σημείου της δομημένης επιφάνειας ή εγκατάστασης της γειτονικής χρήσης.»

6. α) Οι παράγραφοι 4.8 και 4.10 του άρθρου 4 καταργούνται και η παράγραφος 4.9. αναριθμείται σε 4.8.

β) Στο άρθρο 4 προστίθενται νέες παράγραφοι ως εξής:

«4.9. Μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού – θερμαλισμού

Οι διατάξεις του Ν. 3498/2006, όπως ισχύει.

4.10. Κέντρα αναζωογόνησης

Οι διατάξεις της Υ.Α. 8928/15.6.2012 (ΦΕΚ Β' 1909).

4.11. Κέντρα καταδυτικού τουρισμού

Οι διατάξεις του Ν. 3409/2005.»

7. α) Το πρώτο εδάφιο του άρ. 5 αντικαθίσταται ως εξής:

«Για τη γνωμοδότηση για την καταλληλότητα της έκτασης στην οποία δημιουργείται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα στο πλαίσιο της έκδοσης της απόφασης της παρ. 1α του άρ. 9 του Ν. 4002/2011, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τα ακόλουθα δικαιολογητικά σε τρία αντίγραφα σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή (μέσω ψηφιακού δίσκου αναπαραγωγής):»

β) Η περίπτωση 1) του άρθρου 5 αντικαθίσταται ως εξής:

«1) Στοιχεία του αιτούντος»

γ) Η περίπτωση 3) του άρθρου 5 αντικαθίσταται ως εξής:

«3) Πλήρη σειρά συμβολαιογραφικών τίτλων κτήσης του γηπέδου ή των γηπέδων και πιστοποιητικών ιδιοκτησίας από το οικείο

Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, και σε περίπτωση που η κυριότητα του συνόλου ή μέρους της έκτασης δεν ανήκει στον αιτούντα, σύμβαση σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, ή/και σύμβαση μίσθωσης, ή/και άλλη σύμβαση εκ της οποίας έλκει δικαιώματα επί του ακινήτου, προκειμένου η υπηρεσία να ελέγξει αποκλειστικά και μόνο την ταύτιση του αποτυπωμένου στο τοπογραφικό διάγραμμα ακινήτου με το περιγραφόμενο στους τίτλους ιδιοκτησίας και στις τυχόν υποβαλλόμενες συμβάσεις ακινήτου.»

δ) Η περίπτωση 5) του άρθρου 5 αντικαθίσταται ως εξής:

«Τοπογραφικό διάγραμμα της έκτασης, το οποίο είτε είναι θεωρημένο από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται η έκταση, είτε συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση μηχανικού σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα για την ακρίβεια των κατωτέρω, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σε κλίμακα 1:5.000 ή σε άλλη κατάλληλη κλίμακα, στο οποίο θα αποτυπώνονται:

- οι διαστάσεις, το εμβαδόν και τα όρια της έκτασης
- τα τυχόν επιμέρους γήπεδα από τα οποία απαρτίζεται η έκταση
- ο δρόμος προσπέλασης της έκτασης καθώς και το πλάτος και ο χαρακτηρισμός του δρόμου. Σε περίπτωση που ο δρόμος προσπέλασης χαρακτηρίζεται ως αγροτικός ή δημοτικός, στο τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να βεβαιώνεται από τον μηχανικό ο χαρακτηρισμός και το πλάτος του δρόμου προσπέλασης από το γήπεδο μέχρι την πλησιέστερη διασταύρωση σύνδεσης με το κύριο οδικό δίκτυο
- υψομετρικές καμπύλες και τα υψόμετρα του δρόμου ή των δρόμων προσπέλασης
- τυχόν νομίμως υφιστάμενα στην έκταση κτίσματα, τα οποία θα διευκρινίζεται αν πρόκειται να διατηρηθούν συνυπολογιζόμενα στο συντελεστή δόμησης ή να κατεδαφιστούν
- το οικοδομήσιμο τμήμα της έκτασης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις
- οι ζώνες της έκτασης στις οποίες πρόκειται να αναπτυχθούν το ξενοδοχειακό κατάλυμα, η ειδική τουριστική υποδομή και οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

Στο τοπογραφικό διάγραμμα θα σημειώνονται επίσης τα εξής:

- οι τίτλοι ιδιοκτησίας ή η σύμβαση σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, ή η σύμβαση μίσθωσης, ή άλλη σύμβαση εκ της οποίας ο αιτών έλκει δικαιώματα
- οι όροι δόμησης. Επιπλέον θα αναφέρεται υποχρεωτικά το διάταγμα και το Φ.Ε.Κ., όπου αυτό έχει δημοσιευθεί.
- ότι το σύνολο του γηπέδου επί του οποίου δημιουργείται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με αναφορά των σχετικών διατάξεων, με δήλωση του μηχανικού.»

ε) Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης 6) του άρ. 5 καταργείται.

στ) Η περίπτωση 8) του άρθρου 5 αντικαθίσταται ως εξής:

«Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντος σε ειδικό έντυπο του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, ότι είναι κύριος του γηπέδου ή των γηπέδων που ορίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία Α, Β, Γ, κ.λπ. εμβαδού ... τ.μ. Σε περίπτωση περισσότερων του ενός κυρίων εξ αδιαίρετου του συνόλου ή μέρους της έκτασης υποβάλλονται είτε ανεξάρτητες δηλώσεις, είτε κοινή δήλωση, όπου αναγράφονται τα στοιχεία όλων των κυρίων και η οποία υπογράφεται από όλους. Ο κάθε κύριος θα δηλώνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας του και το σύνολο των ποσοστών θα πρέπει να καλύπτει το 100% της ιδιοκτησίας του συνόλου της έκτασης ή καθενός εκ των γηπέδων στα οποία υφίσταται εξ αδιαίρετου ιδιοκτησία. Στην περίπτωση γηπέδων, στα οποία έχουν ήδη συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, προσκομίζονται υπεύθυνες δηλώσεις συνιδιοκτητών που καλύπτουν τουλάχιστον το 95% των ποσοστών συνιδιοκτησίας του συνόλου του γηπέδου. Στην περίπτωση κατά την οποία ο φορέας εκμετάλλευσης δεν είναι κύριος του γηπέδου ή των γηπέδων, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση στην οποία βεβαιώνει το είδος του δικαιώματος που ασκεί επί του γηπέδου ή των γηπέδων που ορίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία Α, Β, Γ, κ.λπ. εμβαδού ... τ.μ. Επίσης δηλώνεται τόσο από τον κύριο (ή από τους κυρίους εφ' όσον πρόκειται για εξ αδιαίρετου ιδιοκτησία) όσο και από τον φορέα εκμετάλλευσης, αν αυτός διαφέρει από τον ιδιοκτήτη, ότι η έκταση δεσμεύεται στο σύνολό της για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και ότι στο μέλλον για οποιαδήποτε αποδέσμευση της έκτασης θα ζητείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Τουρισμού. Θα συμπληρώνεται τέλος η υπεύθυνη δήλωση για τα εξής σημεία:

- κατά πόσον η έκταση ή μέρος της αποτελεί χαρακτηρισμένη δασική έκταση
- κατά πόσον αποτελεί προϊόν κατάτμησης αγροτικού κλήρου ή δασικής έκτασης»

ζ) Στην περίπτωση 12) του άρθρου 5 πριν την λέξη «διατήρησης» προστίθενται οι λέξεις «ή νομιμοποίησης».

η) Η περίπτωση 13) του άρ. 5 αντικαθίσταται ως εξής:

«Τα προβλεπόμενα από τις οικείες διατάξεις παράβολα για την καταλληλότητα γηπέδου ξενοδοχειακού καταλύματος 5 αστέρων και της αντίστοιχης εγκατάστασης ειδικής τουριστικής υποδομής.»

8. Όπου στην με αρ. 177/1.2.2012 υπουργική απόφαση (Φ.Ε.Κ. 319 Β') αναφέρεται η φράση «διπλωματούχου μηχανικού» τροποποιείται ως εξής: «μηχανικού σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα»

9. Το άρθρο 9 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 9
ΤΕΧΝΙΚΕΣ – ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

9.1 Ποιοτικά χαρακτηριστικά

Κύριο χαρακτηριστικό των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών είναι η ενδιαφέρουσα αρχιτεκτονική σύνθεση ως προς:

α) Την διαμόρφωση των όγκων και την ένταξή τους στο ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

β) Την επιτυχημένη προσαρμογή στις φυσικές κλίσεις τους εδάφους.

9.2 Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, εφ' όσον προβλέπονται, ενσωματώνονται στην αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου.

9.3.1 Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να έχουν ελάχιστη επιφάνεια 100,00 τ.μ. εκάστη και είναι είτε μονοώροφες είτε διώροφες. Επιπλέον η δόμηση δύο ή περισσότερων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε συγκρότημα ή με μεσοτοιχία.

9.3.2 Σε περίπτωση μονοώροφης ή διώροφης μονοκατοικίας, επί της οποίας συστήνονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα συνολικά, η ελάχιστη συνολική επιφάνεια και των δύο ορόφων να είναι 100 τ.μ., οι δε όροφοι να συνδέονται με εσωτερικό κλιμακοστάσιο.

9.3.3 Στις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορεί να συστήνονται εμπράγματα και ενοχικά δικαιώματα σε κάθε όροφο αυτοτελώς, υπό την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια κάθε ορόφου είναι τουλάχιστο 100 τ.μ. και υπάρχει ανεξάρτητη είσοδος κάθε ορόφου.

9.3.4 Ειδικά στην περίπτωση που οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντάσσονται σε διώροφα συγκροτήματα εξυπηρετούμενα από κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, μπορεί να συστήνονται επ' αυτών οριζόντιες ιδιοκτησίες με ελάχιστη επιφάνεια 100 τ.μ.

9.4 Οι ζώνες εγκατάστασης των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών πρέπει να αποτελούν μία ή περισσότερες διακριτές ενότητες σε σχέση με το ξενοδοχειακό κατάλυμα και το έργο ειδικής τουριστικής υποδομής. Οι ζώνες των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών θα πρέπει να καθορίζονται στο σχέδιο γενικής διάταξης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος με το περιγράμμα τους.

9.5 Η ιδιωτικότητα των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών μπορεί να εξασφαλίζεται και με τη χορήγηση σε κάθε μία από αυτές δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης περιβάλλοντος υπαίθριου χώρου. Σε περίπτωση τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που αναπτύσσονται σε συγκρότημα ή με μεσοτοιχία, ο περιβάλλον χώρος με τα παραρτήματα και τα συστατικά του,

συμπεριλαμβανομένων και των κολυμβητικών δεξαμενών, μπορεί να εξυπηρετεί το σύνολο των τουριστικών κατοικιών του γηπέδου. Δεν αποκλείεται η χορήγηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης περιβάλλοντος χώρου σε καθεμία από τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

9.6 Να υπάρχουν φωτιζόμενοι διακεκριμένοι χώροι στάθμευσης (για ελάχιστη θέση ανά τουριστική επιπλωμένη κατοικία), οι οποίοι να συνδέονται με τις κατοικίες με οδούς ή πεζόδρομους. Οι δρόμοι προσπέλασης να μη διασχίζουν κοινόχρηστο χώρο του περιβάλλοντος χώρου του ξενοδοχείου στον οποίο υπάρχει συχνή κίνηση των φιλοξενούμενων».

10. Στο άρθρο 11 προστίθεται εδάφιο, ως ακολούθως:

«Συμπληρωματικά υποβάλλονται για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α. Τέσσερις (4) όψεις σε κλίμακα 1:50.

β. Δύο (2) τομές σε κλίμακα 1:50.

γ. Κατόψεις, όπου θα σημειώνονται πλήρεις διαστάσεις, τα εμβαδά των χώρων, εξοπλισμός και στάθμες εσωτερικών χώρων, και περιβάλλοντος χώρου.»

11. Το άρθρο 13 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 13

Σε περίπτωση αλλαγής του φορέα εκμετάλλευσης της έκτασης για την οποία έχει εκδοθεί έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, υποβάλλονται εκ νέου μόνο τα δικαιολογητικά που αφορούν στο φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο εκμεταλλεύεται την έκταση. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται εκ νέου έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης.»

12. Τα εδάφια του άρθρου 18 αριθμούνται σε παράγραφο 18.1 και στο τέλος της προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Μέχρι τη διαμόρφωσή τους σε τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και τη μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωσή τους σε τρίτους τα δωμάτια και διαμερίσματα του ξενοδοχείου μπορούν να χρησιμοποιούνται από το ξενοδοχείο με τη μορφή που έχουν (ως δωμάτια ή διαμερίσματα) και με την εγκεκριμένη από τον Ε.Ο.Τ. δυναμικότητα. Η χρήση με τη μορφή αυτή μπορεί να συνεχιστεί και μετά τη μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση σε τρίτους, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5.4 του άρ. 5 της με αρ. [125/25.01.2012](#) (Φ.Ε.Κ. 195 Β') απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού.»

13. Στο άρθρο 18 προστίθεται παράγραφος 18.2 ως εξής:

«Σε περίπτωση μετατροπής ξενοδοχειακού καταλύματος σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, σε εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρ. 8 του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει, και μέχρι τη χορήγηση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, το ξενοδοχειακό κατάλυμα μπορεί να λειτουργεί αυτοτελώς με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας ξενοδοχείου σε ισχύ. Εγκρίσεις που έχουν χορηγηθεί στο πλαίσιο της διαδικασίας για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος επέχουν θέση εγκρίσεων για την ίδρυση και τη λειτουργία του ξενοδοχείου.»

II. Κατά τα λοιπά ισχύει η με αρ. [177/01.02.2012](#) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (Φ.Ε.Κ. 319 Β').

III. Η απόφαση αυτή ισχύει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 15 Απριλίου 2014

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ