

ΘΕΜΑ: Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων.

Α Π Ο Φ Α Σ Η
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΟΡΙΣΜΟΙ - ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

ΑΡΘΡΟ 1
ΟΡΙΣΜΟΙ

1. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: Τα τουριστικά καταλύματα της περιπτώσεως Γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του 4002/2011.

2. Εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής: Οι τουριστικές επιχειρήσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, καθώς και οι επιχειρήσεις που έχουν υπαχθεί ή θα υπαχθούν στην ως άνω κατηγορία σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 3270/2004 (ΦΕΚ Α΄ 187), οι οποίες κατά τις διατάξεις της περίπτωσης Γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, αποτελούν συστατικό στοιχείο των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων.

3. Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περιπτώσεως α΄ της παραγράφου 1B του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, οι οποίες κατά τις διατάξεις της περίπτωσης Γ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, αποτελούν συστατικό στοιχείο των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Οι ως άνω τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, να αποτελούν αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971, να μεταβιβάζονται κατά κυριότητα και να συστήνονται επί αυτών εμπράγματα δικαιώματα, καθώς και να αποτελούν αντικείμενο μακροχρόνιας εκμίσθωσης.

ΑΡΘΡΟ 2
ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Με την απόφαση αυτή ορίζονται οι προδιαγραφές καταλληλότητας του γηπέδου, οι κτιριοδομικές προδιαγραφές για την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης και οι λειτουργικές προδιαγραφές των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Όπου στην παρούσα απόφαση γίνεται μνεία και παραπομπή στην εφαρμογή άλλων κανονιστικών διατάξεων, αυτές θα εφαρμόζονται, όπως ισχύουν κάθε φορά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ
ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

ΑΡΘΡΟ 3
ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ
ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

3.1. Θέση γηπέδου

Η θέση του γηπέδου, όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, πρέπει να παρουσιάζει ενδιαφέρον από άποψη φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, να είναι εύκολα προσπελάσιμη και να μην επιβαρύνεται από οχλούσες εγκαταστάσεις και πηγές ηχητικής και περιβαλλοντικής ρύπανσης.

3.2. Ενιαία έκταση

Η έκταση του γηπέδου ή των γηπέδων στα οποία πρόκειται να δημιουργηθεί το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα πρέπει να είναι ενιαία και να ανήκει σε ένα ή περισσότερους ιδιοκτήτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή ΟΤΑ) εξ αδιαιρέτου, επιπλέον δε το σύνολο των ποσοστών ιδιοκτησίας να καλύπτει το 100% της έκτασης. Όλες οι εγκρίσεις (δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος, αρχιτεκτονικών μελετών, άδεια δόμησης, σήμα λειτουργίας) εκδίδονται στο όνομα τόσο του ιδιοκτήτη όσο και του μισθωτή, εφόσον υπάρχει. Δεν χορηγείται έγκριση δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε μεμονωμένο ιδιοκτήτη τμήματος εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, ακόμη και αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, εκτός αν ζητείται η χορήγηση της έγκρισης απ' όλους τους συνιδιοκτήτες και για το σύνολο του γηπέδου. Όπου υπάρχει κτηματολόγιο, προσκομίζεται θεωρημένο απόσπασμα κτηματολογίου.

Στην έννοια της ενιαίας έκτασης περιλαμβάνονται και τα γήπεδα που τέμνονται από τεχνικά έργα, ρέματα και δρόμους, πλην των εθνικών και επαρχιακών οδών που καθορίζονται στα άρθρα 1, 2 και 3 του Ν. 3155/1955 «Περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών» (ΦΕΚ Α΄ 63) και στο π.δ.

347/1993 «Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας», καθώς και των δημοτικών δρόμων κατά την έννοια του άρθρου 162 του π.δ. της 14/27.4.1999 «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (ΦΕΚ Δ' 580). Περιλαμβάνονται επίσης και περισσότερα του ενός όμορα γήπεδα, καθώς και γήπεδα που διαχωρίζονται μεταξύ τους από τα προβλεπόμενα στο προηγούμενο εδάφιο ρέματα και δρόμους, εφόσον μπορεί να ενοποιηθούν λειτουργικώς σύμφωνα με τα οριζόμενα παρακάτω.

Σε περίπτωση που το γήπεδο γειτνιάζει 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 Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Π.Δ. της 14/27.4.1999, ΦΕΚ Δ' 580). Σε κάθε περίπτωση για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης πρέπει να εξασφαλίζεται η δυνατότητα γεφύρωσης του ρέματος ή ενοποίησης του/των γηπέδου/ων με τεχνικό έργο και να προσκομίζεται βεβαίωση του οικείου Δήμου περί εγκρίσεως κατασκευής του σχετικού έργου, εφόσον πραγματοποιείται με δαπάνη του ιδιοκτήτη.

3.3. Εμβαδόν γηπέδου

Για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος το γήπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 150.000 τετραγωνικών μέτρων. Για τη μετατροπή υφιστάμενης τουριστικής εγκατάστασης σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα το γήπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν μεγαλύτερο ή ίσο των 50.000 τετραγωνικών μέτρων.

3.4. Δόμηση και κάλυψη γηπέδου

3.4.1. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20/28.1.1988 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ Δ' 61), όπως ισχύει. Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,15 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,10. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο.

3.4.2. Για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου, για το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα και τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφανείας του. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται κατά το ποσοστό κάλυψης το οποίο κατά περίπτωση απαιτείται για την εγκατάσταση της ειδικής τουριστικής υποδομής.

3.4.3. Ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος υπολογίζονται επί της εκτάσεως για την οποία χορηγείται έγκριση καταλληλότητας από τον ΕΟΤ ή για την οποία

εκδίδεται απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 4014/2011.

3.5. Αποστάσεις από γειτονικές χρήσεις

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

	ΧΡΗΣΗ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ
1	ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	500 μέτρα ή 300 σε ευθεία γραμμή εφόσον δεν είναι σε οπτική επαφή με το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα και έχει αυτοτελή οδό πρόσβασης, εφόσον δεν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις
3	ΟΧΛΟΥΣΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ-ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ (μέσης και υψηλής όχλησης)	500 μέτρα. Επιτρέπεται να μειωθεί η απαιτούμενη απόσταση σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα τεθούν στην ΜΠΕ.
4	ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου, εφόσον δεν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις
5	ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΙΑΤΡΕΙΟ/Α` ΒΟΗΘΕΙΕΣ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου, εφόσον δεν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις
6	ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου. Δεν έχει εφαρμογή για ξενοδοχεία αεροδρομίων.
7	ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΕΡΟΔΙΑΔΡΟΜΟ	Δεν επιτρέπεται εφόσον η όχληση υπερβαίνει τα επιτρεπτά επίπεδα (διερευνάται η συχνότητα των πτήσεων, τα μεγέθη των αεροσκαφών κλπ). Δεν έχει εφαρμογή για ξενοδοχεία αεροδρομίων.
8	ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ	100 μέτρα από τα όρια του γηπέδου. Η απόσταση επιτρέπεται να μειωθεί εφόσον αποδεικνύεται από τη μελέτη ηχομόνωσης των κτιρίων και εγκριθεί από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή ότι ο θόρυβος είναι στα επιτρεπόμενα όρια.
9	ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	Επιτρέπεται, εκτός εάν δεν προβλέπεται στις θεσμοθετημένες στην περιοχή χρήσεις.
10	ΔΑΣΗ	Ισχύει η διαδικασία του Ν. 998/1979

11	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ- ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	100 μέτρα. Η απόσταση επιτρέπεται να μειωθεί εφόσον αποδεικνύεται από τη μελέτη ηχομόνωσης των κτιρίων και εγκριθεί από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή ότι ο θόρυβος είναι στα επιτρεπόμενα όρια.
12	ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ 500 μέτρων ΑΠΟ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ	Επιτρέπεται
11	ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	100 μέτρα από το όριο του γηπέδου
12	ΠΥΛΩΝΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΤΑΣΗΣ	Αν υπάρχουν πυλώνες υψηλής ή μέσης τάσης μέσα στο γήπεδο απαιτείται βεβαίωση της ΔΕΗ ότι θα απομακρυνθούν.
13	ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	Επιτρέπεται με αιτιολογημένη γνώμη του ΥΠΠΟΤ
14	ΕΝΤΟΣ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	Δεν επιτρέπεται. Εννοείται περιοχή υποβαθμισμένη από άναρχη δόμηση ή που περιλαμβάνουν σύνολο ασυμβιβάστων χρήσεων που δημιουργούν οπτική ρύπανση ή άλλου είδους όχληση όπως ΧΥΤΑ, ΧΥΤΥ, κωματερή, στάβλοι, θερμοκήπια.
15	ΕΛΟΣ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου
16	ΒΙΟΤΟΠΟΣ- ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	Δεν επιτρέπεται εντός των ορίων περιοχών απόλυτης προστασίας
17	ΟΧΛΟΥΣΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου
18	ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	100 μέτρα από το όριο του γηπέδου
19	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΙ ΠΟΛΕΩΝ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου. (Δεν νοείται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού του ίδιου του σύνθετου τουριστικού καταλύματος)
20	ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ	Επιτρέπεται με την τήρηση του άρθρου 9 του ν. 3498/2006.
21	ΛΑΤΟΜΕΙΑ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου

3.6. Δάση και δασικές εκτάσεις

Για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί, εν όλω ή εν μέρει, ως δάσος ή δασική έκταση ακολουθούνται

οι διαδικασίες των άρθρων 45 και 51 του ν. 998/79, όπως ισχύουν, και του άρθρου 12 του ν. 4014/2011.

3.7. Παραλία, αιγιαλός, όχθες και παρόχθιες ζώνες

Σε περίπτωση που το γήπεδο έχει πρόσωπο σε αιγιαλό και παραλία ή σε περίπτωση που εντός του γηπέδου υφίσταται λίμνη ή μεγάλη λίμνη, θα πρέπει για την έγκριση της δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών στο οικόπεδο να έχει η προηγηθεί ο καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης ή της παρόχθιας ζώνης αντιστοίχως κατά τη διαδικασία του άρθρου 5 του ν. 2971/2001.

3.8. Δουλείες διόδου

Σε περίπτωση που το γήπεδο βαρύνεται με δουλεία διόδου πρέπει η θέση της διόδου να έχει καθορισθεί με συμβολαιογραφική πράξη στο άκρο του γηπέδου και να απομονωθεί με περίφραξη.

3.9. Πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα

Η επιτρεπόμενη μέγιστη πυκνότητα κλινών στα εκτός σχεδίου γήπεδα για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος ορίζεται σε 8 κλίνες ανά στρέμμα. Ως πραγματοποιούμενη δυναμικότητα θεωρείται η κατά ΕΟΤ δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος προσαυξανόμενη κατά 2,5 κλίνες ανά 100μ² κατασκευαζόμενων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών. Εφόσον στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ ή θεματικό πάρκο για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δυναμικότητας η συνολική επιφάνεια του γηπέδου μειώνεται κατά την έκταση η οποία βάσει των προδιαγραφών του ΕΟΤ είναι απαραίτητη για την εγκατάσταση του γκολφ ή του θεματικού πάρκου. Οι ως άνω πυκνότητες δεν έχουν εφαρμογή, εάν το γήπεδο ευρίσκεται σε περιοχή, όπου ισχύουν ειδικοί όροι και περιορισμοί σύμφωνα με το εκάστοτε Εγκεκριμένο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό ή άλλες ειδικότερες διατάξεις.

3.10. Έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης

Αν το γήπεδο έχει προσπέλαση από Εθνικό, Επαρχιακό δίκτυο ή δημοτική οδό θα πρέπει να έχει το απαιτούμενο «πρόσωπο» επ' αυτού, ώστε να μπορεί να κατασκευαστεί ο κόμβος κυκλοφοριακής σύνδεσης σύμφωνα με το από 5.11.84 Π.Δ. (ΦΕΚ Α' 181). Η κατασκευή της κυκλοφοριακής σύνδεσης αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της αδειάς λειτουργίας του συγκροτήματος. Κατά το στάδιο των εγκρίσεων θα πρέπει να έχει εξασφαλιστεί προέγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία σχετικά με τη δυνατότητα κατασκευής της κυκλοφοριακής σύνδεσης.

3.11. Προσπέλαση

Η προσπέλαση στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα πρέπει να γίνεται από κοινόχρηστο δρόμο καλής βατότητας υπό όλες τις καιρικές συνθήκες. Με την επιφύλαξη των ειδικότερα οριζόμενων στην παράγραφο 4.8 του άρθρου 4, το πλάτος του δρόμου ορίζεται σε 5,50 μ. τουλάχιστον, τελικού οδοστρώματος με αμμοχάλικο ή από σκυροσύντριμμα σε όλο του το μήκος μέχρι την συμβολή του με την κύρια ασφαλτοστρωμένη οδική αρτηρία. Ιδιωτικοί δρόμοι δεν γίνονται δεκτοί ως προσπέλαση τουριστικών εγκαταστάσεων, ούτε δουλείες διόδου, έστω και αν έχουν συσταθεί με συμβολαιογραφικές πράξεις και μεταγραφεί. Αν ο δρόμος προσπέλασης έχει σε ορισμένα σημεία του πλάτος μικρότερο από 5,50 μ. θα πρέπει να προσκομίζεται οδοιπορικό σκαρίφημα με πλήρη αποτύπωση του δρόμου από το γήπεδο μέχρι την οδική αρτηρία και το θέμα θα εξετάζεται κατά περίπτωση. Το οδοιπορικό θα συνοδεύεται από φωτογραφίες και άλλα τυχόν αναγκαία στοιχεία.

Σε περίπτωση που δεν επιτρέπεται η κυκλοφορία αυτοκινήτων στην περιοχή και αυτό αποδεικνύεται με βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ ή του οικείου πολεοδομικού γραφείου, τότε το πλάτος του κοινοχρήστου δρόμου προσπέλασης μπορεί να είναι μικρότερο από 5,50 μ. (γίνεται δεκτό ως έχει το υφιστάμενο πλάτος του δρόμου). Στην τεχνική έκθεση πρέπει να διευκρινίζεται πώς θα γίνεται η προσπέλαση και πώς θα επιλύεται το θέμα της μεταφοράς προς το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.

Σε περίπτωση, που η προσπέλαση στο γήπεδο γίνεται μόνο από τη θάλασσα (δεν υφίσταται χερσαία προσπέλαση), η αίτηση εξετάζεται μόνο, εφόσον αποδειχθεί, ότι επιτρέπεται να κατασκευαστεί το απαραίτητο λιμενικό έργο, που προτείνεται από τον αιτούντα για τη θαλάσσια προσπέλαση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, ώστε να εξασφαλίζεται ιδίως η ικανοποιητική μεταφορά προς το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, η τροφοδοσία του και η αποκομιδή των απορριμμάτων.

3.12. Ύδρευση

Για τη λειτουργία του ξενοδοχειακού καταλύματος και των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών απαιτείται δυνατότητα παροχής νερού για όλο το εικοσιτετράωρο 450 λίτρων ανά κλίνη, για ολόκληρη τη δυναμικότητα του καταλύματος όπως αυτή καθορίζεται στην πιο πάνω παράγραφο 3.9.

Για τους κήπους του σύνθετου τουριστικού καταλύματος οι ανάγκες σε νερό ορίζονται επιπλέον:

- για χλοοτάπητα 4 lit/τ.μ. αρδευόμενου κήπου
- για λουλούδια 1,53 lit/τ.μ. αρδευόμενου κήπου

Για τα έργα ειδικής τουριστικής υποδομής οι απαιτήσεις σε νερό υπολογίζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες για το κάθε είδος προδιαγραφές.

Η ύδρευση της εγκατάστασης, με τις απαιτούμενες από τις παρούσες προδιαγραφές ποσότητες πόσιμου νερού, γίνεται από τον οικείο Δήμο. Εφόσον παρατηρείται στην περιοχή έλλειμμα υδατικών πόρων, γίνονται αποδεκτές διάφορες μέθοδοι εξασφάλισης του απαιτούμενου σε ποσότητα νερού για την υδροδότηση της μονάδας, όπως δημιουργία ταμιευτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση και υδρομάστευση, χρήση νερού γεώτρησης, μέθοδος μεταφοράς νερού από άλλη περιοχή κλπ.

3.13. Δυνατότητα ηλεκτρικής, τηλεφωνικής και διαδικτυακής σύνδεσης

Απαιτείται να υπάρχει δυνατότητα άμεσης σύνδεσης με τα υφιστάμενα δίκτυα της περιοχής. Σε αντίθετη περίπτωση θα αναλύεται στην τεχνική έκθεση από τον μελετητή πώς θα αντιμετωπιστεί το θέμα και θα εξετάζεται κατά περίπτωση. Οι απαιτήσεις για ηλεκτροδότηση σε KW ημερήσια/άτομο έχουν ως ακολούθως:

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ	Εως 50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	501 & άνω κλίινες
	2.8	2.5	2	1.75	1.5	1.4	1.25

Επίσης απαιτείται η παροχή τηλεφωνικής και διαδικτυακής σύνδεσης.

3.14. Αποχέτευση:

Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υποχρεούνται να κατασκευάσουν εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού λυμάτων σύμφωνα με το από Π.Δ 20.1.88 (ΦΕΚ 61/Δ`/28.1.88), εκτός εάν υφίσταται αποχετευτικό δίκτυο στην περιοχή και υπάρχει δυνατότητα σύνδεσης με αυτό. Η δυνατότητα σύνδεσης αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα.

ΑΡΘΡΟ 4

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Εκτός των γενικών προδιαγραφών του άρθρου 3 της παρούσας απόφασης, για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος πρέπει να συντρέχουν επιπρόσθετα και οι κάτωθι προδιαγραφές ανάλογα με το είδος της ειδικής τουριστικής υποδομής που θα περιλαμβάνεται στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, κατά το μέρος που οι επιπρόσθετες αυτές προδιαγραφές δεν αντίκεινται στις γενικές προδιαγραφές του άρθρου 3 της παρούσας απόφασης, ως εξής:

4.1. Συνεδριακά κέντρα

Οι διατάξεις της ΚΥΑ 23908/1991 (ΦΕΚ Β΄ 208) και το συμπληρωματικό παράρτημα αυτής.

4.2. Γήπεδα γκολφ

Οι διατάξεις της ΥΑ Τ 520010/1994 (ΦΕΚ Β΄ 42)

4.3. Κέντρα θαλασσοθεραπείας

Οι διατάξεις της ΚΥΑ 2356/1995 (ΦΕΚ Β΄ 986).

4.4. Τουριστικοί λιμένες

Οι διατάξεις του άρθρου 31 επ. του ν. 2160/1993 και της ΚΥΑ Τ/9803/2003 (ΦΕΚ Β΄ 1323). Το γήπεδο του συνθέτου τουριστικού καταλύματος θεωρείται ενιαίο, εφόσον περιλαμβάνει και την παράκτια ζώνη του τουριστικού λιμένα, του καταφυγίου τουριστικών σκαφών ή της ζώνης αγκυροβολίου. Επιπρόσθετα θα πρέπει να έχει υπογραφεί η σχετική σύμβαση παραχώρησης τουριστικού λιμένα με το Ελληνικό Δημόσιο, καθώς και να έχει εκδοθεί η άδεια λειτουργίας του σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν. 2160/1993.

4.5. Χιονοδρομικά κέντρα

Οι διατάξεις της ΥΑ Τ/1688/2003 (ΦΕΚ Β΄ 959).

4.6. Εγκαταστάσεις αξιοποίησης ιαματικών πηγών

Οι διατάξεις της ΚΥΑ Τ/4400/1997 (ΦΕΚ Β΄ 1067). Το γήπεδο πρέπει υποχρεωτικά να βρίσκεται σε περιοχές, στις οποίες υπάρχουν πηγές ανακηρυγμένες ως ιαματικές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3498/2006. Σε κάθε περίπτωση, εφαρμόζεται η ισχύουσα νομοθεσία για την κυριότητα και την εκμετάλλευση ιαματικών πηγών. Τα γήπεδα, στα οποία θα ανεγείρονται Κ.Υ.Ι.Υ. θα πρέπει να ευρίσκονται σε μικρή απόσταση/σημείο από τον ιαματικό πόρο υπό την έννοια ότι στο εν λόγω σημείο εξασφαλίζεται ο μέγιστος βαθμός διατήρησης των θεραπευτικών ιδιοτήτων του ιαματικού ύδατος και της θερμοκρασίας, στην οποία οφείλονται οι θεραπευτικές ιδιότητες του ιαματικού ύδατος.

4.7. Θεματικά πάρκα

Οι διατάξεις της ΚΥΑ 16793/2009 (ΦΕΚ Β΄ 2086).

4.8. Αυτοκινητοδρόμια

Οι διατάξεις του ΠΔ 14/2007 (ΦΕΚ Α΄ 10).

4.9 Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού (ΚΕΠΑΤ)

Οι διατάξεις της ΚΥΑ 12061/2007 (ΦΕΚ Β΄ 1393).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ
ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

ΑΡΘΡΟ 5
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ
ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

Για την έγκριση της καταλληλότητας γηπέδου, ή για τη γνωμοδότηση του ΕΟΤ στα πλαίσια της περιβαλλοντικής αδειοδότησης για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

- 1) Στοιχεία του ιδιοκτήτη ή των ιδιοκτητών του γηπέδου.
- 2) Σε περίπτωση νομικού προσώπου αντίγραφο του καταστατικού και των νομιμοποιητικών εγγράφων αυτού, ήτοι ανακοίνωση ίδρυσης σε ΓΕΜΗ και Τεύχος ΑΕ & ΕΠΕ κλπ., αποφάσεις Γενικών Συνελεύσεων, Διοικητικών Συμβουλίων κλπ) υποδεικνύοντας παράλληλα νόμιμο εκπρόσωπο και ορίζοντας εκπρόσωπο επικοινωνίας-αντίκλητο.
- 3) Πλήρη σειρά συμβολαιογραφικών τίτλων κτήσης του ακινήτου, καθώς και πιστοποιητικά ιδιοκτησίας από το οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.
- 4) Γενικό τοπογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής ή απόσπασμα χάρτη, νόμιμα θεωρημένο από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου στα διοικητικά όρια του οποίου ευρίσκεται το γήπεδο, σε δύο αντίτυπα με κλίμακα 1:25.000, όπου να φαίνεται η θέση του γηπέδου και ο συσχετισμός του με κοινόχρηστους χώρους (εκκλησίες, πλατείες, οδοί κλπ.), ο δρόμος προσπέλασης και το πλάτος του και η ακτή, αν πρόκειται για παραθαλάσσιο γήπεδο. Επίσης να αναγράφεται η χιλιομετρική απόσταση από τον πλησιέστερο δήμο ή οικισμό.
- 5) Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου σε δύο αντίτυπα με κλίμακα 1:5.000, στο οποίο θα φαίνονται ή θα αναγράφονται:
 - διαστάσεις και εμβαδόν του γηπέδου
 - καθορισμός των ορίων με αναγραφή στις γωνιές των κεφαλαίων γραμμάτων (Α, Β, Γ κλπ.)
 - ο προσανατολισμός του γηπέδου
 - ο δρόμος προσπέλασής του γηπέδου, 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 διπλωματούχο μηχανικό του Τ.Ε.Ε. 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.

- ο τίτλος ιδιοκτησίας

- οι όροι δόμησης πρόσφατα θεωρημένοι από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης. Στους θεωρημένους όρους δόμησης θα αναφέρεται υποχρεωτικά το διάταγμα και το ΦΕΚ, όπου αυτό έχει δημοσιευτεί.

- τυχόν υφιστάμενα στο γήπεδο κτίσματα και θα δηλώνεται από το μελετητή διπλωματούχο αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό, αν πρόκειται να κατεδαφιστούν ή να διατηρηθούν και να ενταχθούν στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα.

- το οικοδομήσιμο τμήμα του γηπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

- οι ζώνες του γηπέδου, στις οποίες πρόκειται να αναπτυχθούν το ξενοδοχειακό κατάλυμα, η ειδική τουριστική υποδομή και οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

- δήλωση μηχανικού ότι το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο που θα αναφέρει και τις διατάξεις βάσει των οποίων είναι οικοδομήσιμο. Τα τοπογραφικά διαγράμματα σφραγίζονται και υπογράφονται από τον συντάκτη τους διπλωματούχο μηχανικό και θεωρούνται από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου, στα διοικητικά όρια του οποίου ευρίσκεται το γήπεδο.

6) Φωτογραφίες (τρεις τουλάχιστον) ολόκληρου του γηπέδου από διαφορετικά σημεία λήψης, στις οποίες πρέπει να φαίνεται ο δρόμος προσπέλασης και να έχει σημειωθεί ευδιάκριτα το περίγραμμα του γηπέδου. Στην περίπτωση παραθαλάσσιων γηπέδων, πρέπει υποχρεωτικά να υπάρχει φωτογραφία της παραλίας που εφάπτεται στο γήπεδο. Οι φωτογραφίες πρέπει να υποβάλλονται σε δύο σειρές, σε χαρτί διαστάσεων DIN A4 με την σφραγίδα και υπογραφή του συντάκτη των τοπογραφικών, διπλωματούχου μηχανικού και την ημερομηνία φωτογράφισης. Σε κάθε σελίδα θα πρέπει να αναγράφονται τα στοιχεία του ιδιοκτήτη. Τέλος θα συνυποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα, όπου θα σημειώνονται οι γωνίες λήψης των φωτογραφιών.

7) Τεχνική έκθεση σε δύο αντίγραφα, που θα περιλαμβάνει:

α. Θέση γηπέδου - περιγραφή υπάρχουσας κατάστασης στο γήπεδο. Θα αναφέρεται ο Δήμος, στα διοικητικά όρια του οποίου υπάγεται το γήπεδο, η ιδιαίτερη ονομασία της τοποθεσίας, η χιλιομετρική απόσταση από σταθερά σημεία όπως γεφύρι, εικονοστάσι, πλατείες, οδούς κ.λπ.. καθώς και από τους πλησιέστερους δήμους ή οικισμούς. Επίσης θα γίνεται αναφορά στα τυχόν υφιστάμενα εντός του γηπέδου κτίσματα, στην πρόθεση κατεδάφισης ή διατήρησης υφιστάμενων κτισμάτων, τη βλάστηση, τα υπάρχοντα πηγάδια κ.λπ.).

β. Έκταση γηπέδου σε τετραγωνικά μέτρα.

γ. Έκθεση υπάρχουσας υποδομής.

δ. Προσπέλαση: Θα αναφέρεται ο δρόμος προσπέλασης, ο χαρακτηρισμός (εθνικός, επαρχιακός, δημοτικός, αγροτικός) και το πλάτος του, η κατάσταση του οδοστρώματος, τυχόν προγραμματισμός κατασκευής νέου δρόμου ή βελτίωση και από ποιούς φορείς. Επίσης θα αναγράφεται η απόσταση του γηπέδου από την κύρια οδική αρτηρία.

ε. Δυνατότητα ηλεκτροδότησης: Θα αναφέρεται, αν υπάρχει, διερχόμενο ηλεκτρικό δίκτυο χαμηλής τάσης ή σε ποια απόσταση βρίσκεται ο πλησιέστερος υποσταθμός της ΔΕΗ. Αν δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις αυτές, θα αναφέρεται με ποιο τρόπο προβλέπεται να ηλεκτροδοτηθεί η μονάδα. Επίσης θα αναγράφεται η διαθέσιμη ηλεκτρική ισχύς.

στ. Δυνατότητα ύδρευσης: Θα αναφέρονται οι δυνατότητες ύδρευσης της μονάδας, ιδίως με πόσιμο νερό αρκετό για τις ανάγκες της. Αν δεν υπάρχουν οι προβλεπόμενες δια του παρόντος προϋποθέσεις επιτοπίως, θα περιγράφεται με ποιό τρόπο προβλέπεται να αντιμετωπισθεί το θέμα. Σε περίπτωση που η μονάδα δεν θα υδρεύεται από το δίκτυο της πόλης ή του οικισμού ή το νερό δεν είναι αρκετό για ολόκληρο το 24ωρο κατά τους όρους του παρόντος, θα αναφέρεται επίσης ο τρόπος αντιμετώπισης του θέματος και θα επισυνάπτονται τα αναγκαία δικαιολογητικά (άδεια γεώτρησης, συμφωνητικό χρήσης ύδατος γεώτρησης τρίτου κλπ). Σε κάθε περίπτωση θα αναγράφεται η ημερήσια διαθέσιμη ποσότητα νερού.

Όταν η ύδρευση της μονάδας γίνεται από γεώτρηση, θα ακολουθείται η από το ν. 1739/87 οριζόμενη διαδικασία, οπότε θα προσκομίζεται η άδεια χρήσης νερού γεώτρησης από την αρμόδια υπηρεσία. Εάν ο ενδιαφερόμενος δεν επιθυμεί να κάνει δική του γεώτρηση, είναι δυνατόν να κάνει χρήση γεώτρησης άλλου ιδιοκτήτη, οπότε θα πρέπει να συνάψει συμβολαιογραφικό συμφωνητικό με τον ιδιοκτήτη της γεώτρησης, στο οποίο ο δεύτερος θα δεσμεύεται, να χορηγεί νερό στις ποσότητες, που απαιτούνται δια του παρόντος, για τουλάχιστον δέκα χρόνια.

Εάν προτείνονται μέθοδοι αφαλάτωσης η υδρομάστευσης προσκομίζεται πλήρης τεχνική μελέτη για την αφαλάτωση ή την υδρομάστευση, με τους απαιτούμενους δείκτες ποιότητας και αριότητας της εγκατάστασης, καθώς και επάρκειας του νερού, ανάλογα με τις ανάγκες του ξενοδοχείου και προϋπολογισμός κόστους των αναγκαίων εγκαταστάσεων.

Σε περίπτωση, που προτείνεται μεταφορά νερού από άλλη περιοχή, απαιτείται να προσκομιστούν όλα τα στοιχεία, μέσω των οποίων προκύπτει ότι η εταιρεία μεταφοράς νερού, έχει τις απαιτούμενες νόμιμες προϋποθέσεις και εγκρίσεις από Δημόσιο φορέα.

ζ. Τηλεφωνική και διαδικτυακή σύνδεση: Θα αναφέρονται οι υπάρχουσες δυνατότητες.

η. Περιγραφή παραλίας: Θα αναφέρονται η απόσταση του γηπέδου από την ακτή και ο τρόπος προσπέλασης, αν παρεμβάλλεται ή όχι ξένη ιδιοκτησία μεταξύ του γηπέδου και της παραλίας, το πλάτος της παραλίας και η μορφή της ακτής (αμμώδης, βραχώδης, μικτή κ.λπ.).

θ. Περιγραφή ευρύτερου περιβάλλοντος: Θα προσκομίζεται, συμπληρωμένος από το διπλωματούχο αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό, πίνακας

γειτνιασέων σύμφωνα με τον πίνακα της παρ. 3.5. του άρθρου 3 της παρούσας.

8) Υπεύθυνη Δήλωση του αιτούντα σε ειδικό έντυπο του Άρθρου 8 του Ν. 1599/86, ότι είναι ιδιοκτήτης του οικοπέδου που ορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία Α, Β, Γ, κλπ. εμβαδούμ².. Σε περίπτωση περισσοτέρων του ενός ιδιοκτητών υποβάλλονται είτε ανεξάρτητες δηλώσεις, είτε κοινή δήλωση, όπου αναγράφονται τα στοιχεία όλων των ιδιοκτητών και η οποία υπογράφεται από όλους. Ο κάθε ιδιοκτήτης θα δηλώνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας του και το σύνολο των ποσοστών θα πρέπει να καλύπτει το 100% της ιδιοκτησίας. Επίσης θα πρέπει να δηλώνεται ότι το οικόπεδο αποτελεί ενιαία έκταση που δεσμεύεται το σύνολό της για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και ότι στο μέλλον για οποιαδήποτε αποδέσμευση τμήματος του οικοπέδου ή της έκτασης θα ζητείται η σύμφωνη γνώμη του ΕΟΤ. Θα συμπληρώνεται τέλος η υπεύθυνη δήλωση για τα εξής σημεία:

- κατά πόσον το γήπεδο ή μέρος του αποτελεί χαρακτηρισμένη δασική έκταση
- κατά πόσον αποτελεί προϊόν κατάτμησης αγροτικού κλήρου ή δασικής έκτασης.

9) Υπεύθυνη Δήλωση διπλωματούχου μηχανικού, για το χαρακτηρισμό, το πλάτος και την κατάσταση βατότητας του δρόμου προσπέλασης, από το γήπεδο μέχρι την πλησιέστερη διασταύρωση σύνδεσης με το εγκεκριμένο οδικό δίκτυο. Η δήλωση αυτή θα συνοδεύεται από οριζοντιογραφία σε κλίμακα 1:2000, στην οποία θα σημειώνεται το πλάτος ασφαλτώσεως ανά 50μ. και από την οποία θα προκύπτουν τα δηλούμενα στην υπεύθυνη δήλωση.

10) Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας για τον τρόπο ύδρευσης της μονάδας, ως ακολούθως:

- Εφόσον υδρεύεται από το δίκτυο της πόλης ή του οικισμού, θα βεβαιώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα παροχής συγκεκριμένου αριθμού λίτρων νερού ημερήσια (τουλάχιστον όσων προβλέπονται στην παρ. 3.12. του άρθρου 3 της παρούσας.
- Εφόσον η ύδρευση γίνεται από γεώτρηση θα προσκομίζεται άδεια της χρήσης νερού γεώτρησης (Π.Δ. 256/1989, ΦΕΚ Α' 121). Εφόσον η ύδρευση γίνεται από γεώτρηση ή με άλλο τρόπο θα προσκομίζεται βεβαίωση για την καταλληλότητα του νερού από το Χημείο του Κράτους.

11) Αν το γήπεδο έχει πρόσωπο επί εθνικού επαρχιακού ή κύριου δημοτικού δρόμου θα προσκομίζεται βεβαίωση του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου για το κατά πόσον απαιτείται έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης σύμφωνα με το Π.Δ. 509/84 (ΦΕΚ Α' 181).

12) Σε περίπτωση μετατροπής υπάρχουσας ή ανειγειρόμενης οικοδομής σε σύνθετο τουριστικό κατάλυμα την αίτηση πρέπει να συνοδεύουν εκτός από τα παραπάνω δικαιολογητικά και τα εξής:

- Αντίγραφο της πολεοδομικής αδείας και των αντιστοιχών σχεδίων θεωρημένο από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης.
- Βεβαίωση του αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης, ότι το υπάρχον κτίσμα πληροί τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής, ότι δεν

υπάρχει αντίρρηση για την αλλαγή χρήσης και ότι η οικοδομή είναι στατικά επαρκής για τη νέα χρήση.

iii. Αν υπάρχει αυθαίρετη οικοδομή ή αυθαίρετο τμήμα αυτής θα προσκομίζεται η δήλωση νομιμοποίησης αυθαιρέτου ή οι βεβαιώσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 και τα σχέδια που την συνοδεύουν σε θεωρημένα από την υπηρεσία δόμησης αντίγραφα.

13) Γραμμάτιο κατάθεσης παραβόλου υπέρ ΕΟΤ ή στην Τράπεζα της Ελλάδος σε πίστωση του αριθμ.....λογαριασμού.

ΑΡΘΡΟ 6

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΤΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Εκτός των δικαιολογητικών του άρθρου 5 της παρούσας απόφασης, για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος πρέπει να προσκομίζονται επιπρόσθετα και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται κατά περίπτωση για την ειδική τουριστική υποδομή που θα περιλαμβάνεται στο σύνθετο τουριστικό κατάλυμα, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται στις αναφερόμενες στο άρθρο 4 της παρούσας ειδικές διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ - ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

ΑΡΘΡΟ 7

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

1. Για τα, εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, ξενοδοχειακά καταλύματα εφαρμόζονται οι τεχνικές προδιαγραφές που ορίζονται στο Παράρτημα Α΄ του π.δ. 43/2002 (ΦΕΚ Α΄ 43).

2. Οι κοινόχρηστοι χώροι που κατασκευάζονται στα ανωτέρω ξενοδοχειακά καταλύματα οφείλουν να επαρκούν για τη συνολική δυναμικότητα σε κλίνες του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, όπως καθορίζεται στην παρ. 3.9 του άρθρου 3 της παρούσας, ώστε να καλύπτουν τις ανάγκες και των χρηστών των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που συμπεριλαμβάνονται στην έκταση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

ΑΡΘΡΟ 8

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Για τις κτιριοδομικές-τεχνικές προδιαγραφές των ειδικών τουριστικών υποδομών που κατασκευάζονται εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, εφαρμόζονται οι κατά περίπτωση ειδικές διατάξεις που αναφέρονται στο άρθρο 4 της παρούσας.

ΑΡΘΡΟ 9 **ΤΕΧΝΙΚΕΣ - ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ** **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

Για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες που κατασκευάζονται εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται κατ' ελάχιστο οι προβλέψεις της αρ. 530992/1987 Απόφασης του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ (ΦΕΚ Β' 557) για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περιπτώσεως α' της παραγράφου 1B του άρθρου 2 του ν 2160/1993.

Επειδή οι εντός συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες προορίζονται κατά κανόνα για χρήση από συγκεκριμένους αγοραστές, κατά τις προβλέψεις της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, και ένταξη σε συγκρότημα υψηλού επιπέδου που θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακό κατάλυμα πέντε αστέρων και έργο ειδικής τουριστικής υποδομής, επιβάλλεται ειδικότερα όπως :

1. Η επιπλωμένη τουριστική κατοικία να έχει ελάχιστη επιφάνεια 100,00 τετραγωνικών μέτρων. Μπορεί να είναι είτε μονώροφη είτε διώροφη μονοκατοικία. Σε περίπτωση διώροφης μονοκατοικίας πρέπει να υπάρχει υποχρεωτική ενδοεπικοινωνία των ορόφων. Επιτρέπεται η δόμηση δύο ή περισσότερων συνεχών τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών με μεσοτοιχίες, οι οποίες θα μπορούν να χρησιμοποιούν από κοινού τους κήπους με τα παραρτήματα και τα συστατικά τους, συμπεριλαμβανομένων και των κολυμβητικών δεξαμενών, αν υπάρχουν.
2. Να υπάρχει ευελιξία ως προς την αρχιτεκτονική σύνθεση, τα μεγέθη και τη διάταξη των χώρων, τη διαμόρφωση των όγκων και την ένταξή τους στο ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, τηρουμένων πάντοτε των πολεοδομικών και κτιριοδομικών διατάξεων.
3. Η μορφή της επιπλωμένης τουριστικής κατοικίας να προσαρμόζεται στις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες και στον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής. Οι εσωτερικοί χώροι να συμπληρώνονται λειτουργικά με τους αντίστοιχους υπαίθριους και ημιυπαίθριους χώρους, εφόσον οι κλιματολογικές συνθήκες το επιτρέπουν.
4. Οι ζώνες εγκατάστασης των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών πρέπει να αποτελούν διακριτές ενότητες σε σχέση με το ξενοδοχειακό κατάλυμα και το έργο ειδικής τουριστικής υποδομής. Μέσω τεχνητής ή φυσικής διαμόρφωσης του εδάφους ή κατάλληλης φύτευσης ή ειδικών κατασκευών ή

συνδυασμού αυτών, πρέπει να επιτυγχάνεται η ιδιωτικότητα των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και η διαμόρφωσή τους ως διακριτών ενότητων, η οποία θα κρίνεται και θα εγκρίνεται κατά περίπτωση. Οι ζώνες των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών θα πρέπει να καθορίζονται στο σχέδιο γενικής διάταξης με το περίγραμμά τους.

5. Η ιδιωτικότητα των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών θα πρέπει να εξασφαλίζεται και μεταξύ τους με τη χορήγηση, σε κάθε μία από αυτές, δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης περιβάλλοντος υπαίθριου χώρου, διαχωριζόμενου από τους όμορους και κοινόχρηστους χώρους με κατάλληλη καλαίσθητη περίφραξη.

6. Η κατασκευή θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα ποιοτική πράγμα που θα πρέπει να εξασφαλίζεται με την τεχνική περιγραφή, τις μεθόδους και τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν. Σε κάθε περίπτωση τα υλικά κατασκευής θα πρέπει να είναι επιλεγμένα ανάλογα με την θέση του συγκροτήματος (βουνό ή θάλασσα, νησιωτικότητα κλπ).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ ΣΥΝΘΕΤΟΥ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

ΑΡΘΡΟ 10
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

Για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης του ξενοδοχειακού καταλύματος του σύνθετου τουριστικού καταλύματος προσκομίζονται τα δικαιολογητικά του Κεφαλαίου Στ΄ (Β΄ Στάδιο) του π.δ. 43/2002 (ΦΕΚ Α΄ 43).

ΑΡΘΡΟ 11
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ
ΕΙΔΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Για την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης των ειδικών τουριστικών υποδομών που περιλαμβάνονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, προσκομίζονται επιπροσθέτως, για κάθε περίπτωση ειδικής τουριστικής υποδομής, τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις ειδικές διατάξεις που αναφέρονται στο άρθρο 4 της παρούσας.

ΑΡΘΡΟ 12
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΩΝ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Ενσωματώνονται στα δικαιολογητικά της αρχιτεκτονικής μελέτης του ξενοδοχειακού καταλύματος και περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστο τα προβλεπόμενα στην αριθμ. 530992/1987 απόφαση του Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ (ΦΕΚ Β' 557) για τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΥΝΘΕΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

ΑΡΘΡΟ 13
ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Οι ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων καθορίζονται στον πρότυπο κανονισμό συνιδιοκτησίας και λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, που εγκρίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011.

ΑΡΘΡΟ 14
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ

Για τις λειτουργικές προδιαγραφές του ξενοδοχειακού καταλύματος, πέραν των οριζομένων στο άρθρο 13 της παρούσας απόφασης, εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραρτημάτων Β' και Γ' του π.δ. 43/2002 (ΦΕΚ Α' 43).

ΑΡΘΡΟ 15
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Για τις λειτουργικές προδιαγραφές των ειδικών τουριστικών υποδομών, πέραν των οριζομένων στο άρθρο 13, εφαρμόζονται οι διατάξεις που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες κανονιστικές πράξεις για τον καθορισμό προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων λειτουργίας των ειδικών τουριστικών υποδομών.

ΑΡΘΡΟ 16
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Α/Α	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ
1	Εξασφάλιση πλήρους θέρμανσης και κλιματισμού 12

	μήνες το χρόνο
2	Εξασφάλιση παροχής ζεστού νερού 24 ώρες το 24ωρο 12 μήνες το χρόνο.
3	Εξασφαλισμένη προσπέλαση, υδροδότηση, αποχέτευση ακαθάρτων και ομβρίων, πυρόσβεση, ηλεκτροδότηση, τηλεφωνική σύνδεση μέσω των δικτύων υποδομής του συνθέτου τουριστικού καταλύματος και της σύνδεσης αυτών με τα δίκτυα ΟΤΑ, ΟΚΩ κ.λπ. ή με κεντρικές αυτόνομες εγκαταστάσεις .
4	Επαρκής φωτισμός εσωτερικών και εξωτερικών χώρων
5	Φύλαξη και συντήρηση 24 ώρες το 24ωρο και 12 μήνες το χρόνο
6	Αποκομιδή στερεών απορριμμάτων από τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου.
7	Εσωτερική εγκατάσταση πυρόσβεσης πυρανίχνευσης. Έλεγχος και συντήρηση αυτής από τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου.