



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

24 Ιουνίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 3708

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 10809

Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας (ΜΤΚΜΚ).

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α. Του δεύτερου εδαφίου της υποπερ. ζζ της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» (Α' 155) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 20 του ν. 5258/2025 (Α' 227) καθώς και του άρθρου 18 Α όπως προστέθηκε με το άρθρο 33 του ν. 4875/2021 (Α' 250),

β. του άρθρου 10Α 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» (Α' 180) όπως προστέθηκε με το άρθρο 37 του ν. 4759/2020 (Α' 245) και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 του ν. 5121/2024 (Α' 106),

γ. του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), σε συνδυασμό με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

δ. του ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) - Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184),

ε. του π.δ. 127/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Τουρισμού» (Α' 157),

στ. του π.δ. 79/2023 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131),

ζ. της υπ' αρ. 25780/16.12.2025 απόφασης Υπουργού Τουρισμού «Πρότυπος Κανονισμός Συνδιοκτησίας και Λειτουργίας Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας» (Β' 7076).

2. Την ανάγκη καθορισμού των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών, καθώς και των λοιπών όρων και προϋποθέσεων, οι οποίες πρέπει να πληρούνται για τη δημιουργία των μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας.

3. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας θεσπίζεται νέα διαδικασία με τίτλο «Δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας (ΜΤΚΜΚ)» και τροποποιείται η υφιστάμενη διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο «Διαβίβαση Φακέλου Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) τουριστικής εγκατάστασης στο Υπουργείο Τουρισμού» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ «Μίτος» 732031.

4. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, σύμφωνα με την υπ' αρ. 10678/04.06.2026 εισήγηση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών, αποφασίζουμε:



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Άρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής - Ορισμοί

1. Η παρούσα απόφαση καθορίζει τις ελάχιστες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές καθώς και τις προδιαγραφές καταλληλότητας της έκτασης, οι οποίες πρέπει να πληρούνται για τη δημιουργία των Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας (ΜΤΚΜΚ) της υποπερ. ζζ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 150).

2. Τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερ. αα' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, τουλάχιστον 3 αστέρων, που ανεγείρονται σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερ. ββ' της περ. β' της παρ. 2 του ανωτέρω άρθρου, ενώ δύναται να διαθέτουν και ειδική τουριστική υποδομή κατά το στοιχείο β) της υποπερ. δδ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014.

Άρθρο 2

Πεδίο εφαρμογής

Με την απόφαση αυτή ορίζονται οι προδιαγραφές καταλληλότητας της έκτασης, οι κτιριοδομικές προδιαγραφές για την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης και οι λειτουργικές προδιαγραφές των Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας. Όπου στην παρούσα απόφαση γίνεται μνεία και παραπομπή στην εφαρμογή άλλων κανονιστικών διατάξεων, αυτές θα εφαρμόζονται, όπως ισχύουν κάθε φορά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΜΙΚΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

Άρθρο 3

Ελάχιστα κριτήρια καταλληλότητας έκτασης για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας

3.1. Θέση έκτασης

Η θέση της έκτασης, όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, πρέπει να είναι εύκολα προσπελάσιμη και να μην επιβαρύνεται από οχλούσες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, όπως αυτές ορίζονται στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Επιπλέον, η δημιουργία του συγκροτήματος πρέπει να προσαρμόζεται στο δομημένο και φυσικό τοπίο στο οποίο εντάσσεται και δεν πρέπει να προκαλεί πρόβλημα στις νομίμως υφιστάμενες στην περιοχή χρήσεις.

3.2 Ενιαία έκταση

3.2.1 Το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας 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, στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας, η έγκριση δημιουργίας, η άδεια δόμησης και η γνωστοποίηση λειτουργίας του, εκδίδονται στο όνομα του εκάστοτε φορέα εκμετάλλευσης του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας 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, πριν την έκδοση της κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, σύμφωνα με το άρθρο 10Α του ν. 4002/2011 και εφόσον δεν έχει επέλθει καμία μεταβολή στο Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, 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 Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας σε μεμονωμένο ή μεμονωμένους κυρίους 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 Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας 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 πέντε (15) τουλάχιστον έτη. Εφ' όσον η έκταση επί της οποίας δημιουργείται το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας 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 Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας 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 δυνατότητας κατασκευής του σχετικού έργου, εφ' όσον πραγματοποιείται με δαπάνη του φορέα εκμετάλλευσης του έργου. Η βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας περί εγκρίσεως κατασκευής του σχετικού έργου πρέπει να προσκομίζεται σε κάθε περίπτωση προ της γνωστοποίησης λειτουργίας του ν. 4442/2016 του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας.

3.2.7. Εφ' όσον η έκταση του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας εφάπτεται με ρέμα ή διασχίζεται από ρέμα πρέπει, για την έγκριση της δημιουργίας του και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών, να έχει προηγηθεί η οριοθέτησή του σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

3.3. Εμβαδόν έκτασης ανάπτυξης του ΜΤΚΜΚ

Για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας το γήπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) τ.μ. και μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) τ.μ. σύμφωνα με την περ. β της παρ. 1 του άρθρου 10Α του ν. 4002/2011.

3.4. Δόμηση και κάλυψη

3.4.1. Τα Μικτά Τουριστικά Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 10Α του ν. 4002/2011. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας νοείται ως ενιαίο σύνολο.

3.4.2 Η έκταση επί της οποίας πρόκειται να δημιουργηθεί το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, θεωρείται ως ενιαίο σύνολο ανεξαρτήτως αν περιλαμβάνονται εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, όπως ορίζονται στην περ. δ της παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 4179/2013. Ο συντελεστής δόμησης και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας εφαρμόζονται επί της εκτάσεως σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς όρους.

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 μέτρα εφόσον δεν είναι σε οπτική επαφή με το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα και έχει αυτοτελή οδό πρόσβασης, εφόσον δεν προβλέπεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις.
2. ΟΧΛΟΥΣΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ-ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ (μέσης και υψηλής όχλησης)	500 μέτρα. Επιτρέπεται να μειωθεί η απαιτούμενη απόσταση σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα τεθούν στην Περιβαλλοντική αδειοδότηση.
3. 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.
4. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ	Επιτρέπεται εντός ζώνης 500 μέτρων από τα όρια αυτών μετά από ειδική μελέτη τοπίου, με την οποία θα τεκμηριώνεται η μη αλλοίωση των τοπικών και λοιπών χαρακτηριστικών του οικισμού. Η μελέτη αυτή θα αποτελεί στοιχείο του φακέλου ΜΠΕ.
5. ΠΥΛΩΝΕΣ ΥΨΗΛΗΣ ΤΑΣΗΣ	Αν υπάρχουν πυλώνες υψηλής ή μέσης τάσης μέσα στο γήπεδο απαιτείται βεβαίωση της ΔΕΗ ότι θα απομακρυνθούν.



ΧΡΗΣΗ	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ
6. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΗ ΧΡΗΣΗ	1000 μέτρα ή 700 μέτρα εφόσον δεν είναι σε οπτική επαφή με το ΜΤΚΜΚ. Ως περιοχές με ασυμβίβαστη χρήση νοούνται αυτές που δημιουργούν ιδιαίτερη όχληση, όπως ΧΥΤΑ, ΧΥΤΥ, χωματερή, στάβλοι, θερμοκήπια κ.λπ.
7. ΕΛΟΣ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου, εκτός εάν δεν διατηρείται ο υγροτοπικός χαρακτήρας αυτού.
8. ΟΧΛΟΥΣΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου.
9. ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	100 μέτρα από το όριο του γηπέδου.
10. ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΙ ΠΟΛΕΩΝ	200 μέτρα. Η απόσταση αυτή μπορεί να μειώνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα τεθούν στην ΜΠΕ. 500 μέτρα από το όριο του γηπέδου. (Δεν νοείται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού του ίδιου του σύνθετου τουριστικού καταλύματος).
11. ΙΑΜΑΤΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ	Επιτρέπεται με την τήρηση του άρθρου 9 του ν. 3498/2006.
12. ΛΑΤΟΜΕΙΑ	500 μέτρα από το όριο του γηπέδου.
13. ΑΙΟΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1000 μέτρα από τα όρια του γηπέδου και σε κάθε περίπτωση σύμφωνα με τις εκάστοτε κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Ως ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση από γειτονικές χρήσεις θεωρείται η απόσταση μεταξύ του ακραίου σημείου της πλησιέστερης προς τη γειτονική χρήση δομημένης επιφάνειας του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας και του ακραίου σημείου της δομημένης επιφάνειας ή εγκατάστασης της γειτονικής χρήσης.

3.6. Δάση και δασικές εκτάσεις

Για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί, εν όλω ή εν μέρει, ως δάσος ή δασική έκταση ακολουθούνται οι διαδικασίες των άρθρων 45 και 49 του ν. 998/1979 (εφόσον αφορά κατάλυμα 4 ή 5 αστέρων) και των άρθρων 2 και 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, πρέπει για την έγκριση της δημιουργίας Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών στο γήπεδο να έχει προηγηθεί ο καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης ή της παρόχθιας ζώνης αντιστοίχως, κατά τη διαδικασία του άρθρου 5 του ν. 5092/2024 (Α' 33).

3.8. Δουλείες διόδου

Σε περίπτωση που το γήπεδο βαρύνεται με δουλεία διόδου, η οποία αφορά αποκλειστικά πρόσβαση τρίτου στο γήπεδο του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας, 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 γήπεδα για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας ορίζεται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς του εκάστοτε Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου ή του Εγκεκριμένου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό ή άλλες ειδικότερες διατάξεις. Εφόσον στο Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ ή θεματικό πάρκο για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δυναμικότητας η συνολική επιφάνεια της έκτασης μειώνεται κατά την έκταση η οποία βάσει των προδιαγραφών της ειδικής τουριστικής υποδομής είναι απαραίτητη για την εγκατάσταση του γκολφ ή του θεματικού πάρκου.

3.10. Έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης

Εφόσον το γήπεδο έχει προσπέλαση από Εθνικό, Επαρχιακό δίκτυο ή δημοτική ή κοινοτική οδό, πρέπει να έχει το απαιτούμενο «πρόσωπο» επ' αυτού, ώστε να μπορεί να κατασκευαστεί η κυκλοφοριακή σύνδεση σύμφωνα με το από 5.11.1984 π.δ. (Α' 181). Η κατασκευή της κυκλοφοριακής σύνδεσης αποτελεί προϋπόθεση για τη γνωστοποίηση λειτουργίας του ΜΤΚΜΚ. Κατά το στάδιο των εγκρίσεων πρέπει να έχει εξασφαλιστεί προέγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία σχετικά με τη δυνατότητα κατασκευής της κυκλοφοριακής σύνδεσης.

3.11. Προσπέλαση

Η προσπέλαση στο γήπεδο του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας γίνεται σύμφωνα με την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία από δρόμο με πλάτος τουλάχιστον 5,5 μέτρα. Αν ο δρόμος προσπέλασης



έχει ορισμένα σημεία του πλάτος μικρότερο από 5,50 μέτρα προσκομίζεται οδοιπορικό σκαρίφημα με πλήρη αποτύπωση του δρόμου από το γήπεδο μέχρι την οδική αρτηρία και το θέμα εξετάζεται κατά περίπτωση. Το οδοιπορικό συνοδεύεται από φωτογραφίες και τυχόν άλλα αναγκαία στοιχεία. Ιδιωτικοί ή αγροτικοί δρόμοι δεν γίνονται δεκτοί ως προσπέλαση τουριστικών εγκαταστάσεων, ούτε δουλείες διόδου, έστω και αν έχουν συσταθεί με συμβολαιογραφικές πράξεις και μεταγραφεί.

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 Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, η τροφοδοσία του και η αποκομιδή των απορριμμάτων.

3.12. Ύδρευση

Για τη λειτουργία του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας απαιτείται δυνατότητα παροχής νερού για όλο το εικοσιτετράωρο σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Ξενοδοχεία 5* 450 lit/άτομο

Ξενοδοχεία 4* 350 lit/άτομο

Ξενοδοχεία 3* 300 lit/άτομο

Για τους κήπους του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας 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 πόσιμο 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 ταμειωτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση και υδρομάστευση, χρήση νερού γεώτρησης, μέθοδος μεταφοράς νερού από άλλη περιοχή κ.λπ.

3.13. Δυνατότητα ηλεκτρικής, τηλεφωνικής και διαδικτυακής σύνδεσης

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

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ	έως 50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	501 και άνω
ΚΛΙΝΕΣ							
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ							
5*	2.8	2.5	2	1.75	1.5	1.4	1.25
4*	2	1.5	1.3	1.1	0.85	0.77	0.77
3*	1.7	1.0	0.85	0.7	0.7	0.7	0.7

Επίσης απαιτείται η παροχή τηλεφωνικής και διαδικτυακής σύνδεσης.

3.14. Αποχέτευση:

Τα Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας υποχρεούνται να κατασκευάσουν εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού λυμάτων σύμφωνα με το από 20.1.1988 π.δ. (Δ' 61), 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.

Άρθρο 4

Πρόσθετα κριτήρια καταλληλότητας γηπέδου

ανάλογα με το είδος της ειδικής τουριστικής υποδομής

Σε περίπτωση επιλογής δημιουργίας εντός του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας, ειδικής τουριστικής υποδομής κατά την παρ. 4 του άρθρου 10 Α του ν. 4002/2011, συντρέχουν επιπρόσθετα οι κάτωθι προδιαγραφές ανάλογα με το είδος της ειδικής τουριστικής υποδομής, 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 υπ' αρ. 23908/1991 (Β' 208) κοινής υπουργικής απόφασης,



- 4.2. Γήπεδα γκολφ
Οι διατάξεις της υπ' αρ. 21527/2014 (Β' 2905) υπουργικής απόφασης,
- 4.3. Κέντρα Αναζωογόνησης (Spa)
Οι διατάξεις της υπ' αρ. 22542/2024 (Β' 7090) υπουργικής απόφασης,
- 4.4. Κέντρα θαλασσοθεραπείας
Οι διατάξεις της υπ' αρ. 1506/2018 (Β' 356) κοινής υπουργικής απόφασης,
- 4.5. Τουριστικοί λιμένες
Οι διατάξεις του άρθρου 29 επ. του ν. 2160/1993 και της υπό στοιχεία Τ/9803/2003 (Β' 1323) κοινής υπουργικής απόφασης,
- 4.6. Χιονοδρομικά κέντρα
Οι διατάξεις της υπ' αρ. 14015/2022 (Β' 3739) υπουργικής απόφασης,
- 4.7. Θεματικά πάρκα
Οι διατάξεις της υπ' αρ. 16793/2009 (Β' 2086) κοινής υπουργικής απόφασης,
- 4.8. Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού (ΚΕΠΑΤ)
Οι διατάξεις της υπ' αρ. 12061/2007 (Β' 1393) κοινής υπουργικής απόφασης.
- 4.9. Μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού
Οι διατάξεις του ν. 3498/2006 και της υπ' αρ. 2704/2018 (Β' 603) υπουργικής απόφασης. 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 ανεγείρονται Κ.Ι.Τ.Θ./Μ.Ι.Θ. 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.
- 4.10. Κέντρα καταδυτικού τουρισμού
Οι διατάξεις του ν. 3409/2005.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΜΙΚΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

Άρθρο 5

Δικαιολογητικά καταλληλότητας έκτασης για τη δημιουργία

Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας

Για την έγκριση δημιουργίας του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας στο πλαίσιο της έκδοσης της απόφασης της παρ. 2α του άρθρου 10 Α του ν. 4002/2011, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Τουρισμού (ΕΥΠΑΤΕ εφόσον εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4002/2011 ή ΠΥΤ), τα ακόλουθα δικαιολογητικά σε τρία αντίγραφα σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή (μέσω ψηφιακού δίσκου αναπαραγωγής ή άλλης φορητής μνήμης):

- 1) Στοιχεία του αιτούντος.
- 2) Σε περίπτωση νομικού προσώπου, πλήρη σειρά νομιμοποιητικών εγγράφων με παράλληλη υπόδειξη νομίμου εκπροσώπου και εκπροσώπου επικοινωνίας - αντικλήτου.
- 3) Πλήρη σειρά συμβολαιογραφικών τίτλων κτήσης του γηπέδου ή των γηπέδων που αποτελούν της έκταση 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 μίσθωσης, ή/και σύμβαση σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, 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 ακίνητο.
- 4) Γενικό τοπογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής του Δήμου στα διοικητικά όρια του οποίου ευρίσκεται το γήπεδο, σε δύο αντίτυπα σε κλίμακα 1:25.000, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, στο οποίο να αποτυπώνονται η θέση του γηπέδου και ο συσχετισμός του με κοινόχρηστους χώρους (εκκλησίες, πλατείες, οδοί κ.λπ.), η ακτή, αν πρόκειται για παραθαλάσσιο γήπεδο. Επίσης να αναγράφεται η χιλιομετρική απόσταση από τον πλησιέστερο δήμο ή οικισμό.
- 5) 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 μηχα-



νικού σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα για την ακρίβεια των κατωτέρω, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σε κλίμακα 1:1.000 ή 1:5000 ή 1:200 ή σε άλλη κατάλληλη κλίμακα, στο οποίο αποτυπώνονται:

- α. Οι διαστάσεις, το εμβαδόν κατά τίτλους/κατά εμβαδομέτρηση και τα όρια της έκτασης,
- β. τα τυχόν επιμέρους γήπεδα από τα οποία απαρτίζεται η έκταση,
- γ. ο τρόπος προσπέλασης της έκτασης καθώς και το πλάτος και ο χαρακτηρισμός του δρόμου,
- δ. τυχόν νομίμως υφιστάμενα στην έκταση κτίσματα, τα οποία διευκρινίζεται αν πρόκειται διατηρηθούν συνυπολογιζόμενα στο συντελεστή δόμησης ή να κατεδαφιστούν,
- ε. το οικοδομήσιμο τμήμα της έκτασης σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,
- στ. οι ζώνες της έκτασης στις οποίες πρόκειται να αναπτυχθούν το ξενοδοχειακό κατάλυμα, οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και η τυχόν ειδική τουριστική υποδομή,
- ζ. εγκρίσεις αρχαιολογίας, εφόσον απαιτείται,
- η. αριθμός οικοδομικής αδείας καθώς και δηλώσεις ρύθμισης περί αυθαιρέτων σε τυχόν υφιστάμενα κτίρια,
- θ. οι τίτλοι ιδιοκτησίας ή η σύμβαση σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, ή η σύμβαση μίσθωσης, ή άλλη σύμβαση εκ της οποίας ο αιτών έλκει δικαιώματα. Η σύμβαση μίσθωσης του χώρου πρέπει να βρίσκεται σε ισχύ καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας της επιχείρησης,
- ι. οι όροι δόμησης. Επίσης αναφέρεται υποχρεωτικά το διάταγμα και το Φ.Ε.Κ., όπου αυτό έχει δημοσιευθεί.
- ια. ότι το σύνολο του γηπέδου επί του οποίου δημιουργείται το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με αναφορά των σχετικών διατάξεων, με δήλωση του μηχανικού,
- ιβ. απόσπασμα χάρτη ΓΥΣ, φωτογραφίες τεκμηρίωσης καθώς και σχετικό Υπόμνημα,
- ιγ. απόσπασμα Δασικού Χάρτη (προσωρινά ή οριστικά κυρωμένου) με σημειωμένο το περίγραμμα του γηπέδου και τα έγγραφα/αποφάσεις χαρακτηρισμού της έκτασης, εφόσον απαιτείται.

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, με την σφραγίδα και υπογραφή του συντάκτη των τοπογραφικών, διπλωματούχου μηχανικού και την ημερομηνία φωτογράφησης.

7) Τεχνική έκθεση περιλαμβάνει:

α. Θέση γηπέδου - περιγραφή υπάρχουσας κατάστασης στο γήπεδο. Αναφορά στον οικείο Δήμο, 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 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: Αναφέρεται ο δρόμος προσπέλασης και ο χαρακτηρισμός του (εθνικός, επαρχιακός, δημοτικός) και το πλάτος του.

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

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

Όταν η ύδρευση της μονάδας γίνεται από γεώτρηση, ακολουθείται η από τον ν. 1739/1987 (Α' 201) οριζόμενη διαδικασία, οπότε 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 πρέπει να συνάψει συμβολαιογραφικό συμφωνητικό με τον ιδιοκτήτη της γεώτρησης, στο οποίο ο δεύτερος δεσμεύεται, να χορηγεί νερό στις ποσότητες, που απαιτούνται δια του παρόντος, για τουλάχιστον δέκα πέντε έτη.



Εάν προτείνονται μέθοδοι αφαλάτωσης ή υδρομάστευσης προσκομίζεται πλήρης τεχνική μελέτη για την αφαλάτωση ή την υδρομάστευση, με τους απαιτούμενους δείκτες ποιότητας και αρτιότητας της εγκατάστασης, καθώς και επάρκειας του νερού, ανάλογα με τις ανάγκες του συγκροτήματος 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: Αναφέρονται οι υπάρχουσες δυνατότητες.

η. Περιγραφή παραλίας: 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.). Σε περίπτωση που η έκταση του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας έχει πρόσωπο σε αιγιαλό, παραλία κ.λπ. να αναγράφεται η απόφαση καθορισμού οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας κ.λπ.

θ. Περιγραφή ευρύτερου περιβάλλοντος: Προσκομίζεται συμπληρωμένος από αρμόδιο μηχανικό σύμφωνα με τα επαγγελματικά του δικαιώματα, πίνακας γειτνιάσεων σύμφωνα με τον πίνακα της παρ. 3.5. του άρθρου 3 της παρούσας.

8) Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντος του ν. 1599/1986, ότι είναι κύριος της έκτασης ή καθενός εκ των γηπέδων που αποτελούν την έκταση, όπως ορίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία Α, Β, Γ, κ.λπ. εμβαδού [...] τ.μ. Σε περίπτωση περισσότερων του ενός κυρίων εξ αδιαιρέτου 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 δηλώνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας του και το σύνολο των ποσοστών πρέπει να καλύπτει το 100% της ιδιοκτησίας του συνόλου της έκτασης ή καθενός εκ των γηπέδων στα οποία υφίσταται εξ αδιαιρέτου 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 αδιαιρέτου ιδιοκτησία) όσο και από τον φορέα εκμετάλλευσης, αν αυτός διαφέρει από τον ιδιοκτήτη, ότι η έκταση δεσμεύεται στο σύνολό της για τη δημιουργία του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας και ότι στο μέλλον για οποιαδήποτε αποδέσμευση της έκτασης ζητείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Τουρισμού. Τέλος συμπληρώνεται 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.

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

- Εφόσον υδρεύεται από το δίκτυο της πόλης ή του οικισμού, βεβαιώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα παροχής συγκεκριμένου αριθμού λίτρων νερού ημερησία (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, 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.

- Σε κάθε περίπτωση πρέπει να αποδεικνύεται ότι έχει υποβληθεί αίτηση με στοιχεία και δικαιολογητικά για τη χορήγηση της άδειας χρήσης νερού και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων στην αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων της οικείας Περιφέρειας σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αρ. 43504/2005 κοινής υπουργικής απόφασης «Κατηγορίες αδειών χρήσης υδάτων και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης τους, διαδικασία έκδοσης, περιεχόμενο και διάρκεια ισχύος αυτών» (Β' 1784), όπως εκάστοτε ισχύει. Στην περίπτωση που υπάρχουν ήδη εγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί όροι για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας προσκομίζεται η άδεια χρήσης νερού και εκτέλεσης έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων.

10) Βεβαίωση του αρμόδιου πολεοδομικού γραφείου για το κατά πόσον απαιτείται έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης σύμφωνα με το π.δ. 509/1984 (Α' 181).

11) Σε περίπτωση μετατροπής υπάρχουσας ή ανειγειρόμενης οικοδομής σε Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας την αίτηση πρέπει να συνοδεύουν εκτός από τα παραπάνω δικαιολογητικά και τα εξής:

ι. Αντίγραφο της οικοδομικής αδείας και των αντιστοίχων σχεδίων, θεωρημένο από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης.



ii. Βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, για την κατασκευή του υπάρχοντος ή του υπό ανέγερση κτίσματος σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές για την περιοχή πολεοδομικές διατάξεις, για την δυνατότητα αλλαγής της αρχικής χρήσης σε τουριστική, καθώς και υπεύθυνη δήλωση από δύο μηχανικούς σύμφωνα με τα επαγγελματικά τους δικαιώματα, με την οποία βεβαιώνεται η στατική επάρκεια του κτιρίου σε σχέση με τη νέα χρήση.

iii. Αν υπάρχει αυθαίρετη οικοδομή ή αυθαίρετο τμήμα αυτής προσκομίζονται οι πράξεις διατήρησης ή τακτοποίησης αυτών.

12. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον κρίνεται αναγκαίο η αρμόδια υπηρεσία δύναται να ζητήσει περαιτέρω διευκρινήσεις ή την προσκόμιση επιπλέον σχετικών δικαιολογητικών.

Άρθρο 6

Πρόσθετα δικαιολογητικά καταλληλότητας έκτασης ανάλογα με το είδος της ειδικής τουριστικής υποδομής

Εκτός των δικαιολογητικών του άρθρου 5 της παρούσας απόφασης, για τη δημιουργία Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας πρέπει να προσκομίζονται επιπρόσθετα και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται κατά περίπτωση για την τυχόν ειδική τουριστική υποδομή που περιλαμβάνεται στο Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται στις αναφερόμενες στο άρθρο 4 της παρούσας ειδικές διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ - ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΙΚΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

Άρθρο 7

Τεχνικές προδιαγραφές - κοινόχρηστοι χώροι ξενοδοχειακού καταλύματος

1. Για τα, εντός Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας, ξενοδοχειακά καταλύματα εφαρμόζονται οι τεχνικές προδιαγραφές που ορίζονται στην υπ' αρ. 216/2015 (Β' 10) υπουργική απόφαση.

2. Τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά πληρούν έξι (6) κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης της παρ. 1 του άρθρου 38 ν. 4759/2020.

3. Οι κοινόχρηστοι χώροι που κατασκευάζονται στα ανωτέρω ξενοδοχειακά καταλύματα οφείλουν να επαρκούν για τη συνολική δυναμικότητα σε κλίνες του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας, 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 Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας.

Άρθρο 8

Τεχνικές - κτιριοδομικές προδιαγραφές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών

8.1 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.

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

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

8.3.2 Σε περίπτωση μονώροφης 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.

8.3.3 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.

8.3.4 Ειδικά στην περίπτωση που οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντάσσονται σε διώροφα συγκροτήματα μιας κατοικίας ανά όροφο, εξυπηρετούμενα από κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, μπορεί να συστήνονται



επ' αυτών οριζόντιες ιδιοκτησίες με ελάχιστη επιφάνεια 100 τ.μ. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να διασφαλίζεται η λειτουργική αυτοτέλεια των κατοικιών ως διακριτών ιδιοκτησιών.

8.4 Οι ζώνες εγκατάστασης των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών πρέπει να αποτελούν μία ή περισσότερες διακριτές ενότητες σε σχέση με το ξενοδοχειακό κατάλυμα και την εγκατάσταση ειδικής τουριστικής υποδομής. Οι ζώνες των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών θα πρέπει να καθορίζονται στο σχέδιο γενικής διάταξης του Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας με το περίγραμμά τους.

8.5 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.

8.6 Να υπάρχουν φωτιζόμενοι διακεκριμένοι χώροι στάθμευσης (μια 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».

Άρθρο 9

Τεχνικές προδιαγραφές ειδικών τουριστικών υποδομών

Για τις κτιριοδομικές τεχνικές προδιαγραφές των ειδικών τουριστικών υποδομών που κατασκευάζονται εντός Μικτού Τουριστικού Καταλύματος Μικρής Κλίμακας, εφαρμόζονται οι κατά περίπτωση ειδικές διατάξεις που αναφέρονται στο άρθρο 4 της παρούσας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΙΚΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ

Άρθρο 10

Ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές

Οι ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές των Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας καθορίζονται στον πρότυπο κανονισμό συνιδιοκτησίας και λειτουργίας, που εγκρίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 18 Α του ν. 4276/2014.

Επιπλέον πρέπει να εξασφαλίζεται:

- α. Η θέρμανση και κλιματισμός 12 μήνες το χρόνο.
- β. Αδιάλειπτη παροχή ύδατος με τη χρήση αντλιών επαρκούς πίεσης και ροής με δυνατότητες εφεδρικής παροχής ύδατος. Εξασφάλιση παροχής ζεστού νερού 24 ώρες το 24ωρο 12 μήνες το χρόνο.
- γ. Αδιάλειπτη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος. Διαθεσιμότητα εφεδρικής πηγής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.
- δ. Εξασφαλισμένη προσπέλαση, υδροδότηση, αποχέτευση ακαθάρτων και ομβρίων, πυρόσβεση, ηλεκτροδότηση, τηλεφωνική σύνδεση μέσω των δικτύων υποδομής του ΜΤΚΜΚ και της σύνδεσης αυτών με τα δίκτυα ΟΤΑ, ΟΚΩ κ.λπ. ή με κεντρικές αυτόνομες εγκαταστάσεις.
- ε. Επαρκής φωτισμός εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.
- στ. Φύλαξη και συντήρηση 24 ώρες το 24ωρο και 12 μήνες το χρόνο.
- ζ. Αποκομιδή στερεών απορριμμάτων από τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου.
- η. Εσωτερική εγκατάσταση πυρόσβεσης πυρανίχνευσης. Έλεγχος και συντήρηση αυτής από τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου.
- θ. Θυρωρείο υποδοχής στην είσοδο του ΜΤΚΜΚ είτε στον χώρο των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, είτε στον χώρο υποδοχής της μονάδας (reception), σε άμεση τηλεφωνική επικοινωνία με τις κατοικίες (μέσω τηλεφωνικού κέντρου).

Άρθρο 11

Τελικές διατάξεις

11.1 Για τη δημιουργία μικτών τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, σύμφωνα με το άρθρο 10Α του ν. 4002/2011.

11.2. Η γνωστοποίηση για τη λειτουργία του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 39 έως 48, περί απλούστευσης πλαισίου λειτουργίας τουριστικών



καταλυμάτων, του ν. 4442/2016 (Α' 230) και την υπ' αρ. 11882/2025 κοινή υπουργική απόφαση «Διαδικασία γνωστοποίησης έναρξης λειτουργίας τουριστικών καταλυμάτων του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος Άσκησης Δραστηριοτήτων και Ελέγχων (ΟΠΣ-ΑΔΕ)» (Β' 3340).

11.3. Η λειτουργία του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας γνωστοποιείται μόνο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος και τουλάχιστον δύο (2) τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, καθώς και τη σύνδεσή του με τα δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να κατασκευάζονται σταδιακά και να ενσωματώνονται στη γνωστοποίηση λειτουργίας, εντασσόμενες σταδιακά στη δυναμικότητα του μικτού τουριστικού καταλύματος μικρής κλίμακας με βάση τις οικείες προδιαγραφές και τις εκδιδόμενες οικοδομικές και λοιπές άδειες και εγκρίσεις.

Άρθρο 12

Έναρξη ισχύος

Η απόφαση αυτή ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 5 Ιουνίου 2026

Η Υπουργός

ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσαυξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- A.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- B.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση

https://eservices.et.gr

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30

