



Κέντρο Στήριξης Επιχειρηματικότητας Δήμου Πειραιά



Θέματα Αδειοδότησης Τουριστικών Καταλυμάτων



- **ΜΕΡΟΣ Α: Εισαγωγή**

- ✓ Αδειοδότηση Τουριστικών Καταλυμάτων

- **ΜΕΡΟΣ Β: Διαδικασίες Αδειοδότησης**

- ✓ Αδειοδότηση Ξενοδοχειακών Μονάδων
- ✓ Αδειοδότηση Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων
- ✓ Αδειοδότηση Εγκαταστάσεων Ειδικής Τουριστικής Υποδομής



A black and white photograph of a business meeting in a modern office. Several people are seated around a white table, looking at documents and talking. A woman in the foreground is wearing glasses and looking at a smartphone. The scene is brightly lit, likely from large windows in the background. A red banner is overlaid on the image, containing the Greek word 'Εισαγωγή'.

Εισαγωγή

Αδειοδότηση Τουριστικών Καταλυμάτων

- Με βάση τον (Ν. 4014 2011, Υ.Α. 1958/13.01.2012), οι διαδικασίες αδειοδότησης αναφορικά με τα τουριστικά καταλύματα εξαρτώνται από την κατηγορία στην οποία αυτά εντάσσονται.
- Οι βασικές κατηγορίες καταλυμάτων κατατάσσονται σε:
 - ✓ Ξενοδοχειακές Μονάδες
 - ✓ Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα
 - ✓ Εγκαταστάσεις Ειδικής Τουριστικής Υποδομής
- Τουριστικά καταλύματα νοούνται οι τουριστικές επιχειρήσεις που βασική τους δραστηριότητα είναι η υποδοχή τουριστών και η παροχή σε αυτούς υπηρεσιών διαμονής καθώς και συναφών υπηρεσιών, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση.
- Υπάρχει δυνατότητα αυτοτελούς ανέγερσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή

▪ ΜΕΡΟΣ Α: Εισαγωγή

- ✓ Αδειοδότηση Τουριστικών Καταλυμάτων

▪ ΜΕΡΟΣ Β: Διαδικασίες Αδειοδότησης

- ✓ Αδειοδότηση Ξενοδοχειακών Μονάδων
- ✓ Αδειοδότηση Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων
- ✓ Αδειοδότηση Εγκαταστάσεων Ειδικής Τουριστικής Υποδομής





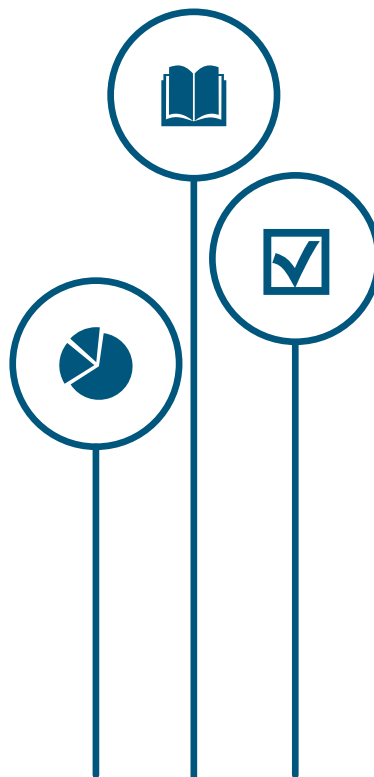
Αδειοδότηση
Ξενοδοχειακών Μονάδων

Διαδικασία έκδοσης Άδειας Διαμονής επενδυτών ακινήτων



Στάδιο 1
Απόφαση Έγκρισης
Περιβαλλοντικών Όρων

Στάδιο 3
Γνωστοποίηση λειτουργίας



Στάδιο 2
Έγκριση και Άδεια Δόμησης

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)



- Τα ξενοδοχειακά καταλύματα **ανάλογα με την περιβαλλοντική κατηγορία όπου ανήκουν** κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες:
 - ✓ **Κατηγορία Α:** για καταλύματα που ενδέχεται να προκαλέσουν πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (Α1) και για καταλύματα που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (Α2)
 - ✓ **Κατηγορία Β:** για καταλύματα που χαρακτηρίζονται από τοπικές και μη σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.
- Για τα καταλύματα κατηγορίας Α (Α1 και Α2) απαιτείται **Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** και **Έκδοση Απόφασης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)**
- Τα καταλύματα τύπου Β υπάγονται σε πρότυπες περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) και **δεν απαιτείται ΑΕΠΟ**
- Για τα καταλύματα κατηγορίας Α1 η ΑΕΠΟ εκδίδεται από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ενώ της κατηγορίας Α2 από την οικεία Αποκεντρωτική Διοίκηση. Ο αρμόδιος φορέας γνωμοδοτεί για την καταλληλότητα του γηπέδου-οικοπέδου του καταλύματος και η ΑΕΠΟ που εκδίδεται ενέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)



- Στα πλαίσια της έκδοσης της ΑΕΠΟ τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο ενδιαφερόμενος είναι:
 - ✓ Αίτηση
 - ✓ Τοπογραφικό της ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής
 - ✓ Τοπογραφικό του οικοπέδου-γηπέδου που θα κτιστεί το κατάλυμα καθώς και φωτογραφίες αυτών
 - ✓ Σε περίπτωση που υπάρχει φορέας εκμετάλλευσης, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986
 - ✓ Υπεύθυνες δηλώσεις από λοιπούς φορείς όπου απαιτείται (π.χ. υπηρεσία αρχαιοτήτων)
 - ✓ Τεχνική Έκθεση

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)



- Σε περίπτωση που η ΑΕΠΟ καλύπτει περιπτώσεις μετατροπής υφιστάμενου γηπέδου ή οικοδομής, επιπλέον απαιτούνται:
 - ✓ Αντίγραφο πολεοδομικής άδειας και σχεδίων, θεωρημένα
 - ✓ Βεβαίωση πολεοδομικού γραφείου περί ειδικών πολεοδομικών διατάξεων
 - ✓ Νέα άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, θεωρημένη από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης
 - ✓ Δήλωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων σε περίπτωση που απαιτείται
 - ✓ Βεβαίωση της υπηρεσίας Δόμησης περί δυνατότητας αλλαγής της αρχικής χρήσης του κτίσματος για τουριστική χρήση και περί συμμόρφωσης με τις πολεοδομικές διατάξεις

Στάδιο 2: Έγκριση και Άδεια Δόμησης



- Προκειμένου να πραγματοποιηθεί έγκριση δόμησης και να χορηγηθεί η αντίστοιχη άδεια δόμησης, απαιτείται από τον επενδυτή να προσκομιστούν τα παρακάτω δικαιολογητικά:
 - ✓ Αίτηση
 - ✓ Αντίγραφο της έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου-γηπέδου
 - ✓ Μελέτη περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)

- Η αίτηση καθώς και τα λοιπά δικαιολογητικά **διαβιβάζονται στην υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) του Δήμου στον οποίο ανήκει το ακίνητο**
- Η ΥΔΟΜ χορηγεί την έγκριση δόμησης και η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και αδειοδότησης (ΕΥΠΑΤΕ) χορηγεί την άδεια δόμησης του καταλύματος

Στάδιο 3: Γνωστοποίηση Έναρξης Λειτουργίας



- Το φυσικό πρόσωπο ή ο νόμιμος εκπρόσωπος του νομικού προσώπου που πρόκειται να εγκαταστήσει ή να λειτουργήσει το κατάλυμα **γνωστοποιεί στις εποπτικές Αρχές την έναρξη της εγκατάστασης**
- Η διαδικασία γίνεται πριν από την έναρξη της εγκατάστασης και πραγματοποιείται **αποκλειστικά με ηλεκτρονικό τρόπο**. Η γνωστοποίηση γίνεται προς την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού μέσα από τον ηλεκτρονικό σύνδεσμο:

<https://www.notifybusiness.gov.gr/assets/index.html>

- Με την υποβολή της γνωστοποίησης λαμβάνεται μοναδικός ηλεκτρονικός αριθμός και ο ενδιαφερόμενος **μπορεί να λειτουργήσει κανονικά την επένδυση**
- Στον χώρο του καταλύματος τηρείται υποχρεωτικά φάκελος με όλα τα απαιτούμενα από τις σχετικές διατάξεις έγγραφα (π.χ. διοικητικές άδειες, εγκρίσεις, βεβαιώσεις, πιστοποιητικά κλπ.)



Αδειοδότηση Σύνθετων
Τουριστικών Καταλυμάτων

Διαδικασία Αδειοδότησης Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων



Στάδιο 1

Έγκριση δημιουργίας
Σύνθετου Τουριστικού
Καταλύματος

Στάδιο 3

Έγκριση Κανονισμού
Συνιδιοκτησίας και
Λειτουργίας ΣΤΚ



Στάδιο 2

Έκδοση Οικοδομικής Άδειας

Στάδιο 4

Γνωστοποίηση λειτουργίας
ΣΤΚ

Στάδιο 1: Έγκριση δημιουργίας Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος



- Για να χαρακτηριστεί ένα κατάλυμα ως Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, πρέπει εντός του ίδιου ακινήτου να υπάρχει ένα ξενοδοχείο κατηγορίας 5 αστέρων, μια εγκατάσταση ειδικής υποδομής (π.χ. θεματικό πάρκο, συνεδριακό κέντρο κ.ο.κ) καθώς και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες με ελάχιστη επιφάνεια τα 100 τ.μ.
- Για την έγκριση δημιουργίας ΣΤΚ **απαιτείται η έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης (ΚΥΑ)**. Η υποβολή των δικαιολογητικών γίνεται στο **τμήμα υποστήριξης επενδυτών της ΕΥΠΑΤΕ** .
- Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται είναι τα παρακάτω:
 - ✓ Αίτηση
 - ✓ Διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων όπως αποτυπώνεται σε σχέδιο διάταξης κλίμακας 1:5000
 - ✓ Δικαιολογητικά καταλληλότητας τόσο για το γήπεδο-οικόπεδο που θα ανεγερθεί το ΣΤΚ, όσο και για κάθε εγκατάσταση ειδικής υποδομής που αυτό περιλαμβάνει.
 - ✓ Φάκελο μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπου να συμπεριλαμβάνονται σχέδια τεκμηρίωσης
 - ✓ Γνωμοδότηση Προκαταρκτικού Προσδιορισμού Περιβαλλοντικών απαιτήσεων αν απαιτείται

Στάδιο 1: Έγκριση δημιουργίας Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος



- ✓ Ο φάκελος με τα παραστατικά ελέγχεται από το τμήμα υποστήριξης επενδυτών της ΕΥΠΑΤΕ και συμπληρώνεται όπου κριθεί απαραίτητο σε συνεννόηση με τον υποψήφιο επενδυτή
- ✓ Ακολουθεί ο έλεγχος του φακέλου Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων από την αρμόδια περιβαλλοντική Αρχή, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης
- ✓ Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας γνωμοδότησης καταλληλότητας η ΕΥΠΑΤΕ φροντίζει για την έκδοση Κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οποία δίνεται και η τελική έγκριση για τη δημιουργία του συγκεκριμένου ΣΤΚ. Παράλληλα, προσδιορίζονται τα τεχνικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του

Στάδιο 2: Έκδοση Οικοδομικής Άδειας



- Για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται σε πρώτο επίπεδο η **χορήγηση έγκρισης δόμησης**
- Αρμόδιος φορέας για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης είναι η **υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου στον οποίο ανήκει το υπό ανέγερση ΣΤΚ.**
- Ο ενδιαφερόμενος επενδυτής **υποβάλλει την αίτησή του μέσω του Πολεοδομικού Γραφείου του Ε.Ο.Τ.**
- Η υπηρεσία Δόμησης του οικείου Δήμου οφείλει να χορηγήσει την έγκριση δόμησης εντός 3 εργασίμων ημερών
- Μετά την έγκριση δόμησης η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και αδειοδότησης (ΕΥΠΑΤΕ) χορηγεί την άδεια δόμησης του καταλύματος

Στάδιο 3: Έγκριση Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας ΣΤΚ



- Ο επενδυτής οφείλει να υποβάλει **στην αρμόδια υπηρεσία ΕΥΠΑΤΕ:**
 - ✓ Συμβολαιογραφική πράξη οριζόντιων ή κάθετων συνιδιοκτησιών του ΣΤΚ
 - ✓ Συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας του ΣΤΚ

- Ο κανονισμός ο οποίος μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών καλύπτει θέματα:
 - ✓ Υποχρεώσεων και δικαιωμάτων των ιδιοκτητών των αυτοτελών ιδιοκτησιών
 - ✓ Υποχρεώσεων και δικαιωμάτων επί κοινόχρηστων χώρων του ΣΤΚ
 - ✓ Διαχείρισης και διοίκησης του ΣΤΚ
 - ✓ Κατανομής δαπανών μεταξύ των ιδιοκτητών των αυτοτελών ιδιοκτησιών

- Ο Κανονισμός εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού και δεσμεύει όλους τους ιδιοκτήτες των αυτοτελών ιδιοκτησιών του ΣΤΚ

Στάδιο 4: Γνωστοποίηση Έναρξης Λειτουργίας



- Το φυσικό πρόσωπο ή ο νόμιμος εκπρόσωπος του νομικού προσώπου που πρόκειται να εγκαταστήσει ή να λειτουργήσει το ΣΤΚ γνωστοποιεί στις εποπτικές Αρχές την έναρξη της εγκατάστασης
- Η διαδικασία γίνεται πριν από την έναρξη της εγκατάστασης και πραγματοποιείται **αποκλειστικά με ηλεκτρονικό τρόπο**. Η γνωστοποίηση γίνεται προς την αρμόδια υπηρεσία τουρισμού μέσα από τον ηλεκτρονικό σύνδεσμο:

<https://www.notifybusiness.gov.gr/assets/index.html>

- Με την υποβολή της γνωστοποίησης λαμβάνεται **μοναδικός ηλεκτρονικός αριθμός** και ο ενδιαφερόμενος μπορεί να λειτουργήσει κανονικά την επένδυση
- Στον χώρο του καταλύματος τηρείται υποχρεωτικά φάκελος με όλα τα απαιτούμενα από τις σχετικές διατάξεις έγγραφα (π.χ. διοικητικές άδειες, εγκρίσεις, βεβαιώσεις, πιστοποιητικά κλπ.)



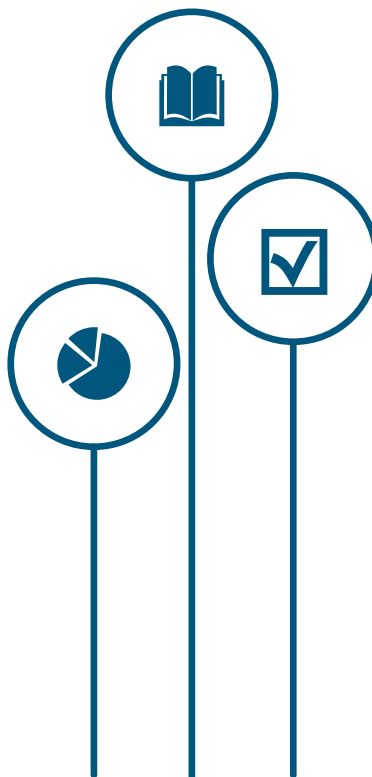
Αδειοδότηση Εγκαταστάσεων
Ειδικής Τουριστικής Υποδομής

Διαδικασία Αδειοδότησης Εγκαταστάσεων Ειδικής Τουριστικής Υποδομής



Στάδιο 1
Απόφαση Έγκρισης
Περιβαλλοντικών Όρων

Στάδιο 3
Χορήγηση Ειδικού Σήματος
Λειτουργίας



Στάδιο 2
Έγκριση και Άδεια Δόμησης

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων



- Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται:
 - ✓ Συνεδριακά κέντρα
 - ✓ Γήπεδα γκολφ
 - ✓ Τουριστικοί λιμένες
 - ✓ Χιονοδρομικά κέντρα
 - ✓ Θεματικά Πάρκα
 - ✓ Εγκαταστάσεις Ιαματικού Τουρισμού
 - ✓ Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού
 - ✓ Ορειβατικά καταφύγια
- **Αρμόδιος φορέας για την αδειοδότηση τέτοιων υποδομών είναι η ΕΥΠΑΤΕ (ειδική υπηρεσία προώθησης και αδειοδότησης τουριστικών επενδύσεων) του Υπουργείου Τουρισμού**
- Η ίδια υπηρεσία είναι υπεύθυνη για την αδειοδότηση τέτοιων εγκαταστάσεων όταν εντάσσονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα ή αποτελούν μέρος ξενοδοχείων 4 ή 5 αστέρων

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων



- Οι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής ανάλογα με τις επιπτώσεις που επιφέρει η ανέγερσή τους στο περιβάλλον κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες:
 - ✓ **Κατηγορία Α:** για εγκαταστάσεις που ενδέχεται να προκαλέσουν πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (Α1) και για εγκαταστάσεις που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (Α2)
 - ✓ **Κατηγορία Β:** για εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται από τοπικές και μη σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον
- Για τις εγκαταστάσεις κατηγορίας Α (Α1 και Α2) απαιτείται **Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων** και **Έκδοση Απόφασης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)**.
- Οι εγκαταστάσεις τύπου Β υπάγονται σε πρότυπες περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) και **δεν απαιτείται ΑΕΠΟ**
- Για τα καταλύματα κατηγορίας Α1 η ΑΕΠΟ εκδίδεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) ενώ της κατηγορίας Α2 από την οικεία Αποκεντρωτική Διοίκηση. Ο αρμόδιος φορέας γνωμοδοτεί για την καταλληλότητα του γηπέδου - οικοπέδου της ειδικής τουριστικής υποδομής και η ΑΕΠΟ που εκδίδεται ενέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων



- Στα πλαίσια της έκδοσης της ΑΕΠΟ τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίσει ο ενδιαφερόμενος είναι:
 - ✓ Αίτηση
 - ✓ Τοπογραφικό της ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής
 - ✓ Τοπογραφικό του οικοπέδου-γηπέδου που θα ανεγερθεί η εγκατάσταση καθώς και φωτογραφίες αυτών
 - ✓ Σε περίπτωση που υπάρχει φορέας εκμετάλλευσης, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986
 - ✓ Υπεύθυνες δηλώσεις από λοιπούς φορείς όπου απαιτείται (π.χ. υπηρεσία Αρχαιοτήτων)
 - ✓ Τεχνική Έκθεση

Στάδιο 1: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων



- Σε περίπτωση που η ΑΕΠΟ καλύπτει περιπτώσεις μετατροπής υφιστάμενου γηπέδου ή οικοδομής, επιπλέον απαιτούνται:
 - ✓ Αντίγραφο πολεοδομικής άδειας και σχεδίων, θεωρημένα
 - ✓ Βεβαίωση πολεοδομικού γραφείου περί ειδικών πολεοδομικών διατάξεων
 - ✓ Νέα άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, θεωρημένη από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης
 - ✓ Δήλωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων σε περίπτωση που απαιτείται
 - ✓ Βεβαίωση της υπηρεσίας Δόμησης περί δυνατότητας αλλαγής της αρχικής χρήσης του κτίσματος για τουριστική χρήση και περί συμμόρφωσης με τις πολεοδομικές διατάξεις

Στάδιο 2: Έγκριση και άδεια Δόμησης



- Προκειμένου να πραγματοποιηθεί έγκριση δόμησης και να χορηγηθεί η αντίστοιχη άδεια δόμησης, απαιτείται από τον επενδυτή να προσκομιστούν τα παρακάτω δικαιολογητικά:
 - ✓ Αίτηση
 - ✓ Αντίγραφο της έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου-γηπέδου
 - ✓ Μελέτη περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ)
- Η αίτηση καθώς και τα λοιπά δικαιολογητικά διαβιβάζονται **στην υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) του Δήμου στον οποίο ανήκει το ακίνητο**
- Η ΥΔΟΜ χορηγεί την έγκριση δόμησης και η Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και αδειοδότησης (ΕΥΠΑΤΕ) χορηγεί την άδεια δόμησης του καταλύματος

Στάδιο 3: Χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας



- Για τη χορήγηση **Ειδικού Σήματος Λειτουργίας**, ο επενδυτής απευθύνεται στην **υπηρεσία ΕΥΠΑΤΕ** προσκομίζοντας τα κάτωθι δικαιολογητικά:
 - ✓ Αίτηση – Υπεύθυνη δήλωση
 - ✓ Επικυρωμένη φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας για αυτεπάγγελτη αναζήτηση ποινικού μητρώου
 - ✓ Οικοδομική Άδεια
 - ✓ Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας για το σύνολο της εγκατάστασης που εκδίδεται από την οικεία Πυροσβεστική Υπηρεσία
 - ✓ Βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήματος το οποίο εκδίδεται από τον οικείο ΟΤΑ
 - ✓ Συμφωνητικό μίσθωσης εφόσον πρόκειται για μη ιδιόκτητη επιχείρηση
 - ✓ Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ)
 - ✓ Κανονισμός λειτουργίας της επιχείρησης