

Προτάσεις νομοθετικών παρεμβάσεων του ΣΕΤΕ για την προώθηση τουριστικών επενδύσεων

(Σεπτέμβριος 2019)

Οι προτάσεις νομοθετικών παρεμβάσεων του ΣΕΤΕ επί του σχεδίου νόμου «Αναπτυξιακό Πολυνομοσχέδιο» έχουν ως εξής:

A. ΓΕΝΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

A1. Παράταση των προθεσμιών ολοκλήρωσης ή υλοποίησης του 50% των επενδυτικών σχεδίων των ν. 3299/2004 και 3908/2011 κατά 6 μήνες.

Αρμόδιος Υπουργός: Ανάπτυξης και Επενδύσεων

Συνοπτική αιτιολογία: Η μακρά προεκλογική περίοδος της χώρας είχε ως συνέπεια σημαντικές καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των επενδύσεων των προηγούμενων αναπτυξιακών νόμων 3299/2004 και 3908/2011, αφού ακόμα και για παρατάσεις των προθεσμιών ολοκλήρωσης των έργων, για τις οποίες είχαν συνηγορήσει οι Γνωμοδοτικές Επιτροπές ήδη από το 2017, μέχρι σήμερα ακόμη δεν έχουν εκδοθεί οι απαραίτητες υπουργικές αποφάσεις έγκρισης της παράτασης, με αποτέλεσμα οι επενδύσεις να μείνουν σε διαρκή εκκρεμότητα και ανασφάλεια. Στο πλαίσιο αυτό θα πρέπει να χορηγηθεί μια πρόσθετη παράταση 6 μηνών για τις προθεσμίες των έργων αυτών και παράλληλα να κινηθούν από τη Διοίκηση οι διαδικασίες για τη ρύθμιση των εκκρεμοτήτων σχετικά με τις αποφάσεις και εγκρίσεις.

Σχέδιο ρύθμισης: Οι εγκεκριμένες προθεσμίες ολοκλήρωσης ή υλοποίησης του 50% των επενδυτικών σχεδίων που έχουν υπαχθεί στους ν. 3299/2004 και ν. 3908/2011 παρατείνονται κατά έξι (6) μήνες.

A.2. Ρύθμιση για τις εγκρίσεις μισθώσεων σε επενδυτικά σχέδια που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις της αναπτυξιακής νομοθεσίας

Αρμόδιος Υπουργός: Ανάπτυξης και Επενδύσεων

Συνοπτική αιτιολογία: Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι φορείς υλοποίησης επενδυτικών σχεδίων που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις της αναπτυξιακής νομοθεσίας οφείλουν μέχρι τη λήξη των μακροχρόνιων υποχρεώσεων να μην εκμισθώνουν μέρος ή το σύνολο της επένδυσης χωρίς έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας. Η υποχρέωση αυτή έχει όμως περιπλακεί σε μεγάλο βαθμό ιδίως μετά την έκδοση και της ΥΑ 121430/2018 (ΦΕΚ Β' 5465), που επέβαλε μία ιδιαίτερη γραφειοκρατική διαδικασία για την έγκριση των μισθώσεων (υποβολή σχεδίου σύμβασης, οικονομικών καταστάσεων, νομιμοποιητικών εγγράφων κ.λπ.), στην οποία οι υπηρεσίες δύσκολα μπορούν να ανταποκριθούν. Η υποχρέωση αυτή γίνεται ακόμη πιο περίπλοκη στην περίπτωση ξενοδοχείων ή

άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, εντός των οποίων λειτουργούν μία σειρά από επί μέρους καταστήματα και επιχειρήσεις, όπως εμπορικά καταστήματα, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (όπως εστιατόρια, μπαρ), επιχειρήσεις καλλωπισμού (όπως κομμωτήρια, περιποίηση νυχιών, ευεξία, SPA). Αποτελεί απολύτως συνηθισμένη πρακτική των ξενοδοχείων να εκμισθώνονται οι επιχειρήσεις και τα καταστήματα αυτά προς τρίτους, χωρίς σε καμία περίπτωση να επηρεάζεται το παραγωγικό αντικείμενο και η παραγωγική λειτουργία της επένδυσης, ενώ η ευθύνη του φορέα του επενδυτικού σχεδίου παραμένει πάντα πλήρης και ακέραια για το σύνολο της επένδυσης. Για το λόγο αυτό είναι ανάγκη να ρυθμισθεί ότι η υποχρέωση έγκρισης της μίσθωσης δεν αφορά μισθώσεις επί μέρους επιχειρήσεων ή καταστημάτων εντός ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως εμπορικά καταστήματα, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόρια, μπαρ), επιχειρήσεις καλλωπισμού (κομμωτήριο, ευεξία, SPA), για τα οποία εισάγεται απλά υποχρέωση γνωστοποίησης στην υπηρεσία. Η ρύθμιση αυτή θα διευκολύνει από τη μία πλευρά τους φορείς των επενδυτικών σχεδίων και από την άλλη θα απαλλάξει τις υπηρεσίες από ένα σημαντικό διοικητικό βάρος.

Σχέδιο ρύθμισης: Οι φορείς επενδυτικών σχεδίων ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις της αναπτυξιακής νομοθεσίας δεν υποχρεούνται να υποβάλλουν στην αρμόδια υπηρεσία αίτημα για την έγκριση συμβάσεων μίσθωσης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί υποχρεώσεων ενισχυόμενων επιχειρήσεων, που αφορούν εμπορικά καταστήματα, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος ή άλλες αυτοτελείς λειτουργικά επιχειρήσεις εντός της ενισχυόμενης επένδυσης (όπως κομμωτήρια, καλλωπισμός, ευεξία κ.λπ.). Οι συμβάσεις εκμίσθωσης του προηγούμενου εδαφίου οφείλουν να γνωστοποιούνται εγγράφως είτε ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία αναφέροντας τα πλήρη στοιχεία της απόφασης υπαγωγής της επένδυσης.

B. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (condohotels) ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

B.1. Εναρμόνιση των προϋποθέσεων υπαγωγής των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας (condohotels) στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας προς τις αντίστοιχες προϋποθέσεις υπαγωγής των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων

Αρμόδιοι Υπουργοί: Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις τα προς πώληση και μακροχρόνια μίσθωση τμήματα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων δεν μπορούν να υπάγονται καταρχάς στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας. Ειδική ρύθμιση έχει προβλεφθεί μόνο για υφιστάμενα ξενοδοχεία που μετατρέπονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα πριν την πάροδο 5ετίας, για τα

οποία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής της ενίσχυσης που αντιστοιχεί στα προς μεταβίβαση ή προς μακροχρόνια μίσθωση τμήματα.

Έτι περαιτέρω τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels) δεν προβλέπονται καν ρητά και αυτοτελώς ως επιλέξιμη μορφή επένδυσης από κανέναν αναπτυξιακό νόμο. Ακόμη περισσότερο δεν υπάρχει καμία ειδικότερη πρόβλεψη σχετικά με τις προϋποθέσεις υπαγωγής σε επενδυτικά κίνητρα ούτε και για τα υφιστάμενα ξενοδοχεία που μετατρέπονται σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels).

Στο σημείο αυτό υπάρχει μία ελλιπής, αλλά και ταυτόχρονα δυσμενής μεταχείριση των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας σε σχέση τόσο προς τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα όσο και προς τα άλλα υπαγόμενα επενδυτικά σχέδια, για τα οποία η μεταβίβαση παγίων περιουσιακών στοιχείων που έχουν ενισχυθεί επιτρέπεται μετά την εκπλήρωση των μακροχρόνιων υποχρεώσεων του φορέα της επένδυσης.

Η ιδιαίτερη αυτή στάση του νομοθέτη εκκινείται από την εσφαλμένη αντίληψη ότι οι νέες αυτές μορφές τουριστικών καταλυμάτων προορίζονται αποκλειστικά και ήδη από την ίδρυσή τους όχι για να λειτουργήσουν παραγωγικά ως τουριστικά καταλύματα, αλλά για άμεση μεταβίβαση ή εκμίσθωση προς τρίτους. Η παραδοχή αυτή όμως δεν λαμβάνει υπόψη ότι τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας, όπως άλλωστε και τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, αποτελούν και λειτουργούν πάντα ως ξενοδοχειακά καταλύματα, τμήματα των οποίων ΔΥΝΑΝΤΑΙ να πωληθούν ή να εκμισθωθούν σε τρίτους. Έτσι μέχρι την πιθανή μεταβίβαση ή εκμίσθωσή τους τα τμήματα αυτά χρησιμοποιούνται ως δωμάτια ή διαμερίσματα για τη διαμονή των πελατών του ξενοδοχείου και εντάσσονται πλήρως στην παραγωγική λειτουργία της επένδυσης, ενώ ακόμη και μετά τη μεταβίβαση ή εκμίσθωση η χρήση αυτή (ως τμημάτων του ξενοδοχείου) συνεχίζεται κατά κανόνα με συμβατικούς όρους.

Στο πλαίσιο αυτό είναι σκόπιμο να εναρμονισθούν οι προϋποθέσεις υπαγωγής των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας προς εκείνες που ισχύουν ήδη για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα. Έτσι σύμφωνα με την προτεινόμενη ρύθμιση, το σύνολο της επενδυτικής δαπάνης για τη δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας (condohotels) μπορεί να υπάγεται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας, υπό την αυστηρή προϋπόθεση ότι τα προς μακροχρόνια εκμίσθωση ή πώληση τμήματα μεταβιβάζονται μετά την πάροδο των κατά περίπτωση μακροχρόνιων υποχρεώσεων. Σε αντίθετη περίπτωση αφαιρείται ή επιστρέφεται ανάλογο ποσό της ενίσχυσης, που θα αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ή εκμισθούμενο τμήμα.

Σχέδιο ρύθμισης: Η επενδυτική δαπάνη για τη δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας (condohotels) της υποπερίπτωσης εε της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν.

4276/2014 μπορεί να υπάγεται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Τα προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματα αυτών μπορούν, εφόσον συμπεριλαμβάνονται στο ενισχυόμενο κόστος της επένδυσης, να μεταβιβάζονται ή να εκμισθώνονται μακροχρόνια προς τρίτους μόνο μετά τη λήξη της περιόδου ισχύος των κατά περίπτωση προβλεπόμενων μακροχρόνιων υποχρεώσεων των φορέων υλοποίησης. Σε αντίθετη περίπτωση, το ποσό της ενίσχυσης ή επιδότησης που έχει χορηγηθεί για τα τμήματα αυτά, επιστρέφεται.

β. Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και για επενδυτικά σχέδια, τα οποία έχουν υπαχθεί σε διατάξεις αναπτυξιακού νόμου ως ξενοδοχειακά καταλύματα και μετατρέπονται σύμφωνα με τις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας.

γ. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει διαφορετικά τα ζητήματα που ρυθμίζονται από το παρόν, καταργείται.

B.2. Διευκρινιστική ρύθμιση για την υπαγωγή γηπέδων γκολφ 9 οπών σε κίνητρα αναπτυξιακής νομοθεσίας

Αρμόδιοι Υπουργοί: Ανάπτυξης & Επενδύσεων και Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Είναι ανάγκη να διευκρινισθεί ότι τα γήπεδα γκολφ 9 οπών αποτελούν κατηγορία ενισχυόμενης επένδυσης. Η ανάγκη προκύπτει διότι οι προϊσχύσασες προδιαγραφές των γκολφ απαγόρευαν την υπαγωγή των γηπέδων γκολφ 9 οπών σε επενδυτικά κίνητρα. Μετά την τροποποίηση όμως των προδιαγραφών γηπέδων γκολφ το 2014 (ΦΕΚ Β' 2905) η απαγόρευση αυτή έπαυσε να ισχύει. Ωστόσο για λόγους ασφάλειας δικαίου είναι ανάγκη να ρυθμισθεί το ζήτημα νομοθετικά.

Σχέδιο ρύθμισης: Η επενδυτική δαπάνη για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ 9 οπών επιτρέπεται να υπάγεται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και για επενδυτικά σχέδια δημιουργίας γκολφ 18 οπών που έχουν ήδη υπαχθεί σε διατάξεις αναπτυξιακού νόμου, για τα οποία υποβάλλεται αίτημα τροποποίησης φυσικού αντικείμενου λόγω μείωσης της δυναμικότητας.

Γ. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΕΡΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Στο άρθρο 10 του Β' Μέρους του ν.4608/25.04.19 (Α' 66) για την Προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων, στην παρ. 2.β) αναφέρεται:

β) «Στρατηγικές Επενδύσεις 2», οι οποίες δημιουργούν κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον εκατό (100) νέες ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους είναι μεγαλύτερος των σαράντα εκατομμυρίων (40.000.000) ευρώ. Ειδικά, οι επενδύσεις στον τομέα της βιομηχανίας πρέπει να δημιουργούν κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον εβδομήντα πέντε (75) νέες ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους να είναι μεγαλύτερος των τριάντα εκατομμυρίων (30.000.000) ευρώ. Οι επενδύσεις εντός Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143), πρέπει να δημιουργούν κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον πενήντα (50) ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους να είναι μεγαλύτερος των είκοσι πέντε εκατομμυρίων (25.000.000) ευρώ. Οι επενδύσεις της κατηγορίας αυτής μπορούν, ύστερα από σχετικό αίτημα, να λάβουν τα κίνητρα του άρθρου 13 και, διαζευκτικά ή σωρευτικά των άρθρων 12 και 14.»

ομοίως στο εδάφιο γ) του ίδιου άρθρου για τις «εμβληματικές επενδύσεις» αναφέρεται ότι:

γ) «Εμβληματικές Επενδύσεις»: αα) Οι επενδύσεις οι οποίες υλοποιούνται από διακεκριμένες διεθνούς φήμης νομικές οντότητες που κατατάσσονται στις πρώτες θέσεις στον κλάδο τους παγκοσμίως ή σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, συμπεριλαμβανομένων ιδίως όσων προωθούν την πράσινη οικονομία, και την οικονομία χαμηλού ενεργειακού και περιβαλλοντικού αποτυπώματος.

ββ) Οι επενδύσεις στον τομέα της βιομηχανίας, οι οποίες δημιουργούν κατά τρόπο βιώσιμο τουλάχιστον διακόσιες (200) ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους είναι μεγαλύτερος των διακοσίων (200) εκατομμυρίων ευρώ.

Θεωρούμε ότι πλέον είναι κυρίαρχη η αντίληψη για την συμβολή που έχουν οι νέες ποιοτικές επενδύσεις στον τουρισμό στην ανάπτυξη και στην απασχόληση και επομένως κρίνουμε ότι είναι χωρίς νόημα η διάκριση των κριτηρίων υπαγωγής στις ΣΕ μεταξύ της βιομηχανίας και του τουρισμού. Προτείνουμε ισόρροπη μεταχείριση ως προς τα κριτήρια που κάποια επένδυση χαρακτηρίζεται ως στρατηγική μεταξύ επενδύσεων στον τομέα τουρισμού, της βιομηχανίας και άλλων τομέων.

Σχέδιο ρύθμισης: Στο άρθρο 10 του Β' Μέρους του ν.4608/25.04.19 (Α' 66) για την Προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων, παρ. 2.β) συμπληρώνεται ως εξής:

β) «Στρατηγικές Επενδύσεις 2», οι οποίες δημιουργούν κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον εκατό (100) νέες ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους είναι μεγαλύτερος των σαράντα εκατομμυρίων (40.000.000) ευρώ. Ειδικά, οι επενδύσεις στον τομέα της βιομηχανίας **και του τουρισμού** πρέπει να δημιουργούν κατά βιώσιμο τρόπο τουλάχιστον εβδομήντα πέντε (75) νέες ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους να είναι μεγαλύτερος των τριάντα εκατομμυρίων (30.000.000) ευρώ. κ.λπ..»

και ομοίως το ββ) των «εμβληματικών επενδύσεων» συμπληρώνεται:

ββ) Οι επενδύσεις στον τομέα της βιομηχανίας και του τουρισμού, οι οποίες δημιουργούν κατά τρόπο βιώσιμο τουλάχιστον διακόσιες (200) ΕΜΕ και ο συνολικός προϋπολογισμός τους είναι μεγαλύτερος των διακοσίων (200) εκατομμυρίων ευρώ. Στην περίπτωση αυτή ο Συντελεστής Δόμησης που προβλέπεται στην παρ.2 του άρθρου 11 παραμένει ο ισχύων γενικά στην εκτός σχεδίου δόμηση για τις αντίστοιχες τουριστικές επενδύσεις.

Δ. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

Δ1. Ρυθμίσεις για τις μεταβιβάσεις και μακροχρόνιες μισθώσεις διηρημένων ιδιοκτησιών στα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels)

Αρμόδιος Υπουργός: Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Είναι ανάγκη να συμπληρωθεί το θεσμικό πλαίσιο για τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels), ώστε να αποσαφηνισθούν τα εξής σημεία:

- οι προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση διηρημένες ιδιοκτησίες να μπορούν να μεταβιβάζονται ή/και να εκμισθώνονται μακροχρόνια μόνο μετά: α) την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχείου και των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων που απαιτούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές για την εξυπηρέτηση της συνολικής δυναμικότητας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης και της δυναμικότητας των προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμημάτων και β) τη γνωστοποίηση λειτουργίας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας.
- οι προς πώληση ή εκμίσθωση κλίνες να συνυπολογίζονται στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου και να μπορούν μέχρι τη μεταβίβαση ή εκμίσθωσή τους να χρησιμοποιούνται με συμβατικούς όρους ως δωμάτια/διαμερίσματα του ξενοδοχείου μέσω του φορέα. Αντίστοιχη ρύθμιση ισχύει ήδη για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

Σχέδιο ρύθμισης: Στο άρθρο 18 του ν. 4276/2014, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 63 του ν. 4582/2018 (Α' 208) προστίθενται παράγραφοι 11 και 12 ως εξής:

«11. Η μεταβίβαση της κυριότητας ή η εκμίσθωση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο μετά: α) την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος και των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων που καλύπτουν με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές τις απαιτήσεις για την εξυπηρέτηση της συνολικής δυναμικότητας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένης και της δυναμικότητας των προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμημάτων, και β) τη γνωστοποίηση λειτουργίας του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν. 4442/2016 (Α' 230).

12. Οι προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση διηρημένες ιδιοκτησίες του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας προσμετρώνται στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας. Τα προς πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση δωμάτια και διαμερίσματα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας μπορούν να χρησιμοποιούνται από το ξενοδοχείο συνιδιοκτησίας με τη μορφή που έχουν (ως δωμάτια ή διαμερίσματα) και με την εγκεκριμένη δυναμικότητα. Η χρήση με τη μορφή αυτή μπορεί να συνεχιστεί με συμβατικούς όρους και μετά τη μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση σε τρίτους μέσω του φορέα του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας».

Δ2. Τροποποίηση των προϋποθέσεων για τις μεταβιβάσεις και μακροχρόνιες μισθώσεις διηρημένων ιδιοκτησιών στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ώστε να επιτρέπονται μόνο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχείου και της ειδικής τουριστικής υποδομής

Αρμόδιος Υπουργός: Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Αν και στο αρχικό θεσμικό πλαίσιο για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα προβλεπόταν ότι για την πώληση ή μακροχρόνια εκμίσθωση διηρημένων ιδιοκτησιών ήταν αναγκαίο να έχουν ολοκληρωθεί το ξενοδοχείο και η ειδική τουριστική υποδομή και να έχει χορηγηθεί το σήμα λειτουργίας αυτών από τον Ε.Ο.Τ., οι προϋποθέσεις αυτές αμβλύθηκαν στη συνέχεια σε μεγάλο βαθμό, ώστε σήμερα πλέον επιτρέπεται η μεταβίβαση μόνο με την έκδοση της οικοδομικής άδειας του ξενοδοχείου, της ειδικής τουριστικής υποδομής και της εκάστοτε μεταβιβαζόμενης τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας, χωρίς να λειτουργεί το ξενοδοχείο.

Είναι αναγκαίο να επανεξετασθεί και να τροποποιηθεί η ρύθμιση αυτή διότι αφήνει σημαντικά περιθώρια καταστρατήγησης της νομοθεσίας για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα. Συγκεκριμένα είναι αναγκαίο να επανέλθει σε ισχύ η διατύπωση της διάταξης σύμφωνα με την αρχική εκδοχή της και ειδικότερα να προβλεφθεί ότι οι μεταβιβάσεις και οι μακροχρόνιες μισθώσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα επιτρέπονται μόνο μετά: α) την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος, της εγκατάστασης ειδικής τουριστικής υποδομής και των κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων, που καλύπτουν με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές τις απαιτήσεις για την εξυπηρέτηση της δυναμικότητας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, στην οποία συμπεριλαμβάνονται και τα προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματα, και β) τη γνωστοποίηση λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος κατά τις διατάξεις του ν. 4442/2016 (Α' 230).

Σχέδιο ρύθμισης: Η παράγραφος 5 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 (Α' 180), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 17 του ν. 4276/2014 (Α' 155), αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Η μεταβίβαση κατά κυριότητα ή η εκμίσθωση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, που προβλέπονται στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού είναι δυνατή μόνο μετά: α) την ολοκλήρωση της κατασκευής και τη γνωστοποίηση λειτουργίας του ξενοδοχειακού καταλύματος και της ειδικής τουριστικής υποδομής και β) την έκδοση της οικοδομικής άδειας της τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης. Η λειτουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος γνωστοποιείται μόνο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος, της ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και τουλάχιστον μίας τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας και τη σύνδεση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος 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 σύνθετου τουριστικού καταλύματος με βάση τις οικείες προδιαγραφές και τις εκδιδόμενες οικοδομικές και λοιπές άδειες και εγκρίσεις.»

E. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

E.1. Εισαγωγή ρύθμισης για την πολεοδομική ενοποίηση ακινήτων σε τουριστικές εγκαταστάσεις

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Είναι αναμενόμενο μεγάλες σε έκταση επενδύσεις (οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής σε εκτός σχεδίου περιοχές) να διαπερνώνται ή να διατρέχονται από δρόμους, ρέματα, αλλά και από άλλα τεχνικά έργα, φυσικούς σχηματισμούς ή φυσικά εμπόδια. Στο πλαίσιο αυτό είναι αναγκαίο να ρυθμισθεί ότι τα ακίνητα, επί των οποίων αναπτύσσονται με ενιαίο σχεδιασμό τουριστικές εγκαταστάσεις είναι, όχι μόνο λειτουργικά, αλλά και πολεοδομικώς ενιαία. Στις περιπτώσεις αυτές δρόμοι, φυσικά εμπόδια, τεχνητά έργα ή ρέματα που τα διατρέχουν δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τον υπολογισμό των μεγεθών δόμησης (συντελεστές δόμησης, ποσοστό κάλυψης, πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα) η έκταση του ακινήτου θα νοείται ως ενιαίο σύνολο, ενώ οι οικοδομικές άδειες και εγκρίσεις αφορούν το σύνολο της έκτασης. Επίσης είναι αναγκαίο να ρυθμισθεί ότι η υλοποιούμενη δόμηση μπορεί να τοποθετείται σε οποιοδήποτε τμήμα του ακινήτου, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι λοιποί ισχύοντες κατά περίπτωση όροι και περιορισμοί δόμησης. Έτσι οι πλαϊνές αποστάσεις από τους δρόμους ή τα ρέματα ή τυχόν δάση ή δασικές εκτάσεις θα πρέπει να τηρούνται σε κάθε περίπτωση, όπως επίσης και οι λοιποί ισχύοντες όροι δόμησης (ύψη, βάθη κ.λπ.).

Περαιτέρω διευκρινίζεται ότι η εισαγόμενη ρύθμιση δεν αφορά γήπεδα που τέμνονται από χαρακτηρισμένες εθνικές και επαρχιακές οδούς.

Σημειωτέο ότι σχετική τροπολογία για τη ρύθμιση αυτή είχε ήδη κατατεθεί το 2014 από τους τότε αρμόδιους Υπουργούς (κ.κ. Ταγαράς, Κεφαλογιάννη) αλλά δεν πρόλαβε να ψηφιστεί. Εξάλλου πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η ρύθμιση δεν αποτελεί εύνοια προς τα διακοπτόμενα από εμπόδιο γήπεδα, αφού, αν δεν υπήρχε το εμπόδιο, ούτως ή άλλως η τοποθέτηση της συνολικής δόμησης στο ενιαίο γήπεδο θα μπορούσε χωρίς πρόβλημα να γίνει σε οποιοδήποτε τμήμα του, υπό την προϋπόθεση της τήρησης των λοιπών πολεοδομικών διατάξεων (πλάγιες αποστάσεις κ.λπ.), πράγμα που θα ισχύει και τώρα.

Τέλος πρέπει να σημειωθεί ότι η προτεινόμενη ρύθμιση είναι και από περιβαλλοντικής άποψης προτιμότερη, καθώς η σύγχρονη τάση σε θέματα περιβαλλοντικής βιωσιμότητας είναι η δόμηση να είναι όσον το δυνατόν πιο συγκεντρωμένη, ώστε αφενός να μεγιστοποιούνται οι ακάλυπτες-αδόμητες εκτάσεις (και να αποφεύγεται η διασπορά της δόμησης) και αφετέρου να ελαχιστοποιούνται οι αναγκαίες υποδομές, μετακινήσεις και γενικότερα το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της ανθρωπογενούς δραστηριότητας.

Σχέδιο ρύθμισης:

1. Οδοί και άλλα φυσικά εμπόδια ή τεχνικά έργα, καθώς και ρέματα που διατρέχουν εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175), σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της υποπερίπτωσης δδ της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, (Α'155), καθώς και ξενοδοχείων 4 και 5 αστέρων της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών αλλά δεν αθροίζονται οι επιφάνειες αυτών για τον υπολογισμό του ελάχιστου εμβαδού αρτιότητας των ιδιοκτησιών.
2. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και εκμετάλλευσης, καθώς και της πυκνότητας κλινών ανά στρέμμα, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. Οι απαιτούμενες άδειες δόμησης και οι λοιπές προβλεπόμενες κατά περίπτωση εγκρίσεις εκδίδονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για το σύνολο της έκτασης, η δε υλοποιούμενη δόμηση μπορεί να τοποθετείται σε οποιοδήποτε τμήμα του ακινήτου, εφόσον τηρούνται οι υπόλοιποι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι διατάξεις περί προστασίας αιγιαλού και παραλίας.
3. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης, και εφόσον φυσικό ή τεχνητό εμπόδιο παρουσιάζει στοιχεία υψηλής επικινδυνότητας (ποταμοί, χείμαρροι κ.λπ.) πρέπει να διασφαλίζεται η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών

έργων. Η ενοποίηση του ακινήτου μπορεί να υλοποιείται και με υπέργεια ή και υπόγεια ζεύξη εφαρμοζομένης αναλογικά της διάταξης της παραγράφου 5 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012.

4. Οι διατάξεις του παρόντος δεν ισχύουν για τις εθνικές οδούς.
5. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται στα ανωτέρω ακίνητα μπορεί να καταργούνται ή να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, εφόσον διασφαλίζεται, μέσω νέων συνδέσεων, η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνταν από τις καταργούμενες ή μετατοπιζόμενες οδούς.

Ε.2. Εισαγωγή ρύθμισης για το ενιαίο της έκτασης και τη διατήρηση της αρτιότητας σε εκτάσεις μικτού χαρακτήρα (αγροτικές και δασικές), εντός των οποίων δημιουργούνται τουριστικές εγκαταστάσεις

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Μετά το ν. 4280/2014, είναι αναγκαίο να ρυθμισθούν συμπληρωματικά ορισμένα ζητήματα που έχουν προκύψει κατά την εφαρμογή των νέων διατάξεων, ιδίως σε σχέση με το εάν το ενιαίο της έκτασης διακόπτεται από δασικές εκτάσεις που τέμνουν ή εμπεριέχονται σε εκτάσεις, επί των οποίων αναπτύσσονται τουριστικές εγκαταστάσεις ή οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων. Το ζήτημα αυτό είχε απασχολήσει και παλαιότερα τις υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ (Έγγραφο ΔΟΚΚ 9863/18-3-2004) και είχε κριθεί ότι εφόσον τμήμα γηπέδου χαρακτηριστεί ως ιδιωτική δασική έκταση, η αρτιότητα του γηπέδου δεν επηρεάζεται, πλην όμως το δασικό τμήμα δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της εκμετάλλευσης, εκτός εάν αφορά χρήσεις προβλεπόμενες από το ν. 998/1979. Με την προτεινόμενη ρύθμιση το ζήτημα αυτό επιλύεται νομοθετικά. Στο πλαίσιο αυτό ο χαρακτηρισμός εκτάσεων ως ιδιωτικών δασικών δεν διακόπτει τον ενιαίο χαρακτήρα του γηπέδου της επένδυσης και δεν επηρεάζει την αρτιότητα του γηπέδου.

Στην περίπτωση όμως δημόσιων δασικών εκτάσεων, που τέμνουν, διαχωρίζουν ή εμπεριέχονται σε εκτάσεις, επί των οποίων αναπτύσσονται τουριστικές εγκαταστάσεις, είναι αναγκαίο να ρυθμισθεί ότι οι εκτάσεις αυτές δεν διακόπτουν το ενιαίο της έκτασης και ότι προσμετρώνται στην επιφάνεια του γηπέδου ως προς την αρτιότητά του, μόνο εφόσον συμπεριλαμβάνονται στη συνολικά δεσμευόμενη για την υλοποίηση της επένδυσης δασικού χαρακτήρα έκταση.

Εξυπακούεται ότι και στις δύο περιπτώσεις τα δασικά τμήματα δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της εκμετάλλευσης (κάλυψη και δόμηση), παρά μόνο εάν και στο μέτρο που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές.

Σχέδιο ρύθμισης:

1. Δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις, καθώς και δημόσιες δασικές εκτάσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, που τέμνουν, ή διαχωρίζουν ή εμπεριέχονται σε ιδιωτικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175), σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της υποπερίπτωσης δδ της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α'155), ξενοδοχείων 4 και 5 αστέρων της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 ή εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, δεν διακόπτουν το ενιαίο της έκτασης και προσμετρώνται στην επιφάνεια του γηπέδου ως προς την αρτιότητά του, μόνο εφόσον συμπεριλαμβάνονται στη συνολική δασικού χαρακτήρα έκταση που δεσμεύεται για την υλοποίηση της επένδυσης. Οι εκτάσεις του προηγούμενου εδαφίου δεν συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση αυτού, παρά μόνο εάν και κατά το μέτρο που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 45 και 49 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 36 του ν. 4280/2014. (Α' 159).
2. *Ιδιωτικά δάση και ιδιωτικές δασικές εκτάσεις, που τέμνουν, διαχωρίζουν ή εμπεριέχονται σε ιδιωτικές εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175), σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της υποπερίπτωσης δδ της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α'155), ξενοδοχείων 4 και 5 αστέρων της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 ή εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, δεν διακόπτουν το ενιαίο της έκτασης και προσμετρώνται στην επιφάνεια του γηπέδου ως προς την αρτιότητά του. Οι εκτάσεις αυτές δεν συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση του γηπέδου, παρά μόνο εάν και κατά το μέτρο που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 45 και 49 του ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 36 του ν. 4280/2014.*

ΣΤ. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

ΣΤ.1. Ρύθμιση για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις του άρθρου 49 του ν.998/79 για τις οποίες προκύπτει με τις αναρτήσεις των δασικών χαρτών ότι εμπίπτουν σε δασικές-χորτολιβαδικές εκτάσεις

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Είναι γνωστό ότι με τις αναρτήσεις των δασικών χαρτών έχουν δημιουργηθεί μείζονα ζητήματα σε εκτός σχεδίου υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις για τις οποίες προκύπτει

ότι εμπίπτουν σε υπόβαθρα του 1945-1960 σε χορτολιβαδικές-δασικές εκτάσεις οι οποίες εκχερσώθηκαν και μετατράπησαν σε αγροτικές (ΔΑ) και εν συνεχεία αναπτύχθηκαν σ' αυτές τουριστικές εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στις αναφερόμενες στο άρθρο 49 του ν. 998/1979 (Α' 159) όπως ισχύει. Οι εγκαταστάσεις αυτές δεν έτυχαν όλων των διαδικασιών τελεσιδικίας των αντίστοιχων πράξεων χαρακτηρισμού (επομένως θεωρείται ότι δεν τυγχάνουν της άδειας εκχέρσωσης), δύνανται όμως να υπαχθούν στο γράμμα και το πνεύμα του άρθρου 49 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α' 159). Οι εγκαταστάσεις αυτές έχουν αδειοδοτηθεί με οικοδομικές άδειες, έχουν επιδοτηθεί από τους αναπτυξιακούς νόμους και προσφέρουν τα μέγιστα στην εθνική οικονομία και την απασχόληση σε μία περίοδο προσπάθειας οικονομικής ανάκαμψης της χώρας. Προτείνεται εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της υφιστάμενης νομοθεσίας, να δύνανται να υπαχθούν αναδρομικά στις διατάξεις του άρθρου 49 χάριν προαγωγής της εθνικής σημασίας.

Με την παρούσα ρύθμιση λοιπόν προτείνεται χάριν της προαγωγής της εθνικής οικονομίας και της στήριξης του τομέα του τουρισμού, η συνέχιση της λειτουργίας των τουριστικών εκμεταλλεύσεων με τις συνοδούς τους εγκαταστάσεις για 40 χρόνια, επί δασικής εκτάσεως στην οποία έχουν αναπτυχθεί τουριστικές εγκαταστάσεις του άρθρου 49, έως και την 31-12-2009, που ολοκληρώθηκε η αεροφωτογράφιση της χώρας από την ΕΚΧΑ ΑΕ, οι οποίες όμως διατηρούν τη χρήση αυτή ανελλιπώς μέχρι σήμερα, υπό τους όρους και σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 8 του άρθρου 45 του παρόντος νόμου.

Το όριο της 31-12-2009 αναφέρεται διότι κατά τον χρόνο αυτό ολοκληρώθηκε η αεροφωτογράφιση του συνόλου της χώρας από την ΕΚΧΑ ΑΕ (από 7^η Μαρτίου έως τέλος Δεκ. 2009), επί τη βάση την οποία δύναται να προσδιοριστούν με αντικειμενικό τρόπο και με ασφάλεια οι εκχερσώσεις με την ανωτέρω χρήση εικόνων.

Σύμφωνα με την υφιστάμενη διάταξη η τακτοποίηση γίνεται μέσα από Έκθεση Τουριστικής Αξιοποίησης η οποία τεκμηριώνει τους λόγους δημοσίου συμφέροντος, την εξυπηρέτηση των αναγκών της Εθνικής Οικονομίας, τα υφιστάμενα και αναμενόμενα ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης για την Εθνική και Τοπική Οικονομία, την απασχόληση, το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και αιτιολογείται ότι η επέμβαση αυτή αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσο για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος με τη μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου.

Η υλοποίηση της τακτοποίησης, η οποία αποτελεί ρύθμιση επέμβασης ακολουθεί τις διαδικασίες που ορίζονται στην παρ. 8 του άρθρου 45 του παρόντος νόμου, που σημαίνει ότι καταβάλλεται το αντάλλαγμα χρήσης, το κόστος της αναδάσωσης έκτασης ίσου εμβαδού κ.λ.π.

Προτεινόμενη Ρύθμιση: Προστίθεται εδάφιο 1^α στην παράγραφο 1 του άρθρου 49 του παρόντος νόμου ως ακολούθως:

Επιτρέπεται η τακτοποίηση για σαράντα χρόνια των ήδη υφιστάμενων κτισμάτων και συνοδών εγκαταστάσεων επί οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175), σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της υποπερίπτωσης δδ της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α'155), ξενοδοχείων 4 και 5 αστέρων της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης α της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 ή εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, τα οποία υφίστανται όπως απεικονίζονται στις αεροφωτογραφίες της ΕΚΧΑ ΑΕ των ετών 2006-2009.

Το σχετικό αίτημα για την τακτοποίηση υποβάλλεται σε ένα έτος από την δημοσίευση του παρόντος και συνοδεύεται από έκθεση τουριστικής αξιοποίησης, με την οποία πρέπει να τεκμηριώνεται ότι συντρέχουν λόγοι δημόσιου συμφέροντος, ότι εξυπηρετείται ανάγκη της εθνικής οικονομίας, ότι επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην εθνική και τοπική οικονομία, στην απασχόληση, στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και να αιτιολογείται ότι η επέμβαση αυτή αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσον για την ικανοποίηση του δημόσιου συμφέροντος με την μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου.

Η τακτοποίηση η οποία αποτελεί ρύθμιση επέμβασης σε δάσος ή δασική έκταση, ή στις δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α και β της παρ. 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, υλοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 45 του παρόντος νόμου.

ΣΤ.2. Εναρμόνιση της διάταξης για τις επεμβάσεις σε δάση και δασικές εκτάσεις με σκοπό τη δημιουργία γηπέδων γκολφ προς τις επεμβάσεις για τη δημιουργία άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, ώστε να επιτρέπονται και για τα γήπεδα γκολφ οι κτιριακές εγκαταστάσεις, με χαμηλότερο όμως συντελεστή δόμησης απ' ό, τι προβλέπεται για τις άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις είναι επιτρεπτή, μεταξύ άλλων σκοπών, η επέμβαση σε δάση, δασικές εκτάσεις και σε δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις για τη δημιουργία διόδων διαδρομών γκολφ. Με την προτεινόμενη ρύθμιση αναδιατυπώνεται η ήδη ισχύουσα διάταξη, ώστε να είναι απολύτως σαφές ότι είναι επιτρεπτή η επέμβαση για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ (δηλαδή και των διαδρομών γκολφ αλλά και των αναγκαίων κτιριακών εγκαταστάσεων για την άσκηση του αθλήματος). Με δεδομένο όμως ότι σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές οι κτιριακές απαιτήσεις για το άθλημα του γκολφ είναι αρκετά μειωμένες, ο εφαρμοζόμενος συντελεστής δόμησης για μεμονωμένα γήπεδα γκολφ εκτός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών

δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ορίζεται στο 0,1 υπολογιζόμενο επί του 10% της συνολικά δεσμευόμενης δασικής έκτασης, σε αντιδιαστολή προς τις υπόλοιπες τουριστικές εγκαταστάσεις του άρθρου 49 του ν. 998/1979, για τις οποίες ο εφαρμοζόμενος συντελεστής δόμησης έχει ήδη ορισθεί στο 0,5 επί του 10% της συνολικής δασικής έκτασης.

Σχέδιο ρύθμισης:

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 49 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α' 159), αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Επιτρέπεται η επέμβαση σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου για τη δημιουργία χιονοδρομικών κέντρων, εγκαταστάσεων αξιοποίησης ιαματικών πηγών - υδροθεραπευτηρίων, κέντρων θαλασσοθεραπείας και ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 ή 5 αστέρων, καθώς και η δημιουργία γηπέδων γκολφ. Στις ανωτέρω εκτάσεις επιτρέπεται η εγκατάσταση μηχανισμών με συρματόσχοινα (σχοινοσιδηρόδρομοι, καλωδιοκίνητοι εναέριοι θάλαμοι και τηλεσκι) που έχουν σκοπό την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων της παρούσας παραγράφου, με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται αισθητική αλλοίωση του τοπίου».

2. Στο τέλος της περίπτωσης δ της παραγράφου 4 του άρθρου 49 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α' 159), προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Ειδικότερα εφόσον η αθλητική χρήση αφορά γήπεδα γκολφ, που δεν αποτελούν στοιχείο οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων ή σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ο επιτρεπτός για κτιριακές εγκαταστάσεις συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,1 εφαρμοζόμενος επί του 10% της συνολικής δεσμευόμενης για την επένδυση έκτασης δασικού χαρακτήρα».

ΣΤ3. Διασαφήνιση της ήδη ισχύουσας ρύθμισης για τον υπολογισμό του ανταλλάγματος και την υποχρέωση αναδάσωσης για επεμβάσεις σε δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις για τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Με τις διατάξεις του ν. 4280/2014 καθορίστηκε ότι σε περίπτωση έγκρισης επεμβάσεων επί δημοσίων δασικών εκτάσεων για τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων επιβάλλεται η καταβολή ανταλλάγματος χρήσεως και υποχρέωση αναδάσωσης σε άλλο σημείο με βάση το εμβαδό της έκτασης επί της οποίας έχει εγκριθεί επέμβαση. Η διάταξη αυτή ερμηνεύεται από τις δασικές Υπηρεσίες ότι αναφέρεται στο σύνολο της δεσμευόμενης δασικής έκτασης και όχι μόνο στο τμήμα επί του οποίου εγκρίνεται και πραγματοποιείται η επέμβαση. Η ερμηνεία αυτή

επιβαρύνει ανατιολόγητα το κόστος των επενδύσεων και θα μπορούσε ενδεχομένως να γίνει αποδεκτή για την περίπτωση υπολογισμού του ανταλλάγματος, με το σκεπτικό ότι ολόκληρη η δασική έκταση (και όχι μόνο το τμήμα επί του οποίου πραγματοποιείται επέμβαση) δεσμεύεται υπέρ του δικαιούχου. Δεν μπορεί όμως να επιβάλλεται και για τη δαπάνη αναδάσωσης αφού η επέμβαση που μεταβάλλει το δασικό χαρακτήρα πραγματοποιείται μόνο επί του χώρου της επέμβασης και όχι επί του συνόλου της δασικής έκτασης. Είναι αναγκαίο να διασαφηνισθεί στην ήδη ισχύουσα ρύθμιση ότι το ανάλλαγμα για την επέμβαση σε δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων υπολογίζεται στο σύνολο της εντός του ορίου της επένδυσης έκτασης δασικού χαρακτήρα εφόσον αυτή δεσμεύεται συνολικά υπέρ του δικαιούχου αλλά ότι η υποχρέωση της αναδάσωσης, της δάσωσης ή και της υλοποίησης δασοτεχνικών εργασιών αντί αναδάσωσης, κατά τις προβλέψεις του νόμου, υπολογίζεται μόνο επί των εκτάσεων στις οποίες πραγματοποιείται η επέμβαση.

Σχέδιο ρύθμισης:

Στο άρθρο 49 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α' 159), προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:

«6. Στην περίπτωση των επιτρεπτών επεμβάσεων των παραγράφων 1 και 4 του παρόντος άρθρου το προβλεπόμενο από τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 45 του παρόντος νόμου ανάλλαγμα χρήσης για επιτρεπτές επεμβάσεις υπολογίζεται επί της συνολικής εντός της επένδυσης έκτασης δασικού χαρακτήρα, εφόσον αυτή δεσμεύεται συνολικά υπέρ του δικαιούχου, η υποχρέωση όμως δάσωσης, αναδάσωσης ή εκτέλεσης δασοτεχνικών εργασιών βάσει των προβλέψεων του νόμου υπολογίζεται για έκταση ίση με εκείνη, η οποία καταλαμβάνεται από τις εγκρινόμενες επεμβάσεις εντός του εκ του νόμου επιτρεπτού ποσοστού της συνολικής δεσμευόμενης έκτασης δασικού χαρακτήρα». **ΣΤ4. Διατάξεις γενικής εφαρμογής για τις τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου ανεξαρτήτως κατηγορίας που ανεγέρθηκαν με νόμιμη οικοδομική άδεια, η οποία δεν έχει ανακληθεί και οι οποίες μετά την ανάρτηση των δασικών χαρτών προκύπτει ότι υπάγονται σε δασικές εκτάσεις, και λειτουργούν με το ειδικό σήμα του Υπουργείου Τουρισμού μέχρι σήμερα.**

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Στο 3^ο εδάφιο του Άρθρου 28 παρ.41 του ν.4280/14 αναφέρεται ότι: «Στις περιπτώσεις ακινήτων εκτός σχεδίου για τα οποία εκδόθηκε νόμιμη οικοδομική άδεια προ της 11.6.1975, η οποία δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, δεν χαρακτηρίζεται ως δάσος ή δασική έκταση, κατά τη διαδικασία του άρθρου 14 του ν. 998/1979, και δεν κηρύσσεται αναδασωτέα επιφάνεια αυτών ίση με την απολύτως αναγκαία για την εφαρμογή της συγκεκριμένης διοικητικής πράξης - οικοδομικής άδειας και δεν απαιτείται βεβαίωση του δασαρχείου για κάθε έννομη συνέπεια. Η παρούσα διάταξη εφαρμόζεται για ακίνητα ή τμήματα αυτών που πληρούν του όρους αρτιότητας

σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας. Ως όρια αρτιότητας λαμβάνονται υπόψη και οι κατά παρέκκλιση όροι δόμησης για την εγκατάσταση λυομένων κατασκευών κατά τις ειδικότερες διατάξεις του β.δ. 7.8.1967. Για τις οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011, οι οποίες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 13 της παρ. 2 του ν. 3889/2010 (Α' 182), όπως ισχύει, και μόνον για ακίνητα ή τμήματα αυτών που πληρούν τους όρους αρτιότητας σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας. Στις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση βεβαίωσης της οικείας δασικής αρχής για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης κατά τις διατάξεις του ν. 4030/2011.»

Όμως ειδικά για τις τουριστικές εγκαταστάσεις πρέπει να περιληφθούν και τα συνοδά έργα αυτών τα οποία είναι αναπόσπαστα οργανικά στοιχεία της λειτουργίας τους (πισίνες, χώροι στάθμευσης, γήπεδα αθλοπαιδιών, πεζόδρομοι κ.λπ.), άνευ των οποίων δεν νοείται η ολοκληρωμένη λειτουργία τους στις εκτός σχεδίου περιοχές.

Σχέδιο Ρύθμισης: Στο τέλος του 3^{ου} εδαφίου του Άρθρου 28 παρ.41 του ν.4280/14 προστίθεται:

Στις περιπτώσεις των τουριστικών εγκαταστάσεων που ανεγέρθηκαν με οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011, και οι οποίες δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί, και για τις οποίες εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 13 της παρ. 2 του ν. 3889/2010 (Α' 182), περιλαμβάνεται και ο περιβάλλον αυτών χώρος, τα έργα υποδομής και τα συνοδά αυτών έργα όπως απεικονίζονται στις αεροφωτογραφίες της ΕΚΧΑ ΑΕ των ετών 2006-2009, υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούν νόμιμα με ειδικό σήμα λειτουργίας του Υπουργείου Τουρισμού. Στις περιπτώσεις αυτές περιλαμβάνονται και τμήματα αυτών που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4030/2011 όπως τροποποιήθηκε με τον ν.4495/2017 όπως ισχύει.

ΣΤ.5. Ρύθμιση για παράταση και διεύρυνση ισχύος οικοδομικών αδειών

Στο άρθρο 12 του νόμου 4612/2019 (Α' 77/23.05) προβλέφθηκε ότι:

«Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και τυχόν αναθεωρήσεών τους, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 8-7-1993 Π.Δ. (ΦΕΚ 795 Δ'/13-7-93) είτε σύμφωνα με το Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Α'/25-11-2011) κατά το χρονικό διάστημα από 1-3-2012 έως 31.12.2017, παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως 31-12-2021"»

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός πως η οικονομική κρίση που έπληξε την χώρα ξεκίνησε από το 2009 πιστεύουμε ότι η ανωτέρω ρύθμιση πρέπει να επεκταθεί και να περιλάβει και τις οικοδομικές άδειες που ήταν σε ισχύ κατά την 1/3/2012. Χιλιάδες ιδιοκτήτες μικρών επιχειρήσεων είτε και νοικοκυριών που είχαν εκδώσει οικοδομικές άδειες και ήταν σε ισχύ κατά την 1-3-2012, λόγω της

παντελούς διακοπής χρηματοδότησης και του οικονομικού κλίματος ανέστειλαν τα σχέδια οικοδόμησής των. Σήμερα είναι έτοιμοι να υλοποιήσουν τα σχέδιά τους αλλά θα πρέπει να επανεκδώσουν άνευ ουσιαστικού λόγου τις οικοδομικές άδειες που ήταν τότε σε ισχύ. Επίσης, δεδομένης της βούλησης της κυβέρνησης για την δημιουργία των απαραίτητων προϋποθέσεων για την υλοποίηση επενδύσεων εκατοντάδες των οποίων εκκρεμούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης για υπαγωγή στον αναπτυξιακό ν.3299/2004 (που ενώ ήταν αδειοδοτημένες τότε, σήμερα οι οικοδομικές τους άδειες έχουν λήξει), είναι απόλυτα λογικό ότι η κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενη παράταση πρέπει αφενός μεν να περιλάβει όσες παρέμεναν σε ισχύ την 1-3-2012 και αφετέρου να παραταθεί η ισχύς των **ως την 31/12/2022** αντί της 31/12/2021.

Σχέδιο ρύθμισης: Στο άρθρο 12 του νόμου 4612/2019 (**Α' 77/23.05**) για την παράταση των οικοδομικών αδειών συμπληρώνεται ως εξής:

«Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, των αδειών δόμησης και τυχόν αναθεωρήσεών τους, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το από 8-7-1993 Π.Δ. (ΦΕΚ 795 Δ'/13-7-93) είτε σύμφωνα με το Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Α'/25-11-2011) κατά το χρονικό διάστημα από 1-3-2012 έως 31.12.2017, παρατείνεται από την ημερομηνία λήξης τους έως **31-12-2022**. Στην παράταση αυτή εντάσσονται και όσες οικοδομικές άδειες παρέμεναν σε ισχύ κατά την 1-3-2012»

Z. ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ Ν.Ο.Κ. ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Z.1. Ρύθμιση για τον περιορισμό της τυπολογίας των περιπτώσεων επί των οποίων γνωμοδοτεί το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Με την προτεινόμενη ρύθμιση εξορθολογίζεται η τυπολογία των εργασιών, για τις οποίες απαιτείται η γνωμοδότηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής. Σύμφωνα με την ισχύουσα ρύθμιση προβλέπεται εξαίρεση από τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μόνο για οικοδομικές εργασίες, τεχνικά και άλλα έργα στο εσωτερικό κτιρίων σε προστατευόμενες περιοχές, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λπ. Η μεταχείριση του νομοθέτη όμως είναι πολύ αυστηρότερη για κτίρια που δεν υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, για τα οποία προβλέπεται υποχρεωτική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για εργασία κάθε φύσης, ακόμη και γι' αυτές που υπάγονται στη διαδικασία έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Τέτοιου είδους εργασίες είναι ιδίως οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις κτιρίων, οι εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων καθώς και η κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων. Ενόψει των παραπάνω προτείνεται για τις τρεις αυτές περιπτώσεις εργασιών, για τις οποίες ούτως άλλως εκδίδεται έγκριση εργασιών δόμησης

μικρής κλίμακας, να μην απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για τους ίδιους λόγους προτείνεται να μην απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και για επεμβάσεις στις όψεις ξενοδοχειακών καταλυμάτων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, για τις οποίες προβλέπεται επίσης η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Η διασφάλιση ότι δεν επέρχονται μη επιτρεπτές αλλοιώσεις των όψεων θα προκύπτει από την τεχνική έκθεση του μηχανικού, με την οποία θα διαβεβαιώνεται ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, ότι οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις και επιπρόσθετα ότι δεν αλλοιώνονται ουσιωδώς οι όψεις, δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία των όψεων, καθώς και ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις.

Σχέδιο ρύθμισης: Μετά την περίπτωση ιγ της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017 (Α' 167), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 34 του ν. 4546/2018 (Α' 101), προστίθενται νέα εδάφια ως εξής:

«Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται επί αρχιτεκτονικών μελετών των περιπτώσεων ιβ και ιγ της παρούσας παραγράφου, εφόσον πρόκειται για: α) οικοδομικές εργασίες, διαρρυθμίσεις ή τεχνικά άλλα έργα στο εσωτερικό του κτιρίου με τις οποίες δεν θίγονται στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, β) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή κουφωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων και γ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των πενήντα (50) τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων.

Επίσης δεν απαιτείται η ανωτέρω γνώμη για επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, που πραγματοποιούνται σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4276/2014 (Α' 155), εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις και επιπρόσθετα βεβαιώνεται από μηχανικό ότι δεν αλλοιώνονται ουσιωδώς οι όψεις, δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία των όψεων, καθώς και ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις».

Z.2. Ρύθμιση για την αύξηση της τυπολογίας των εργασιών που απαιτούν έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για εργασίες για τις οποίες εκδίδεται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, εφόσον πραγματοποιούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και ο συνολικός προϋπολογισμός υπερβαίνει το ποσό των € 25.000 απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας. Στις προβλεπόμενες όμως εξαιρέσεις από τον παραπάνω κανόνα δεν περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις των εσωτερικών διαρρυθμίσεων, των εξωτερικών χρωματισμών και επισκευών όψεων ή κατασκευών στον ακάλυπτο χώρο (όπως οι πέργκολες), εργασίες απολύτως

συνήθειες στα ξενοδοχειακά καταλύματα, που πραγματοποιούν σε ετήσια βάση εργασίες συντήρησης τόσο στους εσωτερικούς χώρους όσο και στις όψεις και στον ακάλυπτο χώρο. Με δεδομένο όμως ότι οι εργασίες αυτές συντήρησης πραγματοποιούνται για το σύνολο του ξενοδοχείου, προκειμένου να τηρούνται τα απαιτούμενα λειτουργικά standards, η υπέρβαση του ορίου των € 25.000 θεωρείται σχεδόν δεδομένη, με αποτέλεσμα για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εξωτερικές επισκευές και κατασκευές στον ακάλυπτο χώρο να απαιτείται πάντα η έκδοση οικοδομικής άδειας, αν και πρόκειται για εργασίες ήσσονος σημασίας και βαρύτητας. Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιχειρείται η επίλυση αυτού του προβλήματος, ώστε για εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων, εξωτερικών επισκευών και κατασκευών στον ακάλυπτο χώρο, όπως οι πέργκολες, σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα να απαιτείται η έγκριση δόμησης εργασιών μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.

Σχέδιο ρύθμισης: Το εδάφιο μετά την περίπτωση λε της παραγράφου 2 του άρθρου 29 του ν. 4495/2017 (Α' 167), όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 34 του ν. 4546/2018 (Α' 101) αντικαθίσταται ως εξής:

«Για εργασίες που εμπίπτουν στις περιπτώσεις α' έως η', ιθ', λ', λδ' και λε', καθώς και για εργασίες που εμπίπτουν στις περιπτώσεις ιβ', ιγ', ιδ', ιζ' και λβ' της παρούσας παραγράφου και πραγματοποιούνται σε κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4276/2014 (Α' 155), δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.».

Ζ.3. Τροποποίηση του ορισμού της πέργκολας, ώστε να μην προβλέπεται μέγιστο ύψος 3 μέτρα

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Με την προτεινόμενη ρύθμιση διαγράφεται από τον ορισμό της πέργκολας ο περιορισμός μέγιστου ύψους τριών (3) μέτρων, διότι περιορίζεται η λειτουργικότητα της χρήσης για την οποία προορίζεται.

Σχέδιο ρύθμισης: Η περίπτωση 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«60. Πέργκολα είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής».

Η. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΓΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑΣ

Η.1. Πρόταση για την αποκατάσταση του στρατηγικού και κατευθυντήριου χαρακτήρα των Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων ιδίως σε σχέση με την προστασία της γεωργικής γης

Αρμόδιοι Υπουργοί: Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Ο στρατηγικός, προγραμματικός και κατευθυντήριος χαρακτήρας του χωροταξικού σχεδιασμού έχει σε μεγάλο βαθμό ανατραπεί σε ορισμένες διατάξεις του πρόσφατου χωροταξικού νόμου 4447/2016. Συγκεκριμένα στο άρθρο 6 παρ. 3 περ. στ του ν. 4447/2016 προβλέπεται ότι στα Παραρτήματα των Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων περιέχονται κατευθύνσεις για τις χρήσεις γης και όρους δόμησης που λαμβάνονται υπόψη μέχρι τη θεσμοθέτηση υποκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού για την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της υπαίθρου με ιδιαίτερη αναφορά στην προστασία της γεωργικής γης. Μέσω της διάταξης αυτής τα Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια αποκτούν καταρχάς ουσιαστικά ευθέως κανονιστικό χαρακτήρα, γεγονός που καθόλου δεν συνάδει με τον προγραμματικό, στρατηγικό και κατευθυντήριο χαρακτήρα τους. Η χρήση του όρου «ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ» στην ως άνω διάταξη κανονικά δεν θα έπρεπε να προκαλεί ιδιαίτερη ανησυχία, αφού κατά τη θέσπιση του ν. 4447/2016 η γεωργική γη ούτε οριζόταν νομοθετικά ούτε αποτελούσε καθεστώς ειδικής προστασίας ούτε κάποια γενική ή ειδική κατηγορία χρήσης γης.

Εντούτοις με το άρθρο 14 του Π.Δ. 59/2018 εισήχθη νέα γενική κατηγορία χρήσεων γης ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ, με την οποία ως περιοχές με αγροτική χρήση νοούνται περιοχές που περιλαμβάνουν γενικά και αόριστα εκτάσεις γεωργικής γης, στις οποίες επιτρέπονται αποκλειστικά: κατοικία για εξυπηρέτηση αγροτικής χρήσης, τουρ. καταλύματα έως 30 κλίνες, βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης για τη συσκευασία και μεταποίηση τοπικών, αγροτικές εκμεταλλεύσεις και ΑΠΕ.

Είναι προφανές από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων ότι ο νομοθέτης από πολιτική επιλογή αποδίδει προτεραιότητα στην αγροτική χρήση έναντι των άλλων παραγωγικών χρήσεων. Ωστόσο ο καθορισμός χρήσεων γης πρέπει να αποτελεί αντικείμενο ειδικής μελέτης, ευρύτατης δημόσιας διαβούλευσης και συγκριτικής αξιολόγησης μεταξύ των διάφορων παραγωγικών χρήσεων, οι οποίες θα πρέπει να συναξιολογούνται συγκριτικά τόσο από άποψης επιβάρυνσης στο περιβάλλον όσο και από πλευράς συμβολής στο ΑΕΠ και την απασχόληση, και όχι οριζόντιων ρυθμίσεων μέσω ενός Χωροταξικού Σχεδίου, που οφείλει να έχει στρατηγικό και προγραμματικό χαρακτήρα. Ενόψει των παραπάνω επισημάνσεων κρίνεται σκόπιμο να καταργηθεί η επίμαχη διάταξη του ν. 4447/2016.

Στο πλαίσιο αυτό είναι σκόπιμο να επανεξετασθεί η σκοπιμότητα, το περιεχόμενο, αλλά και τα κριτήρια της νέας κατηγορίας γενικής χρήσης ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ του π.δ. 59/2018, αφού το νέο π.δ. ουδέν κριτήριο ορίζει για την υπαγωγή μίας περιοχής στην κατηγορία ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ, μέσω της οποίας αποκλείεται η δυνατότητα αξιοποίησης της γης με άλλες παραγωγικές χρήσεις (βιομηχανία, τουρισμός κ.λπ.).

Ουσιαστικά ο συνδυασμός της εφαρμογής των δύο αυτών διατάξεων ενέχει τον κίνδυνο να χρησιμοποιηθούν ως εργαλείο «για τη δημιουργία αποθέματος αδόμητης γης», καθώς η πολιτεία δεν έχει ακόμη κατορθώσει να αντιμετωπίσει το ζήτημα της εκτός σχεδίου δόμησης. Εν τούτοις η απόδοση μίας ευρύτερης γεωγραφικής ενότητας στην αγροτική χρήση (και ο αποκλεισμός των άλλων παραγωγικών χρήσεων) οφείλει να είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, περισσότερων φορέων και να μην χρησιμοποιείται ως «εύκολο εργαλείο» για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.

Σχέδιο ρύθμισης: Η περίπτωση στ της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 4447/2016 (Α' 241) καταργείται. Τυχόν κατευθύνσεις για χρήσεις και όρους δόμησης σε Παραρτήματα Αναθεωρημένων Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που έχουν εκδοθεί έχουν ενδεικτικό χαρακτήρα.

H.2. Ρύθμιση για τη γη υψηλής παραγωγικότητας

Αρμόδιοι Υπουργοί: Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού

Συνοπτική αιτιολογία: Επιτακτική ανάγκη να ρυθμισθεί το θεσμικό πλαίσιο της γης υψηλής παραγωγικότητας. Η προτεινόμενη ρύθμιση εκκινεί από το δεδομένο ότι η γη υψηλής παραγωγικότητας αποτελεί ειδική κατηγορία χρήσης γης, η οποία υπάγεται στη γενική κατηγορία Αγροτική Χρήση του άρθρου 14 του π.δ/τος 59/2018. Σύμφωνα δε με όσα προβλέπονται ήδη στο άρθρο 14 του π.δ/τος 59/2018 μπορεί να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις στη γη υψηλής παραγωγικότητας εφόσον προβλέπονται από ειδική διάταξη νόμου. Στο πλαίσιο αυτό πρέπει να ρυθμισθεί τόσο η διαδικασία χαρακτηρισμού γης υψηλής παραγωγικότητας όσο και το ζήτημα του περιεχομένου και της δεσμευτικότητας των βεβαιώσεων των Περιφερειακών Επιτροπών Χωροταξίας για ακίνητα που ευρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες πληρούν τα κριτήρια της γης υψηλής παραγωγικότητας. Ενόψει των παραπάνω ο χαρακτηρισμός της γης υψηλής παραγωγικότητας πρέπει να γίνεται είτε με την ΚΥΑ του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 είτε στο πλαίσιο των συνολικών διαδικασιών σχεδιασμού (δηλαδή με τα Τοπικά και Ειδικά Χωρικά Σχέδια του ν. 4447/2016).

Σχέδιο ρύθμισης:

α. Η γη υψηλής παραγωγικότητας αποτελεί ειδική κατηγορία χρήσης κατά την έννοια του π.δ/τος 59/2018 (Α' 114), η οποία υπάγεται στη γενική κατηγορία χρήσης Αγροτική Χρήση του άρθρου 14 του π.δ/τος 59/2018.

β. Ο χαρακτηρισμός γεωτεμαχίων ως γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται είτε με την κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Αγροτικής Ανάπτυξης της παραγράφου 2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998 είτε με τα Τοπικά και Ειδικά Χωρικά Σχέδια των άρθρων 7 και 8 του ν.4447/2016 μετά από εισήγηση των αρμόδιων Διευθύνσεων Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής των οικείων Περιφερειών. Για το χαρακτηρισμό λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια διαβάθμισης της υπ' αριθμ. 168040/3-9-2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (Β' 1528), όπως ισχύει. Η αναθεώρηση και τροποποίηση των παραπάνω σχεδίων ως προς το χαρακτηρισμό αγροτεμαχίων ή ευρύτερων ενοτήτων και περιοχών ως γης υψηλής παραγωγικότητας γίνεται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις τους.

γ. Βεβαιώσεις ή γνωμοδοτήσεις Περιφερειακών Επιτροπών Χωροταξίας και Περιβάλλοντος ως προς το εάν ακίνητο βρίσκεται εντός περιοχής που πληροί τα κριτήρια για το χαρακτηρισμό της ως γης υψηλής παραγωγικότητας δεν αποτελούν ούτε επέχουν θέση βεβαίωσης χαρακτηρισμού ενός αγροτεμαχίου ως γης υψηλής παραγωγικότητας και δεν κωλύουν την έκδοση οικοδομικής άδειας ή άλλων εγκρίσεων για την αδειοδότηση σχεδιαζόμενου έργου ή σχεδιαζόμενης δραστηριότητας.

δ. Μετά το χαρακτηρισμό ενός αγροτεμαχίου ή μιας περιοχής ως γης υψηλής παραγωγικότητας σύμφωνα με την περίπτωση β δεν επιτρέπονται άλλες χρήσεις πλην της αγροτικής εκμετάλλευσης - αγροτικής δραστηριότητας, εκτός των κάτωθι περιπτώσεων:

αα. έργα και εγκαταστάσεις ΑΠΕ,

ββ. βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις μεταποίησης μέσης και χαμηλής όχλησης,

γγ. οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ξενοδοχεία 5 και 4 αστέρων και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής.

Το επιτρεπτό της εγκατάστασης κρίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Αγροτικής Ανάπτυξης και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, στην οποία ενσωματώνεται και η απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων του σχεδιαζόμενου έργου ή δραστηριότητας, κατατασσόμενου υποχρεωτικά στην κατηγορία Α1 της ΥΑ 1958/13-1-2012, όπως ισχύει.

ε. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 56 καταργείται.

Θ. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α ΣΥΛΛΟΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ

Άρθρο 53 – επίλυση συλλογικών διαφορών με διαιτησία

Κρίνεται θετική η προσπάθεια να τεθούν συγκεκριμένοι όροι υπό τους οποίους θα είναι επιτρεπτή η μονομερής προσφυγή στη διαιτησία. Ωστόσο η διατύπωση της προϋπόθεσης που τάσσεται με την περίπτωση β. «εάν η συλλογική διαφορά αφορά στη σύναψη συλλογικής σύμβασης εργασίας και αποτύχουν οριστικά οι διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών και η επίλυση της επιβάλλεται υπαρκτό λόγο γενικότερου κοινωνικού ή δημοσίου συμφέροντος συνδεόμενο με τη λειτουργία της ελληνικής οικονομίας» είναι εξαιρετικά ευρεία και μπορεί θεωρητικά να καταλάβει τη συντριπτική πλειοψηφία των συλλογικών διαφορών. Επίσης το γεγονός πως η κρίση περί συνδρομής της ανωτέρω προϋποθέσεως αφήνεται στον διαιτητή είναι δεδομένο πως θα οδηγήσει πολλές υποθέσεις στα δικαστήρια με την αβεβαιότητα που κάτι τέτοιο συνεπάγεται και για τα δύο μέρη της συλλογικής διαφοράς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΔΗΛΩΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Άρθρα 59-60

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, ανάμεσα στα άλλα, μειώνεται περαιτέρω το πρόστιμο για την απασχόληση αδήλων εργαζομένων σε περίπτωση πρόσληψής τους.

Έχουμε πολλές φορές επισημάνει πως είμαστε υπέρ της διασφάλισης της νομιμότητας και της παραδειγματικής τιμωρίας της ανασφάλιστης εργασίας. Ασφαλώς και για τέτοιας βαρύτητας παραβάσεις θα πρέπει να προβλέπεται ο επανέλεγχος της παραβατικής επιχείρησης και πρόσθετες κυρώσεις, όπως αυτές που περιλαμβάνονται στην προτεινόμενη ρύθμιση. Δεν ζητήσαμε όμως και δεν κατανοούμε τον λόγο εφαρμογής έκπτωσης στα πρόστιμα για την απασχόληση αδήλων εργαζομένων, εφόσον αυτοί μεταγενέστερα προσληφθούν. Σαφώς και κρίνεται θετικό ως μέτρο η υποχρέωση του εργοδότη να προσλαμβάνει τον αδήλωτο εργαζόμενο που βρέθηκε να απασχολεί, όμως για ποιο λόγο να επιβραβεύεται για την ενέργειά του αυτή; Με την προτεινόμενη ρύθμιση εξακολουθούν να επιβραβεύονται επιχειρήσεις που προβαίνουν σε βαρύτερες παραβάσεις, ενώ παρατηρούμε πως παράλληλα συνεχίζουν να θεωρούνται «πολύ υψηλές παραβάσεις» και να τιμωρούνται παραδειγματικά τυπικές παραλείψεις, όπως η μη καταχώρηση κάποιας αλλαγής στο ωράριο εργασίας του εργαζομένου, για τις οποίες το πρόστιμο είναι πολλαπλάσιο σε σχέση με αυτό που θα κληθεί να πληρώσει ένας εργοδότης που απασχολεί έναν αδήλωτο εργαζόμενο.