

Θέσεις SETE επί του ΣχΝ του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
«Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές»

16 Φεβρουαρίου 2024

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΑΙΓΙΑΛΟΥ, ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΛΑΙΟΥ ΑΙΓΙΑΛΟΥ	
1	Ρύθμιση για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του παλαιού αιγιαλού, ώστε να επανέλθουν οι ρυθμίσεις που ίσχυαν επί μακρόν πριν το ν. 4607/2019, σύμφωνα με τις οποίες ο παλιός αιγιαλός αποτελεί δημόσιο κτήμα και ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου
2	Εκλογίκευση των προϋποθέσεων για τις μεταβιβάσεις παλαιών αιγιαλών, όπου προβλέπεται
3	Κατάργηση του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 λόγω της μετάπτωσης του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου και ένταξής του στο Εθνικό Κτηματολόγιο
4	Αντιμετώπιση του χρονίζοντος προβλήματος της περιοχής Λαγανά Ζακύνθου
5	Εξομίωση τις αντιμετώπισης των έργων που πραγματοποιούνται επί αιγιαλού για τουριστικούς-ξενοδοχειακούς σκοπούς με τα έργα που πραγματοποιούνται επί αιγιαλού για άλλους σκοπούς κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας (όπως η εξυπηρέτηση βιομηχανιών, υδατοκαλλιεργειών κ.λπ.)
6	Άρση της αναιτιολόγητης εξαίρεσης ειδικά των ιδιωτικών τουριστικών επενδύσεων από τη δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών στον αιγιαλό
7	Όροι και προϋποθέσεις εγκατάστασης τροχήλατων αναψυκτηρίων έμπροσθεν ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.
8	Γενικές προτάσεις-ρυθμίσεις
9	Διευκρινιστική αναδιατύπωση για τις απευθείας παραχωρήσεις αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας σε τουριστικά καταλύματα
10	Απευθείας παραχώρηση αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας σε ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα
11	Διευκρινίσεις για τον σκοπό της παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας
12	Διευκρινίσεις για τον τρόπο απαλλοτρίωσης της παραλίας, ώστε να καταστεί κοινόχρηστη
13	Εξειδίκευση των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών της απλής χρήσης αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας

1. Ρύθμιση για το ιδιοκτησιακό καθεστώς του παλαιού αιγιαλού, με την οποία επανέρχονται οι ρυθμίσεις που ίσχυαν επί μακρόν πριν το ν. 4607/2019, σύμφωνα με τις οποίες ο παλαιός αιγιαλός αποτελεί δημόσιο κτήμα και ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου

Ήδη από το 1944 (άρθρο 9 του ν. 2344/1940), αλλά και σε προγενέστερες νομοθεσίες, είχε ορισθεί ότι ο παλαιός αιγιαλός ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ρύθμιση που συνεχίστηκε και υπό το καθεστώς του ν. 2971/2001. Ήδη όμως με το άρθρο 24 του ν. 4607/2019 (ΦΕΚ Α' 65/24.04.2019) ορίστηκε για πρώτη φορά ότι ο παλαιός αιγιαλός ανήκει στα εκτός συναλλαγής αγαθά, με αποτέλεσμα να μην επιτρέπεται η αξιοποίησή του, αν και επί δεκαετίες τμήματα παλαιού αιγιαλού παραχωρούνται ή εκμισθώνονται για αξιοποίηση σε όμορες επιχειρήσεις, καθώς αποτελούν χερσαία τμήματα γης, που δεν έχουν το χαρακτήρα της παραλίας. Η επαναφορά της ρύθμισης ότι ο παλαιός αιγιαλός ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και ότι καταγράφεται στα δημόσια κτήματα (άρθρο 6 παρ. 5 του ΣχΝ) κρίνεται ως θετική, καθώς η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου εκτιμάται ότι είναι εξαιρετικά μεγάλης αξίας, τόσο από οικονομική άποψη όσο και από άποψη αναπτυξιακών δυνατοτήτων εάν αναλογισθούμε ότι οι ακτογραμμές της χώρας έχουν έκταση μεγαλύτερη των 16.500 χλμ και είναι παράλογο να απεμπολεί το Δημόσιο την δυνατότητα αξιοποίησής της, σε εποχές μάλιστα γενικότερης προσπάθειας ενίσχυσης των δημόσιων οικονομικών.

Εξ άλλου δεν αντίκειται στο κοινό αίσθημα και στην κοινή λογική καθόσον σύμφωνα με το γράμμα και το πνεύμα του ίδιου νόμου ο παλαιός αιγιαλός δεν έχει πλέον κοινόχρηστο χαρακτήρα (εφόσον βρίσκεται απώτερα των ορίων καθορισμού της κοινόχρηστης παραλίας). Τούτο διότι έχει προ δεκαετιών απωλέσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα από φυσικές προσχώσεις και αποτελεί γη που έχει όλα τα χαρακτηριστικά του χερσαίου χώρου. Εξυπακούεται ότι εάν είχε χαρακτηριστικά παραλίας, αυτονότητα θα είχε περιληφθεί από την Ειδική Επιτροπή με βάση τα κριτήρια του νόμου στον κοινόχρηστο αιγιαλό και στη ζώνη παραλίας.

Από το ιδιοκτησιακό αυτό καθεστώς φαίνεται ότι εξαιρούνται, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 5 του ΣχΝ, τμήματα του παλαιού αιγιαλού που συνορεύουν με απάτητες παραλίες της παρ. 2 του άρθρου 4. Τα τμήματα αυτά ανήκουν στη δημόσια κτήση, είναι ανεπίδεκτα κτήσης ιδιωτικών δικαιωμάτων και καταγράφονται ως πράγματα κοινόχρηστα.

Ωστόσο από τη διατύπωση που προτείνεται στο άρθρο 6 παρ. 5 του ΣχΝ είναι πιθανόν να δημιουργηθεί σύγχυση. Έτσι, μπορεί να ερμηνευθεί ότι τμήμα του παλαιού αιγιαλού, το οποίο δεν βρίσκεται σε προστατευόμενη περιοχή, πλην όμως μπορεί **να συνορεύει** (εφάπτεται πλευρικά) με τα όρια προστατευόμενης περιοχής, ανήκει στη δημόσια κτήση και είναι κοινόχρηστο, αν και σύμφωνα με το γράμμα και το πνεύμα του ΣχΝ περιέρχεται στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου.

Για τον λόγο αυτόν προτείνεται να αναδιατυπωθεί το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 6 του ΣχΝ, ώστε να είναι σαφές ότι ανήκουν στη δημόσια κτήση εκείνα τα τμήματα παλαιού αιγιαλού που συνορεύουν με τη γραμμή παραλίας ή με τη γραμμή αιγιαλού των απάτητων παραλιών:

Προτεινόμενη αναδιατύπωση του δεύτερου εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 6 του ΣχΝ

«Τμήματα του παλαιού αιγιαλού που συνορεύουν με την γραμμή παραλίας ή με τη γραμμή αιγιαλού των απάτητων παραλιών της παρ. 2 του άρθρου 4 ανήκουν στην δημόσια κτήση, είναι ανεπίδεκτα κτήσης ιδιωτικών δικαιωμάτων και καταγράφονται ως πράγματα κοινόχρηστα».

2. Εκλογίκευση των προϋποθέσεων για τις μεταβιβάσεις παλαιών αιγιαλών, όπου προβλέπεται

Ήδη από το 1929 είχε προβλεφθεί με το Ν. 4377 η δυνατότητα απευθείας εξαγοράς δημοσίων κτημάτων προς το σκοπό δημιουργίας νέων ή επέκτασης υφισταμένων τουριστικών επιχειρήσεων. Μεταξύ των δημοσίων κτημάτων συγκαταλέγονταν διαχρονικά και οι παλαιοί αιγιαλοί, οι οποίοι ανήκαν πάντα στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και μπορούσαν να εξαγοράζονται από όμορες τουριστικές επιχειρήσεις με την ίδια διαδικασία.

Ωστόσο οι τουριστικές επιχειρήσεις έχουν, κατά τεκμήριο, έννομο συμφέρον να ζητήσουν την απευθείας εξαγορά **μόνο για εκείνα τα τμήματα παλαιών αιγιαλών, που βρίσκονται αποκλειστικά έμπροσθεν της ιδιοκτησίας τους** και όχι έμπροσθεν άλλων ιδιοκτησιών (εκατέρωθεν του προσώπου της τουριστικής εγκατάστασης). Έτσι με τη μεταβίβαση του συγκεκριμένου τμήματος παλαιού αιγιαλού που εγκρίνεται **επέρχεται αναγκαστικά απόσπαση και κατάτμηση του συνολικά καθορισθέντος παλαιού αιγιαλού.**

Επίσης, για να ολοκληρωθεί η διαδικασία εξαγοράς παλαιού αιγιαλού απαιτείται και η διατύπωση γνώμης από την τοπική Πολεοδομία για τη νομιμότητα της κατάτμησης, κατ'επίκληση των γενικών περί απαγόρευσης κατάτμησης ακινήτων διατάξεων. **Με την πρακτική όμως αυτή της διοίκησης παρεμποδίζεται σε πολύ μεγάλο βαθμό η δυνατότητα εφαρμογής της διάταξης για την απευθείας εξαγορά, αφού, σύμφωνα με τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις, δύσκολα θα μπορέσει να τεκμηριωθεί το νόμιμο της κατάτμησης. Και τούτο διότι τα μεταβιβαζόμενα τμήματα αντιστοιχούν μόνο στο τμήμα έμπροσθεν της όμορης τουριστικής επιχείρησης και δύσκολα θα πληρούν αυτοτελώς τις προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας (8-10 στρ. για τουριστικές εγκαταστάσεις, πρόσωπο 25 μ. σε κοινόχρηστο χώρο, βάθος κ.λπ.)**

Έτσι όμως, ανατρέπονται οι στόχοι της νομοθεσίας των δημοσίων κτημάτων για την προώθηση της τουριστικής δραστηριότητας, την οποία μάλιστα κατονομάζει ο ν. 4377/1929 ως δημόσιας ωφέλειας. Και τούτο χωρίς να συντρέχει κάποιος ουσιαστικός λόγος ή λόγος δημοσίου συμφέροντος, αφού οι περί

απαγόρευσης κατάτμησης των ακινήτων διατάξεις υπηρετούν διαχρονικά τελείως διαφορετικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα, σκοπούν στην αποτροπή δημιουργίας πολύ μικρών γηπέδων κάτω των ορίων της οριζομένης κάθε φορά αρτιότητας και στην παρεμπόδιση δημιουργίας εδαφικών λωρίδων για την εφαρμογή ιδιωτικής ρυμοτομίας. Είναι αυτονόητο όμως ότι στην ειδική περίπτωση της μεταβίβασης τμημάτων παλαιών αιγιαλών σε ιδιοκτήτη όμορου γηπέδου τουριστικής επιχείρησης δεν τίθεται ζήτημα καταστρατήγησης των παραπάνω σκοπών της πολεοδομικής νομοθεσίας, αφού λόγω θέσης, σχήματος και εμβαδού τα τμήματα παλαιού αιγιαλού δεν μπορούν να εξομοιωθούν με τα συνήθη ακίνητα εντός ή εκτός σχεδίου, ούτε άλλωστε είναι δυνατή η αξιοποίηση και οικοδόμησή τους αυτοτελώς, ώστε να είναι απαραίτητο να είναι αυτοτελώς άρτια και οικοδομήσιμα. (Πρόκειται συνήθως για στενές και επιμήκεις λωρίδες γης παράλληλες προς τον αιγιαλό, που ακόμη και αν διαθέτουν αρτιότητα, όμως δεν διαθέτουν οικοδομησιμότητα, αφού δεν μπορούν να οικοδομηθούν αυτοτελώς λόγω του περιορισμένου βάθους τους, καθώς και επειδή βρίσκονται σε πολύ κοντινή απόσταση από τον αιγιαλό).

Ουσιαστικά πρόκειται για στοιχεία της δημόσιας περιουσίας, για τα οποία δεν υπάρχει κανένας άλλος τρόπος αξιοποίησης και εκμετάλλευσης, ει μη μόνο δια της συνένωσης με τα πίσω όμορα ακίνητα. Διαφορετικά, εάν δηλαδή ο παλαιός αιγιαλός δεν αξιοποιηθεί από τις πίσω τουριστικές εγκαταστάσεις με την προσθήκη σ' αυτές των έμπροσθεν τμημάτων παλαιού αιγιαλού, τότε θα καταλήγαμε στο παράδοξο, ανορθολογικό, αλλά και αντιοικολογικό συμπέρασμα ότι βούληση του νομοθέτη είναι να αξιοποιηθεί αυτοτελώς ως ενιαία εδαφική λωρίδα με την ανέγερση επί αυτής αυτοτελών εγκαταστάσεων έμπροσθεν του αιγιαλού.

Είναι συνεπώς αναγκαίο να εξορθολογισθούν οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες για τη συνένωση των τμημάτων παλαιών αιγιαλών με τα όμορα ακίνητα, άλλως η δημόσια αυτή περιουσία θα παραμείνει αναξιοποίητη, με συνέπεια την απομείωση της αξίας της και τούτο σε βάρος των δημόσιων εσόδων και της ανταγωνιστικότητας των τουριστικών επιχειρήσεων. Ενόψει των παραπάνω, με την προτεινόμενη ρύθμιση επιχειρείται η αντιμετώπιση του πολύ σημαντικού αυτού ζητήματος.

Προτεινόμενη ρύθμιση:

«Ακίνητα καταγεγραμμένα ως παλαιοί αιγιαλοί που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και 'βελπαρεμβάλλονται μεταξύ τουριστικών εγκαταστάσεων και του κοινόχρηστου αιγιαλού, μπορούν να μεταβιβάζονται σε ιδιοκτήτες όμορων ακινήτων κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξάρτητα εάν μετά τη μεταβίβαση προκύπτουν μη άρτια ή μη οικοδομήσιμα ακίνητα εκατέρωθεν του προσκυρούμενου τμήματος.»

3. Κατάργηση του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 λόγω της μετάπτωσης του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου και ένταξής του στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Όπως είναι γνωστό, σύμφωνα με το άρθρο 26 του ν. 2971/2001, ο νόμος περί αιγιαλού και παραλίας εφαρμόζεται εκ παραλλήλου με τον Κ.Δ. 132/1929 περί Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Ωστόσο, σύμφωνα με τον ν. 4934/2022 (ΦΕΚ 100 Α΄- 23.5.2022, άρθρο 10), το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου (ΚΚΔ 132/1929), θα ενσωματωθεί πλήρως (στις 23.5.2025) στο Εθνικό Κτηματολόγιο και επομένως η συγκεκριμένη πρόβλεψη του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 στερείται πλέον αντικειμένου. Πράγματι εν αναμονή της μετάπτωσης και ένταξης των Κτηματολογίων Ρόδου, Κω και Λέρου στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ο καθορισμός αιγιαλού και ζώνης παραλίας θα ακολουθήσει υποχρεωτικά τις προβλέψεις του ν. 2971/2001 και των διατάξεων του ΣχΝ. Επομένως η περιοχή που βρίσκεται πέραν της κοινόχρηστης ζώνης της παραλίας και φθάνει μέχρι τα όρια των κτηματολογικών μερίδων (Spriaggia), όπου αυτή υφίσταται πρέπει να χαρακτηριστεί (με άλλη πράξη της διοίκησης που θα ακολουθήσει μετά την πλήρη μετάπτωση) ως **παλιός αιγιαλός καθότι έχει όλα τα χαρακτηριστικά που ορίζει το ΣχΝ** και ως εκ τούτου να ενταχθεί στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Οι λόγοι που οδήγησαν την Ιταλική Κατοχή στον καθορισμό παραλίας που φθάνει σε πεδινές περιοχές σε βάθος ακόμα και 500μ. από τον αιγιαλό ήταν στρατιωτικοί και πολιτικοί. Με την ένταξη των περιοχών του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο η νομοθεσία της Δωδεκανήσου εντάσσεται πλήρως χωρίς εξαιρέσεις στο Εθνικό Δίκαιο και ως εκ τούτου η διάταξη του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 είναι παρωχημένη. Οι εν λόγω εκτάσεις, οι οποίες αποτιμώνται σε αξία εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ, θα περιέλθουν στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και θα αποτελέσουν διέξοδο για επίλυση προβλημάτων ιστορικού χαρακτήρα, όπως είναι η μη ολοκλήρωση της κτηματογράφησης σε παραλιακές περιοχές της Δωδεκανήσου. Οι σημαντικοί δημόσιοι πόροι που θα προκύψουν μπορούν να ενταχθούν σε ένα πράσινο ταμείο για την αναβάθμιση και προστασία των προστατευόμενων περιοχών της Δωδεκανήσου. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για τον μετέπειτα χαρακτηρισμό της έκτασης αυτής ως παλαιού αιγιαλού (η οποία θα γίνει μετά την πλήρη ένταξη του ΚΚΔ στο Εθνικό Κτηματολόγιο) είναι η κατάργηση του συγκεκριμένου άρθρου.

Προτεινόμενη ρύθμιση:

«Το άρθρο 26 του ν. 2971/2001 καταργείται»

4. Αντιμετώπιση του χρονίζοντος προβλήματος της περιοχής Λαγανά Ζακύνθου.

Στο άρθρο 5 του ΣχΝ ορίζονται τα κριτήρια και οι παράγοντες που λαμβάνονται υπ' όψη για την οριοθέτηση παραλίας, αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού. Ειδικότερα, μεταξύ των κριτηρίων που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό αιγιαλού και παραλίας αναφέρονται τα εξής:

...

στ) Η ύπαρξη νομίμως υφιστάμενων τεχνικών έργων στην περιοχή

ζ) οι τυχόν εγκεκριμένες χωροταξικές κατευθύνσεις και χρήσεις γης που επηρεάζουν την παράκτια ζώνη

Περαιτέρω αναφέρεται ρητά ότι **«Όπου υφίσταται σχέδιο πόλης, η οριογραμμή της παραλίας δεν μπορεί να υπερβεί την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης»**. Με βάση τα ανωτέρω ακόμη και η οριογραμμή του κοινόχρηστου αιγιαλού δεν δύναται να καθορισθεί εσώτερα από την εγκεκριμένη γραμμή δόμησης. Επίσης για τον καθορισμό του παλαιού αιγιαλού πρέπει να λαμβάνονται υπόψη **«τυχόν εγκεκριμένες κατευθύνσεις και χρήσεις γης που επηρεάζουν την παράκτια ζώνη»**.

Η περιοχή Λαγανά Ζακύνθου εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης Λαγανά Ζακύνθου (ΦΕΚ 159Δ/1988) και ολοκληρώθηκε με την υπ' Αριθμ. 564/01-03-1994 Απόφαση Νομάρχη Ζακύνθου και μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών Ζακύνθου με τόμο 641 και αριθμό 78 από 4/11/2004. Με βάση το σχέδιο πόλης και τους όρους δόμησης της περιοχής **ανεγέρθηκαν με νόμιμες πράξεις της διοίκησης** εκατοντάδες οικοδομές (δρόμοι, τεχνικά έργα, οικίες και επιχειρήσεις).

Ωστόσο, το 2011, δηλαδή δεκαεπτά (17) χρόνια μετά, με το ΦΕΚ υπ' Αριθμ. 94/19-05-2011 καθορίστηκε ζώνη Παλαιού Αιγιαλού στην περιοχή του σχεδίου πόλης Λαγανά Ζακύνθου, εντός της οποίας έχει συμπεριληφθεί πληθώρα ακινήτων, ξενοδοχείων, τουριστικών καταλυμάτων, επιχειρήσεων και κατοικιών που είναι εγκατεστημένα στην περιοχή αυτή από το 1960, καθώς και δημοτικοί χώροι και δρόμοι.

Οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες ακινήτων από το 1960 και με επιχειρήσεις από τη δεκαετία του 1970, υπέβαλαν αιτήσεις θεραπείας στο Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Αναγκαστικού Νόμου 1539/38, καταθέτοντας όλα τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά από το έτος 2006. Δυστυχώς, το Γνωμοδοτικό Συμβούλιο δεν έχει συγκληθεί μέχρι σήμερα για να αποφανθεί επί των αιτήσεων θεραπείας.

Επίσης, τόσο η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, όσο και ο Δήμος Ζακύνθου, το Επιμελητήριο Ζακύνθου, το ΤΕΕ Ζακύνθου και οι Σύλλογοι Ξενοδόχων και Τουριστικών Καταλυμάτων Ζακύνθου, έχουν ζητήσει με αποφάσεις τους να ακυρωθεί η συγκεκριμένη διοικητική πράξη και να γίνει επαναχάραξη της γραμμής Παλαιού Αιγιαλού, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα προαναφερόμενα (όπως έχει γίνει σε πολλές περιοχές της χώρας).

Είναι προφανές ότι η Διοίκηση στην συγκεκριμένη περιοχή οφείλει να επιλύσει το πρόβλημα που η ίδια δημιούργησε 17 χρόνια μετά την θέσπιση του σχεδίου πόλης και να ανακαλέσει/ακυρώσει τον καθορισμό της ζώνης παλαιού αιγιαλού η οποία είναι κατά πολύ μεταγενέστερη της έγκρισης του σχεδίου πόλεως και μεταγενέστερη της ανέγερσης πληθώρας οικιών και επιχειρήσεων με νόμιμες πράξεις της διοίκησης.

5. Εξομοίωση της αντιμετώπισης των έργων που πραγματοποιούνται επί αιγιαλού για τουριστικούς-ξενοδοχειακούς σκοπούς με τα έργα που πραγματοποιούνται επί αιγιαλού για άλλους σκοπούς κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας (όπως η εξυπηρέτηση βιομηχανιών, υδατοκαλλιεργειών κ.λπ.)

Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του ν. 2971/2001 (Α' 285), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 33 του ν. 4607/2019 (Α' 65), που αναφέρεται στους σκοπούς, για τους οποίους επιτρέπεται η εκτέλεση έργων επί αιγιαλού, παραλείπεται αδίκως και χωρίς καμία σοβαρή αιτιολογία η αναφορά στη δυνατότητα εκτέλεσης έργων για τουριστικούς -ξενοδοχειακούς σκοπούς. Για τον λόγο αυτό προτείνεται, να προστεθούν στους σκοπούς για τους οποίους δύναται να παραχωρείται η χρήση αιγιαλού για εκτέλεση έργου και οι τουριστικοί - ξενοδοχειακοί σκοποί. Αντίστοιχα, στην παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 2971/2001, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 33 του ν. 4607/2019 (Α' 65), που αναφέρεται στα επιτρεπόμενα είδη έργων επί αιγιαλού κατά κατηγορία (βιομηχανία, ΑΠΕ κλπ), παραλείπεται αδίκως και χωρίς καμία σοβαρή αιτιολογία η αναφορά στα είδη των επιτρεπόμενων έργων επί αιγιαλού για τουριστικούς-ξενοδοχειακούς σκοπούς. Κατόπιν αυτού προτείνεται να προστεθούν στις κατηγορίες των επιτρεπόμενων έργων τα αναγκαία έργα εξυπηρέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Εξυπακούεται ότι για την υλοποίηση έργων τουριστικού σκοπού επί αιγιαλού απαιτείται η έκδοση όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται από την κείμενη νομοθεσία.

Προτεινόμενη ρύθμιση:

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2971/2001 (Α' 285) αντικαθίσταται ως εξής:
«1. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, είναι δυνατή, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 6, η χωρίς δημοπρασία απευθείας παραχώρηση σε φορείς του Δημοσίου Τομέα και σε ιδιωτικές επιχειρήσεις της χρήσης του αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου, πυθμένα και υπεδάφους του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού, για την εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν σκοπούς κοινωφελείς ή προστασίας του περιβάλλοντος, ναυταθλητικούς, ερευνητικούς, ύδρευσης, αποχέτευσης, επιστημονικούς, ανάπλασης, βιομηχανικούς, εξορυκτικούς, συγκοινωνιακούς, λιμενικούς, ναυπηγοεπισκευαστικούς, ενεργειακούς, αλιευτικούς, ~~και~~ υδατοκαλλιεργητικούς και τουριστικούς-ξενοδοχειακούς».

2. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 14 του ν. 2971/2001, προστίθεται νέα περίπτωση ιβ ως εξής:

«ιβ. την εκτέλεση έργων εξυπηρέτησης οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και ξενοδοχειακών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, όπως ιδίως τουριστικές λιμενικές εγκαταστάσεις, εγκατάσταση σταθερών

ή πλωτών προβλητών και κρηπιδωμάτων, έργα προσάμμωσης, ανάπλασης ακτών, πόντισης υφάλων και άλλα έργα προστασίας από τη διάβρωση».

6. Άρση της αναιτιολόγητης εξαίρεσης ειδικά των ιδιωτικών τουριστικών επενδύσεων από τη δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών στον αιγιαλό εφόσον έχουν την δυνατότητα περιβαλλοντικής αδειοδότησης

Στην περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 14Α του ν. 2971/2001, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 34 του ν. 4607/2019, που αναφέρεται στη δυνατότητα παραχώρησης αιγιαλού για έργα κατασκευασθέντα προ της 28.7.2011 (χωρίς άδεια) με καταβολή αποζημίωσης χρήσης, παρέχεται η δυνατότητα αυτή στις επιχειρήσεις όλων των παραγωγικών τομέων πλην του τουρισμού. Σε ό, τι αφορά τον τουρισμό η δυνατότητα της εκ των υστέρων τακτοποίησης παρέχεται μόνο σε ξενοδοχειακές μονάδες που έχουν κατασκευασθεί από τον ΕΟΤ ή το Δημόσιο, ενώ αποκλείονται τα ιδιωτικά τουριστικά καταλύματα αδίκως και χωρίς να συντρέχει κάποιος σοβαρός λόγος. Στο σημείο αυτό τίθεται και ζήτημα συνταγματικότητας ως προς την ισότιμη μεταχείριση μεταξύ τουριστικών επενδύσεων του Δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα. Για τον λόγο αυτό προτείνεται να προστεθούν τα τουριστικά καταλύματα στις κατηγορίες έργων που μπορούν να λάβουν εντός των προβλεπομένων από το νόμο προθεσμιών και με την τήρηση όλων των προβλεπομένων διαδικασιών παραχώρησης χρήσης από τον Υπουργό Οικονομικών και να μην εξαιρούνται από τη δυνατότητα αυτή.

Προτεινόμενη ρύθμιση:

Στο τέλος του δεύτερου εδαφίου της περίπτωσης α της παραγράφου 1 του άρθρου 14Α του ν. 2971/2001, προστίθεται η φράση «, καθώς και τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής», στο τέταρτο εδάφιο της περίπτωσης α της παραγράφου 1 του άρθρου 14Α του ν. 2971/2001 διαγράφεται η φράση «τουριστικά καταλύματα γενικά και ξενοδοχειακές μονάδες εκτός των αναφερομένων στο προηγούμενο εδάφιο» και η περ. α της παρ. 1 του άρθρου 14^Α του ν. 2971/2001 αναμορφώνεται ως εξής:

«1. α) Έργα των άρθρων 12, 12Α και των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 14 που έχουν κατασκευαστεί μέχρι τις 28.7.2011 στον αιγιαλό, την παραλία, την όχθη, την παρόχθια ζώνη, το υδάτινο στοιχείο, τον πυθμένα και το υπέδαφος του βυθού της θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και κοίτης πλεύσιμου ποταμού χωρίς να υφίσταται απόφαση παραχώρησης της χρήσης, ανεξαρτήτως της έκδοσης πρωτοκόλλου κατεδάφισης μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος άρθρου, μπορούν να λάβουν παραχώρησης χρήσης με αιτιολογημένη απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Οικονομικών, εκτός από εκείνα που προβλέπονται στο άρθρο 86 του ν. 4504/2017, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία, η οποία υποβάλλεται έως τις 23.4.2025. Στη ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου περιλαμβάνονται ξενοδοχειακές μονάδες, που έχουν κατασκευαστεί από το Δημόσιο, τον Ε.Ο.Τ. ή για λογαριασμό του ή των οποίων το Δημόσιο ή ο Ε.Ο.Τ. είχαν τη διαχείριση ή έργα που είναι

ουσιωδώς απαραίτητα για τη λειτουργία των εν λόγω ξενοδοχειακών μονάδων του Ε.Ο.Τ., καθώς και τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Επίσης, υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές που εξυπηρετούν τη λειτουργία των μονάδων υδατοκαλλιέργειας, για τις οποίες έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις είτε του άρθρου 121 του ν. 4495/2017 είτε της περ. α' της παρ. 19 του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 (Α' 174). Η ρύθμιση του πρώτου εδαφίου της παρούσας δεν εφαρμόζεται για κατοικίες κάθε είδους, καταστήματα κάθε είδους, συμπεριλαμβανόμενων εμπορικών και υγειονομικού ενδιαφέροντος, με τα παραρτήματα και προσαρτήματά τους, ~~κάμπινγκ, τουριστικά καταλύματα γενικά και ξενοδοχειακές μονάδες, εκτός των αναφερομένων στο προηγούμενο εδάφιο, καθώς και για τους τουριστικούς λιμένες του ν. 2160/1993~~. Για την αδειοδότηση ακολουθείται η διαδικασία των παρ. 6 και επομ. του άρθρου 14, με εξαίρεση την εγγυητική επιστολή της περ. στ', επιπλέον δε, υποβάλλονται από τον αιτούντα οπωσδήποτε φωτογραφίες και χάρτης της ευρύτερης περιοχής με την ακριβή θέση του έργου και δημόσια έγγραφα και αεροφωτογραφίες συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, από τα οποία να προκύπτει ο χρόνος κατασκευής και η έκταση των προς παραχώρηση της χρήσης ή εξαίρεση από την κατεδάφιση έργων, καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο αποδεικτικό μέσο, ρητώς εξαιρουμένων των μαρτύρων και του όρκου. Σε περίπτωση κατά την οποία μέχρι την 23.4.2024 ».

7. Διευκρινίσεις για τον τρόπο απαλλοτρίωσης της παραλίας, ώστε να καταστεί κοινόχρηστη

Στο άρθρο 7 του ν. 2971/2001 προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι για την παραλία εφαρμόζονται οι διατάξεις περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και ότι εμπράγματα δικαιώματα ιδιωτών απαλλοτριώνονται λόγω δημόσιας ωφέλειας με μόνη τη δημοσίευση στο ΦΕΚ της απόφασης καθορισμού της παραλίας, χωρίς να απαιτείται άλλη διαδικασία για την κήρυξη. Περαιτέρω έχει προβλεφθεί ειδική διάταξη για την δυνατότητα επίσπευσης της διαδικασίας απαλλοτρίωσης από ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, χωρίς επιβάρυνση του οικείου Δήμου. Εν τούτοις στο άρθρο 5 παρ. 11 του ΣχΝ περιλαμβάνεται μία γενική διατύπωση ότι μετά τον καθορισμό των ορίων του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού επιτρέπεται η απαλλοτρίωση, αναγκαστική ή ρυμοτομική, τυχόν ιδιωτικών δικαιωμάτων που προϋπάρχουν στον αιγιαλό, την παραλία και τον παλαιό αιγιαλό.

Επειδή το άρθρο 7 του ν. 2971/2001 προτείνεται προς κατάργηση, θεωρούμε σκόπιμο, για λόγους σαφήνειας και ακρίβειας να εξειδικευθεί η ως άνω ρύθμιση, ώστε να είναι σαφές τόσο για τη Διοίκηση όσο και για τον διοικούμενο ποιο είναι το καθεστώς απαλλοτρίωσης του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού. Επίσης θεωρούμε σκόπιμο να μην παραληφθεί η αντίστοιχη διάταξη του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 για την επίσπευση της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

8. Διευκρινίσεις για τον σκοπό της παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας

Στο άρθρο 13 παρ. 4 του ν. 2971/2001 προσδιορίζεται μεταξύ άλλων η έννοια/σκοπός της παραχώρησης απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης κ.λπ. για την άσκηση δραστηριοτήτων που

εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού, ιδίως για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, ξαπλωστών, ομπρελών, λειτουργία αυτοκινούμενου ή ρυμουλκούμενου τροχήλατου αναψυκτηρίου, καθώς και τραπεζοκαθισμάτων. Παρατηρείται όμως ότι στο ΣχΝ, πέραν του γενικού ορισμού που δίδεται στο άρθρο 3, δεν έχει συμπεριληφθεί αντίστοιχη αναφορά στην έννοια/σκοπό της απλής χρήσης, ενώ το άρθρο 13 του ν. 2971/2001 προτείνεται προς κατάργηση. Θεωρούμε σκόπιμο για λόγους σαφήνειας και ασφάλειας δικαίου ο ανωτέρω σκοπός της απλής χρήσης να συμπεριληφθεί στο κείμενο του ΣχΝ. Όπως αναφέρεται στην παρ.4 του άρθρου 13 του ν. 2971/01.

9. Όροι και προϋποθέσεις εγκατάστασης τροχήλατων αναψυκτηρίων έμπροσθεν ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.

Με την κατάργηση του άρθρου 13 του ν.2971/01 καταργούνται και οι προβλεπόμενες δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στην έννοια της **απλής χρήσης όπως αναφέρεται στην πιο πάνω πρόταση 8**. Αυτοδίκαια για τον προσδιορισμό απομένει ο ευρύς αλλά κατανοητός ορισμός του άρθρου 3 παρ. ια. Αυτό όμως πιθανόν να δημιουργήσει άμεσα ένα νομικό κενό ενόψει και της επικείμενης προσεχούς τουριστικής περιόδου, οπότε σε περίπτωση που δεν υιοθετηθεί η πρόταση 8 θα πρέπει η ΚΥΑ που θα εκδοθεί να θεραπεύσει αυτό το κενό. Σε περίπτωση που κριθή έστω και μεταβατικά αναγκαία η διατήρηση έστω και ορισμένων παραγράφων του άρθρου 13 προτείνουμε τα εξής:

Στο άρθρο 13 του ν.2971/2001, παρ. 5.α προβλέπεται ότι στα όμορα προς τον αιγιαλό κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κλπ *«μπορεί να παραχωρείται η απλή χρήση αιγιαλού, παραλίας, όχθης ή παρόχθιας ζώνης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 3, χωρίς δημοπρασία, για χρονικό διάστημα μέχρι τρία (3) έτη και για τους σκοπούς που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 4.»*

Στην εν λόγω παρ. 4 αναφέρεται ότι: *« 4. Είναι δυνατή η παραχώρηση της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης, παρόχθιας ζώνης, υδάτινου στοιχείου θάλασσας, λιμνοθάλασσας, λίμνης και πλεύσιμου ποταμού, για την άσκηση δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τους λουόμενους ή την αναψυχή του κοινού, ιδίως για εκμίσθωση θαλάσσιων μέσων αναψυχής, ξαπλωστών, ομπρελών, λειτουργία αυτοκινούμενου ή ρυμουλκούμενου τροχήλατου αναψυκτηρίου, καθώς και τραπεζοκαθισμάτων, εφόσον εξασφαλίζεται η ελεύθερη διέλευση του κοινού και ανάλογα με τη σύσταση του εδάφους του αιγιαλού, με τη διαδικασία και τους όρους των παρ. 2 και 3. ...»*

Σύμφωνα όμως με το άρθρο 14 της ΚΥΑ Αρ. 38609 ΕΞ 2023/ΦΕΚ 1432/Β/10 Μαρ 23 προβλέπεται ότι:

«Άρθρο 14. Πρόσθετοι όροι και προϋποθέσεις παραχώρησης

*Στους κοινόχρηστους χώρους της παραγράφου 1 του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης επιτρέπεται η παραχώρηση της απλής χρήσης, για την **τοποθέτηση αυτοκινούμενων ή ρυμουλκούμενων***

τροχήλατων αναψυκτηρίων (καντίνες), εφοδιασμένων με κατάλληλη άδεια λειτουργίας και σύμφωνα με τις προδιαγραφές των παρ. 4(β) του άρθρου 14 της υπό στοιχεία Υ1γ/Γ.Π/ οικ.47829/21-06-2017 (Β' 2161) απόφασης του Υπουργού Υγείας «Υγειονομικοί όροι και προϋποθέσεις λειτουργίας επιχειρήσεων τροφίμων/ποτών και άλλες διατάξεις».

Η σύμβαση παραχώρησης **γίνεται κατόπιν δημοπρασίας** με τους όρους και τις προϋποθέσεις της παρούσας. Ο μέγιστος χώρος που μπορεί να καταλαμβάνει το τροχήλατο αναψυκτήριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 15 τ.μ.

Οι καντίνες **πρέπει να απέχουν τουλάχιστον εκατό (100) μέτρα** από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις (ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, κέντρα αναψυχής κ.λ.π.) και επίσης τουλάχιστον (100) εκατό μέτρα μεταξύ τους.

Για τις παραχωρήσεις τροχήλατων αναψυκτηρίων δεν ισχύουν οι διατάξεις περί υπαίθριου εμπορίου, σύμφωνα με την 409/1999 γνωμοδότηση του ΝΣΚ.

Στους παραχωρούμενους χώρους είναι δυνατή η τοποθέτηση αρθρωτού ξύλινου δαπέδου, όπου επιτρέπεται:

-Για παραχώρηση άνευ δημοπρασίας για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων.

-Για παραχώρηση που αφορά καντίνα. Στην περίπτωση αυτή ο μέγιστος χώρος, που μπορεί να καταλαμβάνει η καντίνα με το δάπεδο είναι 15 τ.μ. κλπ»

Κατά τα ανωτέρω οι καντίνες πρέπει να απέχουν 100 μ από τις εγκατεστημένες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, κέντρα αναψυχής κ.λπ. Η πρόβλεψη αυτή είναι λογική για τους τρίτους ιδιοκτήτες τροχήλατων αναψυκτηρίων για να μην δημιουργείται αθέμιτος ανταγωνισμός με τα ξενοδοχεία. Πράγματι σε ένα ξενοδοχείο πολυτελείας πχ 500 κλινών εκτός σχεδίου του οποίου ο παραχωρούμενος χώρος για ξαπλώστρες-ομπρέλες μπορεί να απέχει και άνω των 100μ. από τα επισιτιστικά τμήματα της μονάδας, είναι λογικό να μην επιτρέπεται στο όριο του να εγκατασταθεί από τρίτο καντίνα -αναψυκτήριο για λόγους επιπέδου υπηρεσιών και αθέμιτου ανταγωνισμού. Όμως η ξενοδοχειακή μονάδα πρέπει να μπορεί να εξυπηρετήσει τους πελάτες της σε απόσταση πλησίον των ομπρελών-ξαπλωστών με νερό, αναψυκτικά κλπ. Με την πρόβλεψη όμως της απόστασης των 100μ. οι κατά τόπους Κτηματικές Υπηρεσίες θεωρούν ότι απαγορεύεται να εγκατασταθούν αναψυκτήρια στον παραχωρούμενο χώρο απλής χρήσης των ξενοδοχείων για εγκατάσταση ομπρελών και τραπεζοκαθισμάτων. Δηλαδή ενώ γίνεται παραχώρηση χώρου για τραπεζοκαθίσματα δεν γίνεται για τροχήλατο αναψυκτήριο. Όμως για τις εκτός σχεδίου περιοχές όπου αναπτύσσονται μεγάλες τουριστικές εγκαταστάσεις δεν είναι δυνατόν οι καντίνες για την εξυπηρέτηση των πελατών των ιδίων εγκαταστάσεων να βρίσκονται σε απόσταση 100 μέτρων από τα παραχωρούμενα όρια απλής χρήσης αιγιαλού για αυτονόητους λόγους της παροχής άμεσων υπηρεσιών

υψηλής στάθμης στους τουρίστες. Δεν είναι λογικό δηλαδή τα τραπεζοκαθίσματα να ευρίσκονται σε 100μ απόσταση από τα αναψυκτήρια.

Προτείνεται να γίνει πρόβλεψη ως εξής:

Για εκτός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών των επιχειρήσεων του άρθρου 11 παρ. 1 του παρόντος, επιτρέπεται η παραχώρηση της απλής χρήσης που προβλέπεται στο άρθρο 9, για την τοποθέτηση αυτοκινούμενων ή ρυμουλκούμενων τροχήλατων αναψυκτηρίων (καντίνες), με απ'ευθείας μίσθωση κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις της παρούσας εντός του περιγράμματος του παραχωρούμενου για απλή χρήση χώρου με τίμημα για το καταλαμβανόμενο εμβαδόν τριπλάσιο του τιμήματος που καθορίζεται για τα τραπεζοκαθίσματα.

10. Διευκρινιστική αναδιατύπωση για τις απευθείας παραχωρήσεις αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας σε τουριστικά καταλύματα

Στο άρθρο 11 του ΣχΝ περιλαμβάνονται οι διατάξεις για τη διαδικασία απλής χρήσης σε όμορη επιχείρηση ή σωματείο. Ειδικότερα, στην παρ. 5 του άρθρου 11 του ΣχΝ αναφέρεται ότι το παραχωρούμενο τμήμα αιγιαλού και παραλίας σε όμορες επιχειρήσεις δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 500 τ.μ. και σε κάθε περίπτωση πρέπει να καταλείπεται ελεύθερο τουλάχιστον το 50% του εμβαδού ή του μήκους του μετώπου του διακριτού τμήματος αιγιαλού και παραλίας, εντός του οποίου βρίσκεται. Περαιτέρω αναφέρεται στην παρ.3 ότι κατ' εξαίρεση **είναι δυνατή** η παραχώρηση μεγαλύτερης επιφάνειας, εφόσον καταλείπεται ελεύθερο το ανωτέρω ποσοστό εάν η όμορη επιχείρηση είναι ξενοδοχειακό κατάλυμα, camping ή σύνθετο τουριστικό κατάλυμα. Στις προηγούμενες διατυπώσεις της νομοθεσίας (άρθρο 13 παρ.5 του ν.2971/01) η «εξαίρεση» **δεν ήταν δυνατή για την Διοίκηση αλλά υποχρεωτική**. Επομένως η νέα αυτή διατύπωση για την εξαίρεση των ξενοδοχείων κ.λπ. από τον κανόνα των 500 τ.μ. είναι ασαφής και καταλείπει ευρύτατα περιθώρια στη Διοίκηση να αρνηθεί την εφαρμογή της και μάλιστα ανατιολόγητα, αφού δεν καθορίζεται κανένα κριτήριο για την εφαρμογή της. Η εξαίρεση αυτή είναι απολύτως εύλογη, καθώς οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις αποσκοπούν προτίστως στην προστασία και διατήρηση του θαλάσσιου περιβάλλοντος, του αιγιαλού και της παραλίας, καθώς και στην υψηλής ποιότητας παροχή υπηρεσιών στους πελάτες τους, από τους οποίους κατά κανόνα δεν εισπράττουν τίμημα για την χρήση ξαπλωστών και ομπρελών, αφού αποτελεί υπηρεσία που παρέχεται δωρεάν προς αυτούς. Κατόπιν των παραπάνω προτείνεται να αναδιατυπωθεί η εν λόγω ρύθμιση, ώστε να είναι απολύτως σαφής, όπως άλλωστε ήδη προβλέπεται στο άρθρο 13 παρ. 5 του ν. 2971/2001.

Προτεινόμενη ρύθμιση:

Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 11 του ΣχΝ αναδιατυπώνεται ως εξής:

«Ο περιορισμός του εμβαδού κάθε παραχώρησης της απλής χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης ή παράχθιας ζώνης, σε πεντακόσια (500) τετραγωνικά μέτρα, που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο, δεν ισχύει για τις παραχωρήσεις σε όμορα του κοινοχρήστου χώρου ξενοδοχεία, οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping), σύνθετα τουριστικά καταλύματα, μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας, ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels) των υποπερ. αα', ββ', δδ', εε' και ζζ' της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (Α' 155), που λειτουργούν νόμιμα, καθώς και σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013.»

11. Απευθείας παραχώρηση αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας σε ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα

Τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα αποτελούν μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα του άρθρου 1 παρ. 2 περ. β του ν. 4276/2014 που λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας, υποκείμενα σε πλήρες καθεστώς γνωστοποίησης λειτουργίας, τήρησης φορολογικών και λοιπών υποχρεώσεων, και αποτελούν ουσιαστικό τμήμα της τουριστικής υποδομής της χώρας. Κατόπιν τούτου είναι αναγκαίο και δίκαιο να συμπεριληφθούν τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα στις όμορες επιχειρήσεις του άρθρου 11 του ΣχΝ, προς τις οποίες επιτρέπεται η απευθείας παραχώρησης της απλής χρήσης αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας.

Προτεινόμενη ρύθμιση:

Στο άρθρο 11 παρ. 1 του ΣχΝ προστίθεται περ. ε' ως εξής:

« ε) Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα της παρ.β, (μη κύρια καταλύματα) περίπτωση γγ. του ν. 4276/2014.»

12. Εξειδίκευση των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών της απλής χρήσης αιγιαλού και κοινόχρηστης παραλίας

Θεωρούμε σκόπιμο να επισημάνουμε ότι κατά την εξειδίκευση των τεχνικών προδιαγραφών των επιτρεπτών εγκαταστάσεων και κινητών στοιχείων επί αιγιαλού και παραλίας με τις αποφάσεις του άρθρου 22 του ΣχΝ, θα γίνουν οι κατάλληλες πρόνοιες, ώστε τα προβλεπόμενα υλικά (ιδίως στις περιοχές Natura) να είναι φιλικά προς το περιβάλλον και οι εγκαταστάσεις να είναι υψηλής αισθητικής και να προσαρμόζονται στο τοπίο. Επίσης υπενθυμίζεται ότι είναι σκόπιμο να συμπεριληφθεί ειδική διάταξη για τον φωτισμό και τον θόρυβο, ώστε μην ξεπερνάει τα 50 ντεσιμπέλ σε οποιοδήποτε σημείο της παραχωρούμενης επιφάνειας.

13. Γενικές προτάσεις-ρυθμίσεις

Σε συνέχεια των ανωτέρω υπάρχουν ζητήματα που αφορούν στην εμφάνιση και υγιεινή των προβλεπόμενων από τις διατάξεις της ανωτέρω ΚΥΑ καντινών-τροχήλατων αναψυκτηρίων τα οποία εν πολλοίς θυμίζουν εικόνες που δεν ανταποκρίνονται σε ξενοδοχεία και τουριστικές εγκαταστάσεις προσφοράς υψηλών υπηρεσιών. Πράγματι το τροχήλατο αναψυκτήριο μπορεί και πρέπει να απομακρύνεται κατά την χειμερινή περίοδο, και ως τροχήλατο πρέπει να τύχει έγκρισης από το Υπουργείο Μεταφορών το οποίο επιβάλλει μέγιστο εξωτερικό πλάτος 2,50μ. το οποίο δεν εξυπηρετεί την εργονομία και λειτουργικότητα των εγκαταστάσεων. Προτείνεται η κατηγοριοποίηση του μεγέθους και του τρόπου κατασκευής των εν λόγω λυόμενων εγκαταστάσεων ανάλογα με την δυναμικότητα της κάθε τουριστικής εγκατάστασης καθώς και των αντίστοιχων εγκαταστάσεων χώρων υγιεινής και τεχνικών υποδομών προσβασιμότητας για ΑΜΕΑ, ώστε να ανταποκρίνονται στο σύγχρονο τουριστικό προϊόν της χώρας. Ο ΣΕΤΕ είναι διατεθειμένος να συμβάλει σε συνεργασία με την αρμόδια Υπηρεσία Δημόσιας Περιουσίας και του Υπουργείου Τουρισμού για την αρχιτεκτονική τυποποίηση και τις προδιαγραφές καλαίσθητων και σύγχρονων λυόμενων, ξύλινων ή άλλων μη μόνιμων και μη πακτωμένων κατασκευών που θα απομακρύνονται πλήρως μετά την θερινή περίοδο.