

K. KARATSOLIS
E. TSIANTI
& ASSOCIATES

DTK
L A W F I R M

Μικτά Τουριστικά Καταλύματα Μικρής Κλίμακας (ΜΤΚΜΚ)

Νέες τεχνικές
και λειτουργικές προδιαγραφές

Επιμέλεια

Ελευθερία Βολάκη
Attorney at Law - Partner, LL.M.

Νάντια Παπαϊωάννου
Legal trainee

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Προσφάτως εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 10809/05-06-2026 Υ.Α. της Υπουργού Τουρισμού με θέμα: **«Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία Μικτών Τουριστικών Καταλυμάτων Μικρής Κλίμακας (εφεξής ΜΤΚΜΚ)»** (ΦΕΚ Β' 3708/24-06-2026).

Με την εν λόγω Υ.Α. καθορίζονται για πρώτη φορά οι προδιαγραφές καταλληλότητας της έκτασης όπου πρόκειται να δημιουργηθεί το Μικτό Τουριστικό Κατάλυμα Μικρής Κλίμακας, οι κτιριοδομικές προδιαγραφές για την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης και οι λειτουργικές τους προδιαγραφές.

Λαμβάνοντας υπόψη Ακολουθεί η αποδελτίωση των βασικών σημείων της Υ.Α. για τα ΜΤΚΜΚ υπό τη μορφή ερωτήσεων - απαντήσεων.

1. Τι είναι τα ΜΤΚΜΚ;

Τα ΜΤΚΜΚ αποτελούν κύριο τουριστικό κατάλυμα το οποίο περιλαμβάνει ξενοδοχείο, τουλάχιστον 3 αστέρων και άνω, σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, ενώ δύναται να διαθέτουν και ειδική τουριστική υποδομή (συνεδριακά κέντρα, κέντρα αναζωογόνησης κ.α.) χωρίς αυτή να είναι υποχρεωτική όπως στην περίπτωση των Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (ΣΤΚ). Με βάση τα χαρακτηριστικά αυτά εντάσσονται και στις οργανωμένες μορφές ανάπτυξης τουρισμού (ΟΜΑΤ), σύμφωνα με το σχέδιο ΚΥΑ ΕΧΠ Τουρισμού (Μάιος 2026).

2. Ποιά είναι τα ελάχιστα κριτήρια καταλληλότητας μίας έκτασης για τη δημιουργία ΜΤΚΜΚ;

Η έκταση επί της οποίας πρόκειται να δημιουργηθεί το ΜΤΚΜΚ πρέπει να είναι ενιαία και να έχει εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 50.000 τ.μ. και μέχρι 150.000 τ.μ. Η έκταση θεωρείται ως ενιαίο σύνολο ανεξαρτήτως αν περιλαμβάνονται εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας τα οποία εξακολουθούν να διέπονται από το οικείο προστατευτικό τους καθεστώς. Με την νέα απόφαση, ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στον τρόπο προσπέλασης της έκτασης εντός της οποίας αναπτύσσεται ΜΤΚΜΚ και στον χαρακτήρα της οδού.

3. Τι ισχύει ως προς τις τεχνικές προδιαγραφές των, εντός του ΜΤΚΜΚ, ξενοδοχειακών καταλυμάτων;

Για τα ξενοδοχειακά καταλύματα που βρίσκονται εντός του ΜΤΚΜΚ εφαρμόζονται οι τεχνικές προδιαγραφές που ορίζονται στην υπ' αρ. 216/2015 (Β' 10) ΥΑ. Όπως ορίζεται στη νομοθεσία για τα ΜΤΚΜΚ τα εν λόγω ξενοδοχεία πρέπει να πληρούν έξι (6) κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης (άρθρα 10Α παρ. 1 περ. β' υποπερ. ββ. Ν. 4002/2011 και 38 παρ. 1 Ν. 4759/2020). Πρόκειται, ενδεικτικώς, για την εξασφάλιση ελάχιστου εμβαδόν στα δωμάτια, χώρου στάθμευσης κ.α.

4. Ποιές είναι οι τεχνικές - κτιριοδομικές προδιαγραφές των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών;

Με την νέα απόφαση η ελάχιστη επιφάνεια κάθε τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας ορίζεται στα 100 τ.μ.. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες δύνανται να είναι είτε μονώροφες είτε διώροφες. Οι ζώνες εγκατάστασης των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών πρέπει να αποτελούν μία ή περισσότερες διακριτές ενότητες σε σχέση με το ξενοδοχειακό κατάλυμα και την εγκατάσταση ειδικής τουριστικής υποδομής.

5. Ποιές είναι οι ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές των ΜΤΚΜΚ;

Οι ελάχιστες λειτουργικές προδιαγραφές των ΜΤΚΜΚ καθορίζονται με βάση τον Πρότυπο Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας (άρθρο 18Α ν. 4276/2014). Επιπλέον, σύμφωνα με τη νέα απόφαση, πρέπει να εξασφαλίζονται ενδεικτικώς τα ακόλουθα:

- Αδιάλειπτη παροχή ύδατος, ηλεκτρικού ρεύματος, θέρμανση, κλιματισμός.
- Εξασφαλισμένη προσπέλαση, υδροδότηση, αποχέτευση ακαθάρτων και ομβρίων, πυρόσβεση, αποκομιδή στερεών απορριμμάτων.
- Επαρκής φωτισμός εσωτερικών και εξωτερικών χώρων.
- Συνεχής φύλαξη και συντήρηση – θεωρείο υποδοχής των κατοικιών.

6. Ποια είναι η διαδικασία που απαιτείται για τη δημιουργία ΜΤΚΜΚ;

Η δημιουργία ΜΤΚΜΚ εγκρίνεται με την έκδοση Κ.Υ.Α των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με την εν λόγω ΚΥΑ εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των ΜΤΚΜΚ κατά το Ν. 4014/2011.

Για την έκδοση της ΚΥΑ, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτηση στην ΕΥΠΑΤΕ ή στην κατά περίπτωση αρμόδια Περιφερειακή Υπηρεσία Τουρισμού (ΠΥΤ), συνοδευόμενη από τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στη νέα υπουργική απόφαση.

7. Τι ισχύει ως προς τη γνωστοποίηση λειτουργίας του ΜΤΚΜΚ;

Η λειτουργία του ΜΤΚΜΚ γνωστοποιείται μόνο μετά:

- την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος
- την ολοκλήρωση της κατασκευής τουλάχιστον δύο (2) τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών
- τη σύνδεσή του με τα δίκτυα των οργανισμών κοινής ωφέλειας
- κατασκευή της κυκλοφοριακής σύνδεσης.



Επιμέλεια

Ελευθερία Βολάκη

Attorney at Law - Partner, LL.M.

Νάντια Παπαϊωάννου

Legal trainee