

## ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

N.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με N.2381/2000

### Άρθρο 1

#### Σκοπός

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.

### Άρθρο 2

#### Ορισμοί

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
2. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
3. Κοινοφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
4. Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
5. Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
6. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.
7. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
8. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.
9. Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.
10. Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
11. Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου.
13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
14. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.
15. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.
17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:
  - α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,
  - β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,
  - γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και
  - δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.
18. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.
19. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση

των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

20. Φέρουσα κατασκευή κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. Κατασκευές συμπλήρωσης είναι τα υπόλοιπα τμήματα που συμπληρώνουν το κτίριο και εξυπηρετούν τον προορισμό του.

21. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.

22. Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους του ενοίκους του κτιρίου.

23. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ ύψος.

24. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

25. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

26. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

27. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικοπέδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

28. Συντελεστής κατ'όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό όγκο του κτιρίου που μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.

30. Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους ή φυσικό έδαφος) έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

31. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.

34. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

35. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

36. Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.

37. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεών του.

38. Εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ορόφου ή δώματος, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

39. Προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.

40. Περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα, ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

41. Βόθρος είναι χώρος κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, στον οποίο συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου ή τα όμβρια ύδατα.

42. Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου

και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής.

43. Εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

44. α) Παθητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι οι τεχνικές ή οι κατασκευές που εμπεριέχονται στο σχεδιασμό των κτιρίων και προσαρμόζονται κατάλληλα στο περίβλημά (κέλυφος) τους, με τρόπο ώστε να διευκολύνουν στην καλύτερη εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας για τη θέρμανση των κτιρίων, καθώς και στην αξιοποίηση των δροσερών ανέμων για το φυσικό τους δροσισμό.

Οι βασικές κατηγορίες των συστημάτων αυτών είναι:

αα. Τα συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως τα νότια ανοίγματα.

ββ. Τα συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους, όπως ο ηλιακός χώρος-θερμοκήπιο, ο ηλιακός τοίχος, το θερμοσιφωνικό πέτασμα, το ηλιακό αίθριο.

γγ. Τα συστήματα δροσισμού, όπως ο ηλιακός αγωγός και τα σκίαστρα.

β) Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι όσα παθητικά ηλιακά συστήματα χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για τη θέρμανση ή δροσισμό του εσωτερικού χώρου των κτιρίων. Τέτοια συστήματα είναι ιδίως ο ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, τα φωτοβολταϊκά στοιχεία και τα υβριδικά συστήματα.

45. Βιοκλιματικά κτίρια είναι τα κτίρια που σχεδιάζονται λαμβάνοντας υπόψη την αξιοποίηση των θετικών παραμέτρων του κλίματος και χρησιμοποιούν συνδυασμό παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων ή άλλες ανανεώσιμες πηγές ενέργειας με στόχο την εξοικονόμηση ενέργειας και προστασία του περιβάλλοντος.

46. Ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον. Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

47. Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.

### Άρθρο 3

#### Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος

1. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο, β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων του προελέγχου αν ζητηθεί, ή στο στάδιο της χορήγησης άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων που ορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε. Τυχόν ενστάσεις, από τον αιτούντα την έκδοση της άδειας οικοδομής κατά των αποφάσεων της υπηρεσίας, κρίνονται σε πρώτο και δεύτερο βαθμό από τις αντίστοιχες Ε.Π.Α.Ε. ή το κατά την επόμενη παράγραφο συνιστώμενο Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (Α.Π.Α.Σ.) το οποίο κρίνει ενστάσεις κατά αποφάσεων της δευτεροβάθμιας Ε.Π.Α.Ε. όταν αποφασίζει σε πρώτο βαθμό.

2. Στα ειδικά κτίρια ελέγχεται και η λειτουργικότητά τους. Ο έλεγχος αυτός ενεργείται από τον αρμόδιο για κάθε κατηγορία κτιρίων φορέα. Για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας, ο παραπάνω έλεγχος ασκείται από την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε..

3. Συνίσταται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (Α.Π.Α.Σ.), αποτελούμενο από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ως πρόεδρο, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Πολιτισμού, δύο εκπροσώπους από το διδακτικό προσωπικό του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου (Ε.Μ.Π.), δύο εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) και δύο εκπροσώπους του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων

Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών, Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ. - Π.Ε.Α.).

Το Α.Π.Α.Σ. έχει την αρμοδιότητα να γνωμοδοτεί και να εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού. Επίσης γνωμοδοτεί για θέματα σχετικά με τις επιδράσεις / επιπτώσεις από την κατασκευή κάθε είδους τεχνικών έργων σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά ή πολιτισμικά περιοχές και οικισμούς της χώρας, καθώς και για κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στα πλαίσια των παραπάνω αρμοδιοτήτων, το Α.Π.Α.Σ. μπορεί να ζητά από τις αρμόδιες υπηρεσίες τα σχετικά στοιχεία και απόψεις.

Το μέλη και οι αναπληρωτές τους πρέπει να είναι αρχιτέκτονες και ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από πρόταση του οικείου φορέα.

Ο τρόπος λειτουργίας, η γραμματειακή υποστήριξη, η διάρκεια της θητείας των μελών και κάθε άλλη λεπτομέρεια ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

4. Οι Επιτροπές Ενάσκησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που έχουν συσταθεί κατά το άρθρο 80 παρ.4 του ν.δ.. 8/1973 (ΦΕΚ 124) μετονομάζονται σε Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης, Εσωτερικών και Δημόσιας Τάξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορούν να συνιστώνται πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε. και να καταργούνται ή να συγχωνεύονται οι υπάρχουσες. Ειδικά για τις πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε., ορίζεται μία ανά νομό. Για τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις των μητροπολιτικών περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης μπορεί να συνιστώνται περισσότερες της μιας πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε.. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας των Ε.Π.Α.Ε. στις οποίες μετέχει και εκπρόσωπος του Τ.Ε.Ε., η έδρα τους, οι αρμοδιότητές τους και ειδικότερα, οι κατηγορίες κτιρίων και εγκαταστάσεων στα οποία ασκούν τον έλεγχο που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

5. Τα όργανα ελέγχου, όπως ο έλεγχος αυτός περιγράφεται στην παράγραφο 1, στελεχώνονται από αρχιτέκτονες.

#### Άρθρο 4

##### Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου και του Α.Π.Α.Σ. εάν ζητηθεί από τον Υπουργό και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα,

β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 9 του π.δ.437/1985 Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων (ΦΕΚ 157 ΑΔ). Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου από αυτόν, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β, εφ' όσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες,

κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαραιτείται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται.

Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνωμοδότηση του Α.Π.Α.Σ. μπορεί να καθορίζονται: α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κτιρίων στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κτιρίων κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω,

4.α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων, παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.

Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

5.α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί για αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστυλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφησης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ.13/22.4.1929 (ΦΕΚ 153 ΑΔ) περί επικινδύνων οικοδομών. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα

αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 ΔΔ).

γ) Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινοχρήστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δε θίγει το κτίριο ή ότι δε συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο, ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός παραδοσιακών οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε., μετά τη γνωμοδότηση της οποίας αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

#### Άρθρο 5

##### Χρήση κτιρίων

1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή.

2. Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.

3. Σε κάθε πράξη μεταβίβασης της κυριότητας κτιρίου ή διακεκριμένης και αυτοτελούς ιδιοκτησίας επισυνάπτεται υποχρεωτικά εκτός από το κυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας που προβλέπεται στο άρθρο 17 παρ.12 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33) και υπεύθυνη δήλωση του ν.δ. 105/69, των δικαιοπρακτούντων για την τήρηση της παρ.1 του παρόντος. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται για τα κτίρια των οποίων οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

#### Άρθρο 6

##### Αρτιότητα οικοπέδων

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, θεωρείται

άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο:

α) όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση που ισχύουν στην περιοχή.

β) όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεί στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν τα μικρότερα από αυτά εκτός αν από ειδικές διατάξεις προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση.

4. Γωνιακά οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδόν λόγω αποτίμησης κατά την επιβολή στοών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

## Άρθρο 7

### Συντελεστής Δόμησης

1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο:

#### A. Προσμετρώνται:

α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οποιασδήποτε χρήσης, σε όλους τους ορόφους, καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης ΒΒ,

β) οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παράγραφο 2 του άρθρου 11,

γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

#### B. Δεν προσμετρώνται:

α) Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια υπογείου ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εφόσον το ελεύθερο ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής.

Στα ειδικά κτίρια για τα οποία απαιτείται άδεια φορέα για τη λειτουργία τους, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματος ορόφου, ελεύθερου ύψους μέχρι 2,20 μ. που χρησιμοποιείται ομοίως για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, που εγκρίνεται με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου.

β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

γ) Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ.μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ., ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ..

δ) Κλίμακες κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ εφαρμογή του άρθρου 26.

ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι, αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγασμένα και σκιάστρα, όπως ορίζεται στο άρθρο 11.

στ) Οι παρόδιες στοές, όπως προβλέπονται στο άρθρο 15.

ζ) Όλες οι κατασκευές, που προβλέπονται στο άρθρο 16, με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους.

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους

κοινής χρήσης.

ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS), εφόσον έχει: 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφανείας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50μ. πάνω ή κάτω ( $\pm 0,50\mu.$ ) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του, και 3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3,00 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μέτρων κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτόν, επιφανείας έως το 5% της επιφανείας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30μ<sup>2</sup>, τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάνει τα 30μ<sup>2</sup>, για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17.

ιβ) Ο χώρος που βρίσκεται κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους χώρους χωρίς να είναι ο ίδιος κλειστός ή ημιυπαίθριος.

ιγ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίριο που υφίσταται πριν από τις 4.7.1979 (ημερομηνία δημοσίευσης του κανονισμού θερμομόνωσης ΦΕΚ 362 Δ) κτιρίου και κατασκευάζεται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

ιδ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων, της παραγράφου 6 του άρθρου 11 στις όψεις των κτιρίων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

ιε) Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

2. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

## Άρθρο 8

### Κάλυψη του οικοπέδου

1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφανείας του. Γενικές και ειδικές διατάξεις, που καθορίζουν άμεσα ή έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφανείας του οικοπέδου. Κατ'εξαιρέση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120,0 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία.

Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν.

Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 9, παρ.1) και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως του κτιρίου.

Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκηπίου η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 15, εφ'όσον δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από την επιφάνεια αυτή, καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της.

Επίσης θεωρούνται ως υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 9, παρ.1), ανεξάρτητα από το βάθος τους, καθώς και αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιυπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ. ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού ελάχιστου πλάτους.

3. Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρούνται και:

α) εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17 εκτός από τις δεξαμενές υγρών καυσίμων της παρ.5 αυτού.



γ) Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

δ) Τα σκίαστρα της παρ.6 του άρθρου 11, οι κατασκευές των περιπτώσεων ιγ και ιδ της παρ.1β του άρθρου 7, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε της ίδιας παραγράφου

4. Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

## Άρθρο 9

### Τρόπος Δόμησης - Θέση Κτιρίου

1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση  $\Delta = 3 + 0,10 H$  (όπου  $H$  το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός, ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, ή το προβλεπόμενο σε περίπτωση μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης).

2. Κατ εξαίρεση από την προηγούμενη παράγραφο, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων είναι δυνατό να καθορίζονται περιορισμοί για τη θέση του κτιρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

Σε περίπτωση έγκρισης ή επέκτασης σχεδίου πόλεως, όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και 8,50 μ. και εφόσον επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του  $\Delta$  της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ. Όταν εγκρίνονται διαγράμματα κάλυψης, η απόσταση μεταξύ των ορίων των διαγραμμάτων πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την απόσταση  $\Delta$  της παρ.1 ή την απόσταση του προηγούμενου εδαφίου κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από τα όρια των οικοπέδων.

3.α. Αν υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτίριο με χρήση κατοικίας, προσωρινής διαμονής, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης, το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 ή κτίριο που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ. το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον  $\Delta$  από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ.1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτιρίου 9,0 μ. το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτιρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικόπεδο, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από  $\Delta$ , προκειμένου να εξασφαλισθεί η παραπάνω διάσταση κτιρίου. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτιρίου 9,0 μ. η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο, όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης, η απόσταση από το κοινό όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ.

β. Αν η υποχρέωση να τηρηθεί η απόσταση σύμφωνα με την περίπτωση α, ισχύει και για τα δύο εκατέρωθεν όρια του προσώπου του οικοπέδου και εφόσον τηρούμενης της απόστασης  $\Delta$  και από τα δύο όρια δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση διάστασης κτιρίου 9,0 μ., το κτίριο με διάσταση το πολύ 9,0 μ. τοποθετείται σε θέση ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά. Αν δε για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου καθίστανται συνολικά μικρότερες από 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται σε επαφή με τα όρια κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. Όταν η παραπάνω απόσταση είναι συνολικά μικρότερη από 2,0 μ., επιτρέπεται η επαφή με το κτίριο με ένα από τα δύο όρια, χωρίς να γίνεται υπέρβαση της διάστασης των 9,0 μ.

γ. Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτώσεων α και β είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος.

δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό οικοδομικό σύστημα, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επιβάλλεται να αφεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχυουσών διατάξεων.

ε. Αν σε οικόπεδο που έχει ανεγερθεί κτίριο με τους περιορισμούς της παραγράφου αυτής έχει αφεθεί απόσταση από το όριο μικρότερη του  $\Delta$ , σε περίπτωση επέκτασης ή εκ νέου κατασκευής κτιρίου στο όμορο οικόπεδο (όπου το προϋπάρχον κτίριο), έχουν επίσης εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου αυτής.

4. Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικοπέδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση  $\Delta = 3 + 0,10 H$  (όπου  $H$  το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην παρ. 1).

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις  $\Delta$  του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο σκιάστρα, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 11, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 17.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικοπέδο περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στερεό που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που μπορεί να μην είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτόμενη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από 1:1,5 μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

7. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 13,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 16,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,6 ύψος 18,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 2,0 ύψος 21,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 24,00 μ.

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο του 2,4 το ύψος ορίζεται στο δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής και πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 27,00 μ..

Για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα χωρίς να υπερβαίνουν τα παρακάτω μεγέθη:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 11,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 15,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 18,00 μ.

Επιτρέπεται η εφαρμογή της προϊσχύουσας διάταξης σε περίπτωση προσθήκης καθ ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985 εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και δεν υπάρχει λειτουργικά δυνατότητα εξάντλησης αυτού κατ επέκταση, μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθορισθεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν.

Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετρείται από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή. Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτήν ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετρείται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτό ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17, μπορεί να προσαυξηθεί μέχρι 1,50 μ ή και περισσότερο μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε..

Σε οικοπέδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον απ αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

8. Γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται, με την επιφύλαξη της παρ.9 και της παρ.4 του άρθρου 28. Εφεξής κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων, είναι δυνατό να καθορίζονται ύψη κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υπόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει και κατισχύουν των διατάξεων της παρ.7.

Στις περιπτώσεις αυτές η αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου καθορίζεται σύμφωνα με την παρ.7.

10. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ'όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σ.ο.) δίνεται από τις ακόλουθες σχέσεις:

α. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους εφόσον από ενεργειακή μελέτη προκύπτει σχετική ανάγκη: (σ.ο.) =  $5,00 \times (\sigma.δ.)$  και

β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ.: (σ.ο.) =  $4,50 \times (\sigma.δ.)$ , όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση.

Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου σ.ο, λαμβάνεται ο όγκος των πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων ακάλυπτων χώρων προσμετρώνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτόν δεν προσμετρώνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστυλώματα (pilotis), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από νόμιμη οικοδομική άδεια, ο χώρος της παρόδιας στοάς και το 50% του χώρου της εσωτερικής υποχρεωτικής στοάς της παρ.6 του άρθρου 12 υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προσαυξηθεί ο συντελεστής δόμησης κατά τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής, καθώς και ο χώρος των περιπτώσεων ιβ και ιε της παρ.1β του άρθρου 7 του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση ανέγερσης ανεξάρτητων κτιρίων στο οικοπέδο με ύψη μικρότερα και μεγαλύτερα των 8,50 μ., ο επιτρεπόμενος σ.ο. δίνεται από τη σχέση:

Ε1: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρώνται στο σ.δ. των κτιρίων με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ.,

Ε2: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρώνται στο σ.δ. των κτιρίων με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ. και

Ε: το εμβαδόν του οικοπέδου.

#### Άρθρο 10

Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής.

Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν.

3.α Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ.6α του άρθρου 9, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαρφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού ή η υπάρχουσα χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή η κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

β. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν εκδώσει τις παραπάνω βεβαιώσεις μέσα σε ένα μήνα από την σχετική αίτηση, αυτές εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή από άλλη τεχνική υπηρεσία, την οποία ορίζει ο νομάρχης. Η παραπάνω υπηρεσία κοινοποιεί τα σχετικά έγγραφα στο δήμο ή την κοινότητα.

#### Άρθρο 11

Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων

1. Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφος του κτιρίου.

2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι κείως συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικοπέδο δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης. Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σ.δ..

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα, από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη. Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σ.δ. της προσθήκης.

3. Οι εξώστες δεν επιτρέπεται να προεξέχουν από το οριακό επίπεδο της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο ή κεκλιμένο), όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 9, παρ.6α και 6β, περισσότερο από ένα δέκατο του πλάτους του δρόμου, όπως καθορίζεται στο άρθρο 10 του παρόντος και μέχρι 2,00 μ. το πολύ.

4. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση, κατά το άρθρο 12, πρέπει να βρίσκονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μέτρα από κάθε σημείο της στάθμης του πεζοδρομίου ή της οριστικής στάθμης του παραχωρημένου χώρου.

5. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μέτρα, μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μέγιστου πλάτους 0,40 μ. καθώς και σκίαστρα του ίδιου πλάτους ελαφριάς κατασκευής, σταθερά ή κινητά (οριζόντια, κατακόρυφα ή κεκλιμένα) που έχουν προορισμό τη σκίαση κλειστών ή ανοικτών χώρων χωρίς να μειώνουν τον απαιτούμενο φυσικό φωτισμό του χώρου, τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26. Πλάτος μεγαλύτερο από 0,40 μ. και έως το μέγιστο επιτρεπόμενο πλάτος εξώστη μπορεί να επιτραπεί μόνο ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

Επίσης στις όψεις των υφιστάμενων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κτιρίων επιτρέπονται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μ., όπως ηλιακοί τοίχοι μη αεριζόμενοι (τοίχοι μάζας) ή αεριζόμενοι, τοίχοι νερού ή θερμοσιφωνικό πέτασμα, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26 και ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. Το προηγούμενο εδάφιο δεν έχει εφαρμογή σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ή έργα τέχνης.

7. Οι κατασκευές της προηγούμενης παραγράφου που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το άρθρο 12 πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3,0 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτόν δεν περιλαμβάνονται οι υδρορροές του κτιρίου εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις.

8. Τα αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

Σε πεζόδρομους επιτρέπεται η κατασκευή των παραπάνω στοιχείων σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ μετά από βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου.

9. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, σύμφωνα με τις παραγράφους 3, 4 και 5 του άρθρου αυτού. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 0,10 μ. της απόστασης Δ.

10. Κινητά προστεγάσματα σε κάθε όροφο του κτιρίου κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθ.26.

11. Μεταξύ των ημιυπαίθριων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

12. Κλιματιστικά στοιχεία επιτρέπονται στις όψεις των κτιρίων σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26. Τα κλιματιστικά στοιχεία που τοποθετούνται σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι 0,40 μ. από τις όψεις του κτιρίου ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

## Άρθρο 12

### Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

2. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

3. Με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής, σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου, την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Οι διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου ή μεταξύ αυτών και του ειδικού διαχειριστή από την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων, δικάζονται από το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

5. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο και δεν έχει εφαρμογή η διαδικασία των παρ. 1 έως 3.

6. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιγυαλισμένους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

Στην περίπτωση αυτή για τα οικοπέδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%, χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

### Άρθρο 13

#### Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναφέρονται στην παράγραφο 1.

3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού συμβουλίου, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 12.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ. 3 χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση

και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικοπέδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58).

#### Άρθρο 14

##### Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τ.μ.

Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 7, και:

α) Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

β) Ανοικτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

3. Τα ποσοστά κάλυψης της παρ.1 του άρθρου 8 αυξάνονται κατά 10 εκατοστιαίες μονάδες, εκτός αν η αύξηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της περιοχής. Στην κάλυψη του οικοπέδου δεν υπολογίζονται οι επιφάνειες των χώρων που προβλέπονται στην παρ.3α του άρθρου 8 και στην περίπτωση β της προηγούμενης παραγράφου.

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια αυτά είναι Δ=2,50 μ. Η παράγραφος 3 του άρθρου 9, όπως αντικαθίσταται, εφαρμόζεται ανάλογα. Μέσα στην απόσταση Δ, εκτός από τις κατασκευές που αναφέρονται στην παρ.6 του άρθρου 11, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι 0,40 μ. σε τμήματα των όψεων του κτιρίου.

5. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους 1,50 μ. καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 16

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.

7. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

#### Άρθρο 15

##### Παρόδιες στοές

1. Όταν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική. Η στοά πρέπει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και το πλάτος της πρέπει να φθάνει έως την οικοδομική γραμμή.

Η Ε.Π.Α.Ε., αφού λάβει υπόψη τις ειδικές συνθήκες, όπως το μέγεθος του οικοπέδου, τη θέση του ή των κτιρίων, την εξάντληση του σ.δ., μπορεί να εγκρίνει την κατά φάσεις κατασκευή της στοάς, σε συνάρτηση με τις φάσεις κατασκευής του ή των κτιρίων. Κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της στοάς ορίζεται αριθμητικά.

2. Μεταξύ της στάθμης οροφής της στοάς και της στάθμης του πεζοδρομίου, καθώς και στον χώρο της παρ.5 απαγορεύεται κάθε προεξοχή και κατασκευή μόνιμη ή κινητή, εκτός από τα υποστυλώματα που κατασκευάζονται υποχρεωτικά στην οικοδομική γραμμή. Η πλευρά των υποστυλωμάτων κάθετα στην οικοδομική γραμμή δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς. Η απόσταση μεταξύ των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από 3,00 μ. Οι στοές μπορούν να κατασκευάζονται και χωρίς υποστυλώματα ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται μόνο εφόσον δεν αντίκειται στους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

3. Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 μ. .

4. Το δάπεδο της στοάς κατασκευάζεται συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου και με εγκάρσια κλίση προς τον κοινόχρηστο χώρο έως δύο στα εκατό (2%).

5. Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 3,00 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.

6. Οι παρ.2, 3, 4 και 5 ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

7. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί στοά προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο απαγορεύεται, πριν πραγματοποιηθεί η διάνοιξή της, η χορήγηση οικοδομικής άδειας για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ ύψος είτε κατ επέκταση στο κτίριο και για οποιαδήποτε επισκευή

ή διαρρύθμιση στον όροφο, στον οποίο προβλέπεται η στοά.

Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία ή για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων.

8. Αν η στοά δεν προσμετράται στην κάλυψη του οικοπέδου, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 8, πρέπει οπωσδήποτε να εξασφαλίζεται για φύτευση ο χώρος που απαιτείται σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 23 του κτιριοδομικού κανονισμού. Στην περίπτωση αυτή ο χώρος της στοάς δεν υπολογίζεται ως έκταση για φύτευση.

#### Άρθρο 16

Κατασκευές πάνω από το κτίριο

1. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό, όπως ορίζεται στην παρ.6 του άρθρου 9, επιτρέπονται:

α) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26.

β) Απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,40 μ., από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

γ) Στέγες ύψους μέχρι 2,0 μ. εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

δ) Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας, ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα (μέγιστο ύψους 3,00 μ.), μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

ε) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών (πέργκολες).

στ) Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων που μπορεί να εξέχουν και πέρα από το ιδεατό στερεό της παρ.6 του άρθρου 9.

Όλες οι κατασκευές αυτές πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και μπορεί να συνδέονται με διάτρητα στοιχεία.

2. Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά το άρθρο 9 παρ.6 ιδεατό στερεό, εκτός από τις κατασκευές και τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παρ.1 και οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον :

α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 7 παρ.1βγ.

β. Επιγραφές ή διαφημίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 1491/1984.

γ. Μηχανοστάσια ανελκυστήρων και διαχωριστικά στοιχεία σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

Η απόληξη του φρέατος του ανελκυστήρα επιτρέπεται να έχει το ύψος που απαιτείται από το σχετικό κανονισμό, έτσι ώστε να είναι δυνατή η εξυπηρέτηση του δώματος από τον ανελκυστήρα. Επίσης εάν κατασκευάζεται αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, η απόληξη του κλιμακοστασίου και το μηχανοστάσιο επιτρέπεται να έχουν το ίδιο με αυτήν ύψος, εφόσον κατασκευάζονται σε επαφή με αυτήν.

3. Ειδικές απαγορευτικές διατάξεις κατισχύουν του παρόντος άρθρου.

#### Άρθρο 17

Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους

1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,50 μ. από τη φυσική του στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε.. Επίσης, επιτρέπεται να κατασκευάζονται έργα, όπως πεζούλια, βεράντες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κύριες ή βοηθητικές, τα οποία, λόγω της διαμόρφωσης του εδάφους, είναι αναγκαία για την επικοινωνία με το κτίριο.

2. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και οι εξής κατασκευές:

α) Καπνοδόχοι και ασκεπείς πισίνες.

β) Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

γ) Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων.

δ) Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου προς τους υπόγειους χώρους.

ε) Δεξαμενές νερού ύψους μέχρι 1,00 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και με διαστάσεις σύμφωνα με το άρθρο 26.

στ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων καθώς και αντιθρομβικών συστημάτων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26, μετά από ενεργειακή ή ακουστική μελέτη αντίστοιχα και έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. ως προς τη μορφολογική ένταξη στο χώρο.

ζ) Εγκαταστάσεις κλιματιστικών σε κτίρια παραδοσιακών οικισμών ή διατηρητέα ή σε υφιστάμενα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. ως προς την ένταξή τους στο χώρο.

3. Αν το οικοπέδο είναι κατωφερικό και το κτίριο τοποθετείται πιο μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή, επιτρέπεται μετά από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. η επίκωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται για τη χρήση του κτιρίου.

4. Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.

5. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους επιτρέπεται η κατασκευή βόθρων, δεξαμενών, νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπούς πίσιας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

Επίσης επιτρέπεται η κατασκευή δεξαμενών υγρών καυσίμων, έξω από το χώρο του προκηπίου σε απόσταση Δ από τα όρια του οικοπέδου και κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους, αποκλειστικά για πρατήρια υγρών καυσίμων. Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται αν υπάρχουν και άλλες χρήσεις μέσα στο ίδιο ακίνητο, εκτός από αυτές που έχουν σχέση με την εξυπηρέτηση των πελατών του πρατηρίου, όπως πλυντήριο, λιπαντήριο, μίνι μάρκετ, σταθμός αυτοκινήτων, εστιατόριο. Στα ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές και κοινοτικές ή δημοτικές οδούς και βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμών που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου ή σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, από τις εγκαταστάσεις των πρατηρίων οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών καυσίμων και τα στέγαστρά τους που προβλέπονται από το άρθρο 6 και το άρθρο 8 παρ.5 του β.δ.465/1970, όπως ισχύει, μπορούν να κατασκευαστούν στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων ή γηπέδων, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

6. Κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων επιτρέπονται και οι εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

Σε περιπτώσεις ανηφορικών οικοπέδων, προκειμένου να αποφευχθεί η δημιουργία ορυγμάτων, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε., η κατασκευή ενός χώρου στάθμευσης ή εισόδου-εξόδου χώρων στάθμευσης κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων. Ο χώρος πάνω από τις κατασκευές αυτές πρέπει να φυτεύεται.

7. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν όμως πάντοτε δένδρα και φυτά.

## Άρθρο 18

### Περιφράγματα, Περιφράξεις

1. Τα οικοπέδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα.

Επιτρέπεται η περίφραξη των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη άρτιων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές.

2. Τα περιφράγματα του οικοπέδου σε κανένα σημείο δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 2,50 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,00 μ. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Ύστερα από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 2,50 μ., σε ειδικές περιπτώσεις, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς.

Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερα από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50 μ.

3. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

4. Στα οικοπέδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από πρόταση του



αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα και γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. να κατασκευάζεται στο πρόσωπο ή στα όρια του οικοπέδου συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στην παρ.2, εφόσον το απαιτούν λόγοι ασφαλείας ή λειτουργίας.

#### Άρθρο 19

##### Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους

1. Στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές α) για τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα β) για τον εξοπλισμό τους, όπως στέγαστρα, αποχωρητήρια, περίπτερα, κιόσκια, τέντες, εγκαταστάσεις παιδότοπων και άθλησης, πάγκοι γ) για τον εξωραϊσμό τους, όπως συντριβάνια, ανθοδόχες, εγκαταστάσεις στήριξης φυτών και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών. Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση μνημείων και η τοποθέτηση έργων τέχνης, καθώς και μικρών περιπτέρων για σταθμαρχεία ή πώληση καρτών και εισιτηρίων των αστικών συγκοινωνιών, σε θέσεις που δεν παρεμποδίζουν την κίνηση πεζών και οχημάτων, ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε., η οποία ελέγχει και την αισθητική ένταξή τους στο περιβάλλον. Όλες οι παραπάνω κατασκευές και εγκαταστάσεις πραγματοποιούνται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα ή, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των πιο πάνω κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Επίσης στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται τα δίκτυα υποδομής και οι εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, όπως συγκοινωνιακά και υδραυλικά έργα βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής.

Για τις παραπάνω εγκαταστάσεις και δίκτυα δεν απαιτείται έκδοση άδειας, υποχρεούνται όμως οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας να κοινοποιούν τα σχέδια, στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων αυτών, στους οικείους Ο.Τ.Α..

Επίσης στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, των Περιφερειών και των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων μετά από έγκριση της δευτεροβάθμιας Ε.Π.Α.Ε..

Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση οικοδομικής άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και στα δώματα των δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.

2. Έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται να κατασκευάζονται σκαλοπάτια για την εξυπηρέτηση των κτιρίων. Κατ'εξαίρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.

3. Η ανέγερση προσωρινών λυόμενων κατασκευών για εκθέσεις, γιορτές και κάθε είδους εκδηλώσεις επιτρέπεται με άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, στην οποία καθορίζεται και ο χρόνος παραμονής τους. Με απόφαση, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών αυτών, τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου κάθε κατηγορίας των παραπάνω κατασκευών από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

#### Άρθρο 20

##### Επιγραφές και διαφημίσεις

##### 1. Απαγορεύεται:

α) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στέρεο του οικοπέδου και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου.

β) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε περιοχές ειδικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών, εκτός αν άλλως ορίζεται από τις ειδικές για κάθε περίπτωση διατάξεις.

γ) η οπτική κάλυψη εν όλω ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτιρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις β και γ, καθώς και όπου από οποιαδήποτε διάταξη απαιτείται έλεγχος των κτιρίων από την Ε.Π.Α.Ε., η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε..

Το ανώτατο ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτιρίων ορίζεται σε 1,80 μ. στις περιπτώσεις που έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και σε 3,30 μ. όταν δεν έχει εξαντληθεί.

2. Η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων σε κτίριο, οικόπεδο, κοινόχρηστο χώρο ή γήπεδο επιτρέπεται μόνο ύστερα από άδεια του δήμου ή της κοινότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1491/1984 (ΦΕΚ 173 Α), όπου δια σχετικής κοινής απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ειδικότερα οι προδιαγραφές, προϋποθέσεις και διαδικασία τοποθέτησής τους.

3. Οι άδειες της παραγράφου 2 δεν απαιτούνται για επιγραφές ή διαφημίσεις μέσα από τις προθήκες κλειστών χώρων και για επιγραφές μικρού μεγέθους, το πολύ 30 X 40 εκ. στις όψεις του κτιρίου που δηλώνουν τη χρήση του κτιρίου ή τμήματός του ή την ιδιότητα των ενοίκων του.

4. Δε τίγονται με το νόμο αυτόν ειδικές διατάξεις που επιβάλλουν περιορισμούς στην τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων φωτεινών ή μη.

5. Οι διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του ν. 1491/1984 εφαρμόζονται και όταν τοποθετούνται φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις κατά παράβαση της παρ. 2β του άρθρου 16 του παρόντος νόμου και του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

6. Σε υφιστάμενα κτίρια, που έχουν κατασκευαστεί με προϊσχύουσες του παρόντος νόμου διατάξεις πάνω στην εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή, επιτρέπεται η τοποθέτηση στις όψεις τους φωτεινών ή μη επιγραφών, σχετικά με τις λειτουργίες που υπάρχουν στα κτίρια αυτά. Οι επιγραφές αυτές μπορούν να προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή το πολύ μέχρι 0,20 μ.

7. Φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις και τα πλαίσια ή στοιχεία αυτών που παραβιάζουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός των ως άνω αυθαίρετων κατασκευών, ο τρόπος εκτίμησης της αξίας τους, οι κατηγορίες αυτών για την επιβολή τους προστίμου και το ύψος αυτού, ο τρόπος αποξήλωσης των ως άνω κατασκευών και απομάκρυνσης αυτών και η τύχη των υλικών για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευθύνη των υπηρεσιών και των οργάνων τους, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του ακινήτου επί του οποίου τοποθετείται η επιγραφή ή διαφήμιση, η διαφημιστική εταιρία, οι κατασκευαστές και οι διαφημιζόμενοι που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου.

8. Τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις που παραβιάζονται οι διατάξεις του ν. 1491/1984 εφόσον δεν εκδοθεί η κατά την παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1491/1984 απόφαση του δημάρχου ή του προέδρου της κοινότητας σε διάστημα ενός (1) μηνός από την ημέρα που έλαβε γνώση της παράβασης η αρμόδια υπηρεσία του δήμου ή της κοινότητας.

## Άρθρο 21

### Παρεκκλίσεις

1. Για τα νοσοκομειακά ή σχολικά ή προνοιακού χαρακτήρα κτίρια ή αθλητικές εγκαταστάσεις του δημόσιου τομέα επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.

2. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, τα καμπαναριά, οι υδατόπυργοι, τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης.

3. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νόμου και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο, ή από την πολεοδομική υπηρεσία για τα κτίρια, για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

4. Επίσης για λειτουργούσες βιομηχανίες επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις απολύτως απαραίτητες προσθήκες σε κτίρια ή εγκαταστάσεις τους εφόσον με αυτές επιτυγχάνεται η αντιρρύπανση και η προστασία του περιβάλλοντος.

Οι παρεκκλίσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία της βιομηχανίας φορέα και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

5. Επιτρέπεται, η κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, η κατασκευή ανελκυστήρα με τις απολύτως αναγκαίες από τους ισχύοντες κανονισμούς διαστάσεις, καθώς και του αναγκαίου χώρου πρόσβασης σ αυτόν, σε υφιστάμενες κατά τη χρονολογία ισχύος της διάταξης αυτής οικοδομές που στερούνται αυτού και όπου

διαμένουν άτομα με κινητική αναπηρία, εφόσον δεν βλάπτεται υπέρμετρα το άμεσο οικιστικό περιβάλλον. Η παρέκκλιση αυτή χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας, σύμφωνη γνώμη του περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και μετά από αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας.

Τα ανωτέρω μπορεί να εφαρμοσθούν και σε κτίρια, στα οποία κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν επεβάλλετο από τις ισχύουσες τότε διατάξεις η κατασκευή του ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σε αυτόν. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας.

6. Διατάξεις που επιτρέπουν παρεκκλίσεις για την κατασκευή κτιρίων ή εγκαταστάσεων καταργούνται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, εκτός εάν μέχρι τη δημοσίευση έχει υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα σχετική μελέτη.

## Άρθρο 22

### Οικοδομικές άδειες - Αυθαίρετες κατασκευές

1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές και επικώσεις, η εγκατάσταση ικριωμάτων, η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση και κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους. Η οικοδομική άδεια κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης, καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) και του άρθρου 4 του παρόντος δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές, ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων που υφίστανται νόμιμα.

Επίσης δεν απαιτείται άδεια:

α) για την κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου,

β) για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) για την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις α, β, και γ οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

2. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων. Με όμοια απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Μεταφορών και Επικοινωνιών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

Με όμοια απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Εμπορικής Ναυτιλίας καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ.1 ή β) καθ υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν.

Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας, άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Στην περίπτωση αυτή η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογικών από τον υπόχρεο.

Ειδικά για κτίρια αποθηκών ΣΙΛΟ, ψυγείων και δεξαμενών ιδιοκτησίας Αγροτικών Συνεταιριστικών Οργανώσεων, τα οποία κατασκευάζονται με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, η ανωτέρω προθεσμία για υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα μήνες.

Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα ανακαλούνται. Η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις μέχρι της δημοσίευσής του νόμου αυτού εκκρεμείς υποθέσεις.

Ειδικά για κτίρια εγκαταστάσεων που οι επενδύσεις τους είχαν υπαχθεί στα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (Μ.Ο.Π.), βάσει των υπ αριθμών 1787/1984 και 2088/1985 Κανονισμών του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Οικονομικών Κοινοτήτων (Ε.Ο.Κ.) και στους ν. 1262/1982 (ΦΕΚ 70 ΑΔ) και ν. 1682/1987 (ΦΕΚ 14 ΑΔ), η προθεσμία του πρώτου εδαφίου των παραγράφων αυτής για την υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα (10) μήνες. Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα διαγράφονται ανεξάρτητα από το στάδιο στο οποίο βρίσκονται. Στην περίπτωση αυτή τυχόν καταβληθέντα για την αιτία αυτή πρόστιμα μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού συμψηφίζονται με υπάρχοντα χρέη προς το δημόσιο και αν δεν υπάρχουν τέτοια επιστρέφονται ατόκως.

4. Κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρθρου 5 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται κατ αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου. Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους.

5. Οι όψεις των κτιρίων που, λόγω της μη αποπεράτωσής τους, αποτελούν κίνδυνο για τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που, λόγω του μεγέθους τους ή της θέσης ή περιοχής στην οποία βρίσκονται, προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους, πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της κατά την παρ.6 απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα.

6. Με απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται, σύμφωνα με τα κριτήρια της παρ.5 ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι περιοχές μέσα στις οποίες οι όψεις των κτιρίων πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της παραπάνω απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα. Με όμοια απόφαση του οικείου νομάρχη καθορίζονται επίσης και τα μεμονωμένα κτίρια, που βρίσκονται εκτός των παραπάνω περιοχών, των οποίων οι όψεις πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια.

Αν οι υπόχρεοι εντός της παραπάνω προθεσμίας των έξι (6) χρόνων δεν εκπληρώσουν την υποχρέωσή τους αυτή, μπορεί να εκτελεί τις σχετικές εργασίες το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα, καταλογίζοντας τις σχετικές δαπάνες σε βάρος τους.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία επέμβασης του Δημοσίου ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ο τρόπος και η διαδικασία καταλογισμού και είσπραξης των δαπανών και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης και της παρούσας παραγράφου

7. Στις περιπτώσεις που καθορίζονται με την απόφαση νομάρχη της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και σε ειδικές περιπτώσεις που εκτελούνται έργα ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων ή που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερης σημασίας, στις οποίες το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την ύπαρξη ημιτελών κτιρίων ή κτιρίων που οι όψεις τους δεν έχουν συντηρηθεί ή που είναι εγκαταλελειμμένα, καθώς και για τις περιπτώσεις που για την ανάπλαση είναι αναγκαία η εκτέλεση εργασιών στο εσωτερικό κτιρίων, διατηρητέων ή μη, όπως επίσης και για τις περιπτώσεις που απαιτείται κατεδάφιση τμήματος υπάρχοντων κτιρίων, δύναται να επεμβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα και να εκτελεί τις απαιτούμενες εργασίες για την αποπεράτωση των όψεων των ημιτελών κτιρίων της ως άνω παραγράφου 5 σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια ή για την ανάπλαση και αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων, που δεν έχουν συντηρηθεί ή για την αξιοποίηση και ανάπλαση των κτιρίων, που είναι

εγκαταλελειμμένα, με βάση μελέτη που συνοδεύει την πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, που εκτελεί έργα ανάπλασης στην περιοχή.

Για την επέμβαση αυτή και την έγκριση του προϋπολογισμού της δαπάνης εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας. Η απόφαση συνιστά και τίτλο για την εγγραφή υποθήκης επί του ακινήτου, υπέρ του καταβάλλοντος τη δαπάνη αποπεράτωσης ή αποκατάστασης ή ανάπλασης, προς εξασφάλιση της απαίτησής του.

Η αποπεράτωση ή η αποκατάσταση των όψεων ή η ανάπλαση του κτιρίου μπορεί να ανατίθεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας και σε επιχειρήσεις κοινής ωφελείας. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης των όψεων εκδίδεται πράξη καταλογισμού της δαπάνης εις βάρος του ιδιοκτήτη ή του δικαιούχου της οικοδομικής άδειας και η είσπραξη γίνεται κατ'εφαρμογή των διατάξεων του ΚΕΔΕ.

Με την ΚΥΑ της προηγούμενης παραγράφου 6 ρυθμίζονται οι διαδικασίες, τα αρμόδια κατά περίπτωση όργανα και κάθε σχετική ή συμπληρωματική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής.

8.α) Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ'οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, ευθύνες κα. του κυρίου του έργου  
του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών  
του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών  
του γενικού εργολάβου του έργου  
του κατ'είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη  
των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών  
των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών  
των κατά περίπτωση αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών και των στελεχών τους.

γ) Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Δια του ίδιου προεδρικού διατάγματος ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων παραγωγών και προμηθευτών.

Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.

δ) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προσδιορίζονται τα έργα στα οποία ορίζεται απαραίτητως Τεχνικός Υπεύθυνος Εργοταξίου, με κριτήρια το μέγεθος, το κόστος και τις τεχνικές ιδιαιτερότητές τους.

ε) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα έργα για τα οποία τηρείται απαραίτητως Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών. Η ίδια απόφαση καθορίζει τις λεπτομέρειες για την σύνταξη και τήρηση του βιβλίου.

## Άρθρο 23

### Προσθήκες

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 ή αν έχει χορηγηθεί γι αυτό νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ.5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983, είτε της παρ.3 του άρθρου 22, ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955.

Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες.

β) Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ'εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 101 του ν.δ. 8/1973 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του ν. 720/1977.

γ) Αν προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού.

δ) Οι μέχρι 2.11.1981 κατασκευασθείσες εγκαταστάσεις σιδηρών δεξαμενών υγρών καυσίμων

και λοιπών κατασκευών εντός μόνιμων αποθηκευτικών χώρων των εγκαταστάσεων εναποθηκεύσεως υγρών καυσίμων και υγραερίου των εταιριών πετρελαιοειδών, που καλύπτονται από άδεια λειτουργίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες.

ε) Αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, σε γήπεδο που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή, βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με το συντελεστή δόμησης της απέναντι εντός σχεδίου περιοχής.

2. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα σύμφωνα με την παράγραφο 1 επιτρέπεται προσθήκη καθ ύψος αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις η οποία μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου που καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής για το εκτός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου μέρος της οικοδομής. Στα κτίρια της παραγράφου 1 επιτρέπονται οι επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσεως.

3. Ως ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις των ακάλυπτων χώρων για τον υπολογισμό της κάλυψης του οικοπέδου και της επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης θεωρούνται εκείνες που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας των περιπτώσεων της παραγράφου 1.

Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.

Χώροι του παραπάνω κτιρίου που με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις δεν υπολογίζονταν στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου εξακολουθούν να μην υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης. Κατά τα λοιπά, για την προσθήκη τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εκτός των περιπτώσεων ακάλυπτων χώρων για φωτισμό και αερισμό, που έχουν κατασκευαστεί νόμιμα με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις (προαιρετικοί ακάλυπτοι χώροι φωταγωγοί), οπότε μπορεί να ακολουθείται το περίγραμμα των χώρων αυτών.

4. Προσθήκη κατ επέκταση σε κτίριο που υφίσταται νομίμως ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

5. α. Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, κατά τον χρόνο χορήγησης της άδειας οικοδομής.

Σε συνιδιόκτητα οικοπέδα στα οποία μειώνεται ο συντελεστής δόμησης, εφόσον ένας ή περισσότεροι των συνιδιοκτητών έχουν οικοδομήσει κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους με βάση τον παλιό συντελεστή δόμησης, η επιφάνεια της προσθήκης που επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί για τις λοιπές συνιδιοκτησίες και μόνον όταν πρόκειται για κατοικία πρέπει να είναι ίση με το γινόμενο του νέου μειωμένου συντελεστή δόμησης επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που έχει έκαστος συνιδιοκτήτης.

β. Άδειες που έχουν εκδοθεί κατ εφαρμογή της παρ.5 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985 μετά την ισχύ του άρθρου 33 του ν. 2664/1998 εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται κατά την διάρκεια ισχύος τους χωρίς αύξηση της επιφάνειας και του όγκου του κτιρίου.

Επίσης εκδίδονται σύμφωνα με τη διάταξη αυτή οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ο πλήρης φάκελος για την έκδοση αυτών.

## Άρθρο 24

### Τακτοποίηση οικοπέδου

1. Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών (ΦΕΚ 228) κατά την τακτοποίηση εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ. 690 / 1948 (ΦΕΚ 133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,0 τμ και ελάχιστης πλευράς 5,0 μ. σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου με τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης ή όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.

2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του

οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

3. Σε οικοπέδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα από τα πρόσωπα αυτά.

4. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

5. Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/1977. Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και προϋφίστανται της ισχύος του ν. 651/1977, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,0 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ. Οικόπεδο μη άρτιο κατ'εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ. 690/1948, επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου.

Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνετε σε αυτό.

6. Τμήματα οικοπέδου αρτίου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά, οικόπεδα, έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση

7. Οι διατάξεις της παραγράφου 6 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.23.

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977.

8. Η κατά την παρ.6 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

9. Με την επιφύλαξη της παρ.5, οι διατάξεις του άρθρου 6, έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

10. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά την ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παρόδότητας.

11. Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση.

12. Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.

## Άρθρο 25

### Δουλείες σε ακίνητα

Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό, της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς

κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν παρεμποδίζουν την έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλω ή εν μέρει, τη άσκηση της δουλείας. Κατεξάιρηση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.

3. Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

## Άρθρο 26

Δομική κατασκευή και τα τμήματά της.

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:

α. βελτιώνεται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων,

β. βελτιώνεται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,

γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

2. Οι ρυθμίσεις στις οποίες αναφέρεται η παράγραφος 1 του παρόντος άρθρου είναι:

Α. Διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο.

Β. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:

α. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα.

β. Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα.

γ. Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα.

δ. Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων.

ε. Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές και άλλες.

Γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως:

α. Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες.

β. Δομικά υλικά.

γ. Κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν κυρίως χωματουργικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές.

δ. Κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα και άλλα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας των Δημοσίων Έργων μπορούν να επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.

4. Οι διατάξεις κτιριοδομικού περιεχομένου του ν.δ. 8/1973, όπως προσδιορίζονται στην παραγράφου 1 του άρθρου 31, διατηρούνται σε ισχύ μέχρις ότου ρυθμιστούν τα θέματα αυτά με τις αποφάσεις Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, οπότε και παύουν να ισχύουν.

## Άρθρο 27

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου.

1. Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος νόμου είναι η κατά τόπους πολεοδομική υπηρεσία.

2. Για κάθε αμφισβήτηση που ανακύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού ή ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και κανονισμών ή των άλλων γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων αποφασίζει οριστικά ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.



Η απόφαση του Υπουργού εφαρμόζεται υποχρεωτικά από τις πολεοδομικές υπηρεσίες της Νομαρχιακής και Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τις σχετικές με το θέμα υπηρεσίες της Περιφέρειας.

3. οι αστυνομικές αρχές οφείλουν:

α) να ελέγχουν αν για τις πραγματοποιούμενες δομικές εργασίες έχει εκδοθεί άδεια από την αρμόδια αρχή και, αν διαπιστώσουν ότι δεν υπάρχει σχετική άδεια, να διακόπτουν την εκτέλεση των εργασιών και να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

β) να ελέγχουν σε γενικές γραμμές αν η εκτελούμενη εργασία ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας και, σε περίπτωση αμφιβολίας, να ειδοποιούν αμέσως την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

γ) να διακόπτουν την εκτέλεση δομικών εργασιών, ύστερα από ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

δ) να παρέχουν προστασία στις πολεοδομικές υπηρεσίες για την εφαρμογή των μέτρων που προβλέπονται από τις διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση.

## Άρθρο 28

Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού

1. Οι διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού (άρθρα 2 έως και 25 του παρόντος) ισχύουν για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 εκτός από τις παρ.1βι, 1βστ, 1βζ και 3, το Άρθρο 8 παρ.3, το Άρθρο 9 παρ.4 εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερη απόσταση από άλλες διατάξεις, και παρ.9 και 10, τα άρθρα 11, 17, 18, 20, 22 και το άρθρο 23 εκτός της παρ.5. Η παρ.10 του άρθρου 9 εφαρμόζεται και για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις που ανεγείρονται στις περιοχές που ισχύει το προεδρικό διάταγμα 24.5.1985 (ΦΕΚ 270 ΔΔ) και το προεδρικό διάταγμα 31.3.1987 (ΦΕΚ 303 ΔΔ).

3. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην της παρ.1βι, το άρθρο 8 παρ.3, το άρθρο 9 παρ.1 και 4 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σ αυτές απόσταση Δ ορίζεται 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παρ.9 και 10, το άρθρο 11, το άρθρο 17, το άρθρο 18 όπου δεν ορίζεται διαφορετικά από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις και τα άρθρα 19, 21, 22, 23 και 25.

4. Δεν θίγονται ειδικές διατάξεις για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, οικισμών ή τμημάτων οικισμών, μεμονωμένων κτιρίων ή περιοχών, για τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς ή την προστασία περιοχών χαρακτηρισμένων ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

## Άρθρο 29

Ειδικές περιπτώσεις

1.α Κατ εξαίρεση των παρ.7, 8, 9 και παρ.10 του άρθρου 2, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 και περικλείονται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους.

β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ. 17.7/16.8.1923.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.83, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.9β του άρθρου 25 του ν. 2508/97.

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τη 13.3.83 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτήν, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διστάσεις αρτιότητας οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 6 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

Για τα παραπάνω τμήματα οικοπέδων, τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω γηπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

3. Γήπεδα σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης που έχουν πρόσωπο σε δρόμους, για τους οποίους έχουν ήδη θεσπισθεί ειδικοί όροι δόμησης και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με οικοδομική γραμμή ή με δύο γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους, μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την ελάχιστη επιφάνεια άρτιου οικοπέδου που προβλέπεται από τις ειδικές αυτές διατάξεις. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, για οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Αν η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικόπεδα όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν. 1337/1983. Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή. Για τα οικόπεδα του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου ή κοινότητας, δύναται να επιτραπεί σε όλως εξαιρετική περίπτωση, η κατασκευή εναέριας γέφυρας για τη σύνδεση των ειδικών κτιρίων που βρίσκονται σε έναντι οικοδομικά τετράγωνα.

Με το ίδιο π.δ/γμα καθορίζονται οι διαστάσεις της εναέριας γέφυρας, η θέση της σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος στήριξης, η χρήση της, το ελάχιστο πλάτος του κοινόχρηστου χώρου πάνω από τον οποίο κατασκευάζεται η εναέρια γέφυρα και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

6. Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παρ.2 του άρθρου 47 του ν. 590/1977 (ΦΕΚ 146) προστίθενται τα εξής: και της κατά τόπο αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

7. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος σχεδίου πόλης, τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με την μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες. Το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την κάθε μία από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνον εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις εν γένει πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής. Σε περίπτωση εφαρμογής της παραγράφου αυτής μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση την παράγραφο αυτή, ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

8. Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρο 8 και άρθρο 9 του ν. 1337/1983. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά και αν είναι μεγαλύτερο θεωρείται ότι η ως άνω ρυμοτομούμενη επιφάνεια αποτελεί την εισφορά σε γη και οι κύριοί της δεν δικαιούνται οποιασδήποτε αποζημιώσεως. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινόχρηστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ.10.

9. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παρ.8 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. 17.7.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.

10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας σε περιοχές απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από την έδρα της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή οικισμοί παραμεθωρίων περιοχών για τις οποίες δύναται η άδεια να εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές, με την εποπτεία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας.

Με την ίδια απόφαση καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης των αδειών και έλεγχος των οικοδομών.

Με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού καθορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες για τις οποίες η κατά τα ανωτέρω άδεια εκδίδεται από τις δημοτικές ή κοινοτικές αρχές.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών για γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας, όπως ποιμνιοστάσιο αιγοπροβάτων, βουστάσια γαλακτοπαραγωγής και πάχυνσης μόσχων, βουστάσια βοοειδών ελεύθερης βοσκής, αποθήκες, υπόστεγα, βροχοδεξαμενές σε βοσκοτόπους, καθώς και στέγαστρα ζώων με οικίσκους διαμονής ποιμένων σε βοσκοτόπους, για τις οποίες οι αντίστοιχες οικοδομικές άδειες μπορεί να εκδίδονται με βάση εγκεκριμένους τύπους μελετών που παραχωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Το τοπογραφικό σχέδιο του γηπέδου συντάσσεται και η επίβλεψη της κατασκευής γίνεται με δαπάνες του ενδιαφερομένου. Με την ίδια απόφαση ορίζονται οι συγκεκριμένοι δήμοι ή κοινότητες, στις οποίες έχουν εφαρμογή τα ανωτέρω, η μέγιστη επιφάνεια των δομικών έργων που μπορεί να πραγματοποιηθεί και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

11. Το με αριθμό 697/1979 π.δ/γμα (ΦΕΚ 208/Α/1979) περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς την δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, όπως τροποποιήθηκε με το 1339/1981 π.δ/γμα (ΦΕΚ 335/Α), καθώς και το με αριθμό 1340/1981 π.δ/γμα (ΦΕΚ 335/Α), Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων εις περιοχές εντός της μείζονος περιοχής Πρωτευούσης, τα οποία εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 960/1979 και 1221/1981, δύναται να τροποποιούνται σε όλες τους τις διατάξεις. Επίσης δύναται να τροποποιείται σε όλες του τις διατάξεις το με αριθμό 470/1970 π.δ. περί μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν. 880/79 , που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 ν. 880/1979.

### Άρθρο 30

#### Μεταβατικές διατάξεις

Το άρθρο αυτό δεν ισχύει πλέον, διότι έληξε ο χρόνος εφαρμογής του. Από της δημοσίευσής του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 ΑΔ) η εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων ρυθμίζεται από το άρθρο 26 του ίδιου νόμου.

### Άρθρο 31

#### Καταργούμενες, διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις

Οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου αυτού δεν ισχύουν διότι έληξε ο χρόνος εφαρμογής τους.

3. Διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του κεφαλαίου ΙΙ του π.δ. 3.4.1929 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ155/ΑΔ/1929), με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

4. Στο τέλος της παρ.10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) προστίθενται τα εξής: Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος καθώς και αυθαίρετα νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που ελέγχονται και χρηματοδοτούνται από το Υπουργείο Γεωργίας και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς και αυθαίρετα ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας του Ν.Π.Δ.Δ. ΞΕΝΙΑ Α.Ε. που ανήκει στο δημόσιο τομέα σύμφωνα με το ν. 1256/1982, εφόσον τα αυθαίρετα αυτά είχαν ανεγερθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσής του ν. 1512/1985 .

5. Καταργείται το άρθρο 12 του ν. 651/1977, όπως ισχύει εκτός από την παρ.4γ.

### Άρθρο 32

#### Αναμόρφωση - Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, επιτρέπεται να κωδικοποιηθούν σε ενιαίο κείμενο οι διατάξεις του παρόντος νόμου, του ν.δ. της 17.7.1923, του π.δ. της 3.4.1929 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους, του ν. 5269/1931, του ν.δ. 690/1948, του ν. 651/1977, του ν. 880/1979, του ν. 947/1979, του ν. 1337/1983, του ν. 1512/1985, όπως έχουν τροποποιηθεί και

συμπληρωθεί, καθώς και κάθε άλλου νομοθετήματος ή κανονιστικής πράξης που εντάσσεται στην πολεοδομική νομοθεσία. Κατά την κωδικοποίηση επιτρέπεται να γίνει αναδιάρθρωση του νομοθετικού υλικού, απόλειψη των διατάξεων που έχουν καταργηθεί ρητά ή σιωπηρά και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον στάδιο εφαρμογής, μεταγλώττιση των κειμένων στη δημοτική γλώσσα και οι αναγκαίες φραστικές προσαρμογές και άλλες μεταβολές απαραίτητες για την κωδικοποίηση, χωρίς αλλοίωση της έννοιας των διατάξεων που κωδικοποιούνται.

2. Για την κωδικοποίηση που προβλέπεται στην παρ. 1, την κατάρτιση των κανονιστικών πράξεων που προβλέπονται από τον παρόντα νόμο, τους νόμους 1337/1983 και 1512/1985, καθώς και για την αναμόρφωση της όλης πολεοδομικής νομοθεσίας και της νομοθεσίας προστασίας του περιβάλλοντος με σκοπό τον εκσυγχρονισμό της και την προσαρμογή της στις συνταγματικές διατάξεις, μπορεί να συγκροτηθεί ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Η επιτροπή λειτουργεί σε ολομέλεια και σε τμήματα στα οποία κατανέμεται το όλο έργο. Τα μέλη της επιτροπής, που δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα δεκαπέντε, ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων από δικαστικούς λειτουργούς, καθηγητές ανωτάτων σχολών δημόσιους υπαλλήλους και ιδιώτες που είναι ειδικευμένοι στα πιο πάνω θέματα. Καθήκοντα γραμματέα της επιτροπής και ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που ορίζονται με την ίδια απόφαση. Με την απόφαση αυτή καθορίζεται και η αμοιβή των μελών της επιτροπής και των γραμματέων συνολικά ή κατά τμήματα του έργου που εκτελείται.

Ήδη έχει δημοσιευθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας στο ΦΕΚ 580 Δ / 27.7.1999.

#### Άρθρο 33

Το άρθρο αυτό έχει καταργηθεί

#### Άρθρο 34

Τροποποιήσεις του Ν.1337/83

Το άρθρο αυτό τροποποιούσε διατάξεις του ν. 1337/1983, οι οποίες έχουν ήδη τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί με μεταγενέστερες.

#### Άρθρο 35

Έναρξη ισχύος

Οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, όπως περιγράφονται στα προηγούμενα άρθρα, ισχύουν στο σύνολό τους από 13.6.2000 (άρθρο 30 του Ν.2381/2000 - ΦΕΚ 140 ΑΔ/13.6.2000).

Νόμος 2831 / 2000 (ΦΕΚ 140 ΑΔ 13.6.2000)

Με τα άρθρα 1 έως και 25 του νόμου αυτού, αντικαταστάθηκαν, τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν διατάξεις, του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Δημοσιεύονται στη συνέχεια τα υπόλοιπα άρθρα του νόμου (26 έως και 30)

#### Άρθρο 26

Εφαρμογή Προϊσχυουσών Διατάξεων

1. Όταν μετά την ισχύ του παρόντος νόμου τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή οι κανονισμοί που ισχύουν σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές με την επιφύλαξη του άρθρου 4, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, Εάν πριν από τη θέσπιση τους :

α) είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής,

β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις,

γ) είχε εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες

διατάξεις,

δ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μέσα στο τελευταίο έτος αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση άδειας οικοδομής,

ε) είχε προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή ύστερα από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 716 / 1977 (ΦΕΚ 295 ΑΔ).

Στις παραπάνω περιπτώσεις β, γ, δ και ε οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ ενός έτους από την ισχύ των νέων διατάξεων. Αν με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από γνωμοδότηση του Σ.Χ.Ο.Π. του νομού διαπιστωθεί ότι η καθυστέρηση έκδοσης της άδειας οφείλεται αποκλειστικά στην αρμόδια υπηρεσία ή στον αρμόδιο φορέα, επιτρέπεται να παραταθεί η προθεσμία ανάλογα με την καθυστέρηση το πολύ για ένα έτος ακόμα. Αν για την έκδοση της οικοδομικής άδειας είναι αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δήμου ή κοινότητας, τότε για τα παραπάνω εκδίδεται απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από γνωμοδότηση του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π.

Κατά τη μεταβολή των διατάξεων μπορεί να προβλέπεται η εξαίρεση μιας ή περισσοτέρων από τις παραπάνω περιπτώσεις, καθώς και των επομένων παραγράφων 2 και 3.

2. Οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει εφαρμογή η παράγραφος 1 επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις μόνον εφόσον δεν γίνεται αύξηση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ'όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο της αναθεώρησης. Μετά τη λήξη της ισχύος τους επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στο χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

3. Εάν πριν τη θέσπιση των νέων όρων και περιορισμών δόμησης προηγήθηκαν αλληπάλληλες συνεχείς αναστολές οικοδομικών εργασιών, η παράγραφος 1 έχει εφαρμογή μόνον εφόσον η αίτηση για την έκδοση της σχετικής πράξης έχει υποβληθεί πριν από την επιβολή της πρώτης αναστολής.

4. Η επιβολή αναστολής οικοδομικών εργασιών σε περιοχή εντός σχεδίου προκειμένου να τροποποιηθούν οι όροι και περιορισμοί δόμησης δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα που αρχίζει η αναστολή αυτή.

5. Σε οικόπεδο που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια πριν τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν στην επιτρεπόμενη κάλυψη και που κατά το χρόνο έκδοσης είχε ήδη συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971 (ΦΕΚ 232 ΑΔ), ο ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν ποσοστό της νέας επιτρεπόμενης κατά το αναλογούν σε αυτούς ποσοστό συνιδιοκτησίας.

## Άρθρο 27

### Άλλες πολεοδομικές διατάξεις

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται με τη διαδικασία και τα κριτήρια της παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 ΑΔ), μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικών ή πτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 11.1.1985 (ημερομηνία ισχύος του ν. 1512/1985) με εγκρίσεις του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος. Με όμοια απόφαση, μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα και εγκαταστάσεις των γεωργικών συνεταιρισμών που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου με προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας.

2. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024 / 1971 (ΦΕΚ 323 ΑΔ) εφαρμόζονται και σε γήπεδα εκτός συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τα οποία έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 17.7 / 16.8.1923 ν.δ. (ΦΕΚ 228ΑΔ), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του α.ν. 625 / 1968 και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι την δημοσίευση του ν. 2052 / 1992 που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιονδήποτε λόγο. Η τήρηση του όρου της έκδοσης της οικοδομικής άδειας πριν από τη ισχύ του ν. 2052 / 1992 δεν απαιτείται σε όσες περιπτώσεις στο σχετικό με την έγκριση των όρων δόμησης προεδρικό διάταγμα αναφέρεται ότι έγινε παραχώρηση τμήματος των ακινήτων στο οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και σε εκτός σχεδίου εκτάσεις στις οποίες έχουν καθορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κτιρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ (οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δομήσεως) του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 ΑΔ).

3. Στα κτίρια της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. που έχουν θεωρηθεί νόμιμα, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του

άρθρου 19 του ν. 1730/1987 (ΦΕΚ 145 ΑΔ), επιτρέπεται προσθήκη ορόφου καθ ύψος και οι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση του ορόφου προσθήκης μικρής κλίμακας κατ επέκταση του κτιρίου εφόσον βρίσκονται σε γήπεδα του Δημοσίου που έχουν παραχωρηθεί για τον σκοπό αυτόν, ύστερα από σύμφωνη αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. ότι δεν βλάπτεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

4. Από το πέμπτο εδάφιο της παραγράφου 23 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 ΑΔ) απαλείφεται η φράση και οπωσδήποτε προ της επιβολής του προστίμου.

5. Το όγδοο εδάφιο της ίδιας παραγράφου 23 αντικαθίστανται ως εξής: Αν ο υπόχρεος δεν συμμορφωθεί, η αποκατάσταση γίνεται με μέριμνα της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας της περιφέρειας και η σχετική δαπάνη καταλογίζεται σε βάρος του.

6. Μετά το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ως εξής: Ειδικότερα για την περιοχή του Ελαιώνα ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια του κάθε δήμου.

7. Στο τέλος της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ως εξής: Κατ εξαίρεση τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη ή σε αυτοτελές οικόπεδο που δημιουργήθηκε μετά τη 10η Μαρτίου 1982 αν η κτήση τους επήλθε από επαγωγή κληρονομιάς μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ της πολεοδομικής μελέτης.

8. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 ΑΔ), όπως αυτή αντικαταστάθηκε και συμπληρώθηκε με την περίπτωση β της παραγράφου 7 του άρθρου 5 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 ΑΔ), αντικαταστάθηκε ως εξής: δεν μπορεί όμως σε καμία περίπτωση να ορισθεί μικρότερο του 2%.

9. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται ο τρόπος, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την καταβολή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών, τη ρύθμιση σε μηνιαίες δόσεις αυτών μέχρι σαράντα οκτώ (48), καθώς και την παροχή σχετικής έκπτωσης μέχρι 50%.

10. Στην παράγραφο 8 του άρθρου 1 του ν. 2508/1997 μετά τη λέξη υδρολογικών προστίθενται τα εξής: μικροζωνικών σεισμικής επικινδυνότητας.

11. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής: Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρέωση συμμετοχής είτε με εισφορά σε γη μόνο είτε με εισφορά σε χρήμα μόνο είτε με εισφορά σε γη και χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 των άρθρων 20 και 21 του παρόντος.

12. Το πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως β της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίστανται ως εξής: β. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μη συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της περιπτώσεως α της παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 ΔΔ), υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως εξής:.

13. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίστανται ως εξής: Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών της παρ. 2β του άρθρου αυτού ή στις ρυθμίσεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται είτε εκτός είτε εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

14. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., μπορεί να καθορίζονται υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και οι απαιτούμενες υπέργειες εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών λειτουργίας των Σταθμών του ΜΕΤΡΟ, κάτω από χώρους ιδιοκτησίας της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. και κάτω από Σταθμούς Μετεπιβίβασης (Σ.Μ.). Οι υπόγειοι αυτοί χώροι στάθμευσης μπορεί να εκτείνονται και κάτω από εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους. Οι παραπάνω χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κατασκευάζονται από την ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε..

15. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 24.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 270 ΔΔ), όπως ισχύει, μετά την περίπτωση δ προστίθενται περιπτώσεις ε και στ, αριθμούμενης της περίπτωσης ε ως ζ, ως εξής:

ε. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και ύστερα από γνώμη του αρμόδιου φορέα και γνωμοδότηση του περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π., επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ όγκο εκμετάλλευσης.

στ. Με την ίδια διαδικασία της ανωτέρω περίπτωσης ε, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση του δεύτερου εδαφίου της περίπτωσης β:

η αύξηση του ύψους μέχρι 15μ.

η αύξηση του συντελεστή κατ'όγκο εκμετάλλευσης, με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από 8.000 τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου 20,00μ.

Σε περιοχές που ισχύουν ειδικές διατάξεις αυτές κατισχύουν των ανωτέρω.

16. α) Για κτίρια του δημόσιου τομέα και για κτίρια της τοπικής αυτοδιοίκησης α και β βαθμίδας επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.

β) Επίσης και για τα κτίρια αυτά επιτρέπεται παρέκκλιση από το συντελεστή δόμησης χωρίς αύξηση του ποσοστού κάλυψης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, εφόσον δεν υποβαθμίζεται το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

γ) Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

## Άρθρο 28

Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες

1. Στους χώρους των νέων κτιρίων για τα οποία η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με ειδικές ανάγκες στους χώρους αυτών στους οποίους στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, γραφείων και εμπορίου, καθώς επίσης και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων των κτιρίων αυτών. Η υποχρέωση αυτή επιβάλλεται και στα κτίρια με χρήση κατοικίας στα οποία είναι υποχρεωτικός ο ανελκυστήρας, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

2. Η δυνατότητα προσπέλασης των κτιρίων που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο εξασφαλίζεται με οδεύσεις που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και αποτελούνται: α) από διαδρόμους που έχουν ελάχιστο πλάτος 1,30 μ. και δάπεδα ομαλά, χωρίς αναβαθμούς, με κλίση μέχρι 5% και β) από ανελκυστήρες με ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις πλάτους 1,10 μ. και μήκους 1,40 μ. και ελεύθερο άνοιγμα πόρτας, στη μικρότερη από τις παραπάνω διαστάσεις 0,85 μ. Η απόσταση μεταξύ της πόρτας του ανελκυστήρα και του απέναντι τοίχου ή σκάλας ή άλλου εμποδίου πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,50 μ. Στους ανελκυστήρες αυτούς επιβάλλεται η τοποθέτηση οπτικοακουστικών και απτικών μέσων για την εξυπηρέτηση των τυφλών ή κωφών ατόμων, με εξαίρεση τους ανελκυστήρες που εξυπηρετούν χώρους κατοικίας.

3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, με διαδρόμους με ομαλό δάπεδο, κατασκευασμένο από συμπαγές μη ολισθηρό υλικό, χωρίς αναβαθμούς, πλάτους τουλάχιστον 1,30μ. και κλίσης μέχρι και 5%, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με ειδικές ανάγκες.

4. Στα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1 και στους κοινόχρηστους χώρους των οικισμών ποσοστό 5% των χώρων υγιεινής για χρήση κοινού ή σε κάθε περίπτωση ο ένας ανά όροφο από αυτούς πρέπει να είναι προσπελάσιμοι και εξοπλισμένοι κατάλληλα για χρήση από άτομα που χρησιμοποιούν αναπηρικό αμαξίδιο.

5. Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ευρύτερου δημόσιου τομέα, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, κοινωφελείς οργανισμοί, τράπεζες και ανταλλακτήρια τραπεζών, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με ειδικές ανάγκες. Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με σχετικές προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, εγκρίνονται οι διαμορφώσεις για κάθε κτίριο, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου για το κτίριο φορέα, εισήγηση της περιφερειακής υπηρεσίας και γνωμοδότηση του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π.

6. Από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξαιρούνται τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ. Επίσης εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που

αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον:

α) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100,0 τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,

β) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200,0 τ.μ. και

γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70,0 τ.μ.

Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β και γ της παραγράφου αυτής δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο.

7. Στα κτίρια στα οποία δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης, εκτός από αυτές που αναφέρονται στην ασφάλεια του κοινού, η εγκατάσταση ή κατασκευή στοιχείων για τη διευκόλυνση πρόσβασης στους κοινόχρηστους χώρους αυτών ατόμων με ειδικές ανάγκες, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. Η δαπάνη για την εγκατάσταση ή κατασκευή των παραπάνω στοιχείων βαρύνει τον ή τους συνιδιοκτήτες που ενδιαφέρονται για την εκτέλεση των σχετικών εργασιών.

8. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών, των πεζοδρομίων, των πεζοδρομίων, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με ειδικές ανάγκες με οδεύσεις πεζών, οδεύσεις τυφλών, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5%, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

9. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συνιστάται Επιτροπή προσβασιμότητας, που θα εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εισηγείται στον Υπουργό για θέματα που έχουν σχέση με την εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι φορείς, που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες (Ε.Σ.Α.Ε.Α.) οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

## Άρθρο 29

Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού

Α. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, με την επιφύλαξη της παρ. Β του άρθρου αυτού και της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997, γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

1. Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους σε εφαρμογή του από 24.4.1985 π.δ/το Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης (ΦΕΚ 181 ΔΔ).

2. Η έγκριση πολεοδομικών μελετών των ως άνω οικισμών σε εφαρμογή του από 20.8.1985 π.δ/τος Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 414 ΔΔ), πλην των αξιολογών για τους οποίους έχει εφαρμογή η διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997.

3. Οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο από 2.4.1985 π.δ. Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Νομάρχες για την έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης αγροτικών οικισμών (ΦΕΚ 225 ΔΔ).

4.1. Η έγκριση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τροποποιήσεων εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις πρέπει:

α. να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων και του εύρους των οδών με εξαίρεση τις άρσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, σε συμμόρφωση απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία ακυρώνεται η άρνηση της Διεύθυνσης να άρει την απαλλοτρίωση,

β. να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των χρήσεων της περιοχής δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον,

γ. να είναι σύμφωνες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.,



4.2. Η αρμοδιότητα της περίπτωσης 4.1. δεν ασκείται από το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας:  
α. σε ρυμοτομικά σχέδια οικοδομικών συνεταιρισμών εγκεκριμένα μετά την ισχύ του ν.1337/1983,

β. εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης κατ'εφαρμογή του άρθρου 99 παρ.4 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 ΑΔ),

γ. στις παράκτιες περιοχές πόλεων και οικισμών και σε βάθος δύο Ο.Τ. από την ακτή και εφόσον αυτά βρίσκονται σε απόσταση 500 μ. από αυτή,

δ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών.

4.3. Η τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και των όρων και περιορισμών δόμησης στις περιοχές αυτές γίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

5. Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ως άνω ρυθμίσεις είναι το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

6. Σε όσες από τις ως άνω περιπτώσεις έχει γνωμοδοτήσει το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος συνεχίζεται και περαιώνεται η σχετική διαδικασία με την έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Β. Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 ΔΔ), καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις των από 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 ΔΔ) και 2.4.1985 (ΦΕΚ 225 ΔΔ) προεδρικών διαταγμάτων, οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 1 περίπτωση β του από 24.4.1985 π.δ/τος ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 ΑΔ) ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Γ. Οι ρυθμίσεις των άρθρων 6 παρ.3 και παρ. 6γ και 7 παρ.3 του από 24.5.1985 π.δ/τος γίνονται με απόφαση των κατά τις ανωτέρω παραγράφους Α και Β αρμόδιων για την οριοθέτηση των οικισμών οργάνων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Δ. 1.α. Όπου κατά τις διατάξεις για την έκδοση προεδρικού διατάγματος προβλέπεται η γνωμοδότηση Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, γνωμοδοτεί το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

β. Το πρώτο εδάφιο της παρ.3 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής: Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με προεδρικό διάταγμα με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

γ. Το τρίτο εδάφιο της παρ.3 του άρθρου 7 του ν. 2508/1997 καταργείται και στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 11 του ίδιου νόμου οι λέξεις του οικείου νομάρχη αντικαθίστανται με τις λέξεις του αρμόδιου οργάνου.

2. Οι ρυθμίσεις του άρθρου 26 του ν.1337/1983, όπως ισχύει, γίνονται με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Κατ'εξαιρέση, ο καθορισμός χώρων για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας που εξυπηρετούν τις τοπικές ανάγκες των Ο.Τ.Α. ΑΔ και ΒΔ βαθμού γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, πλην των περιοχών που αναφέρονται στην περ.δ της παρ. Α4.2. του παρόντος άρθρου και των περιοχών που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 500μ. από την ακτή.

3. Κάθε διάταξη ως προς τις ως άνω αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων που έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό καταργείται. Επίσης καταργείται κάθε διάταξη με την οποία μεταβιβάστηκαν αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων στους νομάρχες και σε δημοτικά ή κοινοτικά συμβούλια.

4. Δεν απαιτείται εκ νέου η τήρηση της διαδικασίας της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν.δ/τος της 17.7.1923, για την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, που έγιναν με αποφάσεις νομαρχών ή δημοτικών συμβουλίων οι οποίες έχουν ακυρωθεί επειδή εκδόθηκαν αναρμοδίως ή κατά των οποίων έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα. Στην περίπτωση αυτήν αρκεί η επικαιροποίηση της γνωμοδότησης του αρμόδιου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Άρθρο 30 - Έναρξη Ισχύος

Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

Ερμηνευτικές Εγκύκλιοι Ν. 2831/2000

Εγκύκλιος 38 / 2000-10-27  
Εγκύκλιος 55 / 2000

Εγκύκλιος 38 / 2000

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ./Β

Αθήνα 30/6/2000

Αρ.Πρωτ. : 84128

Προς: Τους αποδέκτες πολεοδομικών Εγκυκλίων

Θέμα: Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή προισχυουσών διατάξεων του άρθρου 26 του Ν. 2831/2000 «Περί τροποποίησης του Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ 140Α/ 13-6-2000).

Μετά την δημοσίευση του Ν. 2831/2000 «Περί τροποποίησης του Ν. 1577/85 'Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός' και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ 140Α / 13-6-2000) και λαμβάνοντας υπόψη τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 26, για την εφαρμογή των προισχυουσών διατάξεων, σας γνωρίζουμε ότι:

Τελευταία ημερομηνία υποβολής αιτήσεων για έκδοση οικοδομικών αδειών, βάσει των προισχυουσών διατάξεων του ΓΟΚ 85 είναι η 12-6-2000, εφ' όσον οι φάκελοι είναι πλήρεις, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 3 του Π.Δ/τος της 8/13-7-1993 (ΦΕΚ 795Δ).

Για τις πιο πάνω αιτήσεις και εφόσον στις 13-6-2000 δεν έχει παρέλθει το διάστημα των εννέα (9) μηνών από την υποβολή τους ή δεν είχαν τεθεί στο αρχείο για οποιοδήποτε λόγο, οι οικοδομικές άδειες χορηγούνται με τις προϊσχύουσες διατάξεις σε διάστημα το πολύ ενός έτους από την ισχύ των νέων διατάξεων, δηλαδή μέχρι 13-6-2001.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Η. ΜΠΕΡΙΑΤΟΣ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 55

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ./Β

Εύταξη: Τ. Μεταξά, Ε. Λεμπέση  
Πληροφορίες: Αγγελίδου, Δελατόλα,  
Ρουμπάνη - τηλ. 6929011  
Γαργάκη, Μπίας, Σφακιανάκης - τηλ. 6980676

ΑΘΗΝΑ 11/8/2000  
ΑΡ.ΠΡ. 85195

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες πολεοδομικών εγκυκλίων

ΘΕΜΑ: Οδηγίες για την εφαρμογή του Ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις».

1. ΓΕΝΙΚΑ

1. Όπως είναι γνωστό ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) Ν.1577/85 καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις, που πρέπει να τηρούνται:  
στη δοκιμή εκμετάλλευση των οικοπέδων και

στη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων, από άποψη χρήσης, υγιεινής, ασφάλειας και αισθητικής, ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα ζωής.

2. Στο πλαίσιο αυτό ο Γ.Ο.Κ. προσαρμόζεται στις εκάστοτε απαιτήσεις και δεδομένα.  
Για την προσαρμογή αυτή εκδόθηκε ο Ν. 2831/00 ΦΕΚ 140 Α / 13-6-2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» λαμβάνοντας υπόψη κυρίως:

τις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. και αντίστοιχες νομοθετικές ρυθμίσεις, που έχουν γίνει,

τις ρυθμίσεις και τα κίνητρα του Ν. 1512/85 για τη χρησιμοποίηση ήπιων μορφών ενέργειας στα κτίρια,

τις απαιτήσεις για τη διακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες στα κτίρια,

τις Διεθνείς συμβάσεις και οδηγίες για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της χώρας μας.

Την εμπειρία από την εφαρμογή του Γ.Ο.Κ. 85.

3. Οι διατάξεις του Ν.2831/00 μπορούν να ενταχθούν στις παρακάτω ενότητες:

Α. ΚΑΙΝΟΤΟΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Β. ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Γ.Ο.Κ.

Γ. ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΣΤΙΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΤΟΥ Σ.τ.Ε.

4. Γενικά επισημαίνεται ότι όπου στις νέες διατάξεις αναφέρεται:

«του παρόντος νόμου» ή «από την ισχύ του νόμου αυτού» νοείται ο Ν.2831/2000,

«των προισχυουσών διατάξεων» νοείται ο Ν. 1577/85, όπως ίσχυε πριν ο Ν. 2831/2000,

«των προισχυουσών διατάξεων του Ν. 1577/85» νοείται ο Γ.Ο.Κ. 73 και

«οι διατάξεις πριν τη δημοσίευση του νόμου αυτού» νοείται ο Ν. 1577/85.

5. Με την παρούσα εγκύκλιο ερμηνεύονται τα νέα άρθρα του Ν. 2831/2000 και όπου στο κείμενο γίνεται αναφορά σε άρθρα, είναι τα άρθρα του Ν. 1577/85, όπως έχουν διαμορφωθεί μετά τις τροποποιήσεις του Ν. 2831/2000.

## 2. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

### ΑΡΘΡΟ 1 (Τροποποίηση του άρθρου 2)

Τροποποιούνται και συμπληρώνονται οι ήδη υπάρχοντες ορισμοί για τον ορθότερο προσδιορισμό της έννοιας, που αποδίδουν.

Παρ. 4 - Επιτρέπεται η κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων, που έχουν ανοικτή πλευρά μόνο προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων ή τους κοινόχρηστους χώρους.

Ακόμη προσδιορίζεται ως χρήση τους η μετακίνηση ή η προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

Μέσα στους ημιυπαίθριους χώρους μπορεί να υπάρχουν και κλιμακώσεις ή κλίμακες (σχ.1).

Παρ. 5 - Δίνεται η δυνατότητα κατασκευής εξώστου και στο δώμα, ο οποίος εάν είναι βατός περιλαμβάνεται στο ποσοστό 40% το οποίο επιτρέπεται για την κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11.

Παρ. 7 - παρ. 47 ορισμός για τη στέγη (σχ. 2α, β, γ, δ)

## ΑΡΘΡΟ 2 (Τροποποίηση του άρθρου 3).

Παρ. 1. - Δίνεται η δυνατότητα στον αιτούντα την οικοδομική άδεια να υποβάλλει ενστάσεις για τον έλεγχο της αισθητικής του κτιρίου ή της ένταξής του στο περιβάλλον, κατά της γνωμοδότησης:

της Πολεοδομικής Υπηρεσίας στην Α΄ Βάθμια και Β΄ Βάθμια Ε.Π.Α.Ε.

της Α΄ Βάθμιας Ε.Π.Α.Ε. στην Β΄ Βάθμια.

Της Β΄ Βάθμιας Ε.Π.Α.Ε. όταν γνωμοδοτεί ως πρωτοβάθμιο όργανο, στο Α.Π.Α.Σ.

Παρ. 4 - Περιορίζονται οι Ε.Π.Α.Ε. της χώρας σε μία, που λειτουργεί στην πρωτεύουσα κάθε νομού, εκτός των περιοχών των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων Αττικής και Θεσσαλονίκης, όπου μπορεί να συγκροτούνται περισσότερες.

## ΑΡΘΡΟ 3 (Αντικατάσταση του άρθρου 4).

Παρ. 1 - Καθορίζονται οι γενικοί όροι και δυνατότητες προστασίας τόσο των ακινήτων της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς όσο και της φυσικής κληρονομιάς, δηλαδή το άμεσο περιβάλλον των ακινήτων ή και το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον των παραδοσιακών οικισμών, ενώ, παράλληλα, διευρύνεται η προστασία και σε παραδοσιακά στοιχεία ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που βρίσκονται εκτός παραδοσιακών οικισμών (όπως λ.χ. λιθόστρωτα που ενώνουν οικισμούς, γεφύρια, φάρους, τόπους, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κλπ) και αυτοτελείς φυσικούς σχηματισμούς, που μπορεί να αποτελούν αναπόσπαστο περιβάλλον παραδοσιακών οικισμών ή παραδοσιακών συνόλων ή να είναι ανεξάρτητα από αυτούς.

Παρ. 2 - Αφορά τον χαρακτηρισμό κτιρίων ως διατηρητέων και ενσωματώνεται και κωδικοποιείται η μέχρι σήμερα νομοθεσία.

Επίσης θεσμοθετείται η δυνατότητα διακοπής κάθε εκτελούμενης οικοδομικής εργασίας ή επέμβασης στα κτίρια, όταν αυτά βρίσκονται σε διαδικασία χαρακτηρισμού και αντίστοιχη υποχρέωση της πολιτείας να αποζημιώνει (μέσω Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) τους ιδιοκτήτες των κτιρίων στην περίπτωση που τελικά χαρακτηρισθούν ως διατηρητέα.

Παρ. 3 - Δίδεται η δυνατότητα κατάταξης σε κατηγορίες των προς διατήρηση κτιρίων με ανάλογα κριτήρια αξιολόγησης, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο καθορισμός γενικών αρχών για την προστασία τους η ενιαία αντιμετώπιση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και η μείωση μ΄ αυτόν τον τρόπο των κινδύνων αλλοίωσής τους, λόγω υποκειμενικών αντιλήψεων για τον τρόπο προστασίας.

Παρ. 4 - Με στόχο την πλήρη ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των διατηρητέων κτιρίων, παρέχεται η δυνατότητα καθορισμού ζώνης προστασίας πέριξ αυτών, η οποία μπορεί να επεκτείνεται και εντός των ομόρων, στα διατηρητέα, ακινήτων με αντίστοιχη δυνατότητα υπαγωγής των ομόρων στο δικαίωμα συντελεστή δόμησης, εάν και εφ΄ όσον με την επιβαλλόμενη ζώνη προστασίας, μειώνεται η οικοδομησιμότητα των ομόρων.

Παρ. 5 - Διασφαλίζεται η ανακατασκευή διατηρητέων κτιρίων, που έχουν καταστραφεί από βίαια συμβάντα όπως σεισμοί, πυρκαγιά κλπ.

Παρ. 7 - Διευρύνεται η δυνατότητα για έλεγχο των κατεδαφίσεων και σε περιοχές που θα καθορίζει κατά περίπτωση ο αρμόδιος Υπουργός.

Διευκρινίζεται ότι ο όρος «της κατά περίπτωση αρμοδιότητας», αφορά τις μέχρι σήμερα εκχωρήσεις αρμοδιοτήτων σε θέματα προστασίας για ορισμένες περιοχές της χώρας και συγκεκριμένα στο Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης για τις περιφέρειες Δυτικής, Κεντρικής, Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και στο Υπουργείο Αιγαίου για τις περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου, όπου ολοκληρώθηκαν με το Ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη».

## ΑΡΘΡΟ 5 (Τροποποίηση του άρθρου 7)

Παρ. 1, 2, 3 - Δεν προσμετρούν στο σ.δ.:

σε ειδικά κτίρια, υπόγειο για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού καθαρού ύψους 3,0 μ.

σε ειδικά κτίρια, για τη λειτουργία των οποίων απαιτείται άδεια φορέα, επιφάνεια ορόφου ή τμήμα του, για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού καθαρού ύψους 2,20 μ. ύστερα από

απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και μετά από γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου.

Οι ημιυπαίθριοι χώροι, τα αρχιτεκτονικά στοιχεία, τα προστεγασμένα και τα σκίαστρα, όπως ορίζονται στο άρθρο 11.

Ο χώρος που βρίσκεται στο ισόγειο των κτιρίων στη στάθμη του περιβάλλοντα χώρου, κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους, χωρίς ο ίδιος να είναι κλειστός ή ημιυπαίθριος (σχ.3)

Η επιφάνεια για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίρια που προϋφίστανται του κανονισμού θερμομόνωσης.

Η επιφάνεια για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων (παρ. 6 του άρθρου 11) στις όψεις κτιρίων, που προϋφίστανται του παρόντος Ν. 2831/00.

Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού.

Επισημαίνεται ότι δεν προσμετρούν στον σ.δ. οι εγκαταστάσεις σταθμών ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 19.

**ΑΡΘΡΟ 6 (Τροποποίηση του άρθρου 8).**

Παρ. 1 - Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει:

Α. Σε περιοχή που ίσχυε ο πρώην Π.Ε. σύστημα:

Το 40% εκτός εάν ορίζεται μικρότερο από το διάταγμα της περιοχής που εκδόθηκε, είτε πριν, είτε μετά το Γ.Ο.Κ. 85.

Β. Σε όλες τις άλλες περιοχές:

Το 70 % εκτός εάν ορίζεται μικρότερο, άμεσα ή έμμεσα με το διάταγμα της περιοχής που εκδόθηκε, είτε πριν, είτε μετά το ΓΟΚ 85.

Κατ' εξαίρεση των παραπάνω, δηλ. σε όλες τις εντός σχεδίου περιοχές, για κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικίας, το ποσοστό κάλυψης μπορεί να φθάσει το 70%, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται καλυπτόμενη επιφάνεια 120.0 τ.μ.

Και στην περίπτωση αυτή έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 9, έστω και με μείωση της επιφάνειας αυτής.

Τα εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης (ρυμοτομικά διατάγματα με εγκεκριμένα περιγράμματα κτιρίων), με όποιο ποσοστό προκύπτει από αυτά, κατισχύουν (π.χ. σχέδια προσφυγικών συνοικισμών κλπ) .

Μπορούν να θεσμοθετούνται διαγράμματα κάλυψης σε ολόκληρη ή σε τμήμα περιοχής ανεξαρτήτως ποσοστού κάλυψης σε περίπτωση αναθεώρησης, επέκτασης, έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίησης όρων δόμησης, φθάνει αυτό να αιτιολογείται από τη σχετική μελέτη.

Παρ. 2 - Η επιφάνεια της στοάς είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος, όταν δε έχει υποστυλώματα και ταυτόχρονα δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από αυτήν.

Επίσης συμμετέχει στον υπολογισμό για την υποχρεωτική φύτευση, χωρίς όμως να μπορεί να συμπεριληφθεί στα 2/3 της επιφάνειας του ακάλυπτου που πρέπει να φυτεύεται υποχρεωτικά.

Παρ. 3 - Πρόσθετα θεωρούνται υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι:

Ακάλυπτα τμήματα με πλάτος τουλάχιστον Δ, που εισέχουν στο κτίριο και ανεξάρτητα από το βάθος τους.

Αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ, που επικοινωνεί με τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, μέσω ημιυπαίθριων χώρων ή και ακάλυπτων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ.

Οι χώροι αυτοί μετρούν στην κάλυψη, εάν το πλάτος τους είναι μικρότερο του Δ (σχ. 4α, β).

Παρ. 4 - Από τις κατασκευές του άρθρου 17 προσμετρούν στην κάλυψη οι δεξαμενές υγρών καυσίμων.

Παρ. 5 - Ακόμα δεν προσμετρούν στην κάλυψη:

οι κλίμακες κινδύνου, σε κτίρια οποιασδήποτε χρήσης, προυφιστάμενα του κανονισμού πυροπροστασίας, εφ' όσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων αυτών και εφ' όσον έχει εξαντληθεί το μέγιστο ποσοστό κάλυψης.

Παρ. 6 - Επίσης δεν προσμετρούν στην κάλυψη:

τα σκίαστρα

η επιφάνεια της προσθήκης θερμομόνωσης στα προυφιστάμενα του κανονισμού θερμομόνωσης κτίρια.

Η επιφάνεια της προσθήκης παθητικών ηλιακών συστημάτων σε προυφιστάμενα του νόμου αυτού κτίρια (Ν. 2831/00).

Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού.

ΑΡΘΡΟ 7 (Τροποποίηση του άρθρου 9).

Παρ. 1 - Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικοπέδο σε επαφή με το πίσω και τα πλάγια όρια του οικοπέδου ή σε απόσταση  $\Delta = 3 + 0.10 H$ , όπου H:

- το ύψος του κτιρίου, όταν εξαντλείται με την οικοδομική άδεια ο σ.δ. ή
- το μέγιστο επιτρεπόμενο, όταν δεν εξαντλείται με την οικοδομική άδεια ο σ.δ. ή
- Το ύψος που προβλέπεται από το διάγραμμα κάλυψης ότι θα εξαντληθεί μελλοντικά ο σ.δ. ή
- Το προβλεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που πρόκειται να γίνει χρήση του μηχανισμού της Μ.Σ.Δ.

Δηλαδή εάν κατά την ανέγερση οικοδομής δεν προβλεφθεί Δ, που να καλύπτει την προσθήκη ορόφου με Μ.Σ.Δ η προσθήκη αυτή δεν θα μπορέσει να πραγματοποιηθεί.

Επισημαίνεται ότι το υπόλοιπο σ.δ. μικρότερο ή ίσο με την επιφάνεια του κλιμακοστασίου δεν υπολογίζεται ως δυνατότητα μελλοντικής προσθήκης καθ' ύψος.

Παρ. 2. - Κατά την έγκριση ή επέκταση εγκεκριμένου σχεδίου και όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων καθορίζεται μέχρι 8.50 μ. Και εφ' όσον επιβάλλεται απόσταση του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, η απόσταση αυτή μπορεί να καθορίζεται, με το Δ/γμα των όρων δόμησης, μικρότερη του Δ και τουλάχιστον 2.50 μ.

Στα διαγράμματα κάλυψης, που εγκρίνονται οι αποστάσεις μεταξύ των ορίων των οικοδομήσιμων χώρων, πρέπει να είναι τουλάχιστον Δ (της παρ. 1) ή σύμφωνα με τα προηγούμενα ανεξάρτητα από την θέση των ορίων των οικοπέδων. (σχ. 5)

Παρ. 3. - Στις περιπτώσεις που ίσχυε:

-το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και

- το συνεχές και το μικτό σύστημα και μόνο για το τμήμα του ορίου των οικοπέδων, για τα οποία ζητείται σήμερα άδεια και που αντιστοιχεί σε μία από τις θέσεις όπου επιβαλλόταν από τις προϊσχύουσες του Γ.Ο.Κ. '85 διατάξεις (δηλ. με το Γ.Ο.Κ. '73) να αφαιρεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος και εφ' όσον :

α. Στο όμορο οικοπέδο υπάρχει διατηρητέο κτίριο ή κτίριο, που έχει ανεγερθεί πριν από το Γ.Ο.Κ./85 με χρήση κατοικίας, προσωρινής διαμονής (Ξενοδοχείο), υγείας, κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης και έχει απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ., τότε η θέση του υπό ανέγερση κτιρίου οφείλει να είναι:

- σε απόσταση τουλάχιστον Δ (της παρ. 1) από τα όρια.  
Εάν από την υποχρέωση αυτή δεν εξασφαλίζεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου

κτίριο με διάσταση 9,0 μ., το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη από την απόσταση του γειτονικού κτιρίου, εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη από Δ, προκειμένου να εξασφαλισθεί διάσταση κτιρίου 9,0 μ. (σχ. 6)

- Εάν και πάλι δεν εξασφαλίζεται σε κάθε θέση του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου κτίριο με διάσταση 9,0 μ. Η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο όσο απαιτείται για την εξασφάλιση των 9,0 μ. Και εάν η απόσταση από το όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., τότε το κτίριο κατασκευάζεται :

- Ή σε επαφή με το όριο,
- Ή σε απόσταση 1,0 μ από αυτό

Κατά την προβολή του υπάρχοντος στο όμορο οικόπεδο κτιρίου, σε βάρος της διάστασης των 9,0 μ.

β. Εάν υπάρχει υποχρέωση τήρησης απόστασης και από τα δύο πλαϊνά όρια, τότε η θέση του υπό ανέγερση κτιρίου οφείλει να είναι σε απόσταση τουλάχιστον Δ (της παρ. 1) και από τα δύο όρια.

- Εάν από την υποχρέωση αυτή δεν εξασφαλίζεται κτίριο με διάσταση 9,0 μ. το κτίριο κατασκευάζεται με διάσταση το πολύ 9,0 μ., έτσι ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά, κατά την προβολή του υπάρχοντος στο όμορο οικόπεδο κτιρίου. (σχ.7)

Εάν η συνολικά εναπομένουσα απόσταση (μετά την τοποθέτηση του κτιρίου με διάσταση 9,0 μ.) :

- Είναι μικρότερη των 2,0 μ., τότε επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου με ένα από τα δύο όρια (χωρίς υπέρβαση της διάστασης των 9,0 μ.) και
- Είναι μικρότερη του 1,0 μ. Τότε επιτρέπεται η επαφή και με τα δύο όρια (στο τμήμα που η απόσταση είναι μικρότερη του 1,0 μ.) ή σε απόσταση 1,0 μ. Τουλάχιστον σε βάρος της διάστασης των 9,0 μ.

Ο ακάλυπτος χώρος, που προκύπτει από την εφαρμογή των πιο πάνω είναι υποχρεωτικός ακάλυπτο χώρος.

Για την δόμηση στο όμορο οικόπεδο, που προκάλεσε τους πιο πάνω περιορισμούς έχουν εφαρμογή οι ίδιες διατάξεις, εάν η απόσταση που έχει αφαιρεθεί είναι μικρότερη από Δ. Εξυπακούεται ότι στην περίπτωση αυτή, όταν η απόσταση είναι μεγαλύτερη ή ίση με Δ εφαρμόζεται η παρ. 1 του άρθρου 9.

Γενικά οι διατάξεις για την εξασφάλιση των 9,0 μ εφαρμόζονται σε κάθε διεύθυνση κάθετα προς τα όρια ή το πρόσωπο του οικοπέδου και για κάθε τμήμα του κτιρίου, έστω και αν σε κάποιο άλλο τμήμα ή προς άλλη διεύθυνση του οικοδομήσιμου τμήματος εξασφαλίζεται η διάσταση αυτή.

Παραδείγματα για το πρώην συνεχές σύστημα σχήματα 8α, β, γ.

Παρ. 4 - Επιτρέπεται μέσα στην απόσταση Δ η κατασκευή σκιάστρων.

Παρ. 5 - Περιορίζονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη των κτιρίων σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο σ.δ.

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ύστερα από γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα επιτρέπεται παρέκκλιση ως προς το ύψος ειδικών κτιρίων, πλην γραφείων, στα μεγέθη που αναφέρονται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο σ.δ.

Εξυπακούεται ότι δεν επιτρέπεται να θεσπιστούν με ειδικούς όρους δόμησης ύψη μεγαλύτερα των 27,0 μ., ακόμη και όταν τα κτίρια είναι ειδικά.

Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο του και ειδικότερα σε περίπτωση, που δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί λόγω :

- ορόφων σε εσοχή.
- Επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου

μετρείται κάθετα στην τομή με αφετηρία το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος, κατά το άρθρο 17 παρ. 1, εκτός εάν από ειδικούς όρους ορίζεται διαφορετικά. (σχ.10).

Σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά ύψη, το μικρότερο ύψος που καθορίζεται από ειδικούς όρους δόμησης τηρείται υποχρεωτικά μέχρι βάθους 9,0 μ. Από την αντίστοιχη Ο.Γ. (σχ. 9α, β, γ).

Παρ. 6 - Τα ύψη που θεσπίζονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις και είναι διαφορετικά από αυτά της παρ. 7.

Παρ.7 - Η παράγραφος αυτή (παρ.9) αφορά μόνο στα ύψη των κτιρίων, που κατισχύουν των

διατάξεων του Γ.Ο.Κ. και όχι και τον τρόπο δόμησης, δεδομένου ότι το άρθρο 28 παρ. 4 αντιμετωπίζει πλήρως το θέμα του τρόπου δόμησης για περιοχές, που προστατεύονται. Η αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου στις περιοχές αυτές καθορίζεται σύμφωνα με την παρ. 7.

Παρ. 8 - Ο σ.ο. για κτίρια ύψους μέχρι 8,50 μ και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξαρτήτως ύψους είναι σ.ο. = 5,0 x σ.δ., για δε όλα τα άλλα κτίρια σ.ο. = 4,5 x σ.δ.

- στο σ.ο. προσμετρούν :
  - οι κλειστοί χώροι,
  - ημιυπαίθριοι χώροι
  - ο όγκος των ακαλύπτων χώρων που προσμετρούν στην κάλυψη (όπως φωταγωγοί)
- στο σ.ο. δεν προσμετρούν :
  - ο χώρος επί υποστυλωμάτων (Pilotis),
  - ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (υφισταμένων ή υπό ανέγερση με νόμιμη οικοδομική άδεια),
  - η παρόδια στοά,
  - το 50% της υποχρεωτικής εσωτερικής στοάς της παρ. 6 του άρθρου 12, όταν η επιφάνεια της δεν προσμετρά στον σ.δ.,
  - οι χώροι ιβ και ιε της παρ. 1B του άρθρου 7.

Τέλος από αριθμητική σχέση καθορίζεται ο σ.ο. στην περίπτωση που υπάρχουν, στο ίδιο οικόπεδο, κτίρια ανεξάρτητα και με διαφορετικά ύψη.

#### ΑΡΘΡΟ 8 (Τροποποίηση του άρθρου 10).

Παρ. 1- Ως πλάτος οδού, σε περίπτωση κοινόχρηστου χώρου εντός Ο.Τ., που επικοινωνεί με άλλους κοινόχρηστους χώρους με δίοδο, καθορίζεται το πλάτος της διόδου, στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτό, και όχι του εσωτερικού κοινόχρηστου χώρου, ώστε να μη δημιουργούνται υψηλά κτίρια στο εσωτερικό του Ο.Τ. (σχ. 11)

#### ΑΡΘΡΟ 9 (Τροποποίηση του άρθρου 11).

Παρ. 2, 3 - Περιορίζεται το ποσοστό της επιφάνειας των ημιυπαίθριων χώρων σε 20% σ.δ., τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες.

Παρ. 4 - Στις όψεις των κτιρίων επιτρέπονται και τα σκίαστρα που έχουν προορισμό τη σκίαση των κλειστών ή ανοικτών χώρων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με το άρθρο 26 για τη εξοικονόμηση ενέργειας.

Παρ. 5 - Στα υφιστάμενα κτίρια, πλην των διατηρητέων, επιτρέπεται στις όψεις να τοποθετούνται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μ. Η κατασκευή γίνεται με έγκριση Ε.Π.Α.Ε. και σύμφωνα με το άρθρο 26.

Παρ. 6, 7 - Περιλαμβάνονται, πλέον όλα τα στοιχεία που, τοποθετούνται στις όψεις στον περιορισμό της κατασκευής τους στα 3,0 μ πάνω από τους κοινόχρηστους χώρους και περιλαμβάνεται ρύθμιση για την, υπό προϋποθέσεις, κατασκευή των πιο πάνω στοιχείων σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ πάνω απλό πεζόδρομους. Οποσδήποτε στη ρύθμιση περιλαμβάνονται οι εξώστες και οι μαρκίζες.

#### ΑΡΘΡΟ 11 (Τροποποίηση του άρθρου 14)

Παρ. 1- Στα χαμηλά κτίρια επιτρέπεται να αυξάνονται κατά 10% τα ποσοστά κάλυψης της παρ. 1 του άρθρου 8, εκτός εάν αυτό αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης κάθε περιοχής.

Παρ.2- Επιτρέπονται, μέσα στις αποστάσεις Δ, όλες οι κατασκευές που αναφέρονται στην παρ. 6 του άρθρου 11 (σκίαστρα, παθητικά ηλιακά συστήματα) και όχι μόνο εξώστες, που επιτρέπονται σε τμήματα των όψεων του κτιρίου.

Παρ. 3- Περιορίζεται το επιτρεπόμενο ύψος της στέγης σε 1,50 μ.

Παρ. 4- Καταργείται η δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστού δόμησης.

- Επιτρέπεται, πλέον, η εφαρμογή της διάταξης μόνο σε περιοχές που το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι ίσο ή μεγαλύτερο των 11,0 μ.
- Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση κάθετης συνιδιοκτησίας για το συνιδιοκτήτη που δεν έχει οικοδομήσει, σε περιοχή με ύψος μικρότερο των 11,0 μ. έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 5 του άρθρου 26 του Ν. 2831/00.



#### ΑΡΘΡΟ 12 (Τροποποίηση του άρθρου 15)

Παρ. 1- Επιβάλλεται η λειτουργική και αισθητική σύνδεση της στοάς με το κτίριο, για να μην παρουσιάζονται τα αντιαισθητικά φαινόμενα της κατασκευής της στοάς ανεξάρτητα από το κτίριο. Επίσης ρυθμίζεται το θέμα της, κατά φάσεις, κατασκευής της στοάς, σε περιπτώσεις μεγάλων οικοπέδων, όταν κατασκευάζεται ένα μικρό κτίριο χωρίς να εξαντλείται ο ισχύων σ.δ.

Παρ. 2- Η Ε.Π.Α.Ε. έχει αρμοδιότητα να επιτρέψει την κατασκευή της στοάς χωρίς υποστυλώματα, μόνο εφόσον αυτό δεν αντίκειται σε ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

Παρ. 3- Τίθεται περιορισμός στην εφαρμογή της διάταξης της παρ. 2 του άρθρου 8 (μη προσμέτρηση της στοάς στην κάλυψη του οικοπέδου, όταν κατασκευάζεται σαν εξώστης).

#### ΑΡΘΡΟ 13 (Τροποποίηση του άρθρου 16)

Παρ. 1- Αυξάνεται το ύψος των απολήξεων κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων από 2.20 μ. σε 2,40 μ.

Παρ. 2- Τίθεται όριο ύψους 2.00 μ. στις στέγες όπου δεν ορίζεται αλλιώς από ειδικούς όρους δόμησης και καθορίζεται ότι όλα τα στοιχεία που τοποθετούνται πάνω από το μέγιστο ύψος θα κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς, που εγκρίνονται κατά το άρθρο 26.

Παρ. 4- Οι εγκαταστάσεις, που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο ύψος επιτρέπονται και στις περιπτώσεις κτιρίων που δεν εξαντλούν το μέγιστο ύψος.

Η νέα διάταξη επιτρέπει η απόληξη του φρέατος του ανελκυστήρα να έχει το ύψος που απαιτείται από το σχετικό κανονισμό, ώστε να είναι δυνατή η εξυπηρέτηση του δώματος από τον ανελκυστήρα.

Επίσης για λόγους αισθητικούς, εφόσον στο δώμα κατασκευάζεται αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, μπορεί η απόληξη του κλιμακοστασίου και το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα να έχουν το ίδιο με αυτήν ύψος.

Στα δώματα των δημοσίων κτιρίων επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τους όρους και προϋποθέσεις του άρθρου 19.

#### ΑΡΘΡΟ 14 (Τροποποίηση του άρθρου 17)

Γενικά επισημαίνεται και πάλι ότι η διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων με επιχώσεις ή εκσκαφές σε εφαρμογή του άρθρου αυτού γίνεται μόνο σε περιπτώσεις κεκλιμένων οικοπέδων και γηπέδων για την προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος. Αυτό σημαίνει ότι οι εκσκαφές ή επιχώσεις με ύψος 1,50 μ. δεν επιτρέπεται να πραγματοποιούνται σε όλη την έκταση των ακαλύπτων.

Παρ. 1- Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και εγκαταστάσεις ηλιακών και αντιθορυβικών συστημάτων και κλιματιστικών εγκαταστάσεων στους ακάλυπτους χώρους παραδοσιακών, διατηρητέων ή υφιστάμενων κτιρίων υπό προϋποθέσεις.

Παρ. 2- Οι επιτρεπόμενες κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους κατασκευές συμπληρώνονται με τις εγκαταστάσεις που απαιτούνται στις ασκεπείς πισίνες για τη σωστή λειτουργία τους.

Καθορίζονται οι προϋποθέσεις κατασκευής δεξαμενών υγρών καυσίμων, αποκλειστικά για πρατήρια υγρών καυσίμων, στις εντός σχεδίου περιοχές στους προαιρετικά αφιέμενους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Επίσης επιτρέπεται στις εκτός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές (στις περιπτώσεις που η χρήση επιτρέπεται) η κατασκευή των παραπάνω δεξαμενών, των αντλιών υγρών καυσίμων και των στεγάστρων τους, που προβλέπονται από τις διατάξεις του Β.Δ/τος 465/1970, στους ακάλυπτους χώρους των γηπέδων, στις θέσεις που εγκρίνονται από τον αρμόδιο φορέα και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (Β.Δ. 465/70).

Παρ. 3- Σε περιπτώσεις ανηφορικών οικοπέδων ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. επιτρέπεται, κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων, η κατασκευή ενός μόνο χώρου στάθμευσης χωρητικότητας έως δύο (2) θέσεων, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4 της Υπ. Απόφ. 98728/7722/93 (ΦΕΚ 167 Δ), ή εισόδου - εξόδου χώρων στάθμευσης, μέχρι 30 τ.μ. για το σύνολο του οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Π. Δ/τος 10/8/87 (ΦΕΚ 749 Δ). Στις περιπτώσεις αυτές επιβάλλεται η φύτευση των χώρων πάνω από τις υπόψη κατασκευές.

Στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους επιτρέπεται η εγκατάσταση σταθμών ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 19.

#### ΑΡΘΡΟ 15 (Τροποποίηση του άρθρου 18)

Καθορίζεται η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας για την περιγραφή των εντός σχεδίου μη αρτίων οικοπέδων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού.

#### ΑΡΘΡΟ 16 (Τροποποίηση του άρθρου 19)

Παρ. 1,2- Στις επιτρεπόμενες στους κοινόχρηστους χώρους κατασκευές προστίθενται:

- τα μικρά περίπτερα για σταθμαρχεία ή πώληση καρτών και εισιτηρίων των αστικών συγκοινωνιών, ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.
- τα δίκτυα υποδομής και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας (όπως συγκοινωνιακά και υδραυλικά έργα, όχι όμως και οι μονάδες τους), βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, η οποία υποχρεούται να κοινοποιεί τα σχέδια κατασκευής των έργων αυτών στους οικείους Ο.Τ.Α., έτσι ώστε να υπάρχει συγκεντρωμένο αρχείο όλης της υποδομής.
- οι σταθμοί μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων, με τον εξοπλισμό τους, που εγκαθίστανται ύστερα από έγκριση της Β θμιας Ε.Π.Α.Ε. από τις υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., των Περιφερειών και των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων.

Η εγκατάσταση των πιο πάνω σταθμών επιτρέπεται και στα δώματα και στους ακάλυπτους χώρους των δημοσίων κτιρίων, χωρίς έκδοση οικοδομικής άδειας και δεν προσμετρούν στην κάλυψη και τον σ.δ. Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

#### ΑΡΘΡΟ 17 (Τροποποίηση του άρθρου 20)

Παρ. 1- Η απαγόρευση τοποθέτησης των διαφημίσεων και φωτεινών ή μη επιγραφών πέραν του ιδεατού στερεού και του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους επεκτείνεται:

- σε χώρους, κτίρια και οικισμούς, που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας και
- σε περιπτώσεις, που υπάρχει η οπτική κάλυψη αυτών, εν όλω ή εν μέρει.

Απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σε κάθε περίπτωση, που από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται έλεγχος της Ε.Π.Α.Ε. και εφόσον επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων.

Παρ. 2- Τίθεται όριο στο ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτιρίων, το 1,80 μ. ή 3,30 μ. σε περίπτωση εξάντλησης ή μη του σ.δ.

Παρ. 3- Σε περίπτωση που παραβιάζονται οι διατάξεις του παρόντος οι φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις καθώς και τα πλαίσια αυτών θεωρούνται αυθαίρετα και ακολουθείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης η διαδικασία περί αυθαιρέτων κατασκευών. Όλες οι διαδικασίες από τον χαρακτηρισμό τους μέχρι την αποξήλωση τους καθορίζονται με το Π. Δ/γμα, ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Υπόχρεοι είναι όλοι οι εμπλεκόμενοι.

Τα παραπάνω ισχύουν και στις περιπτώσεις που παραβιάζονται οι διατάξεις του Ν. 1491/84 και εφόσον δεν εκδοθεί η απόφαση του Δημάρχου, κατά την παρ. 1 του άρθρου 8 αυτού σε διάστημα ενός μήνα από την ημέρα που έλαβε γνώση της παράβασης η υπηρεσία του Δήμου.

#### ΑΡΘΡΟ 18 (Τροποποίηση του άρθρου 21).

Δίνεται η δυνατότητα παρέκκλισης από τις κείμενες διατάξεις για την κατασκευή ανεγκυστήρα:

- σε κτίρια υφιστάμενα στις 13/6/2000, όπου διαμένουν άτομα με ειδικές ανάγκες.
- σε υφιστάμενα κτίρια, στα οποία κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν επιβαλλόταν από τις ισχύουσες διατάξεις η κατασκευή ανεγκυστήρα.

#### ΑΡΘΡΟ 19 (Τροποποίηση του άρθρου 22)

Παρ. 1- Με την προσθήκη της φράσης που υφίσταται νόμιμα απαγορεύεται σαφώς πλέον η εκτέλεση κάθε είδους εργασιών σε κτίριο, που δεν είναι νόμιμο.

Παρ. 2- Στις εργασίες, για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, περιλαμβάνονται οι εργασίες για την κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμόρροπων κτισμάτων, για την

εφαρμογή μέτρων ασφάλειας, για την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών και εργασίες μικρές, μεμονωμένες και μόνον εσωτερικές, με εξαίρεση τους εξωτερικούς χρωματισμούς χωρίς ικριώματα, εφόσον δεν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ.

Δεν επιτρέπεται, δηλαδή, η αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων και η διαμόρφωση ακαλύπτου χωρίς οικοδομική άδεια.

Παρ. 3- Με τη νέα διάταξη καθορίζεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές, που δεν παραβιάζουν είτε τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, είτε τις διατάξεις του χρόνου κατασκευής τους, νομιμοποιούνται με την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας και την επιβολή των προστίμων του άρθρου 17 παρ. 2 του Ν. 1337/83.

Σε περίπτωση που κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση συντρέχουν οι απαγορεύσεις του άρθρου 15 παραγρ. 2 και 3 του Ν 1337/83 ενώ αυτό δεν συνέβαινε κατά το χρόνο κατασκευής τους δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση αυτών των αυθαίρετων κατασκευών.

Δεν επιβάλλονται πρόστιμα, εάν υπάρχει οικοδομική άδεια σε ισχύ και τηρούνται ο σ.δ., ο σ.ο. και το περίγραμμα της οικοδομής και εάν η αναθεώρηση εκδοθεί σε τέσσερις μήνες από την έγγραφη ειδοποίηση της υπηρεσίας ή από την αίτηση του ενδιαφερομένου, εάν είχε υποβληθεί πριν από τη διαπίστωση της υπηρεσίας.

Επισημαίνεται ότι για όλες τις περιπτώσεις απαιτείται η πιστή εφαρμογή των Εγκυκλίων 46/94 και 23/95.

Ακόμη με την Ε 36/2000 έγινε αποδεκτή η 271/2000 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., βάσει της οποίας σε περίπτωση αλλαγής χρήσης πρόστιμο επιβάλλεται μόνο εάν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις και όχι όταν προκύπτει διαφορά φορολογικών και θέσεων στάθμευσης.

Παρ. 4- Προσδιορίζεται η απαίτηση της αποπεράτωσης των όψεων των κτιρίων, με πρόσθετα κριτήρια, σύμφωνα με απόφαση του οικείου νομάρχη. Η απαίτηση αυτή επιβάλλεται όπου η μη αποπεράτωση των όψεων των κτιρίων δημιουργεί κίνδυνο για τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που λόγω του μεγέθους των κτιρίων ή τη θέση τους ή λόγω της ιδιαιτερότητας της περιοχής στην οποία βρίσκονται αυτά, προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής.

Καταργείται η επιβολή του προστίμου σε αυτούς, που δεν μπορούν να συμμορφωθούν με την επιταγή του νόμου και να αποπερατώσουν τις όψεις των κτιρίων τους μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα.

Με τη νέα ρύθμιση, εφόσον δεν το πράξει ο υπόχρεος, δίνεται η δυνατότητα στο Δημόσιο, στο οικείο Ο.Τ.Α. και σε επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας να αποπερατώσουν τις όψεις των οικοδομών, αλλά και να παρεμβαίνουν και να προβαίνουν σε παρεμβάσεις, σε περιοχές που εκτελούνται έργα ανάπλασης κοινοχρήστων χώρων.

Η επέμβαση και η έγκριση του προϋπολογισμού των πιο πάνω εργασιών και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Παρ. 5- Με τη νέα διάταξη επιχειρείται να ελεγχθεί ως και διασφαλιστεί η ποιότητα παραγωγής των ιδιωτικών έργων με επιμερισμό των υποχρεώσεων και ευθυνών των μετεχόντων σ αυτή, με τον έλεγχο των υλικών και την αξιοπιστία των παρεχομένων υπηρεσιών.

Με Π.Δ/ματα και αποφάσεις, που θα εκδοθούν, καθορίζονται οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των καθ' οιονδήποτε τρόπο συμμετεχόντων στην παραγωγή των ιδιωτικών έργων. Επίσης τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες ένταξης των εργολάβων και προμηθευτών σε Μητρώο, με το οποίο θα πιστοποιείται η πληρότητα, η ποιότητα και η αξιοπιστία των παρεχομένων υπηρεσιών, υλικών κ.λπ. Εξάλλου με τις αποφάσεις, που προβλέπεται να εκδοθούν, θα προσδιορισθούν τα έργα, για τα οποία ορίζεται τεχνικός υπεύθυνος εργοταξίου και τα έργα, για οποία καθιερώνεται η τήρηση βιβλίου εκτέλεσης εργασιών.

## ΑΡΘΡΟ 20 (Τροποποίηση του άρθρου 23)

Παρ. 1- Στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, στα οποία εφαρμόζεται το «νόμιμο περίγραμμα», κατά την προσθήκη περιλαμβάνονται και αυτά που έχουν εξαιρεθεί με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 και αυτά που έχουν ανεγερθεί πριν από το Γ.Ο.Κ./55 (χωρίς να απαιτείται σχετική οικοδομική άδεια), μόνο όμως για το τμήμα τους, που δεν αντίκειται στις κατά το χρόνο κατασκευής τους ή τις σημερινές διατάξεις.

Σε κάθε άλλη περίπτωση, όπως π.χ. στη χορήγηση βεβαιώσεων για άδεια λειτουργίας απαιτείται, ως δικαιολογητικό, απόφαση προϊσταμένου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με σχηματική τομή. Με τη διοικητική αυτή πράξη, που αντικαθιστά την πράξη έγκρισης οικοδομικών εργασιών πιστοποιείται το νόμιμο περίγραμμα.

Παρ. 3- Διευκρινίζεται με σαφήνεια ότι στην κάλυψη και στον σ.δ. προσμετρούν όλα τα κτίρια νομίμως υφιστάμενα και μη.

Παρ. 5- Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης εφαρμόζεται ο ισχύον κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας σ.δ.

Κατ' εξαίρεση σε συνιδιόκτητα οικοπέδα, που μειώνεται ο σ.δ. και εάν έχουν οικοδομήσει κάποιοι από τους συνιδιοκτήτες οι υπόλοιποι, εφόσον οικοδομήσουν αποκλειστικά κατοικία, χρησιμοποιούν εκμετάλλευση που ισούται με τον ισχύοντα κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας μειωμένο σ.δ. πολλαπλασιασμένο επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας, που έχει, επί το εμβαδόν του οικοπέδου.

Η ρύθμιση ισχύει τόσο σε κάθετη, όσο και σε οριζόντια συνιδιοκτησία. Επίσης ισχύει έστω και αν ο συνιδιοκτήτης που δεν έχει εξαντλήσει τον σ.δ. έχει κτίσει τμήμα αυτού (μικρότερο πάντως του επιτρεπόμενου σήμερα).

Σε περίπτωση οποιασδήποτε άλλης χρήσης εφαρμόζεται ο ισχύον κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας σ.δ.

Ισχύουν οι, πριν από τη ρύθμιση αυτή, διατάξεις για:

- οικοδομικές άδειες, που έχουν υποβληθεί στην πολεοδομική υπηρεσία και οι φάκελοι περιέχουν όλα τα απαιτούμενα για την έκδοσή τους δικαιολογητικά.
- οικοδομικές άδειες, που έχουν ήδη εκδοθεί αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια της ισχύος τους μόνο και χωρίς αύξηση του σ.δ. και του σ.ο.

#### ΑΡΘΡΟ 21 (Τροποποίηση του άρθρου 24)

Παρ. 1- Η απαίτηση της εγγραφής στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου κάτοψης κτιρίου 50 τμ με ελάχιστη πλευρά 5,0 μ. δεν υπάρχει για οικοπέδα που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν. 1577/85 και σε περιοχές που οι ισχύοντες όροι δόμησης ορίζουν μικρά όρια αρτιότητας, ώστε να μην είναι δυνατή η εγγραφή κάτοψης κτιρίου με τις παραπάνω διαστάσεις. Με τη διάταξη αυτή αίρεται το άτοπο άρτια οικοπέδα σε παλιούς οικισμούς να θεωρούνται μη οικοδομήσιμα.

Παρ. 2- Αντικαθίσταται η παρ. 5 του άρθρου 24 ώστε:

Θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο και το οικόπεδο που έχει το κατά παρέκκλιση απαιτούμενο εμβαδόν, εφόσον με τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση άρτιο πρόσωπο. Με τη ρύθμιση αυτή δίνεται η δυνατότητα το οικόπεδο να αποκτήσει τουλάχιστον τα ελάχιστα όρια της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, αντί να οικοδομηθεί με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 με πρόσωπο μικρότερο από αυτό της παρέκκλισης.

Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η δια τακτοποίησης απόκτηση του ελάχιστου προσώπου οικοδομείται εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25, όπως εκάστοτε ισχύει.

Διευκρινίζεται ότι προϋπόθεση για την οικοδόμηση οικοπέδων που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένο δρόμο ή δρόμο προϋφιστάμενο του 1923, είναι να μην προέρχονται από υπαίτια κατάτμηση μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και να προϋφίστανται του Ν. 651/77.

Γίνεται προσαρμογή της διάταξης στο άρθρο 25 του Ν. 1337/83, όπως ισχύει σήμερα, δηλαδή αντί των ελαχίστων ορίων αρτιότητας εμβαδού και προσώπου 25 τμ και 4,0 μ. αντίστοιχα, τέθηκαν 50 τμ και 5,0 μ. αντίστοιχα.

Δίνεται η δυνατότητα προσκύρωσης μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, δηλαδή αυτών που δεν υπάγονται διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 ή που δεν μπορούν να αρτιοποιηθούν με τις διατάξεις του Ν. Δ/τος 690/48, πρωτίστως για να αποκτήσουν το ελάχιστο πρόσωπο οικόπεδα που έχουν το ελάχιστο εμβαδόν. Σε περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιων οικοπέδων, η προσκύρωση γίνεται ακόμη και σε οικόπεδο του αρθρ. 25 του Ν. 1337/83, για επαύξηση του εμβαδού και προσώπου του.

Παρ. 3- Γίνεται σαφές ότι το περιεχόμενο της διάταξης αυτής αναφέρεται στο άρθρο 6 του Γ.Ο.Κ. και όχι στο άρθρο 24 αυτού.

Παρ. 4- Διευκρινίζεται ότι, όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψη κτιρίου ορισμένων διαστάσεων, θεωρείται ως σχήμα του κτιρίου αυτού το ορθογώνιο.

#### ΑΡΘΡΟ 22 (Τροποποίηση του άρθρου 27)

Κάθε αμφισβήτηση, που ανακύπτει από την εφαρμογή εν γένει των πολεοδομικών διατάξεων επιλύεται με τη διαδικασία, που ήδη υπάρχει (απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π.).

Η υποχρέωση εφαρμογής των αποφάσεων αυτών από όλες τις πολεοδομικές Υπηρεσίες της Χώρας, προκύπτει και από τις εγκυκλίους 6/99 και 31/95 του ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α.

#### ΑΡΘΡΟ 23 (Τροποποίηση του άρθρου 28)

Με το άρθρο αυτό τροποποιούνται για λόγους καθαρά νομοτεχνικούς, οι διατάξεις του άρθρου 28, που αφορά την έκταση, εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού (άρθρα 2 έως και 25) για να προσαρμοστούν οι διατάξεις που αναφέρονται στις παρ. 2 και 3 αυτού, στις νέες διατάξεις, όπως

διαμορφώνονται.

Επισημαίνεται ότι στην παρ. 1 αναφέρεται και η εφαρμογή της παρ. 10 του άρθρου 9 στις περιοχές, που ισχύει το από 24.5.85 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 270Δ) και το από 31.3.87 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 303 Δ) και επίσης στους οικισμούς.

#### ΑΡΘΡΟ 24 (Τροποποίηση του άρθρου 29)

Με την αντικατάσταση των παρ. 1 και 2 του άρθρου 29 του Ν. 1577/83 αντιμετωπίζονται τα οικόπεδα, που βρίσκονται στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων, που έχουν εγκριθεί πριν από τη δημοσίευση του Ν. 1337/83 και ειδικότερα περιλαμβάνονται στα ανοικτά οικοδομικά τετράγωνα ή τετράγωνα, που δεν περιβάλλονται από κοινόχρηστους χώρους.

Παρ. 1- εδάφιο 1. Ορίζεται ότι:

Α. Ως οικοδομικό τετράγωνο για τις περιπτώσεις αυτές (ακραία σημεία σχεδίων πριν το Ν. 1337/83) θεωρείται αυτό που περικλείεται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά, χωρίς να περιβάλλεται απαραίτητα από κοινόχρηστους χώρους.

Β. Τα άρτια κατ εμβαδόν οικόπεδα, που βρίσκονται στα παραπάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του 1923, εάν δεν μπορούν δια τακτοποίησης να αποκτήσει αυτό είναι δυνατό να οικοδομήσουν ως αποκλεισμένα σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του Ν. Δ/τος της 17/7/16/8/23.

Γ. Στις περιπτώσεις, που στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων των εγκεκριμένων μέχρι της 13-3-83 δεν προβλέπεται καθορισμένη οριακή οδός δίνεται η δυνατότητα στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας με απόφασή του, να καθορίζει την οριακή οδό σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/97. Εδάφιο 2. Ορίζεται ότι, αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί μέχρι 13-3-83 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του Ν. 1577/85, κατά το τμήμα του το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, και έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές.

Παρ. 2- Για τα οικόπεδα που κατατμήθηκαν από το κράτος πριν από την ισχύ του Ν. 651/77 εφαρμόζονται οι ευεργετικές διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/83.

Παρ. 3- Καταργείται η παράγραφος 5, δεδομένου ότι οι ρυθμίσεις για τα άτομα με ειδικές ανάγκες περιλαμβάνονται στην παρ. 2 του άρθρου 28.

Παρ. 4- Καταργείται η αρμοδιότητα που δίνονταν στις υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας να εκδίδουν οικοδομικές άδειες και να επιβλέπουν τις σχετικές εργασίες, όταν πρόκειται για γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και παραμένει η αρμοδιότητα του υπουργείου Γεωργίας για τη χορήγηση εγκεκριμένων τύπων μελετών. Το τοπογραφικό διάγραμμα και η επίβλεψη ανατίθενται σε ιδιώτη μηχανικό.

#### ΑΡΘΡΟ 25 (Τροποποίηση του άρθρου 31)

Αφορά τις καταργούμενες, διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις, με τις οποίες είχε τροποποιηθεί το άρθρο 12 του Ν. 651/1997 που καταργείται, πλην της παρ. 4γ. Οι διατάξεις του καταργούμενου παραπάνω άρθρου, αναθεωρημένες, περιλαμβάνονται στις παραγράφους 1 έως και 6 του άρθρου 26 του παρόντος νόμου, ώστε να υπάρχουν κωδικοποιημένες σε ενιαίο κείμενο.

#### ΑΡΘΡΟ 26 (Εφαρμογή προΐσχυουσών διατάξεων)

Με το Ν. 2831/00 δεν προβλέπεται ειδική ρύθμιση για παράλληλη εφαρμογή προΐσχυουσών και νέων διατάξεων.

Είναι όμως αυτονόητο ότι σε περιπτώσεις αδειών που εκδίδονται με τις προΐσχύουσες διατάξεις είναι δυνατή η εφαρμογή διατάξεων του Ν. 2831/00, που είναι ευμενέστερες και δεν επηρεάζουν κάποιο σύνολο προΐσχυουσών διατάξεων αλληλένδετων μεταξύ τους.

Με το άρθρο αυτό τίθενται μεταβατικές διατάξεις, που επιτρέπουν την εφαρμογή των προΐσχυουσών διατάξεων και αφορούν τόσο τον παρόντα Ν. 2831/00, όσο και κάθε διάταγμα ή απόφαση που καθορίζει ή τροποποιεί όρους δόμησης. Δηλαδή τίθενται κωδικοποιημένες και αναθεωρημένες οι διατάξεις του καταργηθέντος άρθρου 12 του Ν. 651/77, σύμφωνα με τις οποίες σε κάθε διοικητική πράξη καθορισμού ή μεταβολής των όρων δόμησης, όπως οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, θα ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου αυτού, εκτός Εάν αναφέρεται ρητά κάποια εξαίρεση.

Αυτονόητο είναι ότι οι μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 30 του Ν. 1577/85 δεν έχουν ισχύ μετά το Ν. 2831/00, διότι αφ' ενός έθεταν προϋποθέσεις μεταβατικής εφαρμογής μόνο για τις διατάξεις

του Ν. 1577/85 και αφ' ετέρου έχουν παρέλθει οι προθεσμίες εφαρμογής του.

Παρ. 1 - Μετά την ισχύ του παρόντος Ν. 2831/00 σε κάθε περίπτωση μεταβολής των διατάξεων, με μόνη την επιφύλαξη του άρθρου 4 του ν. 1577/85, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, Εάν πριν την θέσπισή τους συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση δ «αρμόδια υπηρεσία» είναι οι υπηρεσίες που είναι εξουσιοδοτημένες για έκδοση οικοδομικών αδειών (π.χ. ΟΣΚ, ΥΠΑ, κλπ).

Ειδικά για τις περιπτώσεις β, γ, δ και ε οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται, μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ ενός έτους από την ισχύ των νέων διατάξεων σύμφωνα με την Ε 38/00.

Η προθεσμία αυτή δύναται να παραταθεί για ένα έτος ακόμη, αν διαπιστωθεί ότι η καθυστέρηση οφείλεται αποκλειστικά στην αρμόδια υπηρεσία. Η παράταση εγκρίνεται ύστερα από γνωμοδότηση του αρμοδίου Σ.Χ.Ο.Π. με απόφαση Νομάρχη ή με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, αν η αρμοδιότητα έκδοσης της αδειάς ανήκει σε Πολεοδομία Δήμου ή Κοινότητας.

Με τη θέσπιση νέων διατάξεων, μπορεί να προβλέπεται η εξαίρεση μιας ή περισσοτέρων περιπτώσεων από τις παραπάνω ή τις επόμενες.

Παρ. 2 - Οι οικοδομικές άδειες, για τις οποίες έχει εφαρμογή η παρ. 1 επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνον εφ' όσον δεν γίνεται αύξηση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εάν η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο της αναθεώρησης.

Μετά τη λήξη τους οι οικοδομικές άδειες επιτρέπεται να αναθεωρούνται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνο για το τμήμα του κτιρίου, στο οποίο έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός μέσα στο χρόνο ισχύος τους, ενώ για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Παρ. 3 - Εάν πριν τη θέσπιση του νέων όρων δόμησης προηγήθηκαν αναστολές οικοδομικών εργασιών η παρ. 1 έχει εφαρμογή μόνον εφ' όσον η σχετική αίτηση είχε υποβληθεί πριν την επιβολή της πρώτης αναστολής.

Παρ. 4 - Η επιβολή αναστολής σε εντός σχεδίου περιοχή δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες, που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα έναρξης της αναστολής.

Παρ. 5 - Σε οικόπεδο που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια πριν την μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη και εφ' όσον πριν την έκδοση της αδειάς είχε συσταθεί διαιρημένη ιδιοκτησία κατά τις διατάξεις του Ν. 1024/71, οι συνιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν ποσοστό της νέας επιτρεπόμενης κάλυψης ίσο με το αναλογούν σε αυτούς ποσοστό συνιδιοκτησίας (για οποιαδήποτε χρήση).

#### ΑΡΘΡΟ 27 (Άλλες πολεοδομικές διατάξεις).

Παρ. 1 - Δίδεται η δυνατότητα εξαίρεσης, με τη διαδικασία και τα κριτήρια της παρ. 10 το αρ.9 του Ν. 1512/85, από κατεδάφιση κτιριακών εγκαταστάσεων ή κτισμάτων γεωργοκτηνοτροφικών ή πτηνοτροφικών μονάδων, που κτίστηκαν μέχρι τις 11-1-85 με έγκριση του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος. Επίσης με όμοια απόφαση κτίσματα και εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών, που έχουν κτισθεί μέχρι 13/6/2000 με προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας.

Παρ. 2 - Τίθενται μεταβατικές διατάξεις για ορισμένες περιπτώσεις κάθετης συνιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές. Συγκεκριμένα στις περιπτώσεις, που καθορίστηκαν ειδικοί όροι δόμησης, κατά την παρ. 2 του άρθρου 9 του Δ/τος του '23 και εκδόθηκε οικοδομική άδεια μέχρι τις 5-6-1992, ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 2052/92, που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιοδήποτε λόγο.

Σε όσες περιπτώσεις στο Π.Δ. των όρων δόμησης αναφέρεται ότι έγινε παραχώρηση τμήματος των ακινήτων στον οικείο Ο.Τ.Α. για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, δεν απαιτείται η τήρηση του όρου της έκδοσης της οικοδομικής αδειάς πριν το Ν. 2052/92.

Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και στις εκτός σχεδίου περιοχές, που έχουν καθορισθεί όροι δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη των κτιρίων, σύμφωνα με το σύστημα της ελευθέρως δόμησης του ΓΟΚ '73.

Παρ. 3 - Δίνεται η δυνατότητα προσθήκης στα κτίρια της ΕΡΤ ΑΕ που έχουν θεωρηθεί νόμιμα με τις διατάξεις του Ν. 1730/87, εφ' όσον βρίσκονται σε γήπεδα του Δημοσίου, ύστερα από σύμφωνα και αιτιολογημένη γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ.

Παρ. 4 - Τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 2242/94 και δεν απαιτείται η αποκατάσταση του αιγιαλού πριν την επιβολή του προστίμου, ώστε να αποτελεί κριτήριο για την μείωσή του.

Παρ. 5 - Τροποποιείται η ίδια ως άνω διάταξη, ώστε όταν η αποκατάσταση του αιγιαλού δεν γίνεται από τον υπαίτιο, να γίνεται με μέριμνα της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας της Περιφέρειας,

η δε σχετική δαπάνη καταλογίζεται σε βάρος του υπόχρεου.

Παρ. 6 - Αντιμετωπίζεται το θέμα του υπολογισμού των υποχρεώσεων σε εισφορά σε γη των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στη συνολική έκταση του Ελαιώνα και εμπίπτει στα διοικητικά όρια πέντε [5] διαφορετικών δήμων (Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Περιστερίου, Ταύρου και Αιγάλεω) και λαμβάνεται σαν εμβαδόν της ιδιοκτησίας κατά την 10-3-82 το άθροισμα των ιδιοκτησιών ενός και του αυτού ιδιοκτήτη στα όρια εκάστου δήμου.

Παρ. 7 - Αντιμετωπίζεται το θέμα του υπολογισμού των υποχρεώσεων σε εισφορά σε γη των ακινήτων που αντιστοιχούν στα ιδανικά μερίδια ή τα αυτοτελή οικόπεδα κάθε συνιδιοκτήτη που δημιουργήθηκαν μετά την 10-3-82 λόγω κτήσεως από επαγωγή κληρονομιάς, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ της Πολεοδομικής Μελέτης.

Παρ. 8 - Τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 και δίδεται η δυνατότητα καθορισμού της ετήσιας προσαύξησης μέχρι 2% κατ' ελάχιστον και ρύθμισης της καταβολής των προστίμων σε μηνιαίες δόσεις και με έκτρωση.

Παρ. 10 - Παρέχεται η δυνατότητα, εκτός των άλλων μελετών που σχετίζονται με την οικιστική καταλληλότητα και αφορούν έρευνες υπεδάφους να συμπεριληφθούν και οι μελέτες μικροζωνικής σεισμικής επικινδυνότητας.

Παρ. 11 - Διευκρινίζεται ότι με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση της Π.Μ. οργάνου, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, μπορεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται είτε σε περιοχή εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, είτε σε περιοχή που γίνεται τμηματική πολεοδομική ρύθμιση, όπως ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2508/97, αντί των υποχρεώσεων του Ν. Δ/τος 23, να επιβάλλεται είτε εισφορά σε γη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/97, είτε σε χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 21 του ίδιου νόμου, είτε εισφορά σε γη και σε χρήμα. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων των οποίων η σύμβαση της μελέτης πολεοδόμησης υπεγράφη μέχρι 13-6-97 μπορεί να υπαχθούν στις εισφορές του άρθρου 5 του Π.Δ/τος της 20-8-85 ΦΕΚ 414 Δ/85.

Παρ. 12 - Εξαιρούνται από την υπαγωγή στα ποσοστά γης της 2β του άρθρου 20 του Ν. 2508/97 [εισφορές σε γη εκτός ορίων οικισμών κάτω από 2000 κατοίκους], οι οικισμοί της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 9 του Π.Δ/τος της 20/8/85 (ΦΕΚ 414 Δ), δηλ. οι περιστατικοί οικισμοί που δεν είναι αυτοτελείς αλλά αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα στα εγκεκριμένα όρια Γ.Π.Σ. ως πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της και οι οποίοι εξακολουθούν να υπάγονται στις εισφορές του άρθρου 8 του Ν. 1337/83.

Παρ. 13 - Διευκρινίζεται ότι οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται είτε εντός, είτε εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους μπορεί να υπαχθούν, κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης τους, μετά από απόφαση του αρμοδίου για την έγκριση της Π.Μ. οργάνου, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, στα ποσοστά των εισφορών της παρ. 2β του άρθρου 20 του Ν. 2508/97, είτε στα ποσοστά της παρ. 4 του άρθ. 8 του Ν. 1337/83, ανεξάρτητα Εάν η προκήρυξη ανάθεσης της μελέτης πολεοδόμησης τους αρχίζει πριν ή μετά τη δημοσίευση του Ν. 2508/13-8-97.

Παρ. 14 - Παρέχεται η δυνατότητα κατασκευής υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, με τις απαιτούμενες υπέργειες εγκαταστάσεις, για την εξυπηρέτηση των Σταθμών του ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. κάτω από χώρους ιδιοκτησίας της ή κάτω από κοινόχρηστους χώρους.

Παρ. 15 - Στην παρ. 2 του άρθρου 9 του Π.Δ/τος της 24-5-85 προστίθενται τα εξής:  
Εδάφιο ε: Με απόφαση του Γεν. Γραμματέα της Περιφέρειας, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου φορέα και του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης.

Εδάφιο στ: με την ίδια διαδικασία επιτρέπεται:

- η αύξηση του ύψους μέχρι 15.0 μ.
- η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από 8.000 τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου 20.00 μ.

Σε περίπτωση που ισχύουν ειδικές διατάξεις αυτές κατισχύουν των ανωτέρω.

Παρ. 16 - Με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Σ.Χ.Ο.Π., επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του ΓΟΚ για κτίρια του δημοσίου τομέα και της τοπικής αυτοδιοίκησης α και β βαθμού, εφ' όσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς λόγους.

Επίσης με όμοια απόφαση, επιτρέπεται για τα κτίρια αυτά παρέκκλιση από το συντελεστή δόμησης, χωρίς αύξηση του ποσοστού κάλυψης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους.

ΑΡΘΡΟ 28 (Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες Α.Μ.Ε.Α.)

Επισημαίνεται ότι για την εφαρμογή του άρθρου αυτού δεν ισχύουν οι μεταβατικές διατάξεις (άρθρο 26 του Ν. 2831/00).

Παρ. 1 - Στα κτίρια, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδίδεται μετά τις 12-6-2000, επιβάλλεται εξασφάλιση της οριζόντιας και κατακόρυφης προσπέλασης στους χώρους των Δημοσίων ή ιδιωτικών κτιρίων που στεγάζονται ειδικές χρήσεις, αλλά και στους χώρους στάθμευσης των κτιρίων αυτών.

Η ίδια υποχρέωση επιβάλλεται και στα κτίρια με χρήση κατοικίας, για τα οποία είναι υποχρεωτικός ο ανελκυστήρας με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

Παρ. 2 - Η προσπέλαση εξασφαλίζεται με οδεύσεις από την στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα, που έχουν τις κατάλληλες διαστάσεις και διαμόρφωση, όπως ορίζονται με την παράγραφο αυτή.

Παρ. 3 - Η ίδια αντιμετώπιση επιβάλλεται και για τη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων των κτιρίων της παρ. 1.

Παρ. 4 - Επίσης στα κτίρια αυτά αλλά και στους κοινόχρηστους χώρους των οικισμών 5% των χώρων υγιεινής και τουλάχιστον σε ένα των ορόφων των κτιρίων της παρ. 1 πρέπει να είναι κατάλληλοι για χρήση με αναπηρικό αμαξίδιο.

Παρ. 5 - Στα ήδη υφιστάμενα κτίρια του Δημοσίου Κλπ επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, για να είναι προσπελάσιμοι από ΑΜΕΑ.

Παρ. 6 - Από τις ως άνω διατάξεις εξαιρούνται τα κτίρια, που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους από το πεζοδρόμιο μεγαλύτερη των 2,50 μ. και επίσης προβλέπονται εξαιρέσεις αναλόγως του μεγέθους και της χρήσης.

Παρ. 7 - Θεσπίζονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του ΓΟΚ για την κατασκευή στοιχείων, που διευκολύνουν τα Α.Μ.Ε.Α. στα κτίρια που δεν είναι υποχρεωτική η κατασκευή τους

Παρ. 8 - Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ καθορίζονται προδιαγραφές για τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, έτσι ώστε να εξυπηρετούνται τα ΑΜΕΑ.

Παρ. 9 - Για την εφαρμογή των πιο πάνω ρυθμίσεων συνιστάται «Επιτροπή Προσβασιμότητας» με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

**ΑΡΘΡΟ 29 (Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού)**  
Για το άρθρο αυτό θα ακολουθήσει ειδική εγκύκλιος.