

\*\*\* ΠΡΟΣΟΧΗ: Βλ. και Ν.3044/2002 (μεταφορά συντελεστή δόμησης κλπ)

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Η διάταξη του άρθρου 9 του παρόντος νόμου κρίθηκε ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ με την υπ' αριθμ. 1047/2007 απόφαση ΣτΕ.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Η διάταξη του άρθρου 6 του παρόντος νόμου κρίθηκε ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ με την υπ' αριθμ. 2809/2002 απόφαση ΣτΕ.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Περί της ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ της διάταξης της παρ.2 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου βλέπε σχετικά στην υπ' αριθμ. 2513/2009 απόφαση ΣΤΕ.

#### **Άρθρο 1**

Σκοπός

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 241 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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.

#### **ΜΕΡΟΣ Α'**

#### **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ**

#### **Άρθρο 2**

**Ορισμοί**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 242 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 αιδιαιρέτου.
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."
- \*\*\* Η παρ.19 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.
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 τους 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. Ποσό 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 οικόπεδο, 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."
- \*\*\* Η παρ.19 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρξει 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 αφητηρία 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 ορίου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επιστροφή της στη θέση αυτή."  
Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.  
\*\*\* Το πρώτο εδάφιο της παρ.30 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.
31. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, επάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.
- "32. Ημισυπαίθριος 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."  
\*\*\* Η παρ.32 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.4 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.
33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημισυπαίθριων 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 όψεων 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."  
\*\*\* Η παρ.38 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.5 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.
39. Προστέγασμα είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.
40. Περιφράγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικοπέδα 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."  
\*\*\* Η παρ.42 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.7 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.
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) Παθητικό ηλιακό συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι οι τεχνικές ή οι κατασκευές που εμπεριέχονται στο σχεδιασμό των κτιρίων και προσαρμόζονται κατάλληλα στο περιβάλλον (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. το 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."  
\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Υ.Α. 25356/5.1.93, "Συμπλήρωση της Υ.Α. υπ' αριθ. 33359/1992 απόφ. Γεν. Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.", σύμφωνα με την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προσμετράται στην Κάλυψη του οικοπέδου. Δεν προσμετράται στην περίπτωση υποχώρησης όλου του κτιρίου σε βάθος ίσο ή μεγαλύτερο του πλάτους της στοάς, η οποία στεγάζεται με εξώστη ή προστέγασμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν.1577/85 "Περί ΓΟΚ".  
\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 242 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.  
\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Οι εντός "" παράγραφοι 44 έως 47 προσετέθησαν με το άρθρο 1 παρ 7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α' 140/13-6-2000.

### Άρθρο 3

#### Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 327 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"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 της άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων που ορίζονται σύμφωνα "με την παράγραφο 4" του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε.

\*\*\* Οι λέξεις "με την παράγραφο 3" αντικαταστάθηκαν με τις λέξεις "με την παράγραφο 4" ως άνω, με την παρ.6 άρθρ. 8 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

"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."

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.2 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

(Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται εντός 3 μηνών και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται τα στοιχεία δόμησης, όπως η κάλυψη του οικοπέδου, η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης, το ύψος, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που λαμβάνονται υπόψη από την Ε.Π.Α.Ε., για να κρίνει κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 8 και του άρθρου 14.

Με την ίδια απόφαση ορίζεται επίσης η διαδικασία παραπομπής των μελετών για γνωμοδότηση στην Ε.Π.Α.Ε. και κάθε σχετική λεπτομέρεια)".

\*\*\* Η παρ.1 αντικατεστάθη ως άνω δια της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.1772/1988, ΦΕΚ Α 91.

\*\*\* Τα εντός ( ) δύο τελευταία εδάφια ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΑΝ με την παρ.2 άρθρ.2 Ν.2831/2000,ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 "από την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε.."

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το εντός "" αντικατεστάθη ως έχει με το άρθρο 2 παρ 2 Ν. 2831\2000, ΦΕΚ Α' 140/13-6-2000

"3. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο (Α.Π.Α.Σ.), αποτελούμενο από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ως πρόεδρο, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, δύο εκπροσώπους του Υπουργείου Πολιτισμού, δύο εκπροσώπους από το διδακτικό προσωπικό του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Εθνικού Μετσόβιου 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 Δημόσιων 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 περιβαλλοντικό 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.

Τα μέλη και οι αναπληρωτές τους πρέπει να είναι αρχιτέκτονες και ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 Δημόσιων Έργων."

\*\*\* Η παρ.3 προστέθηκε και οι παρ. 3 και 4 αριθμήθηκαν σε 4 και 5 αντίστοιχα με την παρ.3 άρθρ.1 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

4. 3. 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 Δημόσιων Έργων μπορεί 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 Αττικής και Θεσσαλονίκης και τις ενιαίες νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις Ροδόπης - Έβρου και Δράμας -Καβάλας -Ξάνθης, καθώς και τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου και Λέσβου μπορεί να συνιστώνται περισσότερες πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε.."

\*\*\* Τα εντός " " εδάφια αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.1 άρθρ. 8 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

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 του και ειδικότερα οι κατηγορίες κτιρίων και εγκαταστάσεων, στα οποία ασκούν τον έλεγχο που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

«Δεν απαιτείται έγκριση από την Ε.Π.Α.Ε. για τα κτίρια που έχουν επιλεγεί από αρχιτεκτονικό διαγωνισμό και για όσα κτίρια απαιτείται έγκριση του Ε.Ο.Τ."

\*\*\* Το άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.1 άρθρ.13 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

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

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 327 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### "Άρθρο 4

##### Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 Α'). 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', εφόσον 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 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

("γ) Κατά την έννοια της περίπτωσης β' της διάταξης μπορεί να χαρακτηρίζονται φυσικοί σχηματισμοί ως τόποι ιδιαίτερου κάλλους ευρύτεροι χώροι τοπίων, ευρύτερες ζώνες και ολόκληρα νησιά.)"

\*\*\* Το εδάφιο γ', το οποίο είχε προστεθεί με το άρθρ.34 παρ.5 εδαφ. β' Ν.2971/2001,ΦΕΚ Α 288/19.12.2001, ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ την παρ.6 άρθρ. 8 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

\*\*\* Κατά την αληθή έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000, ως κατά περίπτωση αρμόδιος νοείται ο Υπουργός Αιγαίου στα νησιά που υπάγονται στην περιφέρειά του (άρθρ.34 παρ.5 εδαφ. α' Ν. 2971/2001, ΦΕΚ Α 288/19.12.2001).

2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόκλησης. 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, απαγορεύεται 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 Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Περί της ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ της διάταξης της παρ.2 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου βλέπε σχετικά στην υπ' αριθμ. 2513/2009 απόφαση ΣΤΕ.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 γι' 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, υποστηλώσεις, 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 κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ. 13/22.4 1929 (ΦΕΚ 153 Α') "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 επικινδύνων ετοιμόρροπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 Δ).

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 επικινδύνων ετοιμόρροπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα "έως δύο έτη", 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 υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων 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.

\*\*\* Οι λέξεις "έως ένα έτος" αντικαταστάθηκαν με τις λέξεις "έως δύο έτη" ως άνω με την παρ.2 άρθρ. 8 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

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 δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν 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."

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την παρ. Α του άρθρου 3 Ν.2300/1995

Α. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

1. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει κάθε φορά και αυτά που είχαν χαρακτηριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ/τος 811973. Επίσης, ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.1577/1985".

\*\*\* Το άρθρο 4 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρ.3 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 110 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## **Άρθρο 5**

### **Χρήση κτιρίων**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 329, 381 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και την Εγκύκλιο ΥΠΕΧΩΔΕ υπ' αριθμ. 28/αρ.πρωτ.83003/6.5.1999 με ΘΕΜΑ: "Ερμηνεία της παραγρ. 1 του άρθρου 5 του Ν.1557/85".

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 Δημόσιων 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 διακεκμημένης 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. 105/1969, 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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Υ.Α.48669/2886/89,για τις προϋποθέσεις αλλαγής "...χρήσης κτιρίου ή μέρους αυτού ή διαστάσεων των χώρων κοινής χρήσης χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας" (ΦΕΚ 437 Δ της 16.6.1989).

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 329,381 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και την Εγκύκλιο ΥΠΕΧΩΔΕ υπ' αριθμ.28/αρ.πρωτ.83003/6.5.1999 με ΘΕΜΑ: "Ερμηνεία της παραγρ. 1 του άρθρου 5 του Ν.1557/85".

## **Άρθρο 6**

### **Αρτιότητα οικοπέδων**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 243 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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."

\*\*\* Τα άνω εντός " " προστέθηκαν με το άρθρ.5 Ν.2831/2000,ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 243 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Η διάταξη του άρθρου 6 του παρόντος νόμου κρίθηκε ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ με την υπ' αριθμ. 2809/2002 απόφαση ΣτΕ.

## **Άρθρο 7**

### **Συντελεστής δόμησης**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 248 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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

Α. Προσμετρούνται:

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.

«δ) οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, πλην αυτών που βρίσκονται σε κτίρια που δεν προορίζονται για κατοικία».

\*\*\* Η περ. δ' προστέθηκε με την παρ.1 άρθρου 41 Ν.3775/2009,ΦΕΚΑ122,και αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρου 9 Ν.3843/2010,ΦΕΚ Α 62/28.4.2010.

Β. Δεν προσμετρούνται:

"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."

\*\*\* Η περ. α' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.5 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

«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 εάν 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.»

\*\*\* Η περ. β' όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 41 παρ.2α Ν.3775/2009,ΦΕΚ Α 122, αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρου 9 Ν. 3843/2010,ΦΕΚ Α 62/28.4.2010.

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."

\*\*\* Η περ. ε' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.5 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 ανοικτοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην pilotis, καθώς και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους».

\*\*\* Η περ. η', όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 41 παρ.2β Ν.3775/2009,ΦΕΚ Α 122, αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρου 9 Ν. 3843/2010,ΦΕΚ Α 62/28.4.2010.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με τις παρ.5, 6 και 7 άρθρου 10 Ν.3843/2010,ΦΕΚ Α62/28.4.2010, ορίζεται ότι:

"5. Οι περιπτώσεις β' και η' της παραγράφου 1Β του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 και αντικαθίστανται με τον παρόντα νόμο, κασιχύουν της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 20.2-6.3.2003 (ΦΕΚ 199 Δ) προεδρικού διατάγματος και της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 17.2-27.2.1998 (ΦΕΚ 125Δ) προεδρικού διατάγματος, με εξαίρεση τα κτίρια που προορίζονται για κατοικία.

6. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των άρθρων 40 και 41 του ν. 3775/2009 μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του ΓΟΚ που τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, για έξι μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος νόμου.

7. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του ΓΟΚ που τροποποιούνται με το άρθρο αυτό για εννέα μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού".

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 επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω (+/- 0,50 μ.) 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, επιφάνειας έως το 5% της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30 μ<sup>2</sup>, τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάσει τα 30 μ<sup>2</sup> για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια') (κ) 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."

«ιστ. Σε περίπτωση κατασκευής κτιρίων με εξωτερική τοιχοποιία από λιθοδομή πάχους πλέον ή ίσου των 0,50 μ., η καταλαμβανόμενη από την τοιχοποιία επιφάνεια."

\*\*\* Η περ. κ' αριθμήθηκε σε περ. ια' και οι περ. ιβ', ιγ', ιδ', και ιε' προστέθηκαν με την παρ.3 άρθρ.5 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\* Η περ. ιστ' προστέθηκε με την παρ.3 άρθρ. 8 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

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.

\*\*\*Η εντός " " φράση στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 προστέθηκε διά του άρθρου 13 παρ. 1 του Ν. 1647/1986 (Α 141).

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικοπέδα 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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 248 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

**Άρθρο 8**

## Κάλυψη του οικοπέδου

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 249 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"1. Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς 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 επιφάνειάς του οικοπέδου. Κατ' εξαίρεση 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."

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.6 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 υποστηλώματα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15, εφόσον 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.

\*\*\* Τα άνω εντός " " προστέθηκαν με την παρ.2 άρθρ.6 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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."

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρ.6 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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."

\*\*\* Τα άνω εντός " " της παρ.3 προστέθηκαν με την παρ.4 άρθρ.6 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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 παραγράφου 1B του άρθρου 7, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε' της ίδιας παραγράφου."

\*\*\* Η περ. γ' αντικαταστάθηκε ως άνω και η περ. δ' προστέθηκε με τις παρ.5 και 6 αντίστοιχα άρθρ.6 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 3 παρ. 1 και 2 του Ν. 1772/1988 (Α 91): "Άδειες οικοδομής για τις οποίες είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι 18.1.1988 σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέλεγχου, βάσει των διατάξεων των άρθρων 8 παρ. 1, 9 παρ. 3 και 14 του ν. 1577/1985, εκδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατή η τήρηση απόστασης 2,50 μέτρων από τα όρια του όμορου οικοπέδου μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε., ειδικώς αιτιολογημένης.

2. Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι και τη 18.1.1988, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 παραγρ. 1, 9 παρ. 3 και 14 του ν. 1577/1985, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή αναθεωρούνται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Το τελευταίο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου 1 δύναται να εφαρμόζεται και εν προκειμένω".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Υ.Α. υπ' αριθμ.33359/1992 "Προσμετράται στην κάλυψη η επιφάνεια παρόδιας στοάς", κατά την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, προσμετράται στην κάλυψη".

Επίσης την Υ.Α. 25356/5.1.93, "Συμπλήρωση της Υ.Α. υπ' αριθμ.33359/1992 απόφ. Γεν. Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.", σύμφωνα με την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προσμετράται στην Κάλυψη του οικοπέδου. Δεν προσμετράται στην περίπτωση υποχώρησης όλου του κτιρίου σε βάθος ίσο ή μεγαλύτερο του πλάτους της στοάς, η οποία στεγάσεται με εξώστη ή προστέγασμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν.1577/85 "Περί ΓΟΚ".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 249 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## Άρθρο 9

### Τρόπος δόμησης - θέση κτιρίου

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 250 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση Δ= 3+0,10H (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)."

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 2 παρ. 5 του ΠΔ της 26.5/16.6.89 (Δ411) ορίζεται ότι:

"Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου σε οικόπεδο, που βρίσκεται δίπλα σε παραδοσιακό κτίριο, και εφόσον το κτίριο τούτο απέχει από το όριο λιγότερο από την απόσταση που προβλέπεται από τις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, το νέο κτίριο πρέπει να ανεγερθεί σε ίση απόσταση από το κοινό όριο, σε όσο τμήμα αυτού προβάλλεται η όψη του παραδοσιακού κτιρίου.

Η παραπάνω απόσταση μπορεί να μειωθεί μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ, εφόσον στο νέο κτίριο δεν εξασφαλίζεται η διάσταση του 8,00 μ".

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 Δ 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 Δ της παρ. 1 ή την απόσταση του προηγούμενου εδαφίου κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από τα όρια των οικοπέδων."

\*\*\* Τα άνω εντός " " δύο εδάφια προστέθηκαν με την παρ.2 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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 Δ 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 Δ, 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 Δ 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 ή 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 του κτιρίου 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 επεβάλλετο να αφαιρεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχύουσών διατάξεων.

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

\*\*\* Η παρ.3,η οποία είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 Ν.1772/1988 αντικαταστάθηκε και πάλι ως άνω με την παρ.3 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

(ΠΡΟΣΟΧΗ: Στην προϊσχύουσα μορφή της παρ.3 έχουν εκ παραδρομής παραλειφθεί τα εδάφια β' έως και δ'. Βλ. τις διατάξεις αυτών στο άρθρ. 1 Ν.1772/1988).

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε και την υπ' αριθμ.88550/5442/7.10.91 εγκύκλιο "Ανακοίνωση της υπ' αριθμ. 546/91 απόφ. του ΣτΕ" σύμφωνα με την οποία: "Με την απόφ.546/91 του Συμβ. Επικρατείας κρίθηκε ότι η διάταξη του τελευταίου υποεδάφ. της παρ.3α του άρθρ.9 του Ν.1577/85 όπως ισχύει, είναι ανίσχυρη ως αντισυνταγματική, κατά το μέρος που επιτρέπει την σε επαφή προς τα πλάγια όρια ανοικοδόμηση σε οικόπεδα στα οποία, σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις του ΓΟΚ/73 το κτίριο όφειλε να ισαπέχει από τα πλάγια όρια του οικοπέδου".

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

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο "σκίαστρα" προστεγνάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 11, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 17.

\*\*\* Η λέξη "σκίαστρα" προστέθηκε με την παρ.4 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικόπεδο 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 κρυστάλλου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

\*\*\*Η εντός " " φράση της τρίτης σειράς της περίπτωσης α' προστέθηκε ως άνω διά του άρθρου 14 παρ. 1 περίπτωση δ' του Ν. 1647/1986 (Α141), με το οποίο κυρώνεται η υπ' αριθμ. 9152/426/12.2.1986 Υ.Α.

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 21,00μ.

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

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 Δημόσιων 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.



"Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται και σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων ΑΑ' τάξης, που έχουν ανεγερθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης, με νόμιμη οικοδομική άδεια και δεν έχουν εξαντλήσει το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις." (άρθρο 41 παρ.10 Ν.3105/2003,ΦΕΚ Α 29/10.2.2003).

\*\*\* Το άνω εδάφιο προστέθηκε με το άρθρο.41 παρ.10 Ν.3105/2003,ΦΕΚ Α29/10.2.2003.

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθοριστεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν.

Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετριέται 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 μετριέται 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 από 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."

\*\*\* Η παρ.7 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.5 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α140/13.6.2000.

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 παραγράφου 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.

\*\*\* Οι άνω εντός " " λέξεις προστέθηκαν με την παρ.6 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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 υψόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κατισχύουν των διατάξεων της παρ. 7.

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

\*\*\* Η παρ.9 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.7 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α140/13.6.2000.

"Για την ανέγερση κτιρίων με αμιγή χρήση στάθμευσης σε περιοχές στις οποίες, από ειδικούς πολεοδομικούς κανονισμούς, εκτός του μέγιστου ύψους των κτιρίων, καθορίζεται αριθμητικά και ο αριθμός ορόφων, δεν ισχύει ο περιορισμός των ορόφων, αλλά μόνον ο περιορισμός του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής."

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της παρ.9 προστέθηκε με την παρ.5 άρθρ.10 Ν.2947/2001,ΦΕΚ Α 228/9.10.2001.

"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 χ (σ.δ.) και

β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ: (σ.ο.) = 4,50 χ (σ.δ.),

όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση.

Για το 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 παραγράφου 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:

(σ.ο.) = 5.00 Χ Ε1 + 4,50 Χ Ε2 όπου:

Ε

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."

\*\*\* Η παρ.10 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.8 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την υπ' αριθμ.18635/56/11.7.1989, "Ερμηνεία της παρ. 10 του άρθρου 9 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85)".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 3 παρ. 1 και 2 του Ν. 1772/1988 (Α 91): "Άδειες οικοδομής για τις οποίες είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι 18.1.1988 σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέλεγχο, βάσει των διατάξεων των άρθρων 8 παρ. 1, 9 παρ. 3 και 14 του ν. 1577/1985, εκδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατή η τήρηση απόστασης 2,50 μέτρων από τα όρια του όμορου οικοπέδου μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε., ειδικώς αιτιολογημένης.

Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι και τη 18.1.1988, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 παραγρ. 1, 9 παρ. 3 και 14 του ν. 1577/1985, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή αναθεωρούνται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Το τελευταίο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου 1 δύναται να εφαρμόζεται και εν προκειμένω".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την Υ.Α. 70437/89/9.11.89, "Εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρ. 9 του Ν. 1577/1985 και του άρθρου 14 αυτού": "1. Κατά την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985, είναι δυνατόν η απόσταση Δ να καθορισθεί με βάση το ύψος του κτιρίου, στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο σ.δ. σύμφωνα με τους υπολογισμούς και τη σχηματική τομή που παρουσιάζονται στο διάγραμμα κάλυψης της εκδιδόμενης άδειας και αποτελεί δέσμευση για τις μελλοντικές Προσθήκες. 2. Στην περίπτωση αυτή όπως και στην εφαρμογή του άρθρου 14 του Ν.1577/1985, επειδή με την εκδιδόμενη άδεια δημιουργείται δέσμευση για όλο το οικόπεδο, είναι αναγκαία η συναινεση όλων των τυχόν συνιδιοκτητών του οικοπέδου. Η απόφαση αυτή δεν έχει αναδρομική ισχύ για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την απόφ. 72590/1.11.90: "Ερμηνεία των δ/ξεων του αρ. 9 παρ. 7 και 9 του Νόμου 1577/85 σε οικόπεδα εμπύπντα σε διαφορετικούς τομείς υψών", σύμφωνα με την οποία: "...στις περιπτώσεις συνεχών οικοπέδων που εμπύπνουν σε διαφορετικούς τομείς υψών, τα οικόπεδα αυτά χάνουν την αυτοτέλειά τους και για το ενιαίο οικόπεδο θα εφαρμοσθούν οι ισχύουσες διατάξεις (σχετ. απόφ. 48249/8059/27.7.88)".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σχετικό το Π.Δ. της 19.7/7.8.91 περί αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Τήνου νήσου Τήνου (Ν. Κυκλάδων) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων (Δ' 548).

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το Π.Δ. της 30.9/20.11.91 (Δ' 852), περί εγκρίσεως πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Θήρας (Φηρών) της κοινότητας Θήρας (Ν. Κυκλάδων), ορίζει στο άρθρο του 7, ότι δεν έχουν ισχύσει οι διατάξεις των άρθρων 9, 14 και 16 του ΓΟΚ 1985, καθώς και του άρθρου 41 του Ν. 1337/1983.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και Ν.2300/1995 (Α 69) σχετ. με μεταφορά συντελεστή δόμησης.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 250 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Η διάταξη του άρθρου 9 του παρόντος νόμου κρίθηκε ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ με την υπ' αριθμ. 1047/2007 απόφαση ΣτΕ.

#### **Άρθρο 10**

##### **Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 251 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 διόδο, 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."

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 προστέθηκε με την παρ.8 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

" 3.α. Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 9 μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου 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 τη 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."

\*\*\* Η παρ.3 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 251 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 11**

##### **"Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων"**

\*\*\* Ο τίτλος του άρθρ.11 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.7 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 252 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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

«2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης.

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 επιφάνεια τους έως 35% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του σ.δ. της προσθήκης.»

\*\*\* Η παρ.2,η οποία είχε αντικατασταθεί με την παρ.1α άρθρου 40 Ν.3775/2009,ΦΕΚ Α 122,αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.9 Ν. 3843/2010,ΦΕΚ Α 62/28.4.2010.

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 μ. 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 μ. 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 ελαφρώς 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."

\*\*\* Το άνω εντός " " προστέθηκε με την παρ.4 άρθρ.9 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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."

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια προστέθηκαν με την παρ.5 άρθρ.9 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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."

\*\*\* Η παρ.7 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.6 άρθρ.9 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ 140/13.6.2000.

"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."

\*\*\* Η παρ.8 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.7 άρθρ.9 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ 140/13.6.2000.

9. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγνάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, σύμφωνα με τις παρ. 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 προστεγνάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 0,10 της απόστασης Δ.

10. Κινητά προστεγνάσματα σε κάθε όροφο του κτιρίου κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 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."

\*\*\* Οι παρ. 11 και 12 προστέθηκαν με την παρ.8 άρθρ.9 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Υ.Α. 31455/11.6.92 "Κατασκευές εξωστών και ημιυπαίθριοι χώροι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ.11 ΓΟΚ/1985", σύμφωνα με την οποία: "Σε οικοδομή που έχει ανεγερθεί με προσχόμενες του Ν.1577/85 διατάξεις δεν επιτρέπεται να κατασκευαστούν εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 11 του Ν.1577/1985, εάν δεν κατασκευάζεται σήμερα προσθήκη".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 252 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"13. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή η διέλευση ορισμένων λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων των εγκαταστάσεων θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου στις όψεις των κτιρίων, με μέγιστο πλάτος εξοχής των ως άνω λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων τα 0.40 μέτρα, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Αερίου, οι οποίοι εκπονούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 7 του Ν. 2364/1995 και μέχρι τη θέση σε ισχύ των ως άνω Κανονισμών, σύμφωνα με την τεχνική οδηγία του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΟΤΕΕ) με αριθ. 2471/86, που εγκρίθηκε με την απόφαση ΕΗ1/32Π.6.87 (ΦΕΚ 366 Β' /16.7.1987) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Για την εγκατάσταση και τοποθέτηση καπνοδόχων, καπναγωγών και επιτοίχιων λεβήτων των ανωτέρω εγκαταστάσεων θέρμανσης στην κύρια όψη (πρόσοψη) του κτιρίου, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. για την αισθητική και μορφολογική τους ένταξη στο χώρο."

\*\*\* Η παρ.13 προστέθηκε με την παρ.12 άρθρ.30 Ν.3175/2003, ΦΕΚ Α 207/29.8.2003.

## **Άρθρο 12**

### **Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 226 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 κατανομή τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδό της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδό 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, πρόσφορος για προσπέλαση ημιυπαίθριους 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% μ. χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την απόφ. υπ' αριθμ. 43308/2094/63/14.7.87, "Αποδοχή γνωμοδότησεως σχετικά με την εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 12 του ν.1577/85 περί Γ.Ο.Κ."

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 226 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## **Άρθρο 13**

### **Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 227 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.10 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

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 ανάπτυξη του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοξη 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 παρ. 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 Δημόσιων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

\*\*\* Το πρώτο εδάφιο της παρ.3 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.10 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58).

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την παρ.5 παρ. Α άρθρ.3 Ν.2300/1995 (Α 69): "Α. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι: 5. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του ν. 1577/1985, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. είναι μεγαλύτερος του 2.4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 227 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ.1 περ. Γ' εδ.12 του Ν.2647/1998 (Α' 237/22.10.1998) ορίζεται ότι: "1. Οι ακόλουθες αρμοδιότητες, που ασκούνται από Υπουργούς μεταβιβάζονται στις Περιφέρειες :

.....  
Γ. Αρμοδιότητες του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μεταβιβάζονται στις Περιφέρειες εκτός της Περιφέρειας Αττικής και με εξαίρεση τις περιοχές που εμπίπτουν μέσα σε όρια Ramsar, Δίκτυα Natura 2000, εθνικούς δρυμούς, αισθητικά δάση και διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε κοινотικό ή εθνικό προγράμματα ή σχέδια περιβαλλοντικής σημασίας:

.....  
12) Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού (άρθρο 13 του ν. 1577/1985, ΦΕΚ 210 Α')".

#### **Άρθρο 14**

##### **Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 253 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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) Ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

"3. Το ποσοστό 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."

\*\*\* Η παρ.3 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.11 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

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 = 2,50μ.

"Η παράγραφος 3 του άρθρου 9, όπως αντικαθίσταται εφαρμόζεται ανάλογα".

\*\*\*Η εντός " " διάταξη προσετέθη ως άνω δια του άρθρου 1 παρ. 5β του Ν. 1772/1988, ΦΕΚ Α 91.

"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."

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της παρ.4 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.9 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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."

\*\*\* Οι παρ.5 και 6 αντικαταστάθηκαν ως άνω με το άρθρ.11 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/ 13.6.2000.

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

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 3 παρ. 1 και 2 του Ν. 1772/1988 (Α 91): "Άδειες οικοδομής για τις οποίες είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι 18.1.1988 σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέλεγχου, βάσει των διατάξεων των άρθρων 8 παρ. 1, 9 παρ. 3 και 14 του ν. 1577/1985, εκδίδονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατή η τήρηση απόστασης 2,50 μέτρων από τα όρια του όμορου οικοπέδου μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε., ειδικώς αιτιολογημένης."

2. Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι και τη 18.1.1988, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 παραγρ. 1, 9 παρ. 3 και 14 του ν. 1577/1985, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή αναθεωρούνται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Το τελευταίο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου 1 δύναται να εφαρμόζεται και εν προκειμένω".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την Υ.Α. 70437/89/9.11.89, "Εφαρμογή της παρ.1 του άρθρ. 9 του Ν. 1577/1985 και του άρθρου 14 αυτού": "1. Κατά την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 9 του Ν. 1577/1985, είναι δυνατόν η απόσταση Δ να καθορισθεί με βάση το ύψος του κτιρίου, στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο σ.δ. σύμφωνα με τους υπολογισμούς και τη σχηματική τομή που παρουσιάζονται στο διάγραμμα κάλυψης της εκδιδομένης άδειας και αποτελεί δέσμευση για τις μελλοντικές Προσθηκές.

2. Στην περίπτωση αυτή όπως και στην εφαρμογή του άρθρου 14 του Ν.1577/1985, επειδή με την εκδιδομένη άδεια δημιουργείται δέσμευση για όλο το οικόπεδο, είναι αναγκαία η συναίνεση όλων των τυχόν συνιδιοκτητών του οικοπέδου. Η απόφαση αυτή δεν έχει αναδρομική ισχύ για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το Π.Δ. της 30.9/20.11.91 (Δ' 852), περί εγκρίσεως πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Θήρας (Φηρών) της κοινότητας Θήρας (Ν. Κυκλάδων), ορίζει στο άρθρο του 7, ότι δεν έχουν ισχύσει οι διατάξεις των άρθρων 9, 14 και 16 του ΓΟΚ 1985, καθώς και του άρθρου 41 του Ν. 1337/1983.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 253 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 15**

##### **Παρόδιες στοές**

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 254 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"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."

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.12 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

2. Μεταξύ της στάθμης οροφής της στοάς και της στάθμης του πεζοδρομίου καθώς και στο 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."

\*\*\* Το άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.2 άρθρ.12 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/ 13.6.2000.

3. Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη 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 διάνοιξη 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".

\*\*\*Η τελευταία εντός " " φράση προσετέθη ως άνω εις την παρ. 7 δια του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 1772/1988, ΦΕΚ Α 91.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Υ.Α. υπ' αριθμ.33359/1992 "Προσμετράται στην κάλυψη η επιφάνεια παρόδιας στοάς", κατά την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, προσμετράται στην κάλυψη".

Επίσης την Υ.Α. 25356/5.1.93, "Συμπλήρωση της Υ.Α. υπ' αριθμ.33359/1992 απόφ. Γεν. Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.", σύμφωνα με την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προσμετράται στην Κάλυψη του οικοπέδου. Δεν προσμετράται στην περίπτωση υποχώρησης όλου του κτιρίου σε βάθος ίσο ή μεγαλύτερο του πλάτους της στοάς, η οποία στεγάζεται με εξώστη ή προστέγασμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν.1577/85 "Περί ΓΟΚ".

"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."

\*\*\* Η παρ.8 προστέθηκε με την παρ.2 άρθρ.12 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 254 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 16**

##### **Κατασκευές πάνω από το κτίριο**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 255 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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, εκτός από την τοποθέτηση των σταθμών του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού (ΗΕΡΟΣ), οι οποίοι μπορούν να προεξέχουν και από το ιδεατό στερεό του άρθρου 9 παρ. 6 του παρόντος."

\*\*\* Το πρώτο εδάφιο της περ. β' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.13 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της περ. β' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρου 3 Ν.3481/2006, ΦΕΚ Α 162/2.8.2006.

"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 μέγιστου 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."

\*\*\* Οι περ. γ' και δ' αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.2 άρθρ.13 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την απόφ. 80851/4.12.90. "Κατασκευή στέγης σύμφωνα με την αρ. 1γ του άρθρου 16 ΓΟΚ /1985", ορίζεται: "...ο χώρος της στέγης που κατασκευάζεται σύμφωνα με την παρ.1γ του άρθρου 16 του Ν. 1577/85 επιτρέπεται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο του τελευταίου ορόφου του κτιρίου εφόσον ο δημιουργούμενος χώρος πληροί τις προϋποθέσεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 8 του κτιριοδομικού κανονισμού. Η επιφάνεια του δημιουργούμενου χώρου προσμετράται στον συντελεστή δόμησης. Σε περίπτωση που καθορίζεται επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων στην περιοχή δεν επιτρέπεται να δημιουργηθεί επί πλέον όροφος λόγω ενσωμάτωσης της στέγης. Με την παρούσα καταργούνται οι εγκύκλιοι 25/89 (19862/26.4.89) και 59/89 (39858/11.7.89)".

(ε) Ασκεπείς πισίνες. ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ

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

στ)ζ) 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.

\*\*\* Η περ. ε' ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ και οι περ. στ' και ζ' αριθμήθηκαν σε ε' και στ' με την παρ.1 άρθρ.13 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 2 παρ. 3 εδ. ε' του ΠΔ της 26.5/16.6.89 (Δ 411) ορίζεται ότι: "Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται μόνο οι κατασκευές της παραγ. 1 του άρθρου 16 του ν. 1577/1985 μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ)".

"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 παράγραφο 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 παράγραφος 1 Βγ.

β. Επιγραφές ή διαφημίσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 και 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 κατασκευάζονται αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, η απόληξη του κλιμακοστασίου και το μηχανοστάσιο επιτρέπεται να έχουν το ίδιο με αυτήν ύψος, εφόσον κατασκευάζονται σε επαφή με αυτήν."

\*\*\* Η παρ.2 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.4, άρθρ.13 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

3. Ειδικές απαγορευτικές διατάξεις κασιχύνουν του παρόντος άρθρου.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το Π.Δ. της 30.9/20.11.91 (Δ' 852), περί εγκρίσεως πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Θήρας (Φηρών) της κοινότητας Θήρας (Ν. Κυκλάδων), ορίζει στο άρθρο του 7, ότι δεν έχουν ισχύσει οι διατάξεις των άρθρων 9, 14 και 16 του ΓΟΚ 1985, καθώς και του άρθρου 41 του Ν. 1337/1983.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την περ.4 παρ. Α άρθρ.3 Ν.2300/1995 (Α 69):"Α. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

4. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του ν. 1577/1985 ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου, που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αιμιούχης ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής υπερβαίνει το 2.4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει τα 14 μ. "

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 255 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 17**

##### **Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 256 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 ασκεπίες 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 του 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."

\*\*\* Οι περ. στ' και ζ' προστέθηκαν με την παρ.1 άρθρ.14 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"η. Υπόγειες δεξαμενές αποθήκευσης υγραερίου καυσίμου, μέχρι την οριστική στάθμη του εδάφους, όπως αυτή ορίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 16 και 17 παρ. 1 του ΓΟΚ (ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το ν.2831/2000) και οι απαραίτητες για την ασφάλεια και λειτουργία αυτών συμπληρωματικές εγκαταστάσεις, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του άρθρου 26."

\*\*\* Η περ. η' προστέθηκε με την παρ.1 άρθρ.19 Ν.2919/2001 ΦΕΚ Α 128/25.6.2001.

3. Αν το οικόπεδο είναι κατωφερικό και το κτίριο τοποθετείται πιο μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή, επιτρέπεται μετά από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσωσης 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 ασκεπών πισίνες 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."

\*\*\* Η παρ.5 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.14 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

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."

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια προστέθηκαν με την παρ.3 άρθρ.14 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

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

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με τη παρ.4 άρθρ.10 Ν.3710/2008,ΦΕΚ Α216/23.10.2008,ορίζεταιότι:

"4. Οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ, ΦΕΚ 210/Α'), όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 2919/2001 (ΦΕΚ 128/Α'), επεκτείνονται και στις υπόγειες δεξαμενές των πρατηρίων υγρών καυσίμων, σταθμών μεγάλου μεγέθους με αντλίες και πρατηρίων υγραερίου (LPG) μικτών ή αμιγών και αερίων καυσίμων".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την απόφ. 82326/18.12.1989, "Εφαρμογή του άρθρ.17 του Ν.1577/1985 σε συνδυασμό με την παρ. 10 του άρθρου 1 του από 24.5.85 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270Δ) κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 27 του ίδιου Νόμου".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 256 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## **Άρθρο 18**

### **Περιφράγματα**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 257 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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

"Επιτρέπεται η περιφράξη των μη ρυμοτομουμένων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομησίμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές."

\*\*\* Το άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με το άρθρ.15 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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.

Υστερα 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 κατασκευάζονται στο πρόσωπο ή στα όρια του οικοπέδου συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στην παρ. 2, εφόσον το απαιτούν λόγοι ασφάλειας ή λειτουργίας.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 257 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## **Άρθρο 19**

### **Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και την Εγκύκλιο με αριθμό 49 Αθήνα 25/7/2000 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ Αριθμ. πρωτ. 84803, με θέμα: "Ελάχιστες αποστάσεις Ψυχαγωγικών Δραστηριοτήτων".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 246 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και την απόφ. υπ' αριθ. 76936/3992 (ΦΕΚ Β' 783/31.12.1987) "Κατηγορίες, όργανα και διαδικασία ελέγχου για την ανέγερση προσωρινών Λυομένων κατασκευών 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, κιάσκια, τέντες, εγκαταστάσεις παιδότοπων και άθλησης, πάγκοι, γ) για τον εξωραϊσμό τους, όπως σιντριβάνια, ανθοδότες, 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 ειστηρίων 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."

\*\*\* Το δεύτερο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.16 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 Δημόσιων 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 Δημόσιων 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 Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών."

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια προστέθηκαν με την παρ.2 άρθρ.16 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών αυτών, τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου κάθε κατηγορίας των παραπάνω κατασκευών από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και την απόφ. υπ' αριθ. 76936/3992 (ΦΕΚ Β' 783/31.12.1987) "Κατηγορίες, όργανα και διαδικασία ελέγχου για την ανέγερση προσωρινών Λυομένων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 246 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ. και την Εγκύκλιο με αριθμό 49 Αθήνα 25/7/2000 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ Αριθμ. πρωτ. 84803, με θέμα: "Ελάχιστες αποστάσεις Ψυχαγωγικών Δραστηριοτήτων".

#### **Άρθρο 20**

##### **Επιγραφές και διαφημίσεις**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 258 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"1. Απαγορεύεται:

α) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων πέρα από το ιδεατό στερεό 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."

\*\*\* Η παρ.1 αντικαταστάθηκε ως άνω και το τελευταίο εδάφιο αυτής προστέθηκε με τις παρ. 1 και 2 αντίστοιχα του άρθρ.17 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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 Δημόσιων Έργων καθορίζονται ειδικότερα οι προδιαγραφές, προϋποθέσεις και διαδικασία τοποθέτησής τους.

3. Οι άδειες της παρ. 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. Δεν θίγονται 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 Δημόσιων 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 του 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."

\*\*\* Οι παρ. 7 και 8 προστέθηκαν με την παρ.3 άρθρ.17 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 258 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.2 άρθρ.15 Ν.2946/2001,ΦΕΚ Α 224/8.10.2001 ορίζεται ότι:

"2. Από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης, που προβλέπεται στην παρ.2 του άρθρου 6,καταργούνται οι διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α)".

#### **Άρθρο 21**

##### **Παρεκκλίσεις**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 262 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 νομού 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 Δημόσιων Έργων μετά από αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία της βιομηχανίας φορέα και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

"5. Επιτρέπεται, 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 σε αυτόν, σε υφιστάμενες κατά τη χρονολογία ισχύος της διάταξης αυτής οικοδομές που στερούνται αυτού και όπου διαμένουν άτομα με κινητική αναπηρία, εφόσον δεν βλέπεται 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. "Στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3741/1929 "Περί



ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», η απόφαση των συνιδιοκτητών για τροποποίηση του Κανονισμού και της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, καθώς και για οποιοδήποτε άλλες πράξεις που απαιτούνται, προκειμένου να εγκατασταθεί ανεγκυστήρας ή και να εξασφαλιστεί γενικότερα η προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν. 1577/1985, όπως ισχύει σήμερα, λαμβάνεται με πλειοψηφία, που αντιστοιχεί στο 51% του συνόλου των ψήφων.

Εφόσον κατά τη σχετική για τη λήψη της απόφασης συνέλευση των συνιδιοκτητών δεν υπάρξει απαρτία, η συνέλευση επαναλαμβάνεται την ίδια ημέρα και ώρα της επόμενης εβδομάδας, οπότε υπάρχει απαρτία ανεξαρτήτως των ψήφων, που εκπροσωπούν οι παριστάμενοι συνιδιοκτήτες, η δε απόφαση λαμβάνεται με απλή πλειοψηφία των παρόντων.»

\*\*\*Το εντός "" εδάφιο προστέθηκε με το άρθρο 11 του Ν. 3209/2003 (ΦΕΚ Α 304)

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.23 άρθρ.13 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003, ορίζεται ότι:

"23. Οι διατάξεις του άρθρου 18 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α)(προσθήκη παρ.5 στο άρθρο 21 του Ν. 1577/1985 Γ.Ο.Κ.) εφαρμόζονται και σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως για νομίμως υφιστάμενα κτίρια".

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

\*\*\*Το εντός "" εδάφιο τελευταίο της παρ. (5) νυν 6 προστέθηκε ως άνω διά του άρθρου 13 παρ. 4 του Ν. 1647/1986 (Α 141).

\*\*\* Η νέα παρ.5 προστέθηκε και η παρ.5 αριθμήθηκε σε 6 με το άρθρ.18 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 262 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"7. Κατά παρέκκλιση των ισχυόντων όρων δόμησης και με την τήρηση κατά τα λοιπά των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του 1923 και η ανάπτυξη σε αυτά δραστηριοτήτων που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον:

1) Τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα.

2) Έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας.

3) Κατά την τελευταία επταετία δεν έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου.

Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τυχόν τμήματα των παραπάνω κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση.

Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από:

α) Γνωμοδότηση της αρμόδιας Επιτροπής Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠ.Α.Ε.)

β) Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού που εισπράττειται κατά τις διατάξεις του π.δ. 410/1995 (ΦΕΚ 231 Α') και διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του Ο.Τ.Α. αυτού. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η διάταξη αυτή δεν ισχύει. Τα παραπάνω ισχύουν αναλόγως και για κτίρια τουριστικών καταλυμάτων που έχουν ανεγερθεί εκατέρωθεν της εθνικής οδού Πατρών - Αθηνών - Θεσσαλονίκης - Ευζώνων (ΠΑΘΕ) και απέχουν από τον άξονα αυτής έως 500 μέτρα."

\*\*\* Η παρ.7 προστέθηκε με το άρθρο 51 Ν.3498/2006, ΦΕΚ Α 230/24.10.2006.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με το Εγγρ. ΥΠΕΧΩΔΕ 82165/12.11/1989 με τίτλο: "Παρεκκλίσεις μόνο του ΓΟΚ/85 όχι από όρους δόμησης περιοχών", ορίζεται ότι:

"Σε απάντηση του παραπάνω σχετικού, σας γνωρίζουμε ότι οι παρεκκλίσεις που προβλέπονται από το άρθρο 21 του ν.1577/85, αφορούν παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του Ν.1577/85 και μόνο, όπως αυτό αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρ. αυτού και όχι παρεκκλίσεις από τους όρους δόμησης των περιοχών.

Στις περιπτώσεις που για την ανέγερση σχολικών κτιρίων, απαιτείται παρέκκλιση από τους όρους δόμησης της περιοχής, υπάρχει η δυνατότητα αναθεώρησης των όρων δόμησης για το χώρο του σχολικού κτιρίου, αν πρόκειται για εντός σχεδίου περιοχή ή έγκρισης τοπικού ρυμοτομικού αν πρόκειται για οικισμό χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο".

## Άρθρο 22

### Οικοδομικές άδειες - Αυθαίρετες κατασκευές

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 259,263,329,330,381 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 επιχώσεις, 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 γίνουν 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 οριστικό αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαίρετων 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."

\*\*\* Η φράση "που υφίστανται νόμιμα" προστέθηκε και τα δύο τελευταία εδάφια της παρ.1 αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.2 άρθρ.19 Ν. 2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"δ) για τις εργασίες επισκευής, τροποποίησης, διασκευής ή συμπλήρωσης εγκαταστάσεων δικτύου φυσικού αερίου σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα με εξαίρεση τα κτίρια που υπάγονται στο άρθρο 4 του Γ.Ο.Κ.,

ε) για τις εργασίες τροποποίησης, διασκευής, μετατροπής εγκαταστάσεων κεντρικής ή ατομικής θέρμανσης με χρήση υγρών καυσίμων σε αντίστοιχα συστήματα θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου, σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα".

\*\*\* Τα εδάφια δ' και ε' προστέθηκαν με την παρ.12 άρθρ.30 Ν.3175/2003, ΦΕΚ Α207/29.8.2003.

"στ) για την υποθήτηση σταθμών του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού (HEPOS), οι οποίοι τηρούν τα εκάστοτε ισχύοντα ανεκτά όρια εκπομπής ακτινοβολίας, στο δώμα κτιρίων υπηρεσιών του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, μετά από σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου φορέα διαχείρισης, ή σε άλλες θέσεις που παραχωρούνται για το σκοπό αυτόν από το Δημόσιο. Λεπτομέρειες ως προς την εφαρμογή της διάταξης αυτής μπορεί να καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από πρόταση της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε."."

\*\*\* Η περ. στ' προστέθηκε με την παρ.2 άρθρου 3 Ν.3481/2006, ΦΕΚ Α 162/2.8.2006.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.1 άρθρ.23 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003,ορίζεται ότι:

"1. Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, όπως αυτές ειδικότερα αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α), καθώς και όπου στις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας, εφεξής απαιτείται, αντί γι' αυτήν, η έκδοση άδειας δόμησης. Όπου στις κείμενες διατάξεις προβλέπεται εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας, η εξαίρεση ισχύει και για την υποχρέωση έκδοσης άδειας δόμησης".

2. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 Δημόσιων 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".

\*\*\*Η εντός " " διάταξη προσετέθη στην παρ. 2 δια του άρθρου 6 παρ. 1 του Ν. 1772/1988, ΦΕΚ Α 91.

"Με όμοια απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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".

\*\*\*Το εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.3 του άρθρου 2 του Ν.2575/1998 (Α 23)

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.

«Απαγορεύεται η νομιμοποίηση της κατασκευής, αν κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση τα κτίσματα βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ή σε περιοχές που ορίζονται στην υπουργική απόφαση, η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του πιο πάνω άρθρου, ή τα κτίσματα συγκεντρώνουν τις οριζόμενες στην ίδια υπουργική απόφαση προϋποθέσεις.»

\*\*\* Το άνω εντός << >> εδάφιο προστέθηκε μετά το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 με την παρ.4 άρθρ.8 Ν.3044/2002,ΦΕΚ Α 197/27.8.2002.

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 δικαιολογητικών από τον υπόχρεο."

\*\*\* Τα δεύτερο, τρίτο τέταρτο και πέμπτο εδάφια αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.3 άρθρ.19 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

"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 υφισταμένης 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.

2. Κτίρια, εγκαταστάσεις και αποθηκευτικοί χώροι προϊόντων και υποπροϊόντων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία "Ελληνική Βιομηχανία Ζάχαρης Α.Ε." που ανεγέρθηκαν από της συστάσεώς της μέχρι σήμερα στους χώρους των πέντε ζαχαρουργείων που βρίσκονται στη Λάρισα, στο Πλατύ του Νομού Ημαθίας στις Σέρρες, στην Ξάνθη και στην Ορεστιάδα του Νομού Έβρου, καθώς και στο Σταθμό Ελέγχου Ζαχαροτεύλων Σίνδου του Νομού Θεσσαλονίκης, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια, θεωρούνται ότι έχουν ανεγερθεί νόμιμα και ότι δεν οφείλονται κανενός είδους τέλη, εισφορές, κρατήσεις ή πρόστιμα που τυχόν επιβλήθηκαν για την αιτία αυτή".

\*\*\* Οι εντός " " διατάξεις προσετέθησαν ως άνω δια του άρθρου 21 παρ. 5 του Ν.1790/1988, ΦΕΚ Α 134.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το άρθρο 67 του Ν.2538/1997 (Α 242) ορίζει ότι: "Η διάταξη της περίπτ.2 της παρ.5 του άρθρου 21 του ν.1790/1988 (ΦΕΚ134 Α) έχει εφαρμογή και για τα κτίρια, εγκαταστάσεις και αποθηκευτικούς χώρους προϊόντων και υποπροϊόντων της ίδιας ανώνυμης εταιρείας (Α.Ε.) που ανεγέρθηκαν από της ισχύος της εν λόγω διάταξης μέχρι σήμερα, στους χώρους των πέντε (5) ζαχαρουργείων της και στο Σταθμό Ελέγχου Ζαχαροτεύλων Σίνδου Θεσσαλονίκης, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια."

"Ειδικά για κτίρια εγκαταστάσεων που οι επενδύσεις τους είχαν υπαχθεί στα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (ΜΟΠ) βάσει των υπ' αριθμών 1787/1984 και 2088/1985 κανονισμών του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Οικονομικών Κοινοτήτων (ΕΟΚ) και στους ν. 1262/1982 (ΦΕΚ 70 Α') και 1682/1987 (ΦΕΚ 14 Α'), η προθεσμία του πρώτου εδαφίου της παραγράφου αυτής για την υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφισταμένης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα 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 εάν δεν υπάρχουν τέτοια επιστρέφονται ατόκως".

\*\*\* Τα άνω εντός " " εδάφια προστέθηκαν με την παρ.1 άρθρ.33 Ν.2682/1999. Με την παρ.2 του αυτού άρθρου και νόμου ορίζεται ότι: "2. Η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος εκκρεμείς υποθέσεις".

4. Κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρθρ. 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 αποπεράτωσης 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 Δημόσιων 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 Δημόσιων Έργων ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, που εκτελεί έργο ανάπλασης στην περιοχή.

Για την επέμβαση αυτή και την έγκριση του προϋπολογισμού της δαπάνης εκδίδεται απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 απαίτησης του.

Η αποπεράτωση ή η αποκατάσταση των όψεων ή η ανάπλαση του κτιρίου μπορεί να ανατίθεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 Κ.Ε.Δ.Ε.

Με την Κ.Υ.Α. 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."

\*\*\* Οι παρ.5,6 και 7 αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.4 άρθρ.19 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

8.α) Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 κ.α.

- 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 αρμόδιων 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 Δημόσιων 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 Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα έργα για τα οποία τηρείται απαραίτητως "Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών". Η ίδια απόφαση καθορίζει τις λεπτομέρειες για τη σύνταξη και τήρηση του Βιβλίου".

\*\*\* Οι παρ.8 και 9 ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΑΝ και η νέα παρ.8 προστέθηκε με την παρ.5 άρθρ.19 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Κατά το άρθρο 12 παρ. 6 του Ν. 1647/1986 (Α 141):

"Σε όσους δήμους ή κοινότητες έχουν μεταβιβαστεί ή πρόκειται να μεταβιβαστούν αρμοδιότητες πολεοδομικών εφαρμογών σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 61 του ν. 947/1979, όπως αυτές τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν με το ν. 1337/1983, τα εισπραττόμενα έσοδα από επιβολή προστίμων, κατά τις διατάξεις των άρθρ. 17 και 18 παρ. 7 του ν. 1337/1983, του άρθρου 9 παρ. 8 του ν. 1512/1985 και του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 αποδίδονται απευθείας σ' αυτούς".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 259,263,329,330,381 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## Άρθρο 23

### Προσθήκες

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 263 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 βασικού 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."

\*\*\* Η περ. α' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.20 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/ 13.6.2000.

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 οποιοδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού".

\*\*\*Το εντός " " εδάφιο γ' της παραγράφου 1 προστέθηκε ως άνω δια του άρθρου 13 παρ. 5 του Ν. 1647/1986 (Α 141).

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".

\*\*\*Το εντός " " εδάφιο δ' προστέθηκε ως άνω με το άρθρο 6, παρ.18 του Ν.2052/1992 (Α94).

"ε) Τα μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού κατασκευασθέντα κτίρια, εγκαταστάσεις και λοιπές κατασκευές, που βρίσκονται εντός του Ελεύθερου Τελωνειακού Συγκροτήματος της Εταιρίας "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΝΑΥΠΛΗΓΕΙΑ Α.Ε." θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα ως έχουν".

\*\*\*Η περ. ε' προστέθηκε με την παρ.14 του άρθρου 1 του Ν.2302/1995 (Α 74)

"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."

\*\*\* Η περ. ε' προστέθηκε με την παρ.2 άρθρ.20 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

ε.(i) Αν πρόκειται για εγκαταστάσεις επιχειρήσεων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία κεφαλαίων εξωτερικού του άρθρου 107 του Συντάγματος και έχουν ανεγερθεί σε εκτέλεση υποχρέωσης της επιχείρησης, η οποία πηγάζει από το νόμο ή κυρωμένη με νόμο σύμβαση της επιχείρησης με το Δημόσιο, εφόσον δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, που ίσχυαν κατά τον χρόνο της ανέγερσής τους.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, εκδίδει στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του Ν. 1512/1986 (ΦΕΚ 4 Α), για τη νομιμοποίηση των ανεγερθέντων κτισμάτων. Η κατά τα ως άνω απόφαση επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Για την έκδοσή της υποβάλλεται εισφορά συνολικού ύψους διακοσίων εκατομμυρίων (200.000.000) έως ενός δισεκατομμυρίου (1.000.000.000) δραχμών. Η εισφορά καταβάλλεται εφάπαξ και περιέρχεται κατά το ένα τρίτο (1/3) στον ειδικό λογαριασμό του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του Ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'), κατά το ένα τρίτο (1/3) στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση στην περιφέρεια της οποίας βρίσκονται οι πιο πάνω εγκαταστάσεις και κατά το ένα τρίτο (1/3) στο Δήμο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι πιο πάνω εγκαταστάσεις, για τη μελέτη και κατασκευή έργων ανάπλασης αντιστοίχως.

(ii) Κατασκευές που έγιναν με βάση οικοδομικές άδειες, οι οποίες εκ των υστέρων ανακλήθηκαν, υπάγονται στη διαδικασία της προηγούμενης υποπερίπτωσης α', χωρίς να απαιτείται γι' αυτές η επιβολή προστίμου πέραν του προβλεπόμενου στην υποπερίπτωση αυτή.

(iii) Οι ρυθμίσεις της παρούσας διάταξης δεν θίγουν τις κείμενες διατάξεις που προβλέπουν την έκδοση άλλων αδειών για την ίδρυση και λειτουργία των ανωτέρω εγκαταστάσεων".

\*\*\* Η άνω περ. ε' προστέθηκε με το άρθρο 28 Ν.2965/2001, ΦΕΚ Α 270/23.11.2001.

2. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα σύμφωνα με την παρ. 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 παρ. 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!"

\*\*\* Το άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.3 άρθρ.19 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/ 13.6.2000.

Χώροι του παραπάνω κτιρίου, που με βάση προϊσχύουσες διατάξεις δεν υπολογίζονται 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."

\*\*\* Η παρ.4 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.4 άρθρ.20 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

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

Σε συνιδιοκτητα 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."

"Σε περίπτωση ειδικού κτιρίου, που έχει ανεγερθεί νόμιμα με προγενέστερους όρους δόμησης ή και κατά παρέκκλιση των διατάξεων ως προς το συντελεστή δόμησης ή ως προς την κάλυψη, μετά την αγορά και προσάρτηση στο αρχικό οικόπεδο, αρτίου οικοπέδου για την επέκταση του ειδικού κτιρίου, ο υπολογισμός του συντελεστή δόμησης και της κάλυψης γίνεται χωρίς υπολογισμό του επιπλέον, από τον ισχύοντα κατά το χρόνο της αιτούμενης επέκτασης, συντελεστή δόμησης ή της επιπλέον κάλυψης, που είχαν εγκριθεί κατά παρέκκλιση των διατάξεων ή είχαν εφαρμοστεί σύμφωνα με τους προϊσχύοντες όρους δόμησης."

\*\*\* Το τελευταίο εδάφιο της παρ.5 προστέθηκε με το άρθρ.46 Ν.3105/2003, ΦΕΚ Α 29/10.2.2003 και αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 49 Ν. 3498/2006, ΦΕΚ Α230/24.10.2006.

\*\*\* Η παρ.5 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.5 άρθρ.20 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α140/13.6.2000 με την οποία ορίζεται επίσης ότι: "β. Άδειες που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985 μετά την ισχύ του άρθρου 33 του ν. 2664/1998 εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους χωρίς αύξηση της επιφάνειας και του όγκου του κτιρίου. Επίσης εκδίδονται σύμφωνα με τη διάταξη αυτήν οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ο πλήρης φάκελος για την έκδοση αυτών".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 263 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## **Άρθρο 24**

### **Τακτοποίηση οικοπέδων**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 303 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 ελάχιστης πλευράς 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 τ.μ. 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."

\*\*\*Το τελευταίο εδάφιο αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.21 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν.1337/1983, αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιοδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

3. Σε οικόπεδα 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 τους 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 προσκυρώνεται σε αυτό."

\*\*\* Η παρ.5 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.21 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

6. Τμήματα οικοπέδου άρτιου 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 απόλυτο απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση.

7. Οι διατάξεις της παρ. 6 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές, με την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.1923,

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 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 ενδιαφερομένου.

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

\*\*\* Η παρ.5 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρ.21 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α140/ 13.6.2000.

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 δηλώσουν 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 παραδοιότητας.

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."

\*\*\* Η παρ.12 προστέθηκε με την παρ.4 άρθρ.21 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 303 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## **Άρθρο 25**

### **Δουλείες σε ακίνητα**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 261 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

1. 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, την άσκηση της δουλειάς. Κατ' εξαίρεση, δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.

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

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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Εγκ.45754/8764/62/9.7.87 "Οικοδομικές άδειες σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται κοντά σε γραμμές της ΔΕΗ", σύμφωνα με την οποία: "Με αφορμή το 3568/87 έγγραφο της ΔΕΗ, σχετικά με το αντικείμενο του θέματος, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Η έννοια δουλειάς επί των ακινήτων που αναφέρονταν στο άρθρο 100 του ΓΟΚ/73 το οποίο δεν ισχύει σήμερα, δεν έχει αλλάξει με τις αντίστοιχες διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.1577/85 "περί ΓΟΚ".

Ως εκ τούτου σας πληροφορούμε ότι οι 161/81 και 118/85 εγκύκλιοι, δεν έχουν καταργηθεί και παρακαλούμε για την εφαρμογή τους".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 261 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

## ΜΕΡΟΣ Β`

### ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

#### Άρθρο 26

##### Δομική κατασκευή και τα τμήματά της

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 444 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

1. Με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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:

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

B. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:

α. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περιθαλψη, 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 κι 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 χωματολογικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικριώματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές.

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

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, Ανάπτυξης και Δημόσιας Τάξης, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι όροι και προϋποθέσεις ασφαλούς κατασκευής των εγκαταστάσεων των δικτύων διανομής υγραερίου στα κτίρια, πλην των κτιρίων με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας.

Με τις ίδιες αποφάσεις ορίζονται οι αρμοδιότητες και ευθύνες των υπευθύνων εκτέλεσης εργασιών κατασκευής και συντήρησής τους, καθώς και το είδος των κυρώσεων και τα όργανα επιβολής τους."

\*\*\* Η παρ. 4 προστέθηκε και η πρώτη παρ.4 αναριθμήθηκε σε 5 με την παρ.19 Ν.2919/2001, ΦΕΚ Α 128/25.6.2001.

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

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 444 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

\*\*\* ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.1α του άρθρ.8 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003 ορίζεται ότι:

"1. Δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης στις παρακάτω περιπτώσεις: α) Για την τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων, εφόσον τοποθετούνται σε θέσεις και με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.1577/1985".

## ΜΕΡΟΣ Γ`

### ΤΕΛΙΚΕΣ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

#### Άρθρο 27

##### Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 327,434 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σχετικό το Π.Δ. 255/1991 (Α` 95), περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων Πολεοδομικών Εφαρμογών στο Δήμο Αθηναίων.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σχετικό το Π.Δ. της 26.1/7.2.91 (Δ` 53), περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων πολεοδομικών εφαρμογών στο Δήμο Μεγαρέων (Ν. Αττικής).

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σχετικό το Π.Δ. της 23.11/11.12.90 περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων πολεοδομικών εφαρμογών στο Δήμο Βούλας (Ν. Αττικής) (Β` 694).

"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 Δημόσιων 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."

\*\*\* Η παρ.2 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.21 Ν.2831/2000, ΦΕΚΑ140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Υ.Α. υπ` αριθμ.33359/1992 "Προσμετράται στην κάλυψη η επιφάνεια παρόδιας στοάς", κατά την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο, προσμετράται στην κάλυψη".

\*\*\*Επίσης, την Υ.Α. 31455/11.6.92 "Κατασκευές εξωστών και ημιυπαίθριοι χώροι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ.11 ΓΟΚ/1985", σύμφωνα με την οποία: "Σε οικοδομή που έχει ανεγερθεί με προσχύουσες του Ν.1577/85 διατάξεις δεν επιτρέπεται να κατασκευαστούν εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 11 του Ν. 1577/1985, εάν δεν κατασκευάζεται σήμερα προσθήκη".

\*\*\*Ακόμη, την Υ.Α. 25356/5.1.93,"Συμπλήρωση της Υ.Α. υπ` αριθμ.33359/1992 απόφ. Γεν. Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.", σύμφωνα με την οποία: "Η επιφάνεια παρόδιας στοάς, που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προσμετράται στην Κάλυψη του οικοπέδου. Δεν προσμετράται στην περίπτωση υποχώρησης όλου του κτιρίου σε βάθος ίσο ή μεγαλύτερο του πλάτους της στοάς, η οποία στεγάζεται με εξώστη ή προστέγασμα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν.1577/85 "Περί ΓΟΚ".

\*\*\*Βλέπε την Υ.Α. 38283/9/2.2.93, "Σχετικά με την μείωση πλάγιων αποστάσεων σε γήπεδο τριγωνικού σχήματος εκτός σχεδίου με μήκος προσώπου μεγαλύτερο των 20,0 μ.", σύμφωνα με την οποία ορίζεται: "Ότι η παρέκκλιση της πλάγιας απόστασης σε 2,50 μ. λόγω σχήματος του γηπέδου και μη εξαντλήσεως του επιτρεπόμενου ποσοστού καλύψεως αυτού είναι δυνατόν να εγκριθεί από τον συνδυασμό των διατάξεων του Π.Δ.24/31.5.1985 και της απόφ.35/88, εφ` όσον το γήπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από τις 12/11/1962".

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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 327,434 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 28**

##### **Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 445 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

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 παράγραφοι 9 και 10, τα άρθρα 11, 17, 18, 20, 22 και το άρθρο 23 εκτός της παρ. 5. Η παράγραφος 10 του άρθρου 9 εφαρμόζεται και για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις που ανεγείρονται στις περιοχές που ισχύει το από 24.5.1985 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 270 Δ') και το από 31.3.1987 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 303 Δ')."

"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 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σε αυτές απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παράγραφοι 9 και 10, το άρθρο 11, το άρθρο 17, το άρθρο 18, όπου δεν ορίζεται διαφορετικό από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις, και τα άρθρα 19,21,22, 23 και 25."

\*\*\* Οι παρ.2 και 3 αντικαταστάθηκαν ως άνω με το άρθρ.23 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

4. Δεν τίθενται 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.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 445 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 29**

##### **Ειδικές περιπτώσεις**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 152, 244, 260, 264, 311, 316, 330 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"1. α. Κατ' εξαίρεση των παραγράφων 7, 8, 9 και 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 παρ. 5 των ενσωπιασμένων άρθρων 43,44, 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 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. 2508/1997.

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 τις 13.3.1983 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 διαστάσεις 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 μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου."

\*\*\* Οι παρ.1 και 2 αντικαταστάθηκαν ως άνω με την παρ.1 άρθρ.24 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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."

\*\*\* Το άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.2 άρθρ.24 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

(5)\*\*\* ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ

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

Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα 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. 7. 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 Δημόσιων Έργων".

7. 8. 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 τη 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 καθεμιά 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 μόνο 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. 9. Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 και 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 παράγραφο 10.

9. 10. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παράγραφο 8 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού, δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης του Υπουργού.

10. "11. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών μικρής σημασίας σε περιοχές απομακρυσμένες ή δυσπρόσιτες από την έδρα της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή οικισμού παραμεθόριων 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 Δημόσιων Έργων, καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών για γεωργικηνοτροφικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας όπως ποιμνιοστάσια 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."

\*\*\*Οι εντός " " διατάξεις προσετέθησαν στο τέλος του άρθρου 11 δια του άρθρου 32 παρ. 4 του Ν. 1845/1989, ΦΕΚ Α 102.

12. Το με αριθ. 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 Πρωτεύουσας" 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 αριθ. 470/1970 π.δ/γμα "Περί μετασηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του ν. 880/1979", που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του ν. 880/1979".

\*\*\*Οι ως άνω εντός " " παράγραφοι 11 και 12 προστέθηκαν στο άρθρο 29, δια του άρθρου 13 παρ. 8 του Ν. 1647/1986 (Α 141).

\*\*\* Η αρχική παρ.5 ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ και οι παρ.6,7,8,9,10, 11 και 12 αριθμήθηκαν σε 5,6,7,8,9,10 και 11, αντίστοιχα με την παρ.3 άρθρ.24 Ν. 2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την απόφ. 34006/16.9.91 "Εφαρμογή διατάξεων του άρθρου 29 του ΓΟΚ/1985", σύμφωνα με την οποία: "Το οικόπεδο που έχει τις προϋποθέσεις (πρόσωπο και εμβαδόν) να οικοδομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ΓΟΚ/1985 αλλά και με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, μπορεί να οικοδομηθεί με τους όρους δόμησης της έναντι εντός σχεδίου περιοχής, καλύπτοντας το εμβαδόν ενός αρτίου οικοπέδου, το δε υπόλοιπο με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Π.Δ. της 14.5/14.6.93, ΦΕΚ Δ 648:"Κατά τον υπολογισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, των υποχρεώσεων ιδιοκτησιών οικοδομήσιμων σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν.1577/85 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" όπως ισχύει, που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83 και υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 4 και επόμενες του άρθρου 8 του νόμου αυτού, δεν λαμβάνεται υπόψη το τμήμα της ιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις ελάχιστες κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτούμενες για το εμβαδόν διαστάσεις αρτιότητας, που ίσχυαν για το οικόπεδο και προβλέπονταν από τις πολεοδομικές διατάξεις για το απέναντι Ο.Τ. αλλά το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας".

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 152,244,260,264,311,316,330 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

### **Άρθρο 30**

#### **Μεταβατικές διατάξεις**

Οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού και ισχύουν, εκτελούνται ή αναθεωρούνται, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον είναι ευμενέστερες. Επίσης, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες χωρίς να αποκλείεται ο συνδυασμός των προγενέστερων και των νέων διατάξεων και χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, εφόσον μέχρι την ισχύ του νόμου αυτού:

α) έχει υποβληθεί σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή

β) έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια που προελέγχου που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις ή

γ) έχει 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 προϊσχύουσες διατάξεις.



δ) αν η οικοδόμηση έχει μέχρι την ημέρα ενάρξεως ισχύος του παρόντος συμφωνηθεί ή προσυμφωνηθεί με δημόσιο έγγραφο (σύμβαση) ή εάν προβλέπεται με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ε) αν αφορούν ανέγερση κτιρίου για το οποίο έχει προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός βάσει της με αριθμό Ε 27960/1665/7/30.9.1970 (ΦΕΚ Β 684) απόφασης Υπουργού Δημοσίων Έργων ή μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος βάσει του άρθρου 11 παράγραφος 5 του ν. 716/1977.

Στην περίπτωση β' οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται αν η αίτηση για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας με όλα τα απαιτούμενα σχέδια και δικαιολογητικά υποβληθεί μέσα σε προθεσμία ενός έτους από την ισχύ του νόμου αυτού ενώ στις περιπτώσεις γ', δ' και ε' η προθεσμία αυτή είναι δύο έτη.

Στην πιο πάνω περίπτωση α' οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον δεν τεθεί ο φάκελος στο αρχείο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

### **Άρθρο 31**

#### **Καταργούμενες – Διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 154,160,388 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται το ν.δ. 8/1973 "περί Γενικού οικοδομικού Κανονισμού" όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, εκτός από τις παρακάτω διατάξεις οι οποίες θεωρούνται γενικής εφαρμογής που καταργούνται το πολύ μετά ένα έτος από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί μια φορά για ένα ακόμη έτος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

α) Για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, το άρθρο 11 παρ. 6 και 12, τα άρθρα 12, 13 παρ. 1 και 2, το άρθρο 24 παρ. 4, 5, 6, 7 (μόνο για τον καθορισμό του πλάτους της στοάς), το άρθρο 25B παρ. 1 και 2, το άρθρο 26, το άρθρο 32 παρ. 2, το άρθρο 35 παρ. 6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 παρ. 1ε, 1η, 7ε, 9β, το άρθρο 85 παρ. 6, τα άρθρα 89, 90, 91, 92,93, 94, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 και 117.

β) Για τις περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου το άρθρο 11 παρ. 6 και 12, τα άρθρα 12, 13 παρ. 1 και 2, το άρθρο 32 παρ. 2, το άρθρο 35 παρ.6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 παρ. 1η και 7ε, το άρθρο 85 παρ. 6, τα άρθρα 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108,109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 και 117.

γ) Για τους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, το άρθρο 11 παρ. 6 και 12, τα άρθρα 12, 13 παρ. 1 και 2, τα άρθρα 26, 32 παρ. 2, 35 παρ. 6, τα άρθρα 81, 82, το άρθρο 84 παρ. 1ε, 1η, 7ε, 9β, το άρθρο 85 παρ.6, το άρθρα 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 και 117.

\*\*\*Παρατήρηση: Σύμφωνα με την Υ.Α. 233/3 (ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ) της 4/7.1.88, ΦΕΚ Β 1: "Η προθεσμία της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Ν. 1577/85 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" (ΦΕΚ 210/Α), όπως παρατάθηκε με την αριθμ. 296/88/14.1.1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Παράταση ισχύος των διατηρουμένων διατάξεων του Ν. Δ/τος 8/1973 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού"(ΦΕΚ 31/Β)παρατείνεται για ένα χρόνο από τη λήξη της".

2. Καταργείται το άρθρο 12 του ν.δ. 89/1973 (ΦΕΚ 160).

3. Διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις του κεφαλαίου ΙΙ του π.δ. της 3.4.1929 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού" (ΦΕΚ 155/Α` 1929), με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Σύμφωνα με την Υ.Α. 3046/304/89,ΦΕΚ Δ 59 "Κτιριοδομικός Κανονισμός" και από την έναρξη ισχύος της(σημ.: 18.2.89)καταργούνται: Οι διατάξεις του Ν.Δ.8/73,που εξακολουθούσαν να ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 31 Ν.1577/85, ΦΕΚ 210 Α/18.12.85. (Παρετάθη εκ νέου η ισχύς των διατάξεων του ΓΟΚ/73,εκείνων που είχαν ήδη παραταθεί επί δύο έτη, μέχρι 18.8.1989, με την υπ' αριθμ. 4873/438/1989, ΦΕΚ 96 Β/10.2.89).

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 Δημόσιων 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 έχουν 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."

\*\*\* Η παρ.5 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρ.25 Ν.2831/2000, ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 154,160,388 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

### **Άρθρο 32**

#### **Αναμόρφωση - κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας**

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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, απάλειψη 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 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 ανώτατων σχολών, δημόσιους υπάλληλους και ιδιώτες που είναι ειδικευμένοι στα πιο πάνω θέματα.

Καθήκοντα γραμματέα της επιτροπής και των τμημάτων της εκτελούν υπάλληλοι του Υπουργείου 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.

### **Άρθρο 33**

(1). \*\*\*Οι παράγραφοι 1-6 του παρόντος άρθρου καταργήθηκαν με το

(2). άρθρο δωδέκατο περ. β' του Ν. 1955/1991 (Α' 112).

(3).

- (4).
- (5).
- (6).

7. Το άρθρο 7 του ν. 1074/1980 καταργείται, όπως καταργούνται και όλες οι διατάξεις αυτού που αντιβαίνουν στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου.

#### **Άρθρο 34**

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 124,221,383 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

1. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α) αντικαθίσταται ως εξής:

"Οι Ζ.Ε.Ε. μπορεί να καθορίζονται στις επεκτάσεις του νόμου αυτού, ανεξάρτητα απ' τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται σ' αυτές εκτός από τις λοιπές διατάξεις αυτού του νόμου και οι παράγραφοι 2 έως 4 του άρθρου αυτού.

Επίσης Ζ.Ε.Ε. μπορεί να καθορίζονται σε προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών πριν από το έτος 1923, στις οποίες δύνανται να εφαρμόζονται οι παράγραφοι 2 έως 4 του άρθρου αυτού".

2. Το τέταρτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 18 του ν.1337/1983 αντικαθίστανται ως εξής:

"Η πιο πάνω εισφορά είναι απαιτητή από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δηλώσεως και εισπράττεται με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων".

3. Το δεύτερο, τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του α.ν. 314/1968 (ΦΕΚ 47 Α), όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 33 του ν.1337/1983 και ισχύει σήμερα, αντικαθίστανται ως εξής: "Η έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων για οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 20.000 κατοίκους καθώς και η τροποποίηση και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 5.000 κατοίκους, μπορεί να γίνει με όμοια απόφαση του νομάρχη στις περιπτώσεις και με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο μπορεί να εγκρίνονται εξαιρέσεις από τις περιπτώσεις της επόμενης παραγράφου 3 του άρθρου αυτού".

4. Τα από 3.9.1983 προεδρικά διατάγματα "Τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων" και "Προσδιορισμός της ειδικής εισφοράς αυθαιρέτων και σχετικές διαδικασίες" (ΦΕΚ 393 Δ), που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 8 του ν. 1337/1983, καθώς και το προεδρικό διάταγμα 17/1984 (ΦΕΚ 15/1984), που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ.1 και 2 του άρθρ. 42 του ν. 1337/1983, μπορεί να τροποποιούνται σε όλες τους τις διατάξεις.

5. Η ισχύς του άρθρου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε τα άρθρα 124, 221, 383 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

#### **Άρθρο 35**

##### **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει δύο (2) μήνες από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

3. Τα δεύτερο, τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφια της παρ. 3 του άρθρου 22 αντικαθίστανται ως εξής:

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

**ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3775 (ΦΕΚ 122Α/21 Ιουλίου 2009) Κανόνες Τεκμηρίωσης Ενδοοικικών Συναλλαγών, Κανόνες Υποκεφαλαιοδότησης Επιχειρήσεων, Διαδικασία Ταχείας Αδειοδότησης και άλλες διατάξεις**

**Άρθρο 40**

1. α) Η παράγραφος 2 του άρθρου 11 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:  
«2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης. Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης και κατανέμονται αναλογικά ανά όροφο. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο των 1,80 μ.. Κατ' εξαίρεση για τις τουριστικές εγκαταστάσεις οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους. Στην περίπτωση αυτή, δεν ισχύει ο περιορισμός της αναλογικής κατανομής ανά όροφο. Τα παραπάνω ισχύουν και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο».

β) Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται για τα κτήρια, των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του παρόντος νόμου.

2. Ημιυπαίθριοι χώροι βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση μετατροπής τους σε κλειστούς χώρους επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου και υπό την προϋπόθεση των παρακάτω:

Α) Υποβολής από τον ιδιοκτήτη ή νομίμως από αυτόν εξουσιοδοτημένο πρόσωπο, προς την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φακέλου, στον οποίο περιλαμβάνονται:

α) Αίτηση.

β) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 εις διπλούν, στην οποία, εκτός από τα ατομικά στοιχεία, τον ΑΦΜ και τη Δ.Ο.Υ. φορολογίας του ιδιοκτήτη, περιλαμβάνεται συνοπτική περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του δαπέδου του χώρου, η χρήση, ο αριθμός της οικοδομικής άδειας και ο χρόνος έκδοσης της. Η δήλωση συνοδεύεται από κάτοψη του ορόφου στην οποία αποτυπώνεται ο ημιυπαίθριος χώρος. Οι δηλώσεις καταχωρούνται σε ειδικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής Υπηρεσίας. Ο αύξων αριθμός της καταχώρησης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της δήλωσης, το οποίο επιστρέφεται στον αιτούντα.

γ) Παράβολο υπέρ του Δημοσίου ύψους 250 ευρώ, επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με την εισφορά που προβλέπεται στο εδάφιο Γ'.

Β) Υποβολής των ανωτέρω δικαιολογητικών είτε απευθείας στην πολεοδομική υπηρεσία εντός ανατρεπτικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την ισχύ του νόμου είτε με συστημένη επιστολή εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την ισχύ του νόμου.

Στην πρώτη περίπτωση ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται εγγράφως ο ενδιαφερόμενος συγκεκριμένα για τυχόν ελλείψεις. Στη δεύτερη περίπτωση ο έλεγχος γίνεται εντός 30 ημερών από την παραλαβή της συστημένης επιστολής, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως συγκεκριμένα ο αιτών για τυχόν ελλείψεις.

Και στις δύο περιπτώσεις ο αιτών εντός 15 ημερών προσκομίζει στην πολεοδομική Υπηρεσία τα ελλιπή στοιχεία, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της δήλωσης του αιτούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

Γ) Καταβολής εισφοράς ίσης με το 10% της αξίας του κλειστού χώρου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του δαπέδου του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης. Προκειμένου περί πολυτέκνων η εισφορά μειώνεται κατά πενήντα τοις εκατό (50%). Ο υπολογισμός της εισφοράς γίνεται από την πολεοδομική Υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εγγράφως εντός 40 ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής της εισφοράς. Η εισφορά καταβάλλεται στην οικεία Δ.Ο.Υ. εντός έτους από την ισχύ του παρόντος νόμου ολόκληρη ή τμηματικά σε τρεις (3) ισόποσες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την ισχύ του νόμου.

Σε περίπτωση εφάπαξ εξόφλησης της εισφοράς κατά την Α' δόση παρέχεται έκπτωση 10%.

Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της πολεοδομικής Υπηρεσίας συνιστά πειθαρχικό παράπτωμα για τον αρμόδιο υπάλληλο, ο αιτών δεν στερείται του δικαιώματος τακτοποίησης και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

Από το ποσό της εισφοράς, ποσό 20 ευρώ αποδίδεται στην οικεία πολεοδομική Υπηρεσία, προκειμένου να διατεθεί για αμοιβές προσωπικού, που θα απασχοληθεί με τη διαδικασία αυτή, και ποσό 40 ευρώ αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ.

Δ) Η αμοιβή του τυχόν συμπράττοντος μηχανικού δεν δύναται να υπερβαίνει σε ποσοστό το 20% επί της ελαχίστης αμοιβής μελέτης που ισχύει για την έκδοση οικοδομικών αδειών.

Ε) Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των στοιχείων (α), (β), (γ) του εδαφίου Α αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων.

Τα παραστατικά εξόφλησης της εισφοράς προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία η οποία τα καταχωρεί σε ιδιαίτερη στήλη στο τηρούμενο βιβλίο των αντίστοιχων δηλώσεων και βεβαιώνει την περαίωση της διαδικασίας στο αντίγραφο της δήλωσης που έχει χορηγηθεί στον αιτούντα. Μετά την εξόφληση της εισφοράς δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,

ούτε οποιασδήποτε άλλης μορφής για τη διατηρούμενη νέα χρήση του ημιυπαίθριου χώρου. Επίσης δεν οφείλονται αναδρομικά οποιοδήποτε φόροι για μεταβιβάσεις του ακινήτου, εισφορές φορέων κοινωνικής Ασφάλισης ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί.

ΣΤ) Τα παραπάνω ισχύουν και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν καταβληθέντα ποσά προστίμων δεν αναζητούνται.

Ζ) Σε περίπτωση μη υποβολής αίτησης και δήλωσης ή μη εξόφλησης της εισφοράς στο σύνολο της, ο χώρος υπάγεται στις διατάξεις περί αυθαιρέτων, τα δε πρόστιμα υπολογίζονται ως ακολούθως:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του από τη μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των πρόσθετων κατασκευών με τις οποίες ο χώρος άλλαξε χρήση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

**Άρθρο 41**

1. Μετά το εδάφιο (Αγ) της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α') προστίθεται εδάφιο (δ) ως εξής:

«δ) οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων».

2. α) Στην περίπτωση (β) του εδαφίου (Β) της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α) αντικαθίσταται το «1,50 μ». σε «0,80 μ»..

β) Η περίπτωση (η) του εδαφίου (Β) της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α) τροποποιείται ως εξής:

«η) οι υπέργειοι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτηρίου ή στην πυλωτή».

3. Τα παραπάνω ισχύουν και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτήριο.

4. Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 3 εφαρμόζονται για τα κτήρια, των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του παρόντος νόμου.

5. Υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτηρίου (όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.) βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση αλλαγής χρήσης επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου, εφαρμοζομένων των διατάξεων της παραγράφου 2 του προηγούμενου άρθρου πλην του παραβόλου, το ύψος του οποίου ορίζεται σε 350 ευρώ.