



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
18 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1985

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
210

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΝΟΜΟΙ

1577. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός. 1
ΠΡΑΞΕΙΣ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
 155. Μεταβολή της σύνθεσης του ΚΥΣΥΜ. 2
 156. Διαρρύθμιση του αποκλειστικού δικαιώματος του Κράτους για διάθεση πετρελαιοειδών για την κάλυψη των αναγκών της Ελληνικής αγοράς. 3

ΝΟΜΟΙ

(1)

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1577

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Κυρώνουμε και εκδίδουμε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή.

Άρθρο 1.

Σκοπός.

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

ΜΕΡΟΣ Α'.

ΠΟΛΥΩΦΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρο 2.

Ορισμοί.

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους όρους, τους όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δημόσιους 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 καδέτου του άξονα στο σημείο αυτό.

7. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομημένη 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 οριζικές 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. Γήπεδα είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ' αδιαίρετου.

13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

14. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα άλλα 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 απόφαση της οικείας ή επίσημης.

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 τα στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλεκτροί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

20. Φέρουσα κατασκευή κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυναμικών 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. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

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

28. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

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

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

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

32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου που οπουδήποτε μια τουλάχιστον πλευρά είναι ανοικτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και οι υπόλοιπες πλευρές ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα στοιχεία.

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

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

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

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

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

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

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

40. Περίφραγμα είναι η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικοπέδα ή γήπεδα, καθώς και οικοπέδο 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 και στεγασμένος ελεύθερος χώρος που κατασκευάζεται στην κύρια όψη του κτιρίου στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

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

Άρθρο 3.

Πολυδομικούς και αρχιτεκτονικούς έλεγχοι.

Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση ελέγχεται ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά μέρητά του, ώστε να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο και το περιβάλλον του, οικιστικό και φυσικό.

Ο έλεγχος αυτός ενεργείται από την αρμόδια πολυδομική υπηρεσία και στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων, που ορίζονται σύμφωνα με την παρ. 3, από τις Επιτροπές Πολυδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

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 σκεύεται από την αρμόδια πολυδομική υπηρεσία.

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 Πολυδομικού 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. 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., οι έδρα τους, οι αρμοδιότητές τους και ειδικότερα οι κατηγορίες κτιρίων και εγκαταστάσεων, στα οποία ασκούν τον έλεγχο και περιλαμβάνονται από άρθρο 1, η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια. †

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

Άρθρο 4.*

Παροδομικοί οικισμοί και διατηρητέα κτίρια.

Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της κατά περίπτωση αρμό-

δικα υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του αρμόδιου συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μπορεί να χαρακτηρίζονται οικισμοί ή τμήματά τους ως παραδοσιακοί, με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολιοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους και να θεσπίζονται περιορισμοί δόμησης και χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, επιφυλασσόμενων των διατάξεων του άρθρου 9 του π.δ. 437/1985 «καθορισμός και χαρακτηριστική αρμοδιοτήτων των υπουργείων» (Φ.Ε.Κ. 157 Α).

Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων σε διάστημα δύο μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά τους ως διατηρητέα για τους λόγους που αναφέρονται 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.

Η παραπάνω έκθεση κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις του, μέσα σε προθεσμία ενός μήνα.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναπέλλεται για χρονικό διάστημα έως ένα έτος, σε οικισμούς ή τμήματά τους ή και σε ένα ακίνητο, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, καταστάσεις, επισκευής, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαιώνισης των κοινόχρηστων χώρων του οικισμού ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών, με σκοπό να συνταχθεί πολιοδομική μελέτη ή και ειδικός κανονισμός δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η ανατολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμη έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά.

4. Αιτήσεις για καταστάσεις, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο, που κατά την κρίση της πολιοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην οικεία Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή πηγή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντάσσεται λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, χορηγείται η σχετική άδεια. Σε αντίθετη περίπτωση ο σχετικός φάκελος με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολιοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κινείται διατηρητέο ή αν παρέλθουν έξι μήνες από την κατάθεση στην πολιοδομική υπηρεσία του σχετικού φακέλου να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Άρθρο 5.

Χρήση κτιρίων

1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικιστική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρος αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολιοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολιοδομικές 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 δικαιούχων κτιρίων για την τήρηση της παρ. 1 του παρόντος. Η παράβαση αυτή ερασιμύεται για τα κτίρια, των οποίων οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Άρθρο 6.

Αρτιότητα οικοπέδων.

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

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

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

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

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

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

Άρθρο 7.

Συντελεστής δόμησης.

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 ακόλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

Β. Δεν προσμετρούνται:

α) Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διάλυση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, ο οποίος κατασκευάζεται ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε., εφόσον ο όροφος αυτός δεν έχει ελεύθερο ύψος μεγαλύτερο από 2,20 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου του και της οροφής ή από 1,90 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και κάθε φέροντος στοιχείου της οροφής.

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

γ) Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ανοίκων 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) Κλιμακας κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή του άρθρου 26.

ε) Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, όπως ορίζεται στο άρθρο 11.

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

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

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμακίων, 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 (PILOTS), εφόσον έχει: 1) επιφάνειά τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50$ 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 προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακωστών, 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 μ², τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάσει τα 30 μ² για κάθε συγκρότημα κλιμακωστών.

κ) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17.

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

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

Άρθρο 8.

Κάλυψη του οικοπέδου.

1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου ορίζεται το 70% της επιφάνειάς του. Γενικές και ειδικές διατάξεις που καθορίζουν, άμεσα ή έμμεσα, μικρότερα ή μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, παύουν να ισχύουν από τη δημοσίευση του νόμου

αυτού. Τα ήδη συγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν. Εφεξής, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση ρυμοτομικών σχεδίων μπορεί να ορίζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70% και να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης.

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αγγίνεται 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 καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της.

Επίσης θεωρούνται σαν υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που ειπέχουν στο κτίριο εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 9, παρ. 1), ανεξάρτητα από το βάθος τους.

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

- α) εξώστες, προστεγασμένα και αρχιτεκτονικά στοιχεία
- β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17.

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

Άρθρο 9.

Τρόπος δόμησης - Θέση κτιρίου.

1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση $\Delta = 3 + 0,10 H$ (όπου H το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός).

2. Κατεξάιρηση 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.

3. Σε περίπτωση που υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτίριο κατοικίας που είχε ανεγερθεί πριν από την ισχύ του νόμου αυτού, σε υποχρεωτική απόσταση από το κοινό όριο και όταν η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από την απόσταση Δ της παρ. 1 του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, τότε αυτό τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. από το κοινό όριο και σε όλο τμήμα προβάλλεται στο κοινό όριο η απέχουσα όψη του κτιρίου που προϋφίσταται. Τα παραπάνω ισχύουν υπό την προϋπόθεση ότι: εξασφαλίζεται στο προς οικοδομήσει οικόπεδο, κτίριο με διάσταση τουλάχιστον 8,00 μ., διαφορετικά ισχύει η παράγραφος 1 του άρθρου αυτού. Ο παραπάνω ακάλυπτος χώρος δεν υπολογίζεται στην κάλυψη, με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρθρου 8 και με την προϋπόθεση ότι συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο ή τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

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

5. Επίσης, όπως και οι χώροι Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο προστεγασμένα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 11, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 17.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικόπεδο περιβάλλεται 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 H από τα αντίστοιχα σημεία του κτισπέδου

του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτομένη 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 και 0,8 ύψος 15 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 18 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 21 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 24 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως και 2,4 ύψος 27 μ..

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο από 2,4 το ύψος ορίζεται στο δωδεκαπλάσιο του συντελεστή δόμησης και πάντως δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο των 32 μ. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετρείται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

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

9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τον τρόπο δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, τοπίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων θέσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή κριτηριακά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κατευθύνουν των διατάξεων του παρόντος.

10. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σ.ο.) δίνεται από τη σχέση:

(σ.ο.) = $4X(\sigma.δ.)$
όπου σ.δ. ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης κατά περίπτωση.
Για τον υπολογισμό του σ.ο. του οικοπέδου δεν προσμετρούνται ο ελεύθερος χώρος του ισόγειου σε υποστυλώματα (PILLOTIS) και ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Άρθρο 10.

Πλάτος δρόμου — Αρτηρία μέτρησης υψών.

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθετού 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 δρόμων με ή χωρίς απόκλιση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσθιας των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύθυνση ή την πλατεία θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής.

3. Τα ύψη στην προσοψη, για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 9, μετρούνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως δεσφαινεται από τον οικείο δήμο ή την κοινότητα. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή

προκύπτει από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη ή η υπάρχουσα χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή 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 το δήμο ή την κοινότητα.

Άρθρο 11.

Εξώστες, υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγασμάτα.

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

2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικοπέδο δεν υπολογίζονται στο 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 πρόσθια κτίρια, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην πρόσθια.

3. Οι εξώστες δεν επιτρέπεται να προεξέχουν από το οριζοντιο 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 κραπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μέγιστου πλάτους 0,40 μ. 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.

7. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το άρθρο 12 πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3,00 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτόν δεν περιλαμβάνονται οι υδροροές του κτιρίου, εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις.

8. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ. μέσα από το άκρο του κραπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

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

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

Άρθρο 12.

Παραχώρησή σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων.

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενόικων 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, διαυρρωφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσέλαση στους χώρους αυτούς.

3. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το μετρώ της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή, σε σχέση με το ολικό μετρώ 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 διέκτονται από το μοναδικό 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 ενόικων 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 δευτερευόντως δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

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

Άρθρο 13.

Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο.

1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφόσον συντρέχει μια από τις εξής προϋποθέσεις:

α) έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κα-

τοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή της περιοχής,

β) ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο οικοδομικό τετράγωνο, που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποδίδεται:

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 άση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μειονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάταξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή σιδουσας 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 επενδύσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιπτώσεων 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, μετά από γνώμη της πολεοδομικής επιτροπής γειτονιάς του άρθρου 30 του ν. 1337/1983 ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 12.

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

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί γρήσης 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 ανάπτυξη του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ. 3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπών ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικοπέδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58).

Άρθρο 14.

Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια.

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

Στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο ε.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.

ε) Ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου για τα χαμηλά κτίρια ορίζεται σε 80% της επιφάνειάς του. 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. Όταν κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση ρυμοτομικού σχεδίου καθορίζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70%, το ποσοστό αυτό για τα χαμηλά κτίρια αυξάνεται κατά 10% του οικοπέδου, εκτός αν η αύξηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο. Όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια αυτά είναι $\Delta = 2,50$ μ. Μέσα στην απόσταση Δ , εκτός από αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι 0,40 μ. σε τμήματα των όψεων του κτιρίου.

5. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται οι κατασκευές της παραγράφου 1 του άρθρου 16, στέγες ύψους το πολύ 2,00 μ. και στηθαία.

6. Σε χαμηλά κτίρια, στα οποία δεν εξαντλείται ή δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, επιτρέπεται η εφαρμογή των διατάξεων του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58) για το ποσοστό του συντελεστή που δεν χρησιμοποιήθηκε.

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

Άρθρο 15.

Παρόδιες στοές.

1. Όταν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική και το πλάτος της πρέπει να φθάνει έως την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από τη θέση, στην οποία ανεγείρεται το κτίριο. Εφεξής, κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της στοάς ορίζεται αριθμητικά.

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

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

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

5. Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι ύψους 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 εγκληρωμένο ρυμοτομικό σχέδιο, απαγορεύεται, πριν πραγματοποιηθεί η διάνοιξή της, η χορήγηση οικοδομικής άδειας για οποιαδήποτε προσθήκη είτε καθ' ύψος είτε καθ' επέκταση στο κτίριο και για οποιαδήποτε επισκευή ή διαρρυθμίση 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.

Άρθρο 16.

Κατασκευές πάνω από το κτίριο.

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

α) Καπνοδόχοι, κωνοί κερυμίου, 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 ανελευστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του σ.β. του οικοπέδου.

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

γ) Στέγες.

δ) Στηθαία, κυκλιδώματα ασφαλείας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26.

Ασκαπείς πισίνες.

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

ζ) Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραιές τηλεοράσεων και ραδιοφώνων που μπορεί να εξέλθουν και πέρα από το ιδεατό στερεό της παρ. 6 του άρθρου 9.

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

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

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

β) Επιγραφές ή διαρμήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1491/1984, όπως αυτός ισχύει.

γ) Μηχανοστάσια ανελευστήρων και διαχωριστικά στοιχεία σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

3. Ειδικές απαγορευτικές διατάξεις κατισχύουν του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 17.

Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους.

1. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκκαφή 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, καλλιμένα επίπεδα (ράμπες), σκάλες κύριας ή βοηθητικής, 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 ασκαπείς πισίνες.

β) Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

γ) Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πύργοι, τραπέζια), α-δελφής και παγκινώτοπων.