

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΑ ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ
για νέους μηχανικούς

Γενικός οικοδομικός Κανονισμός

Εισηγήτρια:
Δελή Σοφία Α.Μ.
Σιόγκα Όλγα Α.Μ.
Κυριμλίδου Ελένη Α.Μ.
Χρυσάκη Μαρία Α.Μ.

Δεκέμβριος 2007

ΤΑΧΥΡΡΥΘΜΑ ΣΕΜΙΝΑΡΙΑ ΓΙΑ ΝΕΟΥΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥΣ
ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΓΟΚ

ΘΕΜΑ: ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Το Γραφείο ΓΟΚ έχει κύριο σκοπό την ενημέρωση των νέων (κυρίως) μηχανικών σε θέματα πολεοδομικής νομοθεσίας.

Λειτουργεί στον 3ο όροφο του κτίριου του ΤΣΜΕΔΕ (Ζεύξιδος 8), όπου δέχεται τους μηχανικούς τις εργάσιμες ημέρες της εβδομάδας (εκτός Πέμπτης) τις ώρες 11.00-14.00. Τις ίδιες ημέρες και ώρες μπορείτε ν' απευθύνεσθε στο γραφείο και τηλεφωνικά (τηλ. 253484, 253485).

Υπάρχει ενημερωμένο και κωδικοποιημένο αρχείο όλης της πολεοδομικής νομοθεσίας, καθώς και σχεδόν πλήρες αρχείο ερμηνευτικών εγκυκλίων και εγγράφων του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ. Από τα αρχεία αυτά μπορείτε να παίρνετε αντίγραφα.

Επίσης μπορείτε ν' απευθύνεσθε στο Γραφείο με συγκεκριμένα ερωτήματα για τα θέματα εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας που σας απασχολούν.

Σκοπός της εισηγήσης αυτής είναι να σας δοθούν οι βασικές οδηγίες-κατευθύνσεις που πρέπει να έχετε υπόψη όταν συντάσσετε μελέτες, για τις οποίες θα εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Από την πολεοδομική νομοθεσία θα παρουσιαστούν αναλυτικότερα ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) και ο Κτιριοδομικός Κανονισμός (ΚΚ) που είναι τα δύο βασικότερα νομοθετήματα.

Επιπλέον θα γίνει σύντομη αναφορά στη νομοθεσία που αφορά στα παρακάτω θέματα, τα οποία είναι πιθανό να σας απασχολήσουν είτε άμεσα είτε έμμεσα κατά την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας:

- ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
- ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤ.
- ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΡΟΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΥ 1923
- ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
- ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ
- ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ακολουθούν πίνακες περιεχομένων των νομοθετημάτων που σχετίζονται με τα παραπάνω θέματα. Στους πίνακες αυτούς αναφέρονται οι αρχικές εγκρίσεις με τα φύλλα της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ) όπου δημοσιεύθηκαν καθώς και οι μέχρι σήμερα τροποποιήσεις τους.

Από το Γραφείο ΓΟΚ του ΤΕΕ

Σοφία Δελή

Σιόγκια Ολγα

Ελένη Κυριμιλίδου

Μαρία Χρυσάκη

ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (Γ.Ο.Κ.)

Ν.1577 της 18.12.85 ΦΕΚ 210 Τ.Α'

Τροποποιήσεις

Απόφαση 9152/426/12/13.2.86 ΦΕΚ 41 Β'

Ν.1647 12/19.9.86 ΦΕΚ 141 Α'

Ν.1772 13/17.5.88 ΦΕΚ 91 Α'

Ν.1790 16/20.6.88 ΦΕΚ 134 Α'

Ν.1845 24.4.89 ΦΕΚ 102 Α'

Ν.1892 31.7.90 ΦΕΚ 101 Α'

Ν.2052 3/5.6.92 ΦΕΚ 94 Α'

Ν 2300/10/12.4.1995 ΦΕΚ 69Α

Ν.2831/12/13.6.2000 ΦΕΚ 140Α

Ν.2919/25.6.2001 ΦΕΚ 128Α'

Ν.2947/8/9.10.2001 ΦΕΚ 228Α'

Ν.2965/23/23.11.2001 ΦΕΚ 270Α'

Ν.2971/19/19.12.2001 ΦΕΚ 285Α'

Ν.3044/27.8.2002 ΦΕΚ 197Α'

Ν. 3105/7/10-2-2003 ΦΕΚ 29Α

Ν. 3164/2-7-2003 ΦΕΚ 176Α

Ν. 3175/28/29-8-2003 ΦΕΚ 207Α

Ν. 3212/24/31-12-2003 ΦΕΚ 308Α'

Ν 3209/24-12-03 ΦΕΚ 304/Α
Ν 3325/11-3-05 ΦΕΚ 62/Α
Ν 3481/2-8-06 ΦΕΚ 162/Α
Ν 3493/24-10-06 ΦΕΚ 230/Α

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Αρθρο 1 Σκοπός

ΜΕΡΟΣ Α' ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Αρθρο 2 Ορισμοί

3 Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος

4 Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτίρια. Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος

5 Χρήση Κτιρίων

6 Αρπότητα οικοπέδων

7 Συντελεστής δόμησης

8 Κάλυψη του οικοπέδου

9 Τρόπος δόμησης - θέση κτιρίου

10 Πλάτος δρόμου-Αφετηρία μέτρησης υψών

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

12 Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων.

13 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

- 14 Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια
- 15 Παρόδιες στοές
- 16 Κατασκευές πάνω από το κτίριο
- 17 Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους
- 18 Περιφράγματα
- 19 Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους
- 20 Επιγραφές και διαφημίσεις
- 21 Παρεκκλίσεις
- 22 Οικοδομικές άδειες-Αυθαίρετες κατασκευές
- 23 Προσθήκες
- 24 Τακτοποίηση οικοπέδων
- 25 Δουλείες σε ακίνητα

ΜΕΡΟΣ Β' ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (έχει εκδοθεί η απόφ.3048/304/89 ΦΕΚ 59 Δ')

Άρθρο 26 Δομική κατασκευή και τα τμήματά της

ΜΕΡΟΣ Γ' ΤΕΛΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 27 Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου.
- 28 Εκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού
- 29 Ειδικές περιπτώσεις
- 30 Μεταβατικές διατάξεις
- 31 Καταργούμενες-διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις
- 32 Αναμόρφωση-κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας
- 33 ΜΕΤΡΟ
- 34 Τροποποιήσεις του Ν.1337/83
- 35 Εναρξη ισχύος

Παρατήρηση: Πριν από το Ν.1577/85 (ΓΟΚ/85) ίσχυαν:

- Το Π.Δ. 3/22.4.29 ΦΕΚ 155 Α' (ΓΟΚ/29)
- Το Β.Δ. 9/30.9.55 ΦΕΚ 266 Α' (ΓΟΚ/55)

Το Ν.Δ. 8 της 9.6.73 ΦΕΚ 124 Α' (ΓΟΚ/73) και μολονότι κάθε επόμενος ΓΟΚ καταργεί τον προηγούμενο, αυτοί οι παλαιοί μας χρειάζονται: 1) Στη διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαιρέτων και 2) Στον έλεγχο νομιμότητας των υφιστάμενων κατασκευών σε περίπτωση προσθήκης.

Ν.2831 της 13.6.2000

Τροποποιήσεις:

Ν.3044/26/27.8.2002 (ΦΕΚ 197 Α)

Ν. 3164/2-7-2003 (ΦΕΚ 176Α) αρθ. 32 (προσθήκη στο αρθ. 29 του Ν. 2831/00)

Ν. 3212/24/31-12-2003 (ΦΕΚ 308Α) αρθ. 12 (τροποπ. του αρθ. 26 του Ν. 2831/00)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Άρθρο	1	Τροποποίηση του άρθρου 2	ν. 1577/85
	2	Τροποποίηση του άρθρου 3	ν. 1577/85
	3	Τροποποίηση του άρθρου 4	ν. 1577/85
	4	Τροποποίηση του άρθρου 6	ν. 1577/85
	5	Τροποποίηση του άρθρου 7	ν. 1577/85
	6	Τροποποίηση του άρθρου 8	ν. 1577/85
	7	Τροποποίηση του άρθρου 9	ν. 1577/85
	8	Τροποποίηση του άρθρου 10	ν. 1577/85
	9	Τροποποίηση του άρθρου 11	ν. 1577/85
	10	Τροποποίηση του άρθρου 13	ν. 1577/85
	11	Τροποποίηση του άρθρου 14	ν. 1577/85
	12	Τροποποίηση του άρθρου 15	ν. 1577/85
	13	Τροποποίηση του άρθρου 16	ν. 1577/85
	14	Τροποποίηση του άρθρου 17	ν. 1577/85
	15	Τροποποίηση του άρθρου 18	ν. 1577/85
	16	Τροποποίηση του άρθρου 19	ν. 1577/85
	17	Τροποποίηση του άρθρου 20	ν. 1577/85
	18	Τροποποίηση του άρθρου 21	ν. 1577/85
	19	Τροποποίηση του άρθρου 22	ν. 1577/85
	20	Τροποποίηση του άρθρου 23	ν. 1577/85
	21	Τροποποίηση του άρθρου 24	ν. 1577/85
	22	Τροποποίηση του άρθρου 27	ν. 1577/85
	23	Τροποποίηση του άρθρου 28	ν. 1577/85

- 24 Τροποποίηση του άρθρου 29 ν. 1577/85
- 25 Τροποποίηση του άρθρου 31 ν. 1577/85
- 26 Εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων
- 27 Άλλες πολεοδομικές διατάξεις
- 28 Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες
- 29 Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού
- 30 Έναρξη ισχύος

ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Απόφαση 3046/304/30.1/3.2.1989 ΦΕΚ 59 Δ'

Τροποποιήσεις: απόφ. 49977/3068/27/30.6.89 ΦΕΚ 535 Β'
▪ 18738/134/27.3.90 ΦΕΚ 160 Δ
▪ 80798/5390/2.8.93 ΦΕΚ 987 Δ

απόφ. 10256/1926/26-3/21-4-97 ΦΕΚ 329^Α
▪ 52701/31-3/16-5-97 ΦΕΚ 380^Α
▪ 59283/2/4-7-02 ΦΕΚ 558^Α

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- | | | |
|-------|----|---|
| Άρθρο | 1 | Σκοπός |
| | 2 | Ορισμοί για την εφαρμογή του |
| | 3 | Ταξινόμηση των κτιρίων και των δομικών κατασκευών σύμφωνα με τη χρήση τους για την εφαρμογή του |
| | 4 | Πληθυσμός |
| | 5 | Ασφάλεια και αντοχή των κτιρίων |
| | 6 | Δόμηση κοντά σε ρέματα |
| | 7 | Πυροπροστασία |
| | 8 | Ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων |
| | 9 | Τοίχοι, ανοίγματα, κουφώματα |
| | 10 | Τοίχοι στα όρια των οικοπέδων-μεσότοιχοι-ανοίγματα-περιφράγματα |
| | 11 | Φυσικός φωτισμός και αερισμός |
| | 12 | Ηχομόνωση-Ηχοπροστασία |
| | 13 | Κλίμακες |
| | 14 | Κεκλιμένα επίπεδα κυκλοφορίας πεζών (ράμπες) |
| | 15 | Σπηθαία |
| | 16 | Χειρολισθήρες (κουπαστές) |
| | 17 | Κινητά προστεγάσματα |
| | 18 | Απομάκρυνση ομβρίων από εξώστες και δώματα |
| | 19 | Εσωτερικές στοές |
| | 20 | Πλάτη παροδίων στοών όπου δεν ορίζονται αριθμητικά σε υφιστάμενα ρυμοτομικά σχέδια |
| | 21 | Προσπέλαση προς εισόδους-εξόδους κτιρίων |
| | 22 | Κατασκευές και εγκαταστάσεις κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων |
| | 23 | Φύτευση οικοπέδων |

- 24 Πεζοδρόμια
- 25 Υπόχρεωση υποβολής μελετών υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων
- 26 Εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις
- 27 Εγκαταστάσεις θέρμανσης
- 28 Εγκατάσταση κλιματισμού-αερισμού
- 29 Ανελευστήρες
- 30 Εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις
- 31 Αλεξικέραυνα
- 32 Γραμματοκιβώτια
- 33 Κιβώτια προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων
- 34 Πρότυπα-Τεχνικές προδιαγραφές-Πιστοποιητικά
- 35 Αρμόδια αρχή
- 36 Εκταση εφαρμογής
- 37 Μεταβατικές διατάξεις
- 38 Καταργούμενες διατάξεις Ν.Δ.
- 39 Σχήματα-Ισχύς

Παρατήρηση: Ο Κ.Κ. μετά από διαδοχικές παρατάσεις της έναρξης ισχύος του, άρχισε να ισχύει στις 18.2.1990.

ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Περιεχόμενα

I Π.Δ. ΤΗΣ 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538 Δ) ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ

Άρθρα που ισχύουν:

- Άρθρο 5: ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ-ΕΥΑΓΓΗ ΙΔΡΥΜΑΤΑ
- Άρθρο 6: ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ-ΚΛΙΝΙΚΑΙ
- Άρθρο 8: ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ
- Άρθρο 9: ΑΘΛΗΤΙΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- Άρθρο 11: ΚΤΙΡΙΑ ΕΙΔΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ
- Άρθρο 12: ΙΕΡΟΙ ΝΑΟΙ
- Άρθρο 13: ΚΟΙΝΟΤΙΚΑ ΙΑΤΡΕΙΑ
- Άρθρο 15: ΚΤΙΡΙΑ (ΕΑΣ-ΗΛΓΑΠ-ΗΣΑΠ-ΜΕΤΡΟ κ.λ.π.)
- Άρθρο 16: ΚΤΙΡΙΑ ΚΤΕΟ
- Άρθρο 17: ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ Π.Δ/ΤΟΣ 23.10.1928

II. Π.Δ. ΤΗΣ 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ) ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ

- Άρθρο 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
- Άρθρο 2: ΓΕΩΡΓΟΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ, ΓΕΩΡΓΟΠΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ, ΚΤΙΡΙΑ ΥΔΑΤΟΚΑΜΜΙΕΡΓΕΙΩΝ, ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ ΣΦΑΓΗΣ, ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ, ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ, ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ.
- Άρθρο 3: ΑΝΤΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ-ΥΔΑΤΟΔΕΞΑΜΕΝΕΣ-ΦΡΕΑΤΑ.
- Άρθρο 4: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- Άρθρο 5: ΓΡΑΦΕΙΑ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ
- Άρθρο 6: ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- Άρθρο 7: ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ (ΔΕΗ-ΟΤΕ-ΕΡΓΑ ΥΔΡΕΥΣΕΩΣ)
- Άρθρο 8: ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Ε.Ρ.Τ., Ο.Τ.Ε., ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ, ΤΗΛΕΟΡΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΩΝ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ.
- Άρθρο 9: ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ.
- Άρθρο 10: ΚΑΤΑΡΓΟΥΝΤΑΙ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 1,2,3,4,7,10 ΚΑΙ 14 ΤΟΥ Π.Δ/ΤΟΣ 6.10.78 (ΦΕΚ 538 Δ)
- Άρθρο 11: ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΩΝ Δ/ΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

1. Π.Δ. 18.4/14.5.1981 ΦΕΚ 256Δ (άρθρο 15 π.δ. 6/17.10.78)
2. Π.Δ. 12.6/30.7.1982 ΦΕΚ 371Δ (άρθρο 16 Π.Δ. 6/17.10.78)
3. Διόρθωση 29.11.1985 ΦΕΚ 710Δ (άρθρο 4 Π.Δ. 24/31.5.85)
4. Π.Δ. 6-8/13.8.1986 ΦΕΚ 660Δ (άρθρο 4 Π.Δ. 24/31.5.85)
5. Διόρθωση 31.12.1986 ΦΕΚ 1239Δ (άρθρο 4 Π.Δ. 24/31.5.85)
6. Απόφ. Γ 88217/3752/1987 ΦΕΚ 78Δ (άρθρο 4 Π.Δ. 24/31.5.85)
7. Π.Δ. 20.1/28.1.1988 ΦΕΚ 61Δ (άρθρο 8 Π.Δ. 6/17.10.78)
8. Διόρθωση 1.3.1988 ΦΕΚ 173Δ (άρθρο 8 Π.Δ. 6/17.10.78)
9. Π.Δ. 18.8/30.8.1988 ΦΕΚ 627Δ (άρθρο 7 Π.Δ. 24/31.5.85)
10. Π.Δ. 2.3/14.3.1989 ΦΕΚ 157Δ (άρθρο 2 Π.Δ. 24/31.5.85)
11. Π.Δ. 26.5/2.6.1989 ΦΕΚ 343Δ (άρθρο 8 Π.Δ. 6/17.10.78)
12. Π.Δ. 29.12.89/22.1.1990 ΦΕΚ 18Δ (άρθρο 2 Π.Δ. 24/31.5.85)
13. Π.Δ. 7.3/27.3.1991 ΦΕΚ 137Δ (άρθρο 4 Π.Δ. 24/31.5.85)
14. Π.Δ. 21.6/11.7.1991 ΦΕΚ 432Δ (άρθρα 2 και 8 Π.Δ. 24/31.5.85)
15. Π.Δ. 30.6/23.7.1991 ΦΕΚ 474Δ (άρθρο 8 Π.Δ. 6/17.10.78 Νομός Χαλκιδικής)
16. Π.Δ. 11.1/21.1.1994 ΦΕΚ 33Δ (άρθρο 2 Π.Δ. 24/31.5.85)
17. Π.Δ. 11/23.2.1995 ΦΕΚ 93Δ
18. Π.Δ. 10/25.8.2000 ΦΕΚ 535 Δ
19. Ν.2831/12/13.6.2000 ΦΕΚ 140 Α
20. Ν.2919/19/25.6.2001 ΦΕΚ 128 Α
21. Ν.2940/2/6.8.2001 ΦΕΚ 180 Α
22. Ν. 3212/24/31-12-2003 ΦΕΚ 308Α

ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟ ΟΔΟΥΣ

1. Π.Δ. 209 της 24.6/15.7.1998 ΦΕΚ 169Α
2. Π.Δ. 221/20.9.99 ΦΕΚ 188/Α

Παρατήρηση: 1

Για την εκτός σχεδίου δόμηση, πριν από τις 17.10.1978 ισχυε.το Π.Δ. 23.10.1928 (ΦΕΚ 231/Α) όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα.
Για τις αποστάσεις των κτιρίων από τις οδούς πριν από τις 15.7.1998 ισχυαν τα:

- Π.Δ. 25.11.1929 ΦΕΚ 421^Α
- Π.Δ. 26.8.1936 ΦΕΚ 392^Α
- Β.Δ. 23.10.1959 ΦΕΚ 252^Α άρθ. 1
- Β.Δ. 30.12.1964 ΦΕΚ 9^Α/1965
- Π.Δ. 465/1970 ΦΕΚ 150^Α
- Π.Δ. 143/1989 ΦΕΚ 69^Α
- Π.Δ. 347/1993 ΦΕΚ 146^Α
- Π.Δ. 401/1993 ΦΕΚ 170^Α

Παρατήρηση: 2

Επίσης ισχύουν και οι διατάξεις του ΓΟΚ που αναφέρονται στο άρθρο 28 αυτού, όπως και η παρ. 5 του αρθ. 21 του ΓΟΚ (αρθ. 13 παρ. 23 Ν. 3212/03).

Παρατήρηση: 3

Π.Δ. 11.9.1996 ΦΕΚ 1032^Α
Μείωση αποστάσεων λόγω ύπαρξης αρχαίων

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ

Π.Δ. 24.4/3.5.1985 ΦΕΚ 181/Δ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ:

Π.Δ. 14/23.2.1987 ΦΕΚ 133Δ

Π.Δ. 25.4/16.5.1989 ΦΕΚ 293Δ

Περιεχόμενα

- Άρθρο 1: Αντικείμενο
- Άρθρο 2: Κατηγορίες οικισμών
- Άρθρο 3: Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού
- Άρθρο 4: Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού.
- Άρθρο 5: Γενικοί όροι δόμησης
- Άρθρο 6: Γραμμή δόμησης*
- Άρθρο 7: Γενικές διατάξεις
- Άρθρο 8: Αρμοδιότητες για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης
- Άρθρο 9: Καταργούμενες-διατηρούμενες διατάξεις
- Άρθρο 10: Μεταβατικές διατάξεις
- Άρθρο 11: Εναρξη ισχύος.

* Ισχύει και το Π.Δ. 209 της 24.6/15.7.1998 ΦΕΚ 169Α

Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας

**ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟ 1923
ΚΑΙ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

*** Π.Δ. ΤΗΣ 2/13.3.81 ΦΕΚ 138 Δ**

Τροποποιήσεις:

Π.Δ. 19.8.81 ΦΕΚ 459 Δ

Π.Δ. 21.9/8.10.82 ΦΕΚ 496 Δ

Π.Δ. 30.3/14.4.83 ΦΕΚ 92 Δ

Π.Δ. 5.5/5.6.84 ΦΕΚ 341 Δ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Άρθρα 1,2:	Καθορισμός ορίων
Άρθρο 3:	Οροι δόμησης
Άρθρο 4:	Αρτιότητα
Άρθρο 5:	Οικοδομικό σύστημα-Κάλυψη
Άρθρο 6:	Οροφαι-Υψος
Άρθρο 7:	Συντελεστής δόμησης
Άρθρο 8:	Διατάξεις κτιριοδομικού περιεχομένου
Άρθρο 9:	Χρήσεις κτιρίων, βιολογικός καθαρισμός
Άρθρο 10:	Αρτιότητα προϋφισταμένων του Δ/τος οικοπέδων

άρθρα 11,12,13, 14,15 Οργάνωση των οικισμών κατά ζώνες

άρθρο 16 Οικοδομική γραμμή

άρθρο 17 Επισκευή-αποκατάσταση παλαιών ενδιαφερόντων κτισμάτων

άρθρο 18 Χρήσεις κτιρίων

άρθρο 19 Κατάργηση προηγούμενων Δ/των.

* Ισχύει και το Π.Δ. 209 της 24.6/15.7.1998 ΦΕΚ 169 Α

"Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπερασπικής συγκοινωνίας".

ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ Η ΝΟΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ
ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

1. Σταθμοί αυτοκινήτων
Π.Δ. 455 της 22-2/5.7.76 (ΦΕΚ 169 Α)
"Κατασκευή σταθμών αυτοκινήτων (γκαράζ)" όπως τροποποιήθηκε μετεγενέστερα.
(Αφορά δημόσιους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και ιδιωτικούς άνω των 30 θέσεων).
2. Στάθμευση αυτοκινήτων.
Ν.960 της 21/25.8.79 (ΦΕΚ 194 Α), όπως τροποποιήθηκε μετεγενέστερα.
"Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων".
3. Τρόπος είσπραξης εισφοράς δια τα garage.
Απόφαση Κ.482/11 της 14/29.1.80 (ΦΕΚ 78 Β).
"Περί της διαδικασίας βεβαιώσεως και εισπράξεως της κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 960/1979 εισφοράς".
4. Χώροι στάθμευσης σε πόλεις άνω των 15.000 κατοίκων.
Π.Δ. 92 της 4.1/2.2.82 (ΦΕΚ 12 Α) (Καταργήθηκε από 17.9.96 με το Π.Δ. 350/96)
"Ρυθμίσεως των υποχρεώσεων εξασφαλίσεως χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων ες πόλεις ή οικισμούς της χώρας πληθυσμού άνω των 15.000 κατοίκων ως και εις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής".
5. Ν.1262 της 15/16.6.82 (ΦΕΚ 70 Α).
"Για την παροχή κινήτρων ενίσχυσης της οικονομικής και περιφερειακής ανάπτυξης της χώρας και τροποποίηση συναφών διατάξεων".
6. Π.Δ. της 3/10.8.87 (ΦΕΚ 749 Δ)
"Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και κατάργηση των υπ' αριθ. 697/79 και 1339/81 Π.Δ./των.
7. Νέος αναπτυξιακός νόμος.
Ν. 1892 της 31/31.7.90 (ΦΕΚ 101 Α).
"Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις".
8. Απόφαση 98728/7722 της 15.2/2.3.93 (ΦΕΚ 167 Δ).
"Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν κτίρια". (Αφορά περιπτώσεις με λιγότερες από 30 θέσεις).
9. Π.Δ. της 3/20.9.93 (ΦΕΚ 1161 Δ)
"Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπέργειων ή και εν μέρει υπογείων στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων άνω των 50 θέσεων, δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών αυτών, διαδικασία και τρόπος υπολογισμού του προς μεταφορά συντελεστή δόμησης των χώρων αυτών, κατά την παράγρ. 7 του άρθρου 6 του Ν.960/79, όπως ισχύει".
10. Απόφ. 55553/96 (ΦΕΚ 391Β της 27.5.96)
Αναπροσαρμογή του ποσού επιχορήγησης των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) δρχ. που παρέχεται στις επενδύσεις των επιχειρήσεων κατασκευής και εκμετάλλευσης σταθμών αυτοκινήτων για δημόσια χρήση της περίπτωσης (κ) της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του κωδικοποιημένου με το άρθρο 1 του Π.Δ. 456/95 αναπτυξιακού νόμου, για κάθε νόμιμη θέση στάθμευσης.
11. Π.Δ. 350/96 (ΦΕΚ 230Α/17.9.96)
Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφαλίσεως χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και στις εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών.

12. Ν. 2601 της 14/15.4.1998 (ΦΕΚ 81Α)
"Ενισχύσεις ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και άλλες διατάξεις".
13. Ν.2819/15.3.2000 (ΦΕΚ 84/Α) άρθρο 15 (επιχορήγηση για κατασκευή χώρων στάθμευσης).
14. Ν. 3044/26.8.2002 (ΦΕΚ 197/Α) άρθρο 14, τροποποιεί το άρθρο 1 του ν. 960/79.

ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ

Π.Δ. 71 ΤΗΣ 15/17.2.1988 ΦΕΚ 32/Α

Τροποποιήσεις με

Το Π.Δ. 374/88 ΦΕΚ 168/Α

Την απόφαση υπουργού 58185/2474/13/28.5.91 ΦΕΚ 360/Β

Την απόφαση " 81813/5428/230.8.93 ΦΕΚ 647/Β επίσης ΦΕΚ 402/2.6.94/Β (διόρθωση σφαλμάτων)

Την " " 54229/2498/12/22.4.94 ΦΕΚ 312/Β

Την ΚΥΑ 5905/839/30-6/12.7.95 ΦΕΚ 611/Β

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- Αρθρο 1: Ορισμοί-Ταξινόμηση κτιρίων.
Αρθρο 2: Οδούσεις διαφυγής.
Αρθρο 3: Δομική πυροπροστασία.
Αρθρο 4: Ενεργητικά μέτρα πυροπροστασίας.
Αρθρο 5: Κατοικίες.
Αρθρο 6: Ξενοδοχεία
Αρθρο 7: Εκπαιδευτήρια
Αρθρο 8: Γραφεία
Αρθρο 9: Καταστήματα
Αρθρο 10: Χώροι συνάθροισης κοινού
Αρθρο 11: Βιομηχανίες-αποθήκες
Αρθρο 12α: Κτίρια υγείας και κοινωνικής πρόνοιας
Αρθρο 12β: Κτίρια σωφρονισμού
Αρθρο 13: Χώροι στάθμευσης οχημάτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.
Αρθρο 14: Παραρτήματα με πίνακες δεικτών πυραντίστασης δομικών στοιχείων κ.λ.π.
Αρθρο 15: Εκταση εφαρμογής, έλεγχος μελετών πυροπροστασίας.
Αρθρο 16,17, 18,19, 20,21,22 Κανονισμός πυροπροστασίας υφισταμένων ξενοδοχείων
Αρθρο 23 Καταργούμενες διατάξεις.
Αρθρο 24 Εναρξη εφαρμογής (1 έτος από τη δημοσίευση).

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

N. 3044/27-8-2002 (ΦΕΚ 197Α)

N. 3212/24/31-12-2003 (ΦΕΚ 308Α)

Υπουργικές αποφάσεις σε εφαρμογή του N. 3212/03 :

1. 3941/27-1/6-2-2004 (ΦΕΚ 88Δ) "Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ... κλπ."
2. 5636/3/17-2-2004 (ΦΕΚ 123Δ) "Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης"
3. 8387/19/27-2-2004 (ΦΕΚ 162Δ) "Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μ.Σ.Δ."
4. 8385/19/27-2-2004 (ΦΕΚ 162Δ) "Διαδικασία ανάκλησης πράξεων κλπ."
5. 10014/2-3-2004 (ΦΕΚ 279Δ) "Συμπλήρωση της υπ' αριθμ. 3941/27-1-04 απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ "Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ... κλπ."

Παρατήρηση : Πριν από το N. 3044/2002 ίσχυαν :

N. 880 της 17/22.3.79 ΦΕΚ 58Α'

Τροποποιήσεις με :

N. 1892/90 ΦΕΚ 101Α'

N. 2052/92 ΦΕΚ 94Α'

και

Π.Δ. 470 της 18/26.6.79 ΦΕΚ 138Α'

Τροποποιήσεις : Π.Δ. 19/24.6.87 ΦΕΚ 592Δ'

Π.Δ. 4/10.4.90 ΦΕΚ 215Δ'

Π.Δ. 510 της 2/10.7.79 ΦΕΚ 154Α'

Τροποποιήσεις : Π.Δ. 367/87 ΦΕΚ 163Δ'

Άρθρο 42 Ν. 2145 της 28/28.5.93 ΦΕΚ 88Α'

N. 2300/12.4.1995 ΦΕΚ 69/Α

Απόφαση 32913/10.5.95 ΦΕΚ 341Δ'

Απόφαση 34239/19.7.95 ΦΕΚ 598Δ'

Παρατήρηση : Με τις αποφάσεις 4572/96, 4573/96 και 6070/96 του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε αντισυνταγματικός ο Ν. 2300/95. Κατόπιν αυτών με την εγκύκλιο 5/4-2-97 του ΥΠΕΧΩΔΕ αναστάλη η εφαρμογή του νόμου και άρχισε η διαδικασία τροποποίησής του.

Νόμος 1577/1985

«ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ»

(ΦΕΚ 210 Α' της 18.12.1985)

(Σ.Σ.: Ο παρών κανονισμός τίθεται όπως ετροποποιήθη και συνεπληρώθη κωδικοποιημένος).

Κυρώνουμε και εκδίδουμε τον ακόλουθο Νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρον 1.

Σκοπός.

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

ΜΕΡΟΣ Α'

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Άρθρον 2.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)
Ορισμοί.

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού, ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
2. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
3. Κοινοφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού, που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
4. Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
5. Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
6. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.
7. Οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
8. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.
9. Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.
10. Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
11. Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ' αδιαίρετου.

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

14. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικοπέδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.

15. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

16. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.

17. Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος.

β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο.

γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και

δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.

18. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.

«19.(*) Εγκατάσταση είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.»

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

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

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

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην 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 αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους ή φυσικό έδαφος) έως τη

(*) Η παρ. 19 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 1 του άρθρ. 1 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Η παρ. 28 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 2 του άρθρ. 1 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(***) Το πρώτο εδάφ. της παρ. 30 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 3 του άρθρ. 1 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή». Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος περιοχής.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42.(***) Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής.

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

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

Οι βασικές κατηγορίες των συστημάτων αυτών είναι:

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

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

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

β) Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης ή δροσισμού είναι όσα παθητικά ηλιακά συστήματα χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για τη θέρμανση ή δροσισμό του

(*) Η παρ. 32 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 4 του άρθρ. 1 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Η παρ. 38 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 5 του άρθρ. 1 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(***) Η παρ. 42 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 6 του άρθρ. 1 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(****) Η παρ. 44 προσετέθη με την παρ. 7 του άρθρ. 1 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

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 προστασίας 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 περιβάλλοντος 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».

Άρθρον 3.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)

Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος.

1.(**). Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις ύψεις 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 ΕΠΑΕ. «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.»(****)

(Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 οικοπέδο, ο συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης, το ύψος, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του οικοπέδου που λαμβάνονται υπόψη από την ΕΠΑΕ, 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 ΕΠΑΕ και κάθε σχετική λεπτομέρεια).(*****)

(*) Οι παρ. 45, 46 και 47 προσετέθησαν με την παρ. 7 του άρθρ. 1 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Η παρ. 1 τίθεται ως αντικατεστηθεί με το άρθρο 1 του Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α της 17.5.88).

(***) Η εντός «...» λέξη αντικατέστησε τη λέξη «παράγραφο 3». Με την παρ. 6 του άρθρ. 8 Ν. 3044/02 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02).

(****) Το εντός «...» εδάφ. στο τέλος της παρ. 1 τίθεται ως αντικατεστηθεί με την παρ. 1β του άρθρ. 2 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(*****) ΠΡΟΣΟΧΗ: Τα εντός (...) εδάφ. καταργήθηκαν με την παρ. 1α του άρθρ. 2 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 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 την αρμόδια Ε.Π.Α.Ε.»^(*)

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 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 περιβαλλοντικά ή πολιτισμικά περιοχές και οικισμούς της χώρας, καθώς και για κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στα πλαίσια των παραπάνω αρμοδιοτήτων, το Α.Π.Α.Σ. μπορεί να ζητά από τις αρμόδιες υπηρεσίες τα σχετικά στοιχεία και απόψεις.

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.»

4.^(**) Οι Επιτροπές Ενόσωσης 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 (ΕΠΑΕ). Με κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας της Κυβέρνησης, Εσωτερικών και Δημόσιας Τάξης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορούν να συσταθούν πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες ΕΠΑΕ 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 συσταθούν περισσότερες πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε.»^(***) Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας τους 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 έγκρισή του Ε.Ο.Τ.»^(****)

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

Άρθρον 4.^(*****)
(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)
Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

1.^(*****) Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Πε-

^(*) Η εντός «...» φράση τίθεται ως αντικατεστάτη με την παρ. 2 του άρθρ. 2 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

^(**) Η παρ. 3 προσετέθη με την παρ. 3 του άρθρ. 2 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000) και οι πρώην παρ. 3 και 4 αριθμούνται ως 4 και 5.

^(***) Τα εντός «...» στο τέλος του δεύτερου εδαφ. της παρ. 4 προσετέθηκαν με την παρ. 1 του άρθρ. 8 Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02).

^(****) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 4 προσετέθηκαν με την παρ. 1 άρθρ. 13 Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03).

^(*****) Το άρθρο 4 τίθεται ως αντικατεστάτη με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

^(*****) Κατά την αληθή έννοια της παρ. 1 εις κατά περίπτωση αρμόδιος υπουργός νοείται ο υπουργός Αιγαίου στα νησιά που υπάρχουν στην περιφέρειά του (παρ. 5α αρ. 34 Ν. 2971/01)

ριβάλλοντος, 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.»).

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 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 πρόσκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός (1) 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 (1) μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

(*) Το εδάφ. (γ) αρχικά είχε προστεθεί με την παρ. 5β του άρθρ. 34 Ν. 2971/01 (ΦΕΚ 285 Α της 19.12.01), και με το άρθρο 16 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02) καταργήθηκε από 27.8.02.

β) Από την κοινοποίηση της απολογικής 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 απολογικής 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 ΠΕΧ.Ω.ΔΕ καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

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) Απτήσεις 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 απολογικής 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 κατεδάφησης 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 επικινδύνως ετοιμορρόπου 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 παρ. 2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης ως 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 κοινοχρήστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε.. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή 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 αυτήν 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.»

Άρθρον 5.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)
Χρήση κτιρίων.

1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται οι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήσεις 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

(*) οι εντός «...» λέξεις τίθενται εις αντικατάσταση των λέξεων «έως ανά έτος» με την παρ. 2 του άρθρ. 8 Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02).

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

Άρθρον 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 εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

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

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

Άρθρον 7.

(Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου πλην των παραγράφων 1βι, 1βστ, 1βζ και 3 και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο πλην της παρ. 1βι).
Συντελεστής δόμησης.

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

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

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

(* Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 3 προσετέθησαν με το άρθρο 4 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ. (βλ. σελ. 178(6)).

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.»

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

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

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

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

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

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

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

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

Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.

ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (ΠΙΛΟΤΙΣ), εφόσον έχει: 1) επιφάνεια 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 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μέτρων κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρώνται επίσης, χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτό, 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 κλιμακοστασίου.

ια)(***) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17.

(*) Η περίπτωση (α) τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 1 του άρθρ. 5 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Η περίπτωση (ε) τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 2 του άρθρ. 5 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(***) Η περίπτ. (ι) αρθρείται ως περίπτ. (ια) και προστίθενται οι περιπτ. (ιβ), (ιγ), (ιδ) και (ιε) με την παρ. 3 του άρθρ. 5 Νόμου 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

«β)(*) 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».

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

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

Άρθρον 8.

(Εφαρμόζεται η παρ. 3 σε εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)
Κάλυψη του οικοπέδου.

«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 επιφάνειας 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.»

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 προκηπού «η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστηλώματα σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ. 15 εφόσον δεν κατασκευάζονται ορόφοι 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.

(*) Οι περιπτ. (ιβ), (ιγ), (ιδ) και (ιε) προσετέθησαν με την παρ. 3 του άρθρ. 5 Νόμου 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) το (ιστ) εδάφ. προσετέθη με την παρ. 3 του άρθρ. 8 Ν. 3044/02 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02). Βλέπε και ερμηνευτική εγκ. 41458/24/03 σελ. 178(221)τ.Α

(***) Η παρ. 1 του άρθρ. 8 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 και τις παρ. 3α και 3β του άρθρ. 1 Ν. 1772/88 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 1 του άρθρ. 6 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(****) Τα εντός «...» στο δεύτερο εδάφ. της παρ. 2 προσετέθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 6 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 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.»(*)

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

α) εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία.
β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17, «εκτός από τις δεξαμενές υγρών καυσίμων της παρ. 5 αυτού.»(**)

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

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

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

Άρθρον 9.

(Εφαρμόζονται και εκτός σχεδίου η παρ. 4, εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερη απόσταση από άλλες διατάξεις και οι παρ. 9 και 10 και σε οικισμούς χωρίς συγκεκριμένο σχέδιο οι παρ. 1 και 4 με την διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη σ' αυτές απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, και οι παρ. 9 και 10) 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 $\Delta = 3 + 0,10H$ (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).»

2. Κατεξάφιρηση 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 εί-

(*) Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 3 του άρθρου 6 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Τα εντός «...» στο τέλος του εδαφ. (β) της παρ. 3 προσετέθησαν με την παρ. 4 του άρθρ. 6 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(***) Η περίπτ. (γ) όπως είχε συμπληρωθεί με το άρθρο 1 (παρ. 3γ) του Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α της 17.5.88), τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 5 του άρθρ. 6 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(****) Η περίπτ. (δ) προσετέθη με την παρ. 6 του άρθρ. 6 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(*****) Η παρ. 1 του άρθρ. 9 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 1 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

να 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.»(*)

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 εξασφάλιση 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 επεβλήτε να αφαιρεθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϋποθέσεων 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.»

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

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο «σκίαστρα»(***) 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 περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στερό που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της

(*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 2 του άρθρ. 9 προσετέθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

(**) Η παρ. 3 του άρθρ. 9 όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 4α του άρθρ. 1 Ν. 1772/88 τίθεται ως επαντροποποίησή με την παρ. 3 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

(***) Η εντός «...» λέξη προσετέθη με την παρ. 4 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

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 κράσπεδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10) (βλ. σχ. 6).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία επαπτόμενης 1:1,5. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η επαπτόμενη 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 (βλ. Σχ. 4, 5, 6, 7).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«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.»(***)

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

Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για

(*) Τα εντός «...» προσετέθησαν με το άρθρο 14 του Ν. 1647/86 σύμφωνα με το οποίο κυρώνεται και έχει ισχύ νόμου η διορθωτική απόφ. 9152/426/86 βλ. σελ. 178(7).

(**) Η παρ. 7 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 13 ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.86) τίθεται ως αντικαταστάση με την παρ. 5 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(***) Τα εντός «...» στην παρ. 7 προσετέθησαν με την παρ. 10 του άρθρου 41 Ν. 3105/03 (ΦΕΚ 201Α της 10.2.03).

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 και την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.»

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

«9. (**) Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων ή ποιμ 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.»

«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» (**)

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

α. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους εφόσον από ενεργειακή μελέτη προκύπτει σχετική ανάγκη:

$$(σ.ο.) = 5,00 \times (σ.δ.) \text{ και}$$

β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ.:

$$(σ.ο.) = 4,50 \times (σ.δ.),$$

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

Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου σ.ο., λαμβάνεται ο όγκος των πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων ακάλυπτων χώρων προσμετρώνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτόν δεν προσμετρώνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστηλώματα (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 β' 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:

$$(σ.ο.) = \frac{5,00 \times E1 + 4,50 \times E2}{E} \text{ όπου:}$$

E1: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρώνται στο σ.δ. των κτιρίων με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ.

E2: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρώνται στο σ.δ. των κτιρίων με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ. και

E: το εμβαδόν του οικοπέδου.»

(*) Τα εντός «...» στην παρ. 8 προσετέθησαν με την παρ. 8 άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Η παρ. 9 τίθεται ως αντικατεστήθη με την παρ. 7 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Τα εντός «...» προστέθηκαν με την παρ. 5 του άρθρ. 10 ν. 2947/01 (ΦΕΚ 228 Α της 9.10.01)

(***) Η παρ. 10 όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 4β του άρθρ. 1 ν. 1772/88 και είχε συμπληρωθεί με την παρ. 3 του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.86) τίθεται ως αντικατεστήθη με την παρ. 8 του άρθρ. 7 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Η εν λόγω παράγρ. εφαρμόζεται και για τις βιομ. εγκαταστάσεις που ανεγείρονται στις περιοχές που ισχύει το από 24.5.85 π.δ. (ΦΕΚ 270 Δ) και το από 31.3.87 (ΦΕΚ 303 Δ) (βλ. άρθρ. 23 ν. 2831/2000).

Άρθρον 10.
Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής. (Βλ. σχ. 8).

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απόληξη, 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. (Βλ. σχ. 9).

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

«3.(**) α. Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 9 μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά 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 (1) 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.»

Άρθρον 11.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)
Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων(***)

1. Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και 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. «Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σ.δ.»(****)

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

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο

(*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 2 του άρθρ. 10 τίθενται ως συνεπιληρώθησαν με την παρ. 1 του άρθρ. 8 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(**) Η παρ. 3 όπως είχε τροποποιηθεί με την παρ. 10 του άρθρ. 6 ν. 2052/92 τίθεται ως επανατροποποιήθη με την παρ. 2 του άρθρ. 8 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Βλ. επίσης σελ. 178(205)τ.Α. «Απλούστευση διαδικασίας βεβαίωσης υψομέτρου από τους ΟΤΑ» (Απόφ. οικ. 53244/2002 ΦΕΚ 68 της 10.1.2002).

(***) Ο τίτλος του άρθρ. 11 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 1 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(****) Τα εντός «...» στο πρώτο εδάφ. της παρ. 2 προσετέθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).