

και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα από τους εξώστες και ημι-παίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη. (Βλ. σχ. 10).

«Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σ.δ. της προσθήκης.»(\*)

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

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. (Βλ. σχ. 10).

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 κρασιπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή. (Βλ. σχ. 10).

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

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

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

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

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

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

(\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 2 προσετέθησαν με την παρ. 3 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Τα εντός «...» στο τέλος του πρώτου εδαφ. της παρ. 6 προσετέθησαν με την παρ. 4 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 6 προσετέθησαν με την παρ. 5 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*) Η παρ. 7 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 6 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*\*) Η παρ. 8 τίθεται ως αντικατεστώθη με την παρ. 7 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

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

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

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

«13.(\*\*) Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή η διέλευση ορισμένων λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων των εγκαταστάσεων θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου στις όψεις των κτιρίων, με μέγιστο πλάτος εξοχής των ως άνω λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων τα 0,40 μέτρα, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Αερίου, οι οποίοι εκπονούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 7 του Ν. 2364/1995 και μέχρι τη θέση σε ισχύ των ως άνω Κανονισμών, σύμφωνα με την τεχνική οδηγία του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΟΤΕΕ) με αριθ. 2471/86, που εγκρίθηκε με την απόφαση ΕΗ 1/32/7.6.87 (ΦΕΚ 366 Β / 16.7.1987) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

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

#### Άρθρον 12.

Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων.

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

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

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

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

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

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

(\*) Οι παρ. 11 και 12 προσετέθησαν με την παρ. 8 του άρθρ. 9 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

(\*\*) Η παρ. 13 προσετέθη με την παρ. 12 άρθρ. 30 Ν. 3175/03 (ΦΕΚ 207 Α της 29.8.03).

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

### Άρθρον 13. Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

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

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

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

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

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

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

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, σύμφωνα με την παρ. 3, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58). (Βλ. Σχολ. 6).

### Άρθρον 14.(1)

(ΣΣ ΠΡΟΣΟΧΗ: Το παρόν άρθρο δεν εφαρμόζεται στις περιοχές που περιλαμβάνονται στην ζώνη προστασίας του όρους Πεντέλη κατά το μέρος που διαφοροποιούν τους

(\*) Η παρ. 1 τίθεται ως αντικατεστή με την παρ. 1 του άρθρ. 10 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Το εντός «...» πρώτο εδάφιο της παρ. 3 τίθεται ως αντικατεστή με την παρ. 2 του άρθρ. 10 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(1) Βλέπε και Εγκ. 79625/15505/1/88 σελ. 178(67) όπου αναφέρεται σε ποίες περιπτώσεις δεν εφαρμόζεται το άρθρον 14 του ΓΟΚ. Επίσης Ερμην. Εγκ. 43423/88 του άρθρ. 14 και της παρ. 3 άρθρ. 9 του ΓΟΚ σελ. 178(83).

καθοριζόμενους με τις τοπικές διατάξεις τους όρους δόμησης (βλ. Π.Δ. 26.8.88 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 25.4.89 σελ. 258(39), και αποφ. 51130/8/98 σελ. 258(42)τ.Α1)

#### Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια

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

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

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

- α) Εξώστες και ημιμπαίθριοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.
- β) Ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

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

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια αυτά είναι  $\Delta = 2,50$  μ. «Μέσα στην απόσταση  $\Delta$ , εκτός από τις κατασκευές που αναφέρονται στην παρ. 6 του άρθρου 11, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι 0,40 μ. σε τμήματα των όψεων του κτιρίου.»(\*\*)

«Η παρ. 3 του άρθρου 9 όπως αντικαθίσταται εφαρμόζεται ανάλογα(\*\*\*)».

5.(\*\*\*\*) Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ. καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 16».

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

7. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου (βλ. σχ. 11).

#### Άρθρον 15. Παρόδιες στοές.

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

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

(\*) Η παρ. 3 του άρθρ. 14, όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 5α του άρθρ. 1 του Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α της 17.5.88), επανασταθροποιείται με την παρ. 1 του άρθρ. 11 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Τα εντός «...» στο δεύτερο εδάφ. της παρ. 4 τίθενται ως αντικαταστάθισον με την παρ. 2 του άρθρ. 11 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 4 προσετέθησαν με την παρ. 5β του άρθρ. 1 Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α της 17.5.88).

(\*\*\*\*) Η παρ. 5 τίθεται ως αντικαταστάθισον με την παρ. 3 του άρθρ. 11 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*\*) Η παρ. 6 τίθεται ως αντικαταστάθισον με την παρ. 4 του άρθρ. 11 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*\*) Η παρ. 1 του άρθρ. 15 τίθεται ως αντικαταστάθισον με την παρ. 1 του άρθρ. 12 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

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

«Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται μόνο εφόσον δεν αντίκειται στους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.»(\*)

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

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

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

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

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

Η παραπάνω απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία ή για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών «ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων»(\*\*) (Βλ. σχ. 12).

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

#### Άρθρον 16.

#### Κατασκευές πάνω από το κτίριο.

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

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

«β) απολήξεις κλιμακοστασίων και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 2,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του σ.δ. του οικοπέδου.»(\*\*\*\*)

«Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης εκτός από την τοποθέτηση των σταθμών του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού (HEPOS), οι οποίοι μπορούν να προεξέχουν και από το ιδεατό στερεό του άρθρου 9 παρ. 6 του παρόντος.»(\*\*\*\*\*)

(\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 2 του άρθρ. 15 τίθενται ως συνεπυκνώθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 12 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η εντός «...» φράση προστέθη με το άρθρο 6 του Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α της 17.5.88).

(\*\*\*) Η παρ. 8 στο άρθρ. 15 προσετέθη με την παρ. 3 του άρθρ. 12 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*) Τα εντός «...» στο πρώτο εδάφ. της περιπ. (β) της παρ. 1 του άρθρ. 16 τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ. 1 του άρθρ. 13 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*\*) Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο αντικαταστάθηκε με την παρ. 1, άρθρου 3 του Ν. 3481/29.7.2.8.2006 (ΦΕΚ 162Α).

γ. (\*) στέγες ύψους μέχρι 2,0 μ., εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από τους όρους δόμησης της περιοχής.

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

ε) Ασκεπείς πισίνες. (ΠΡΟΣΟΧΗ: Κατηργήθη με την παρ. 3 του άρθρ. 13 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000) και οι περιπτ. (στ) και (ζ) αριθμούνται ως (ε) και (στ).)

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

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

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

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

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

β. Επιγραφές ή διαφημίσεις σύμφωνα με τις δ/ξεις του άρθρ. 20 και του ν. 1491/1984.

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

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

3. Ειδικές απαγορευτικές δ/ξεις κατισχύουν του παρόντος άρθρου.

#### Άρθρον 17.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)  
Κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους.

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

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

α) Καπνοδόχοι και ασκεπείς πισίνες.

β) Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

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

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

(\*) Οι περιπτ. (γ) και (δ) της παρ. 1 του άρθρ. 16 τίθενται ως αντικατεστάθισαν με την παρ. 2 του άρθρ. 13 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 2 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 4 του άρθρ. 13 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

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

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

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

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

3. Αν το οικοπέδο είναι κατωφερικό και το κτίριο τοποθετείται πιά μέσα από τη ρυμοτομική γραμμή, επιτρέπεται μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ ή επίκληση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτικής προσπέλασης από κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται για τη χρήση του κτιρίου.

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

«5. (\*\*\*) Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους επιτρέπεται η κατασκευή βόθρων, δεξαμενών νερού, δικτύων για την εξυπηρέτησή του κτιρίου και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπύς πιάνας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

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

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

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

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

#### Άρθρο 18.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο όπου δεν ορίζεται διαφορετικά από τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις)

#### Περιφράγματα

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

(\*) Το εδάφ. (στ) και (ζ) στο τέλος της παρ. 2 του άρθρ. 17 προσετέθησαν με την παρ. 1 του άρθρ. 14 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Το εδάφ. (η) προσετέθη με την παρ. 1 του άρθρ. 19 Ν. 2919/2001 (ΦΕΚ 128 Α της 25.6.01).

(\*\*\*) Η παρ. 5 τίθεται ως αντικατεστή με την παρ. 2 του άρθρ. 14 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 6 προσετέθησαν με την παρ. 3 του άρθρ. 14 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

«Επιτρέπεται η περίφραξη των μη ρυμοτομουμένων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομησίμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές.»(\*)

2. Τα περιφράγματα του οικοπέδου σε κανένα σημείο δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 2.50 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,00 μ. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Υστερα από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όπου αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 2.50 μ. σε ειδικές περιπτώσεις, όπως σε παραδοσιακούς οικισμούς.

Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερα από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1.00 έως 2.50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευασθεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2.50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2.50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1.50 μ. (βλ. Σχ. 13α, 13β, 13γ).

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

4. Στα οικοπέδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από πρόταση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα και γνώμη της ΕΠΑΕ να κατασκευάζεται στο πρόσωπο ή στα όρια του οικοπέδου συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στην παράγραφο 2, εφόσον το απαιτούν λόγοι ασφάλειας ή λειτουργίας.

#### Άρθρον 19:

(εφαρμόζονται και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)  
Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους

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

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

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

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

(\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 1 του άρθρ. 18 προσετέθησαν με το άρθρ. 15 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Το δεύτερο εδάφ. της παρ. 1 του άρθρ. 19 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 1 του άρθρ. 16 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).



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

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

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

#### Άρθρον 20.

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου)

Επιγραφές και διαφημίσεις

(ΠΡΟΣΟΧΗ. Σύμφωνα με την παρ. 2, άρθ. 15 του Ν. 2946/01 ΦΕΚ 224 Α της 8.10.01, σελ. 469(17γγ)τ.Β2 οι διατάξεις του Άρθ. 20 καταργούνται από την δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του Άρθ. 6 του Ν. 2946/01). (\*\* \*\*\*)

«1.(\*\*) Απαγορεύεται:

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

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

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

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

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

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

3. Οι άδειες της παραγράφου 2 δεν απαιτούνται για επιγραφές ή διαφημίσεις μέσα από τις προθήκες κλειστών χώρων και για επιγραφές μικρού μεγέθους, το πολύ 30x40 εκ. στις όψεις του κτιρίου που δηλώνουν τη χρήση του κτιρίου ή τμήματός του ή την ιδιότητα των ενοίκων του.

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

5. Οι διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του Ν. 1491/1984 εφαρμόζονται και όταν τοποθετού-

(\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 1 του άρθρ. 19 τίθενται ως συμπληρώθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 16 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 1 του άρθρ. 20 τίθεται ως αντικαταστώθη με την παρ. 1 του άρθρ. 17 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 1 του άρθρ. 20 προσετέθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 17 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

1\* \*\*\*) Αριθ. 38110/9.9.2002 Φ.Κ. 1255/02/Β.

Καθορισμός όρων και προϋποθέσεων ανάρτησης πανώ σε προσόψεις κτιρίων, καθώς και προδιαγραφών και διαδικασίας τοποθέτησης επιγραφών σε κτίρια και κοινόχρηστους χώρους, κατά τις διατάξεις του Ν. 2946/2001.

νται φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις κατά παράβαση της παραγρ. 2β του άρθρου 16 του παρόντος νόμου και του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

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

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

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

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

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

#### Άρθρο 21

(εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)  
Παρεκκλίσεις.

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

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

3. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος του νομού και απολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο ή από την πολεοδομική υπηρεσία για τα κτίρια για τα οποία δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

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

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

«5(\*\*) Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, η κατασκευή ανεγκυστήρα με τις απολύτως αναγκαίες από τους ισχύοντες κανονισμούς διαστάσεις, καθώς και του αναγκαίου χώρου πρόσβασης σ' αυτόν, σε υφιστάμενες κατά τη χρονολογία ισχύος της διάταξης αυτής οικοδομές που στερούνται αυτού και όπου διαμένουν άτομα με κινητική αναπηρία, εφόσον

(\*) Οι παρ. 7 και 8 στο άρθρ. 20 προσετέθησαν με την παρ. 3 του άρθρ. 17 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 5 στο άρθρ. 21 προσετέθη με το άρθρ. 18 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000) και η πρώην παρ. 5 αριθμείται ως 6. Οι εν λόγω διατάξεις εφαρμόζονται και σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως για νομίμως υφιστάμενα κτίρια (παρ. 23 άρθρ. 13 Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308Α της 31.12.03).

δεν βλάπτεται υπέρμετρα το άμεσο οικιστικό περιβάλλον. Η παρέκκλιση αυτή χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας, σύμφωνη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και μετά από απολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας.

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

«Στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 «Περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», η απόφαση των συνιδιοκτητών για τροποποίηση του Κανονισμού και της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, καθώς και για οποιοσδήποτε άλλες πράξεις που απαιτούνται, προκειμένου να εγκατασταθεί ανεγκυστήρας ή και να εξασφαλιστεί γενικότερα η προσβασιμότητα απόμων με αναπηρία, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν. 1577/1985, όπως ισχύει σήμερα, λαμβάνεται με πλειοψηφία, που αντιστοιχεί στο 51% του συνόλου των ψήφων.

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

6.(\*\*) Διατάξεις που επιτρέπουν παρεκκλίσεις για την κατασκευή κτιρίων ή εγκαταστάσεων καταργούνται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

«Εκτός εάν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα σχετική μελέτη.»(\*\*)

## Άρθρο 22

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)  
Οικοδομικές άδειες - Αυθαίρετες κατασκευές.

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

(\*) Το εντός εδαφ. στο τέλος της παρ. 5 προσετέθη με το άρθρο 11 Ν. 3209/03 (ΦΕΚ 304 Α της 24.12.03).

(\*\*) Το εντός «...» στο δεύτερο εδαφ. της παρ. 6 πρώην παρ. 5 προσετέθησαν με την παρ. 4 του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.86). Σ.Σ. Η πρώην παρ. 5 αριθμείται ως παρ. 6 με το άρθρ. 18 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

(\*\*\*) Σ.Σ. Σύμφωνα με την παρ. 1 άρθρ. 23 Ν. 3212/03 που ισχύει από 1.7.04<sup>19</sup> (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03) ορίζεται τα εξής:

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

(1) Με την παρ. 2 άρθρ. 24 Ν. 3242/04 (ΦΕΚ 102 Α της 24.5.04) αναστάλη η εφαρμογή της παρ. 1 άρθρ. 23 για μέχρι 31.12.04.

να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

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

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

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

Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα ανακαλούνται.

Η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις μέχρι της δημοσίευσής του νόμου αυτού εκκρεμείς υποθέσεις»(\*\*).

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

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

«5. (\*\*\*) Οι όψεις των κτιρίων που, λόγω της μη αποπεράτωσής τους, αποτελούν κίνδυνο για τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που, λόγω του μεγέθους τους ή της θέσης ή περιοχής στην οποία βρίσκονται, προ-

τέθη με την παρ. 4 του άρθρ. 8 Ν. 3044/02 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02).

(\*) Τα εντός «...» εδάφ. στην παρ. 3 του άρθρ. 22 τίθενται ως αντικατεστάθην με την παρ. 3 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Τα εντός «...» εδάφ. στην παρ. 3 προσετέθησαν με τον Ν. 1790/88 (άρθρο 21 παρ. 5) (ΦΕΚ 134 Α' της 20.6.88).

(\*\*\*) Τα εντός «...» εδάφ. στο τέλος της παρ. 3 προσετέθησαν με το άρθρο 33 του Ν. 2682/99 (ΦΕΚ 16 Α της 8.2.99) η ισχύς των οποίων εφαρμόζεται και για όλες τις εκκρεμείς υποθέσεις μέχρι της 8.2.99.

(\*\*\*\*) Η παρ. 5 του άρθρ. 22 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 4 του άρθρ. 19 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Σύμφωνα με την παρ. 2 άρθρ. 8<sup>(1)</sup> Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03) ορίζονται τα εξής:

Αν οι όψεις των κτιρίων δεν αποπερατωθούν μέσα σε προθεσμία ακριβώς επών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, με απόφαση του οικείου ΟΤΑ α βαθμού, επιβάλλεται, σε βάρος του προσώπου υπέρ του οποίου εκδόθηκε η άδεια ή του καθολικού ή ειδικού διαδόχου του, ετήσιο πρόστιμο ίσο με το δέκα επί τοις εκατό (10%) του προϋπολογισμού του έργου, όπως αυτός προκύπτει από την άδεια δόμησης και σε κάθε περίπτωση όχι μικρότερο των πεντακοσίων (500) ευρώ.

(1) Με την παρ. 2 άρθρ. 24 Ν. 3242/04 (ΦΕΚ 102 Α της 24.5.04) ανεστάλη η εφαρμογή του άρθρ. 8 Ν. 3212/03 για μέχρι 31.12.04.

δεν βλάπτεται υπέρμετρα το άμεσο οικιστικό περιβάλλον. Η παρέκκλιση αυτή χορηγείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Περιφέρειας, σύμφωνη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και μετά από αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας Υγείας και Πρόνοιας της Περιφέρειας.

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

«Στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 «Περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», η απόφαση των συνδικακτιών για τροποποίηση του Κανονισμού και της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, καθώς και για οποιοσδήποτε άλλες πράξεις που απαιτούνται, προκειμένου να εγκατασταθεί ανελκυστήρας ή και να εξασφαλιστεί γενικότερα η προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Ν. 1577/1985, όπως ισχύει σήμερα, λαμβάνεται με πλειοψηφία, που αντιστοιχεί στο 51% του συνόλου των ψήφων.

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

6.(\*\*) Διατάξεις που επιτρέπουν παρεκκλίσεις για την κατασκευή κτιρίων ή εγκαταστάσεων καταργούνται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

«Εκτός εάν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί στον αρμόδιο φορέα σχετική μελέτη.»(\*\*)

## Άρθρο 22

(εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)  
Οικοδομικές άδειες - Αυθαίρετες κατασκευές.

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

(\*) Το εντός εδαφ. στο τέλος της παρ. 5 προσετέθη με το άρθρο 11 Ν. 3208/03 (ΦΕΚ 304 Α της 24.12.03).

(\*\*) Το εντός «...» στο δεύτερο εδαφ. της παρ. 6 πρώην παρ. 5 προσετέθησαν με την παρ. 4 του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.86). Σ.Σ. Η πρώην παρ. 5 αριθμείται ως παρ. 6 με το άρθρ. 18 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Σ.Σ. Σύμφωνα με την παρ. 1 άρθρ. 23 Ν. 3212/03 που ισχύει από 1.7.04<sup>19</sup> (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03) ορίζεται τα εξής:

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

(1) Με την παρ. 2 άρθρ. 24 Ν. 3242/04 (ΦΕΚ 102 Α της 24.5.04) αναστάλη η εφαρμογή της παρ. 1 άρθρ. 23 για μέχρι 31.12.04.

μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων «που υφίστανται νόμιμα.»(\*)

1) «Επίσης δεν απαιτείται άδεια:

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

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

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

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

δ) για τις εργασίες επισκευής, τροποποίησης, διασκευής ή συμπλήρωσης εγκαταστάσεων δικτύου φυσικού αερίου σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα με εξαίρεση τα κτίρια που υπάγονται στο άρθρο 4 του Γ.Ο.Κ.(1)

ε) για τις εργασίες τροποποίησης, διασκευής, μετατροπής εγκαταστάσεων κεντρικής ή ατομικής θέρμανσης με χρήση υγρών καυσίμων σε αντίστοιχα συστήματα θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου, σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα.»(1)

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

2. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

«Με όμοια απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Μεταφορών και Επικοινωνιών καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκαταστάσεων Ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.»(\*\*)

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

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

«Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. «Απαγορεύεται η νομιμοποίηση της κατασκευής, αν κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση τα κτίσματα βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ή σε περιοχές που ορίζονται στην υπουργική απόφαση, η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του πιο πάνω άρθρου, ή τα κτίσματα συγκεντρώνουν τις οριζόμενες στην ίδια υπουργική απόφαση προϋποθέσεις.»(\*\*\*\*) Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει

(\*) Οι εντός «...» λέξεις στο τέλος του τέταρτου εδαφ. της παρ. 1 του άρθρ. 22 προσετέθησαν με την παρ. 1 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Τα εντός «...» εδάφ. στην παρ. 1 του άρθρ. 22 τίθενται ως αντικατεστάθην με την παρ. 2 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(1) Τα εδάφια δ) και ε) προσετέθησαν με την παρ. 13 άρθρο 30 Ν. 3175/03 (ΦΕΚ 207 Α της 29.8.03).

(\*\*) Τα εντός «...» προσετέθησαν με το άρθρο 6 του Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91 Α της 17.5.88).

(\*\*\*) Το εντός «...» εδάφ. προσετέθη με το άρθρο 2 παρ. 2 του Ν. 2575/98 (ΦΕΚ 23 Α της 4.2.98).

(\*\*\*\*) Το εντός «...» εδάφ. στο τέλος του δεύτερου εδαφ. της παρ. 3 του άρθρ. 22 (όπως το εδάφ. αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000) τίθεται ως προσε-

τεταμένη παραπάνω μέσα σε « » περίπτωση στ' προστέθηκε με την παρ. 2, άρθρου 3 του Ν. 3481/29.7.2.8.2006 (ΦΕΚ 162Α').

να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

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

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

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

Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα ανακαλούνται.

Η διάταξη αυτή ισχύει για όλες τις μέχρι της δημοσίευσής του νόμου αυτού εκκρεμείς υποθέσεις»(\*\*).

«Ειδικά για κτίρια εγκαταστάσεων που οι επενδύσεις τους είχαν υπαχθεί στα Μεσογειακά Ολοκληρωμένα Προγράμματα (Μ.Ο.Π.), βάσει των υπ' αριθμών 1787/1984 και 2088/1985 κανονισμών του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Οικονομικών Κοινοτήτων (Ε.Ο.Κ.) και στους νόμους 1262/1982 (ΦΕΚ 70 Α') και 1682/1987 (ΦΕΚ 14 Α'), η προθεσμία του πρώτου εδαφίου της παραγράφου αυτής για την υποβολή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών για έκδοση ή αναθεώρηση τυχόν υφιστάμενης οικοδομικής άδειας ορίζεται σε δέκα (10) μήνες. Για την έκδοση της οικοδομικής αυτής άδειας δεν επιβάλλεται πρόστιμο ή εισφορά, τυχόν δε επιβληθέντα διαγράφονται ανεξάρτητα από το στάδιο στο οποίο βρίσκονται. Στην περίπτωση αυτή τυχόν καταβληθέντα για την απία αυτή πρόστιμα μέχρι τη δημοσίευσή του νόμου αυτού συμψηφίζονται για την άρνηση χρέη προς το Δημόσιο και εάν δεν υπάρχουν τέτοια επιστρέφονται απόκωφ»(\*\*\*)

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

«5. (\*\*\*) Οι όψεις των κτιρίων που, λόγω της μη αποπεράτωσής τους, αποτελούν κίνδυνο για τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που, λόγω του μεγέθους τους ή της θέσης ή περιοχής στην οποία βρίσκονται, προ-

τή με την παρ. 4 του άρθρ. 8 Ν. 3044/02 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02).

(\*) Τα εντός «...» εδάφ. στην παρ. 3 του άρθρ. 22 τίθενται ως αντικατεστάθην με την παρ. 3 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Τα εντός «...» εδάφ. στην παρ. 3 προσετέθησαν με τον Ν. 1790/88 (άρθρο 21 παρ. 5) (ΦΕΚ 134 Α' της 20.6.88).

(\*\*\*) Τα εντός «...» εδάφ. στο τέλος της παρ. 3 προσετέθησαν με το άρθρο 33 του Ν. 2682/99 (ΦΕΚ 16 Α της 8.2.99) η ισχύς των οποίων εφαρμόζεται και για όλες τις εκκρεμείς υποθέσεις μέχρι της 8.2.99.

(\*\*\*\*) Η παρ. 5 του άρθρ. 22 τίθεται ως αντικατεστάθην με την παρ. 4 του άρθρ. 19 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Σύμφωνα με την παρ. 2 άρθρ. 8<sup>(1)</sup> Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03) ορίζονται τα εξής:

Αν οι όψεις των κτιρίων δεν αποπερατωθούν μέσα σε προθεσμία ακριβώς ετών από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης, με απόφαση του οικείου ΟΤΑ α βαθμού, επιβάλλεται, σε βάρος του προσώπου υπέρ του οποίου εκδόθηκε η άδεια ή του καθολικού ή ειδικού διαδόχου του, ετήσιο πρόστιμο ίσο με το δέκα επί τοις εκατό (10%) του προϋπολογισμού του έργου, όπως αυτός προκύπτει από την άδεια δόμησης και σε κάθε περίπτωση όχι μικρότερο των πενήτακοσίων (500) ευρώ.

(1) Με την παρ. 2 άρθρ. 24 Ν. 3242/04 (ΦΕΚ 102 Α της 24.5.04) ανεστάλη η εφαρμογή του άρθρ. 8 Ν. 3212/03 για μέχρι 31.12.04.

σβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους, πρέπει να αποπερατώνονται μέσα σε έξι (6) χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της κατά την παρ. 6 απόφασης νομάρχη ή της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, εάν αυτή εκδοθεί μεταγενέστερα.»



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

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

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

7. (\*) Στις περιπτώσεις που καθορίζονται με την απόφαση νομάρχη της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και σε ειδικές περιπτώσεις που εκτελούνται έργα ανάπλασης κοινόχρηστων χώρων ή που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερης σημασίας, στις οποίες το άμεσο ή το ευρύτερο περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την ύπαρξη ημιτελών κτιρίων ή κτιρίων που οι όψεις τους δεν έχουν συντηρηθεί ή που είναι εγκαταλελειμμένα, καθώς και για τις περιπτώσεις που για την ανάπλαση είναι αναγκαία η εκτέλεση εργασιών στο εσωτερικό κτιρίων, διατηρητέων ή μη, όπως επίσης και για τις περιπτώσεις που απαιτείται κατεδάφιση τμήματος υπάρχοντων κτιρίων, δύναται να επιβαίνει το Δημόσιο ή ο οικείος δήμος ή κοινότητα και να εκτελεί τις απαιτούμενες εργασίες για την αποπεράτωση των όψεων των ημιτελών κτιρίων της ως άνω παραγράφου 5, σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια ή για την ανάπλαση και αποκατάσταση των όψεων των κτιρίων, που δεν έχουν συντηρηθεί ή για την αξιοποίηση και ανάπλαση των κτιρίων, που είναι εγκαταλελειμμένα, με βάση μελέτη που συνοδεύει την πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, που εκτελεί έργα ανάπλασης στην περιοχή. -

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

Η αποπεράτωση ή η αποκατάσταση των όψεων ή η ανάπλαση του κτιρίου μπορεί να ανατίθεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του συμβουλίου του οικείου δήμου ή κοινότητας και σε επιχειρήσεις κοινής ωφελείας.

Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης των όψεων εκδίδεται πράξη καταλογισμού της δαπάνης εις βάρος του ιδιοκτήτη ή του δικαιούχου της οικοδομικής άδειας και η είσπραξη γίνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Κ.Ε.Δ.Ε.

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

(\*) Οι παρ. 6 και 7 του άρθρ. 22 τίθενται ως αντικατεστηθέντες με την παρ. 4 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

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

β) Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις ευθύνες κ.ά..

- του κυρίου του έργου
- του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών
- του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών
- του γενικού εργολάβου του έργου
- του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη,
- των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών
- των κατά περίπτωση αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών και των στελεχών τους.

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

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

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

ε) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα έργα για τα οποία τηρείται απαραίτητως «Βιβλίο Εξέλιξης Εργασιών». Η ίδια απόφαση καθορίζει τις λεπτομέρειες για τη σύνταξη και τήρηση του Βιβλίου.»

#### Άρθρον 23

(Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου πλην της παρ. 5  
και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)  
Προσθήκες

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

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

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

β) Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παραγρ. 6 του άρθρου 101 του ν.δ. 8/73 σε κτίριο που έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του ν. 720/1977.

(\*) Οι πρώην παρ. 8 και 9 καταργήθηκαν και προσετέθη νέα παρ. 8 με την παρ. 5 του άρθρ. 19 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η περίπτ. (α) της παρ. 1 του άρθρ. 23 τίθεται ως αντικατεστηθεί με την παρ. 1 του άρθρ. 20 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

«γ) (\*) Αν προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως στην περιοχή αυτού».

δ. (\*\*\*) Οι μέχρι 2.11.1981 κατασκευασθείσες εγκαταστάσεις σιδηρών δεξαμενών υγρών καυσίμων και λοιπών κατασκευών εντός μόνιμων αποθηκευτικών χώρων των εγκαταστάσεων εναποθηκεύσεως υγρών καυσίμων και υγραερίου των εταιρειών πετρελαιοειδών, που καλύπτονται από άδεια λειτουργίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες.

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

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

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

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

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

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

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

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

(\*) Το εδάφ. (γ) προσετέθη με την παρ. 5 του άρθρ. 13 του Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.1986).

(\*\*) Η (δ) περίπτωση προσετέθη με το άρθρο 8 του Ν. 2052/92 (ΦΕΚ 94 Α της 5.6.92).

(\*\*\*) Η περίπτ. (ε) προσετέθη με την παράγρ. 2 του άρθρ. 20 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Τα εντός «...» στην (ε) περίπτωση θεωρούμε ότι προσετέθησαν με το άρθρο 28 του Ν. 2985/2001 (ΦΕΚ 270 Α της 23.11.01). Σ.Σ. πρέπει να σημειωθεί ότι η εν λόγω διάταξη του άρθρου 28 Ν. 2985/2001 αναφέρει προφανώς εκ λόθους ότι «προστίθεται περίπτωση (ε)», ενώ η εν λόγω περίπτωση έχει ήδη προστεθεί με την παρ. 2 του άρθρ. 20 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Συνεπώς θα πρέπει να θεωρηθεί βέβαιον ότι τα αναφερόμενα προστίθενται απλώς στην (ε) περίπτωση.

ητώσεων της παραγράφου 1.

«Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.»(\*)

Χώροι του παραπάνω κτίριου που με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις δεν υπολογίζονταν στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου εξακολουθούν να μην υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης.

Κατά τα λοιπά για την προσθήκη τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου εκτός των περιπτώσεων ακάλυπτων χώρων για φωτισμό και αερισμό που έχουν κατασκευαστεί νόμιμα με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις (προαιρετικοί ακάλυπτοι χώροι φωταγωγοί) οπότε μπορεί να ακολουθείται το περιγραμμά των χώρων αυτών.

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

«5.(\*\*\*) Σε περίπτωση οποιασδήποτε προσθήκης η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας οικοδομής.»

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

«Σε περίπτωση ειδικού κτίριου, που έχει ανεγερθεί κατά παρέκκλιση των διατάξεων ως προς το συντελεστή δόμησης, μετά την αγορά και προσάρτηση στο αρχικό οικόπεδο, αρτίου οικοπέδου για την επέκτασή του ειδικού κτίριου, ο υπολογισμός του συντελεστή δόμησης γίνεται χωρίς υπολογισμό του επιπλέον συντελεστή δόμησης που είχε εγκριθεί κατά παρέκκλιση των διατάξεων.»(\*\*\*\*)

(Σ.Σ. Σύμφωνα με την παρ. 5β του άρθρ. 20 Ν. 2831/2000 διευκρινίζονται τα εξής: Άδειες που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 23 του ν. 1577/1985 μετά την ισχύ του άρθρου 33 του ν. 2664/1998 εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και ανασθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους χωρίς αύξηση της επιφάνειας και του όγκου του κτίριου.

Επίσης εκδίδονται σύμφωνα με τη διάταξη αυτήν οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ο πλήρης φάκελος για την έκδοσή τους.)

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

#### Άρθρον 24

##### Τακτοποίηση οικοπέδου

1. Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228) κατά την τακτοποίηση εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση στο οικοδομίσιο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτίριου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις

(\*) Τα εντός «...» στο τέλος του πρώτου εδαφ. της παρ. 3 προσετέθησαν με την παρ. 3 του άρθρ. 20 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 4 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 4 του άρθρ. 20 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Η παρ. 5 όπως αυτή επηγήθη σε ισχύ με το άρθρο 33 του Ν. 2664/98 τίθεται ως αντικατεστάθη εκ νέου με την παρ. 5 του άρθρ. 20 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000). Η προηγούμενη παρ. 5 είχε ως ακολούθως:

5. «Εάν γίνεται προσθήκη σε κτίριο που στο οικόπεδό του ο συντελεστής δόμησης έχει μειωθεί τότε κατά τον υπολογισμό της νέας συνολικής επιφάνειας του κτίριου που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ο μειωμένος συντελεστής δόμησης προσορίζεται κατά τη διαφορά των δύο συντελεστών δόμησης πολλαπλασιασμένη επί το ποσοστό του παλαιού συντελεστή δόμησης που έχει χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή νομίμου κτίσματος. Παλαιός συντελεστής δόμησης θεωρείται ο μεγαλύτερος που ισχύει ποτέ για το οικόπεδο αριθμητικός ή έμμεσα εξαγόμενος. Για τον υπολογισμό του έμμεσα εξαγόμενου συντελεστή δόμησης δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν δυνατά πτες προσυθήκης της εκμετάλλευσης του οικοπέδου λόγω εφαρμογής των διατάξεων δεκάμετρης λωρίδας ή επιπλέον ορόφων από κλίσεις εδάφους.»

(\*\*\*\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 5 προσετέθησαν με το άρθρο 46 Ν. 3105/03 (ΦΕΚ 29Α της 10.2.03).

( $\times \times \times \times$ ) Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο το οποίο είχε προστεθεί με το άρθρο 46 του Ν. 3105/03 (ΦΕΚ 29 Α'), αντικαταστάθηκε με το άρθρο 49 του Ν. 3498/23/24.10.2006 (ΦΕΚ 230 Α').

τακτοποιείται με τα γεγονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ. 690/1948 (ΦΕΚ 133). «Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ. σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει μέχρι την έναρξη της ισχύος του παρόντος νόμου με τη σύνταξη πράξεως τακτοποίησης, ή όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου και έχουν καθορισθεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.»(\*)

2. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο έστω και κατά το άρθρο 25 του ν. 1337/1983 αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γεγονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση (βλ. Σχ. 14, 15).

3. Σε οικόπεδα με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστο χώρο, η ύπαρξη του ελάχιστου προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση απαιτείται μόνο για ένα από τα πρόσωπα αυτά. (βλ. σχ. 16).

4. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο (βλ. σχ. 17α, 17β, 17γ, 17δ).

5.(\*\*) Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή απία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/1977. Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτή-

(\*) Το εντός «...» τελευταίο εδάφ. στην παρ. 1 του άρθρου 24 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 1 του άρθρ. 21 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 5 όπως είχε τροποποιηθεί με την παρ. 3 του άρθρ. 6 του Ν. 1772/88 τίθεται ως αντικατεστάθη εκ νέου με την παρ. 2 του άρθρ. 21 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

τες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή απία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και προϋφίστανται της ισχύος του ν. 651/1977, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,0 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ.. Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ. 690/1948 επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου.

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

6. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα, έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση (βλ. σχ. 18).

7. Οι διατάξεις της παρ. 6 δεν εφαρμόζονται:

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

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

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

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

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

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

«12.(\*\*) Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης των κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.»

#### Άρθρον 25

(εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο)

Δουλειές σε ακίνητα.

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό, της

(\*) Η παρ. 9 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 3 του άρθρ. 21 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 12 προσετέθη με την παρ. 4 του άρθρ. 21 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία δίοδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

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

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

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

#### ΜΕΡΟΣ Β΄.

#### ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

#### Άρθρον 28. (\*)

#### Δομική κατασκευή και τα τμήματά της.

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

α. βελτιώνεται η άνεση, η υγεία ενοίκων και περιοίκων,  
β. βελτιώνεται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,  
γ. προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.

2. Οι ρυθμίσεις στις οποίες αναφέρεται η παράγραφος 1 του παρόντος άρθρου είναι:  
Α. Διαδικασίες, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο.

Β. Λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως:  
α. Χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περιθάλψη, κοινωνική πρόνοια και άλλα.

β. Χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση και άλλα.  
γ. Ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία και άλλα.

δ. Φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων.  
ε. Εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές και άλλες.

Γ. Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως:  
α. Φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια και άλλες.

β. Δομικά υλικά.

(\*) Δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης για την τοποθέτηση κλιματιστικών μηχανημάτων, εφόσον τοποθετούνται σε θέσεις και με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, σύμφωνα με το Άρθ. 28 του ΓΟΚ/85, (αρθρ. 8<sup>ο</sup> παρ. 1α Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03)).

(1) Με την παρ. 2 άρθρ. 24 Ν. 3242/04 (ΦΕΚ 102 Α της 24.5.04) αναστάλη η εφαρμογή του άρθρ. 8 Ν. 3212/03 για μέχρι 31.12.04.

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

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

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

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

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

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

#### ΜΕΡΟΣ Γ΄.

#### ΤΕΛΙΚΕΣ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

#### Άρθρον 27.

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου.

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

«2. (\*\*) Για κάθε αμφισβητήση που ανακύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού ή ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και κανονισμών ή των άλλων γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων αποφασίζει οριστικά ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

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

3. Οι αστυνομικές αρχές οφείλουν:

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

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

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

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

#### Άρθρον 28.

Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού.

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

(\*) Η παρ. 4 προστέθη με την παρ. 2 του άρθρ. 19 Ν. 2919/2001 (ΦΕΚ 128 Α της 25.6.2001) και η τέως παρ. 4 αριθμείται ως 5.

(\*\*) Η παρ. 2 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ. 2 του άρθρ. 22 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).



«2. (\*) Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, από τις διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού εφαρμόζονται: Τα άρθρα 2, 3, 4, 5, το άρθρο 7 πλην των παραγράφων 1β, 1βστ, 1βζ και 3, το άρθρο 8 παράγραφος 3, το άρθρο 9 παράγραφος 4 εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερη απόσταση από άλλες διατάξεις και παράγρ. 9 και 10, τα άρθρα 11, 17, 18, 20, 22 και το άρθρο 23 εκτός της παρ. 5. Η παρ. 10 του άρθρ. 9 εφαρμόζεται και για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις που ανεγείρονται στις περιοχές που ισχύει το από 24.5.85 π.δ. (ΦΕΚ 370 Δ) και το από 31.3.87 π.δ. (ΦΕΚ 303 Δ).

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

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

#### Άρθρον 29. Ειδικές περιπτώσεις.

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

β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ/τος της 17.7/18.8.1923.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/18.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997.

2. (\*\*\*) Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτών γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τη 13.3.1983 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Για τα παραπάνω τμήματα οικοπέδων, τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω γηπέ-

(\*) Η παρ. 2 όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 6α του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.1986), επαντροποποιείται με την παρ. 1 του άρθρ. 23 Νόμου 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Η παρ. 3 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 6β του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.1986) τίθεται ως αντικατεστήθη με την παρ. 2 του άρθρου 23 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Οι παράγρ. 1 και 2 του άρθρου 29 τίθενται ως αντικατεστάθησαν με την παρ. 1 του άρθρ. 24 Νόμου 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

δων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.»

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

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

«Για τα οικόπεδα του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.»(\*)

(5.α.\*\*) Στα κτίρια του δημοσίου τομέα, των ΝΠΔΔ, των κοινωφελών οργανισμών και κτίρια γραφείων, με περισσότερους από έναν ορόφους επιβάλλεται η ύπαρξη ανελκυστήρα. Στα παραπάνω κτίρια καθώς και στα κτίρια με χρήση κατοικίας, στα οποία είναι υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, επιβάλλεται η σύνδεση της στάθμης του πεζοδρομίου με τη στάθμη του ανελκυστήρα με επίπεδο κλίσης μέχρι και 6% και ελάχιστο πλάτος 1,30 μ., ώστε να είναι δυνατή η προσπέλαση σε αυτά ατόμων με ειδικές ανάγκες. Σε όλα τα υπόψη κτίρια ένας τουλάχιστον ανελκυστήρας πρέπει να έχει ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις πλάτους, μήκους και ελεύθερου ανοίγματος πόρτας 1,10 μ., 1,40 μ. και 0,80 μ. αντίστοιχα. Ο χώρος μεταξύ της πόρτας, του ανελκυστήρα αυτού και του απέναντι τοίχου πρέπει να έχει ελάχιστο πλάτος 1,50 μέτρα. (Βλ. και Εγκ. 113/86 άρθρ. 29 παρ. 5α σελ. 178(40)).

β. Κατά τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και των κοινής χρήσης υπαίθριων χώρων των κτιρίων, πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια, ώστε οι χώροι αυτοί να είναι δυνατό να χρησιμοποιούνται και από άτομα με ειδικές ανάγκες.

Οι παραπάνω χώροι πρέπει να διαθέτουν διαδρόμους με ομαλό δάπεδο, κατασκευασμένα από συμπαγές μη ολισθηρό υλικό πλάτους τουλάχιστον 1,30 μ. και κλίσης μέχρι και 6%.)

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

Με το ίδιο πρ. δ/γμα καθορίζονται οι διαστάσεις της εναέριας γέφυρας, η θέση

(\*) Τα εντός «...» στο τέλος της παρ. 4 προσετέθησαν με την παρ. 2 του άρθρ. 24 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) ΠΡΟΣΟΧΗ: Η εντός (...) παρ. 5 κατηγήθη με την παρ. 3 του άρθρ. 24 Νόμ. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000) και οι πρώην παρ. αριθμούνται ως 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11. Αντ' αυτής βλέπε άρθρ. 28 Ν. 2831/2000 σελ. 146(βλ.ζτ) όπου σαφώς αναφέρονται ειδικές ρυθμίσεις για τις περιπτώσεις ατόμων με ειδικές ανάγκες στην ανέγερση κτιρίων.

της σε σχέση με τους κοινόχρηστους χώρους, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος στήριξης, η χρήση της, το ελάχιστο πλάτος του κοινόχρηστου χώρου πάνω από τον οποίο κατασκευάζεται η εναέρια γέφυρα και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

6. Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 590/1977 (ΦΕΚ 146) προστίθενται τα εξής: «και της κατά τόπο αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδ. και Αρχιτεκτ. Ελέγχου του Υπ. Περιβ. Χωρστ. και Δημ. Έργων».

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

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

9. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παρ. 8 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπ. Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρ. 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.23. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού, δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.

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

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

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

«Με κοινή απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, καθορίζονται οι περιπτώσεις δομικών εργασιών για γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας, όπως ποιμνοστάσια αιγοπροβάτων, βουστάσια γαλακτοπαραγωγής και πάχυνσης μόσχων, βουστάσια βοοειδών ελεύθερης βοσκής, αποθήκες, υπόστεγα, βραχοδεξαμενές σε βοσκοτόπους, καθώς και στέγαστρα ζώων με σκέλους διαμονής ποιμένων σε βοσκοτόπους, για τις οποίες οι αντίστοιχες οικοδομικές άδειες μπορεί να εκδίδονται με βάση εγκεκριμένους τύπους μελετών που παραχωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Το τοπογραφικό σχέδιο του γηπέδου συντάσσεται και η επίβλεψη της κατασκευής γίνεται με δαπάνες του ενδιαφερομένου. Με την ίδια απόφαση ορίζονται οι συγκεκρι-

(\*) Οι πρώην παρ. 11 και 12 και ήδη 10 και 11 προσετέθησαν με την παρ. 8 του άρθρ. 13 Ν. 1647/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.1986) αριθμούνται δε ως 10 και 11 με την παρ. 3 του άρθρ. 24 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000).

μένοι δόμοι ή κοινότητες, στις οποίες έχουν εφαρμογή τα ανωτέρω, η μέγιστη επιφάνεια των δομικών έργων που μπορεί να πραγματοποιηθεί και κάθε σχετική λεπτομέρεια.»(\*)

-11.(\*\*) Το με αριθμ. 697/1979 π.δ/γμα (ΦΕΚ 208/Α/1979) «περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς την δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων», όπως τροποποιήθηκε με το 1339/1981 π. δ/γμα (ΦΕΚ 335/Α), καθώς και με τον αριθμό 1340/1981 π. δ/γμα (ΦΕΚ 335/Α), «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων εις περιοχές εντός της μεζονος περιοχής Πρωτεύουσας, τα οποία εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 960/79 και 1221/81, δύναται να τροποποιούνται σε όλες τους τις διατάξεις.

Επίσης δύναται να τροποποιείται σε όλες του τις δ/ξεις το με αρ. 470/70 π.δ. «περί μετασχηματισμού των συντ. δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του ν. 880/79», που εκδόθηκε σύμφωνα με τις δ/ξεις της παρ. 2 του άρθρ. 2 Ν. 880/79».

#### Άρθρον 30.(\*\*\*) Μεταβατικές διατάξεις.

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι μεταβατικές διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν ισχύ μετά τον Ν. 2831/2000 βλ. Εγκ. 85195/55/2000 σελ. 146(βλγ)ΤΑ).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Άρθρον 31.

Καταργούμενες - διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις.

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται το ν.δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, εκτός από τις παρακάτω διατάξεις οι οποίες θεωρούνται γενικής εφαρμογής που κα-

(\*) Τα τελευταία τρία εδάφια της παρ. 10 πρώην 11 που είχαν προστεθεί με την παρ. 4 του άρθρ. 32, Ν. 1845/89 (ΦΕΚ 102 Α της 28.4.89) τίθενται ως ετροποποιήθησαν με την παρ. 4 του άρθρ. 24 Νόμ. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*) Οι πρώην παρ. 11 και 12 και ήδη 10 και 11 προσετέθησαν με την παρ. 8 του άρθρ. 13 Ν. 1847/86 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.1986) αριθμούνται δε ως 10 και 11 με την παρ. 3 του άρθρ. 24 Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.6.2000).

(\*\*\*) Βλ. Εγκ. 43572/88 σελ. 178(82) 34351/86 σελ. 178(23) και Εγκ. 85195/55/2000 σελ. 146(βλγ)ΤΑ

ταργούνται το πολύ μετά ένα έτος από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί μια φορά για ένα ακόμη έτος με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

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

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

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

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

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

4. Στο τέλος της παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4) προστίθενται τα εξής:

«Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτηριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος καθώς και αυθαίρετα νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που ελέγχονται και χρηματοδοτούνται από το Υπουργείο Γεωργίας και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς και αυθαίρετα ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας του ΝΠΔΔ «ΕΝΙΑ ΑΕ» που ανήκει στο δημόσιο τομέα σύμφωνα με το ν. 1256/1982, εφόσον τα αυθαίρετα αυτά είχαν ανεγερθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσής του ν. 1512/85».

«5.(\*) Καταργείται το άρθρο 12 του ν. 651/1977 όπως ισχύει εκτός από την παράγραφο 4γ.»

«γ.(\*\*) Στο άρθρο 3 του ν. 651/1977 (ΦΕΚ 207/Α), όπως αυτό συμπληρώθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 720/1977 (ΦΕΚ 297/Α'), προστίθεται παράγραφος 3, που έχει ως ακολούθως:

«3. Ανεξάρτητα από τις συνέπειες που προβλέπονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου, για τα μηχανήματα και τα οχήματα, που χρησιμοποιούνται στην εκτέλεση παράνομων εργασιών αφαιρείται οπωσδήποτε η άδεια κυκλοφορίας σε οποιονδήποτε και αν ανήκει αυτή. Η αφαίρεση της άδειας γίνεται αμέσως μόλις διαπιστωθεί η παράβαση από το αρμόδιο αστυνομικό όργανο. Η χρονική διάρκεια αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας καθορίζεται με απόφαση της αρμόδιας αρχής που χορηγεί την άδεια και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των τριών μηνών ούτε μεγαλύτερη των δύο ετών. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μαζί με την πρόταση για το χρόνο αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας κοινοποιεί στην αρμόδια αρχή για την έκδοση της απόφασης αφαίρεσης της άδειας κυκλοφορίας και τη σχετική έκθεση των αρμόδιων αστυνομικών οργάνων.»

(\*) Η παρ. 5 του άρθρου 31 τίθεται ως αντικατεστή με το άρθρο 25 Νομ. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α της 13.8.2000). Η τροποποίησης παρ. 5 είχε ως ακολούθως: «5. Στο άρθρο 12 του ν. 851/77 προστίθεται η εξής παράγγρ. 4: «4. α) Σε περίπτωση μεταβολής γενικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών σε εντός σχεδίου περιοχή, εάν έχει υποβληθεί στην πολεοδομική υπηρεσία αίτηση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με το από 3.9.1983 π.δ. (ΦΕΚ 394/Δ), η οικοδομική άδεια επιτρέπεται να χορηγηθεί κατά τις παλαιές διατάξεις.

β) Η επιβολή αναστολής οικοδομικών εργασιών σε περιοχή εντός σχεδίου δεν έχει εφαρμογή σε ισχύουσες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ημέρα που αρχίζει να ισχύει η αναστολή αυτή.»

(\*\*) Η περίπτ. γ) στην παρ. 5 του άρθρ. 31 προσετέθη με την παρ. 7 του άρθρ. 13 Ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141 Α της 19.9.1986).

## Άρθρον 32.

### Αναμόρφωση - κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

1. Με το προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, επιτρέπεται να κωδικοποιηθούν σε ενιαίο κείμενο οι διατάξεις του παρόντος νόμου, του ν.δ. της 17.7.1923, του π.δ. της 3.4.1929 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», του ν. 5269/1931, του ν.δ. 690/1948, του ν.δ. 651/1977, του ν. 880/1979, του ν. 947/1979, του ν. 1337/1983, του ν. 1512/1985, όπως έχουν τροποποιηθεί και συμπληρωθεί, καθώς και κάθε άλλου νομοθετήματος ή κανονιστικής πράξης που εντάσσεται στην πολεοδομική νομοθεσία. Κατά την κωδικοποίηση επιτρέπεται να γίνει αναδιάρθρωση του νομοθετικού υλικού, απόλειψη των διατάξεων που έχουν καταργηθεί ρητά ή σιωπηρά και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον στάδιο εφαρμογής μεταγλώττιση των κειμένων στη δημοτική γλώσσα και οι αναγκαίες φραστικές προσαρμογές και άλλες μεταβολές απαραίτητες για την κωδικοποίηση, χωρίς αλλοίωση της έννοιας των διατάξεων που κωδικοποιούνται.

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

## Άρθρον 33. (\*)

1. Η εκτέλεση των έργων (μελέτη, ειδικές έρευνες, κατασκευή, απαλλοτριώσεις και προμήθεια τροχαίου υλικού) του υπόγειου σιδηροδρόμου πρωτεύουσας (ΜΕΤΡΟ) που προβλέπεται από το ν. 1074/1980 (ΦΕΚ 219 Α) αναλαμβάνεται στο σύνολό της από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων - Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων. Για τα έργα αυτά εφαρμόζονται οι διατάξεις που ισχύουν για την εκτέλεση των έργων του Δημοσίου και τα όργανα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων ασκούν τις σχετικές αρμοδιότητες κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Η ΑΕ ΗΣΑΠ παρέχει στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων του ΥΠΕΧΩΔΕ κάθε χρήσιμη πληροφορία για την εκτέλεση του έργου αυτού.

2. Όπου στις διατάξεις του ν. 1074/1980 αναφέρεται «Υπουργός Συγκοινωνιών» από τη δημοσίευση του παρόντος, οι σχετικές αρμοδιότητες, προβλέψεις

(\*) Το άρθρον 33 θεωρείται καταργηθέν πλην της παρ. 7 μετά την ισχύ του δωδέκατου άρθρου του Ν. 1955/91 (ΦΕΚ 112). Ο εν λόγω Νόμος αναφέρεται στην ίδρυση της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ.

ή ρυθμίσεις του νόμου αυτού αναφέρονται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

3. Γεά την εκτέλεση τών Έργων του ΜΕΤΡΟ συνιστάται Ειδική Υπηρεσία Δημόσιων Έργων ΜΕΤΡΟ (ΕΥΔΕΜ) τής Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων με Έδρα τήν Άθήνα και αρμοδιότητες τήν έκταση καθηκόντων προϊσταμένης αρχής και διαυθύνουσας υπηρεσίας σύμφωνα με τics διατάξεις για τή μελέτη και κατασκευή τών Έργων.

Στὴν ΕΥΔΕΜ συνιστάνται τμήματα α) Προγραμματισμού και Μελετών, β) Κατασκευής Έργων και γ) Διοικητικό Οικονομικό τών οποίων οι επί μέρους αρμοδιότητες κανονίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Ο προϊστάμενος τής ΕΥΔΕΜ θεωρείται ως προϊστάμενος τής αρμόδιας Διαύθυνσης για τή συμμετοχή στα προβλεπόμενα από τics ισχύουσες διατάξεις τμήματα του Συμβουλίου Δημόσιων Έργων όταν πρόκειται για θέματα αρμοδιότητας τής ΕΥΔΕΜ. Κατά τὰ λοιπά ή ΕΥΔΕΜ δέσσεται από τics διατάξεις του ν. 679)1977 (ΦΕΚ 245 Α) όπως τροποποιήθηκαν με τics διατάξεις του άρθρου 23 παράγρ. 1 — 4 του ν. 1418)1984 (ΦΕΚ 28 Α) και οι αρμοδιότητες τής και ή άργάωσή τής μπορεί να τροποποιούνται σύμφωνα με τics διατάξεις αυτές, σύμφωνα με τics οποίες γίνεται, επίσης ή συγχώνευση με άλλες ΕΥΔΕΜ ή και ή κατάργησή τής μετά τή λήξη του προορισμού τής.

4. Οι εκπτώσεις που διατίθενται από τὸ πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων για τήν εκτέλεση τών Έργων του Υπόγειου Σιδηροδρόμου Πρωτεύουσας (ΜΕΤΡΟ) εγγράφονται στον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων σύμφωνα με τics γενικές διατάξεις για τics δημόσιες επενδύσεις.

5. Τά έργα μετά τήν περάτωσή τους παραδίδονται τμηματικά στην Α. Ε. Η.Σ.Α.Π. για τήν ασφάλιση τής εκμετάλλευσής και λειτουργίας τους, σύμφωνα με τics διατάξεις του κ. 1074)1980. Στην εκμετάλλευση και λειτουργία περιλαμβάνεται και ή συντήρηση τών Έργων. Σε προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται σύμφωνα με τὸ άρθρο 3 του ν. 1074)1980 καθορίζεται τὸ μέρος τών δαπανών για τics μελέτες και τὰ έργα που θα άποδοθεί στο Δημόσιο από τὰ έσοδα λειτουργίας του Έργου ή τμημάτων του.

6. Οι απαλλοτριώσεις ακινήτων για τὸ Έργο του ΜΕΤΡΟ που προβλέπονται από τήν παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ν. 1074)1980 κηρύσσονται με απόφαση τών Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων υπέρ του Δημοσίου και με δαπάνη του.

7. Τὸ άρθρο 7 του ν. 1074)1980 καταργείται, όπως καταργούνται και όλες οι διατάξεις αυτού που αντίκεινται στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου.

#### Άρθρον 34.

1. Τὸ τελευταίο άρθρο τής παρ. 1 του άρθρου 11 του κ. 1337)1983 (ΦΕΚ 33)Α) αντικαθίσταται ως έξης:

«Οι ΖΕΕ μπορεί να καθορίζονται στις εκπτώσεις του νόμου αυτού, ανεξάρ-

τητα απ' τον τρόπο ανάπτυξης και εφαρμόζονται σ' αυτές εκτός από τις λοιπές διατάξεις αυτού του νόμου και οι παράγραφοι 2 έως 4 του άρθρου αυτού.

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

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

«Η πιδ πάνω εισφορά είναι απαιτητή από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δηλώσεως και εισπράττεται με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων».

3. Το δεύτερο, τρίτο και τέταρτο εδάφια της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ά.ν. 314/1968 (ΦΕΚ 47)Α) όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 33 του ν. 1337/1983 και ισχύει σήμερα, αντικαθίσταται ως εξής:

«Η έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων για οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 20.000 κατοίκους καθώς και η τροποποίηση και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για οικισμούς με πληθυσμό πάνω από 5.000 κατοίκους, μπορεί να γίνει με δημοκράτεια του Νομάρχη στις περιπτώσεις και με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο μπορεί να εγκρίνονται εξαιρέσεις από τις περιπτώσεις της επόμενης παραγράφου 3 του άρθρου αυτού».

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

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

Άρθρον 35.

Έναρξη ισχύος.

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει δύο (2) μήνες από τη δημοσίευσή του στην Έφημερίδα της Κυβερνήσεως εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επί μέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλουμε τη δημοσίευση του παρόντος στην Έφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 12 Δεκεμβρίου 1983