

Νόμος 2831/2000

**Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985
και άλλες πολεοδομικές διατάξεις.**

(ΦΕΚ 140 Α της 12.6.2000)

**Σημειώνεται: Τα άρθρα 1 έως 25 του ν. 2831/2000
με τα οποία τροποποιούνται οι διατάξεις του
ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85) έχουν ενσωματωθεί στα
άρθρα του νόμου αυτού (1577/85). Στη συνέχεια
τίθενται τα υπόλοιπα άρθρα 25-30 του
ν. 2831/2000.**

Άρθρο 26

Εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων

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

Οι παραπάνω μέσα σε [] λέξεις διαγράφονται με την παρ. 1, άρθρου 12 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

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

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

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

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

ε) είχε προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις ή ύστερα από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος σύμφωνα με το (άρθρο 11 παρ. 5 του Ν. 718/1977 (ΦΕΚ 295 Α').

«Στις παραπάνω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε', οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ έξι (6) μηνών από την ισχύ των νέων διατάξεων. Η θέσπιση διαφορετικών μεταβατικών διατάξεων από τις ανωτέρω και διαφορετικών ρυθμίσεων από τις προβλεπόμενες στις επόμενες παραγράφους 2 και 3 επιτρέπεται μόνο για τις ανωτέρω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' και μόνο αν η μεταβολή των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών θεσπίζεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του Ν. 1557/1985 για την προστασία παραδοσιακών οικισμών και συνόλων ή της παρ. 1 του άρθρου 21 του Ν. 1650/1986 για την προστασία των περιοχών που αναφέρονται περιοριστικά στις παραγράφους 1 έως και 4 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου.»

Τα παραπάνω μέσα σε « » εδάφια τίθενται όπως αντικαθίστανται με την παρ. 2, άρθρου 12 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

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

στερη πρόσθκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

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

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

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

«6. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε περιοχές στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης διατηρούνται εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με την κανονιστική πράξη καθορισμού ή μεταβολής των χρήσεων.

Στις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά, καθορίζεται υποχρεωτικά και ο χρόνος απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των πέντε ετών, ανάλογα με τη χρήση, τους ενδεχόμενους κινδύνους για το περιβάλλον, τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης.

«Η ως άνω χρονική προθεσμία απομάκρυνσης παρατείνεται μέχρι να εγκριθεί ζώνη υποδοχής της δραστηριότητας στα διοικητικά όρια του οικείου και των όμορων Ο.Τ.Α πρώτου βαθμού»

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο προστίθεται με την παρ. 4, άρθρου 31 του Ν. 3325/11.3.2005 (ΦΕΚ 68 Α').

Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας απομάκρυνσης, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός ή και η επέκταση των εγκαταστάσεων, εφόσον βελτιώνονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία της μονάδας, καθώς επίσης και εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

7. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και όταν η τροποποίηση των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων θεσπίζεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν. 1337/1983.»

Οι παραπάνω μέσα σε « » παρ. 6 και 7 προστίθενται με την παρ. 3, άρθρου 12 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

Άρθρο 27

Άλλες πολεοδομικές διατάξεις

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

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

ση και η διάταξη κτιρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ (οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δομήσεως) του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α').

3. Στα κτίρια της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. που έχουν θεωρηθεί νόμιμα, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου 19 του ν. 1730/1987 (ΦΕΚ 145 Α'), επιτρέπεται προσθήκη ορόφου καθ' ύψος και οι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση του ορόφου προσθήκης μικρής κλίμακας κατ' επέκταση του κτιρίου εφόσον βρίσκονται σε γήπεδα του Δημοσίου που έχουν παραχωρηθεί για το σκοπό αυτό, ύστερα από σύμφωνη αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε. ότι δεν βλάπτεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

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

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

6. Μετά το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Ειδικότερα για την περιοχή του «Ελαιώνα» ως ιδιοκτησία νοείται το άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια του κάθε δήμου».

7. Στο τέλος της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Κατ' εξαίρεση τα ποσοστά εισφοράς σε γη εφαρμόζονται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ιδανικό μερίδιο κάθε συνιδιοκτήτη ή σε αυτοτελές οικόπεδο που δημιουργήθηκε μετά την 10η Μαρτίου 1982 αν η κτήση τους επήλθε από επαγωγή κληρονομίας μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ της πολεοδομικής μελέτης».

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

9. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ρυθμίζονται ο τρόπος, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την καταβολή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών, τη ρύθμιση σε μηνιαίες δόσεις αυτών μέχρι σαράντα οκτώ (48), καθώς και την παροχή σχετικής έκπτωσης μέχρι 50%, από τότε που ίσχυσε ο Ν. 2831/2000, οι λέξεις «τη μερική ή ολική απαλλαγή από προσαυξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής, καθώς και την παροχή σχετικής έκπτωσης ανάλογα με την κατηγορία του αυθαιρέτου, το εμβαδόν, τη χρήση του και το ύψος της οφειλής».*

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

11. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 19 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση του αρμοδίου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται μετά από πρόταση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, μπορεί να επιβληθεί στις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στην περιοχή εντός των ορίων του οικισμού ή της τμηματικής πολεοδομικής ρύθμισης η υποχρέωση συμμετοχής είτε με εισφορά σε γη και σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 των άρθρων 20 και 21 του παρόντος».

12. Το πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

«β. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο παλεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μη συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της περιπτώσεως α' της παρ. 1

(*) Τα εντός «...» προσετέθησαν με την παρ. 7 άρθρ. 9 Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03).

του άρθρου 9 του π.δ. της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ'), υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως εξής:»

13. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση του αρμοδίου για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών της παρ. 2β του άρθρου αυτού ή στις ρυθμίσεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται είτε εκτός είτε εντός των ορίων των οικιών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.»

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

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

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

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

- η αύξηση του ύψους μέχρι 15 μ.
- η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από 8.000 τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου 20 μ.

Σε περιοχές που ισχύουν ειδικές διατάξεις αυτές καποχύνουν των ανωτέρω.»

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

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

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

Άρθρο 28(*)

Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες

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

(*) Βλέπε Απόφ. Οικ. 52478/2002 (ΦΕΚ 188 της 15.1.2002) «Ειδικές Ρυθμίσεις για την Εξυπηρέτηση ΑμΕΑ» σελ. 146(80γ)Τ.Α και Απόφ. Οικ. 52488/2002 (ΦΕΚ 188 της 15.1.2002) «Ειδικές Ρυθμίσεις για την Εξυπηρέτηση ΑμΕΑ σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών», σελ. 146(92γ)Τ.Α.

χρεωτικός ο ανελκυστήρας, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

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

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

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

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

6. Από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξαιρούνται τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ.. Επίσης εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον:

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

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

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

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

7.(*) Στα κτίρια στα οποία δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή οι διατάξεις του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης, εκτός από αυτές που αναφέρονται στην ασφάλεια του κοινού, η εγκατάσταση ή κατασκευή στοιχείων για τη διευκόλυνση πρόσβασης στους κοινόχρηστους χώρους αυτών ατόμων με ειδικές ανάγκες, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και ύστερα από

(*) Για τις κατασκευές που απαιτούνται για την μετακίνηση των Ατόμων με ειδικές ανάγκες στα υπάρχοντα κτίρια όπως ορίζεται στις παρ. 5 και 7 δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης (άρθρ. 28 παρ. 1β Ν. 3212/03 ΦΕΚ 308 Α της 31.12.03).

έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.. Η δαπάνη για την εγκατάσταση ή κατασκευή των παραπάνω στοιχείων βαρύνει τον ή τους συνδιοκτές που ενδιαφέρονται για την εκτέλεση των σχετικών εργασιών.

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

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

Άρθρο 29(*)

Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού

1. Με απόφαση του οικείου νομάρχη και με την επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε αγροτικούς οικισμούς, σύμφωνα με το άρθρο 38 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α').

β) Η τροποποίηση, σύμφωνα με τη ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, καθώς και η έγκριση πολεοδομικής μελέτης ανάπτυξης και αναμόρφωσης κατά τις διατάξεις των άρθρων 11 και 15 παρ.4 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α').

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ρυθμίσεις των εδαφίων α' και β' είναι το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου νομού.

2. Με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με την επιφύλαξη των διατάξεων της επόμενης παραγράφου γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις παράκτιες περιοχές και σε βάθος δύο Ο.Τ. από την ακτή, εφόσον αυτά βρίσκονται σε απόσταση 500 μ. από αυτή.

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους σε εφαρμογή του από 24.4.1985 π. δ/τος "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης" (ΦΕΚ 181 Δ') και η έγκριση πολεοδομικών μελετών των οικισμών αυτών, σε εφαρμογή του από 20.8.1985 π. δ/τος "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π. δ/τος (ΦΕΚ 414 Δ').

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών σε εφαρμογή του άρθρου 7 του ν. 2508/1997.

δ) Οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο άρθρο 26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, στις περιπτώσεις εκτέλεσης επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων "(Ο.Ε.Κ. κ.λπ.)" και καθορισμού χώρων ανέγερσης κτιρίων δημοσίων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων

(*) Το άρθρο 29 τίθεται ως αντικατεστώθ με την παρ. 1 του άρθρ. 10 του Ν. 3044/02 (ΦΕΚ 197 Α της 27.8.02). Επίσης με το άρθρον 15 του ίδιου Νόμου ορίζεται ότι ειδικές διαδικασίες έγκρισης των πράξεων που αναφέρονται στις παραγράφους 1 έως 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, όπως αυτό αντικαθίσταται με την παρ. 1 του άρθρου 10, μπορεί να συνεχίζονται και ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου έχει γνωμοδοτήσει το οικείο κατά περίπτωση Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

κοινής ωφέλειας και εφόσον οι συγκεκριμένες χρήσεις δεν έρχονται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης.

ε) Η έγκριση για τις προεκτάσεις της παρ. 16 του 27 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α'), για τις περιπτώσεις της παρούσας και της προηγούμενης παραγράφου.

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

στ.)() Ο κατά τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 2052/1992, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α') καθορισμός:

i) υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και των απαιτούμενων για την εξυπηρέτηση αυτών υπέργειων εγκαταστάσεων σε προβλεπόμενους από τα εγκεκριμένα σχέδια κοινόχρηστους χώρους, καθώς και σε χώρους κοινής ωφέλειας που ανήκουν στο Δημόσιο ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ii) υπόγειων διαβάσεων κάτω από κοινόχρηστους χώρους προκειμένου να εξυπηρετηθεί η διακίνηση πεζών και οχημάτων από και προς υπέργειους ή υπόγειους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και iii) υπόγειων χώρων άλλων χρήσεων όπως υγιεινής, καταστημάτων αποθηκών κ.λπ. στους πύθ πάνω κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους κατά τη δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης ή υπόγειων διαβάσεων*.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, *οι πολεοδομικές ρυθμίσεις της περιπτ. (στ) της προηγούμενης παραγράφου**), καθώς και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις εξής περιπτώσεις:

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

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

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π. δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ'), καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις των από 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ') και 2.4.1985 (ΦΕΚ 225 Δ') π. δ/των, οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του από 24.4.1985 π. δ/τος, ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η περιοχή στην οποία αφορά η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') ή βάσει διεθνών συνθηκών.

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών στις περιπτώσεις:

αα. πολεοδόμησης περιοχών που εμπίπτουν έστω και μερικά σε ζώνη 500 μ. από την ακτή ή ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α').

ββ. αξιόλογων οικισμών κατά τις διατάξεις του από 24.4.1985 π. δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ').

δ) Οι ρυθμίσεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δάση ή δασικές εκτάσεις, περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 500 μ. από την ακτή. Οι ρυθμίσεις αυτές πρέπει να είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις των πλαισίων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις των νόμων 2742/1999 και 2508/1997.

4. Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:

α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε

(*) Η στ' περίπτωση προσετέθη με την παρ. 1α άρθρου 32 Ν. 3164/03 (ΦΕΚ 176 Α' της 2.7.03)

(**) Οι εντός "..." λέξεις προσετέθησαν με την παρ. 1β άρθρου 32 Ν. 3164/03 (ΦΕΚ 176 Α' της 2.7.03)

των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση.

β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.2.1987 π. δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και

γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

5. Κάθε διάταξη ως προς τις ως άνω αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων που έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό καταργείται. Επίσης κατάργεται κάθε διάταξη με την οποία μεταβιβάστηκαν αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων στους νομάρχες και σε δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

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

Άρθρο 30 **Έναρξη ισχύος**

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

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως Νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εγκύκλιος 55/2000
Εφαρμογής του Ν. 2831/2000
(ΦΕΚ 140Α/13-6-2000)

ΣΧΗΜΑΤΑ
(για βασικές διατάξεις του ΓΟΚ)

Εγκ. 85195/55/2000

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

1. ΓΕΝΙΚΑ

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

- στη δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων και

- στη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων,

από άποψη χρήσης, υγιεινής, ασφάλειας και αισθητικής, ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα ζωής.

2. Στο πλαίσιο αυτό ο Γ.Ο.Κ. προσαρμόζεται στις εκάστοτε απαιτήσεις και δεδομένα.

Για την προσαρμογή αυτή εκδόθηκε ο Ν. 2831/00 Φ.Ε.Κ. 140 Α'/13-6-2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις», λαμβάνοντας υπόψη κυρίως:

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

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

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

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

- την εμπειρία από την εφαρμογή του Γ.Ο.Κ. '85.

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

Α. ΚΑΙΝΟΤΟΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

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

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

4. Γενικά επισημαίνεται ότι όπου στις νέες διατάξεις αναφέρεται:

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

- "των προϊσχυουσών διατάξεων" νοείται ο Ν. 1577/85, όπως ίσχυε πριν το Ν. 2831/2000,

- "των προϊσχυουσών διατάξεων του Ν. 1577/85" νοείται ο Γ.Ο.Κ. '73 και

- "οι διατάξεις πριν τη δημοσίευση του νόμου αυτού" νοείται ο Ν. 1577/85.

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

2. ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

ΑΡΘΡΟ 1 (Τροποποίηση του άρθρου 2).

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

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

Ακόμη προσδιορίζεται ως χρήση τους η μετακίνηση ή η προσωρινή παραμονή ανθρώπων. Μέσα στους ημιυπαίθριους χώρους μπορεί να υπάρχουν και κλιμακώσεις ή κλίμακες. (σχ. 1).

παρ. 5- Δίνεται η δυνατότητα κατασκευής εξώστου και στο δώμα, ο οποίος εάν

είναι βατός περιλαμβάνεται στο ποσοστό 40% το οποίο επιτρέπεται για την κατασκευή ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11.

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

ΑΡΘΡΟ 2 (Τροποποίηση του άρθρου 3):

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

- της Πολεοδομικής Υπηρεσίας στην Α'βάθμια και Β'βάθμια Ε.Π.Α.Ε.,
- της Α'βάθμιας Ε.Π.Α.Ε. στην Β'βάθμια,
- της Β'βάθμιας Ε.Π.Α.Ε., όταν γνωμοδοτεί ως πρωτοβάθμιο όργανο, στο Α.Π.Α.Σ.

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

ΑΡΘΡΟ 3 (Αντικατάσταση του άρθρου 4):

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

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

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

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

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

παρ. 5- Διασφαλίζεται η ανακατασκευή διατηρητέων κτιρίων, που έχουν καταστραφεί από βίαια συμβάντα, όπως σεισμοί, πυρκαγιά κ.λπ.

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

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

ΑΡΘΡΟ 5 (Τροποποίηση του άρθρου 7).

παρ. 1, 2, 3- Δεν προσμετρούν στον σ.δ.:

- σε ειδικά κτίρια, υπόγειο για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού καθαρού ύψους 3,0 μ.
- σε ειδικά κτίρια, για την λειτουργία των οποίων απαιτείται άδεια φορέα, επιφάνεια ορόφου ή τμήμα του, για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού καθαρού ύψους 2,20 μ. ύστερα από απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου.
- οι ημιυπαίθριοι χώροι, τα αρχιτεκτονικά στοιχεία, τα προστεγάσματα και τα σκίαστρα, όπως ορίζονται στο άρθρο 11.
- ο χώρος που βρίσκεται στο ισόγειο των κτιρίων στη στάθμη του περιβάλλοντα χώρου, κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους, χωρίς ο ίδιος να είναι κλειστός ή ημιυπαίθριος (σχ. 3).
- η επιφάνεια για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίρια, που προϋφίστανται του κανονισμού θερμομόνωσης.
- η επιφάνεια για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων (παρ. 6 του άρθρου 11) στις όψεις κτιρίων, που προϋφίστανται του παρόντος Ν. 2831/00.
- η επιφάνεια του σεισμικού αρμού.

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

ΑΡΘΡΟ 6 (Τροποποίηση του άρθρου 8).

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

α. Σε περιοχή που ίσχυε το πρώην Π.Ε. σύστημα:
το 40% εκτός εάν ορίζεται μικρότερο από το διάταγμα της περιοχής που εκδόθηκε, είτε πριν, είτε μετά το Γ.Ο.Κ. '85.

β. Σε όλες τις άλλες περιοχές:
το 70% εκτός εάν ορίζεται μικρότερο, άμεσα ή έμμεσα, με το διάταγμα της περιοχής που εκδόθηκε, είτε πριν, είτε μετά το Γ.Ο.Κ. '85.

Κατ' εξαίρεση των παραπάνω, δηλ. σε όλες τις εντός σχεδίου περιοχές, για κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικίας, το ποσοστό κάλυψης μπορεί να φθάσει το 70%, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται καλυπτόμενη επιφάνεια 120,0 τ.μ.

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

- Τα εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης (ρυμοτομικά διατάγματα με εγκεκριμένα περιγράμματα κτιρίων), με όποιο ποσοστό προκύπτει από αυτά, καποσχύουν (π.χ. σχέδια προσφυγικών συνοικισμών κ.λπ.).
- Μπορούν να θεσμοθετούνται διαγράμματα κάλυψης σε ολόκληρη ή σε τμήμα περιοχής, ανεξαρτήτως ποσοστού κάλυψης σε περίπτωση αναθεώρησης, επέκτασης, έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίησης όρων δόμησης, φθάσει αυτό να απολογείται από την σχετική μελέτη.

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

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

παρ. 3- Πρόσθετα θεωρούνται υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι:

- ακάλυπτα τμήματα με πλάτος τουλάχιστον Δ, που εισέχουν στο κτίριο και ανεξάρτητα από το βάθος τους.
- αίθριο, με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ, που επικοινωνεί με τους κοινόχρηστους

χώρους του οικισμού, μέσω ημιυπαίθρων χώρων ή και ακαλύπτων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ.

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

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

παρ. 5- Ακόμα δεν προσμετρούν στην κάλυψη:

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

παρ. 6- Επίσης δεν προσμετρούν στην κάλυψη:

- τα σκίαστρα.
- η επιφάνεια της προσθήκης θερμομόνωσης στα προϋφιστάμενα του κανονισμού θερμομόνωσης κτίρια.
- η επιφάνεια της προσθήκης παθητικών ηλιακών συστημάτων σε προϋφιστάμενα του νόμου αυτού κτίρια (Ν. 2831/00).
- η επιφάνεια του σεισμικού αρμού.

ΑΡΘΡΟ 7 (Τροποποίηση του άρθρου 9).

παρ. 1- Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικοπέδο σε επαφή με το πίσω και τα πλάγια όρια του οικοπέδου ή σε απόσταση $\Delta = 3 + 0,10 H$, όπου H:

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

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

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

παρ. 2- Κατά την έγκριση ή επέκταση εγκεκριμένου σχεδίου και όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων καθορίζεται μέχρι 8,50 μ. και εφ' όσον επιβάλλεται απόσταση του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, η απόσταση αυτή μπορεί να καθορίζεται, με το Δ/γμα των όρων δόμησης, μικρότερη του Δ και τουλάχιστον 2,50 μ.

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

παρ. 3- Στις περιπτώσεις που ίσχυε:

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

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

- σε απόσταση τουλάχιστον Δ (της παρ. 1) από τα όρια.

Εάν από την υποχρέωση αυτή δεν εξασφαλίζεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου κτίριο με διάσταση 9,0 μ., το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη από την απόσταση του γεγονικού κτιρίου, εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη από Δ, προκειμένου να εξασφαλισθεί διάσταση κτιρίου 9,0 μ. (σχ. 6).

- εάν και πάλι δεν εξασφαλίζεται σε κάθε θέση του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου κτίριο με διάσταση 9,0 μ. η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο όσο απαιτείται για την εξασφάλιση των 9,0 μ. και εάν η απόσταση από το όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., τότε το κτίριο κατασκευάζεται:
 - ή σε επαφή με το όριο,
 - ή σε απόσταση 1,0 μ. από αυτόκατά την προβολή του υπάρχοντος στο όμορο οικόπεδο κτιρίου, σε βάρος της διάστασης των 9,0 μ.

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

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

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

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

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

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

Παραδείγματα για το πρώην συνεχές σύστημα σχήματα θα, β, γ.

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

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

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

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

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

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

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

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

παρ. 6- Τα ύψη που θεσπίζονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις και είναι διαφορετικά από αυτά της παρ. 7 καταργούνται με την επιφύλαξη της παρ. 9, αλλά και της παρ. 4 του άρθρου 28.

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

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

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

• στο σ.ο. προσμετρούν:

- οι κλειστοί χώροι,
- οι ημιυπαίθριοι χώροι,
- ο όγκος των σκαλιών χώρων που προσμετρούν στην κάλυψη (όπως φωταγωγοί).

• στο σ.ο. δεν προσμετρούν:

- ο χώρος επί υποστηλωμάτων (Pilotis),
- ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (υφισταμένων ή υπό ανέγερση με νόμιμη οικοδομική άδεια),
- η παρόδια στοά,
- το 50% της υποχρεωτικής εσωτερικής στοάς της παρ. 6 του άρθρου 12, όταν η επιφάνειά της δεν προσμετρά στον σ.δ.,
- οι χώροι ιβ και ιε της παρ. 1B του άρθρου 7.

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

ΑΡΘΡΟ 8 (Τροποποίηση του άρθρου 10).

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

ΑΡΘΡΟ 9 (Τροποποίηση του άρθρου 11).

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

παρ. 4- Στις όψεις των κτιρίων επιτρέπονται και τα σκίαστρα που έχουν προορισμό τη σκίαση των κλειστών ή ανοικτών χώρων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με το άρθρο 28 για την εξοικονόμηση ενέργειας.

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

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

ΑΡΘΡΟ 11 (Τροποποίηση του άρθρου 14).

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

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

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 12 (Τροποποίηση του άρθρου 15).

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 13 (Τροποποίηση του άρθρου 16).

παρ. 1- Αυξάνεται το ύψος των απολήξεων κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων από 2,20 μ. σε 2,40 μ.

παρ. 2- Τίθεται όριο ύψους 2,00 μ. στις στέγες όπου δεν ορίζεται αλλιώς από ειδικούς όρους δόμησης και καθορίζεται ότι όλα τα στοιχεία που τοποθετούνται πάνω από το μέγιστο ύψος θα κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς, που εγκρίνονται κατά το άρθρο 26.

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

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 14 (Τροποποίηση του άρθρου 17).

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

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

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

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

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

παρ. 3- Σε περιπτώσεις ρηγορικών οικοπέδων ύστερα από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. επιτρέπεται, κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων, η κατασκευή ενός μόνο χώρου στάθμευσης χωρητικότητας έως δύο (2) θέσεων, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4 της Υπ. Απόφ. 96728/7722/93 (ΦΕΚ 167 Δ'), ή εισόδου - εξόδου χώρων στάθμευσης, μέχρι 30 τ.μ. για το σύνολο του οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Π. Δ/τος 10/8/87 (ΦΕΚ 749 Δ'). Στις περιπτώσεις αυτές επιβάλλεται η φύτευση των χώρων πάνω από τις υπόψη κατασκευές.

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

ΑΡΘΡΟ 15 (Τροποποίηση του άρθρου 18).

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

ΑΡΘΡΟ 16 (Τροποποίηση του άρθρου 19).

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 17 (Τροποποίηση του άρθρου 20).

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

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

Απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σε κάθε περίπτωση, που από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται έλεγχος της Ε.Π.Α.Ε.

και εφ' όσον επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων.

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 18 (Τροποποίηση του άρθρου 21).

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

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

ΑΡΘΡΟ 19 (Τροποποίηση του άρθρου 22).

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

παρ. 2- Στις εργασίες, για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, περιλαμβάνονται οι εργασίες για την κατεδάφιση επικινδύνως ετοιμορρόπων κτισμάτων, για την εφαρμογή μέτρων ασφάλειας, για την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών και εργασίες μικρές, μεμονωμένες και μόνον εσωτερικές, με εξαίρεση τους εξωτερικούς χρωματισμούς χωρίς ικρίωματα, εφ' όσον δεν απαιτείται έγκριση ΕΓΠΑΕ.

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

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

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

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

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

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

παρ. 4- Προσδιορίζεται η απαίτηση της αποπεράτωσης των όψεων των κτιρίων, με πρόσθετα κριτήρια, σύμφωνα με απόφαση του οικείου νομάρχη. Η απαίτηση αυτή επιβάλλεται όπου η μη αποπεράτωση των όψεων των κτιρίων δημιουργεί κίνδυνο για

τους ανθρώπους ή για ξένα πράγματα ή κίνδυνο για τη δημόσια υγεία ή που λόγω του μεγέθους των κτιρίων ή τη θέση τους ή λόγω της ιδιαιτερότητας της περιοχής στην οποία βρίσκονται αυτά, προσβάλλουν το φυσικό, το πολιτισμικό και το πολεοδομικό περιβάλλον και γενικότερα υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής.

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

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

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 20 (Τροποποίηση του άρθρου 23).

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

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

παρ. 3- Διευκρινίζεται με σαφήνεια ότι στη κάλυψη και στον σ.δ προσμετρούν όλα τα κτίρια νομίμως υφιστάμενα και μή.

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

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

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

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 21 (Τροποποίηση του άρθρου 24).

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

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

- Θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο και το οικόπεδο που έχει το κατά παρέκκλιση απαιτούμενο εμβαδόν, εφ' όσον με τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση άρτιο πρόσωπο. Με τη ρύθμιση αυτή δίνεται η δυνατότητα το οικόπεδο να αποκτήσει τουλάχιστον τα ελάχιστα όρια της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, αντί να οικοδομηθεί με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 με πρόσωπο μικρότερο από αυτό της παρέκκλισης.
- Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η δια τακτοποίησης απόκτηση του ελαχίστου προσώπου οικοδομείται εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25, όπως εκάστοτε ισχύει:
- Διευκρινίζεται ότι προϋπόθεση για την οικοδόμηση οικοπέδων που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένο δρόμο ή δρόμο προϋφιστάμενο του 1923, είναι να μην προέρχονται από υπαίτια κατάτμηση μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και να προϋφίστανται του Ν. 651/77.
- Γίνεται προσαρμογή της διάταξης στο άρθρο 25 του Ν. 1337/83, όπως ισχύει σήμερα, δηλαδή αντί των ελαχίστων ορίων αρτιότητας εμβαδού και προσώπου 25 τ.μ. και 4,0 μ. αντίστοιχα, τέθηκαν 50 τ.μ. και 5,0 μ. αντίστοιχα.
- Δίνεται η δυνατότητα προσκύρωσης μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, δηλαδή αυτών που δεν υπάγονται διατάξεις του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 ή που δεν μπορούν να αρτοποιηθούν με τις διατάξεις του Ν. Δ/τος 690/48, πρωτίστως για να αποκτήσουν το ελάχιστο πρόσωπο οικόπεδα που έχουν το ελάχιστο εμβαδόν. Σε περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιων οικοπέδων, η προσκύρωση γίνεται ακόμη και σε οικόπεδο του άρθ. 25 του Ν. 1337/83, για επαύξηση του εμβαδού και προσώπου του.

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

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

ΑΡΘΡΟ 22 (Τροποποίηση του άρθρου 27).

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

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

ΑΡΘΡΟ 23 (Τροποποίηση του άρθρου 28).

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

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

ΑΡΘΡΟ 24 (Τροποποίηση του άρθρου 29).

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

παρ. 1.- εδάφιο 1. Ορίζεται ότι:

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

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

γ. Στις περιπτώσεις, που στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων των εγκεκριμένων μέχρι την 13-3-83 δεν προβλέπεται καθορισμένη οριακή οδός δίνεται η δυνατότητα στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας με απόφασή του, να καθορίζει την οριακή οδό σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. Δ/τος 17-7/16-8-23 με τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 3 του ίδιου Ν. Δ/τος. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός γίνεται σύμφωνα με την παρ. 9β του άρθρου 25 του Ν. 2508/97.

εδάφιο 2. Ορίζεται ότι, αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί μέχρι 13-3-83 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφ' όσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι την δημοσίευση του Ν. 1577/85, κατά το τμήμα του το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρπότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, θεωρούνται ότι ευρίσκονται εντός σχεδίου, και έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές.

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

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

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

ΑΡΘΡΟ 25 (Τροποποίηση του άρθρου 31).

Αφορά τις καταργούμενες, διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις, με τις

οποίες είχε τροποποιηθεί το άρθρο 12 του Ν. 651/1977 που καταργείται, πλην της παρ. 4γ. Οι διατάξεις του καταργούμενου παραπάνω άρθρου, αναθεωρημένες, περιλαμβάνονται στις παραγράφους 1 έως και 6 του άρθρου 26 του παρόντος νόμου, ώστε να υπάρχουν κωδικοποιημένες σε ενιαίο κείμενο.

ΑΡΘΡΟ 26 (Εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων).

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

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

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

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

παρ. 1- Μετά την ισχύ του παρόντος Ν. 2831/00 σε κάθε περίπτωση μεταβολής των διατάξεων, με μόνη την επιφύλαξη του άρθρου 4 του Ν. 1577/85, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εάν πριν την θέσπισή τους συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση δ «αρμόδια υπηρεσία» είναι οι υπηρεσίες που είναι εξουσιοδοτημένες για έκδοση οικοδομικών αδειών (π.χ. Ο.Σ.Κ. Υ.Π.Α. κ.λπ.).

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

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

Με την θέσπιση νέων διατάξεων, μπορεί να προβλέπεται η εξαίρεση μιάς ή περισσότερων περιπτώσεων από τις παραπάνω ή τις επόμενες.

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

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

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

παρ. 3- Εάν πριν την θέσπιση των νέων όρων δόμησης προηγήθηκαν αναστολές

οικοδομικών εργασιών, η παρ. 1 έχει εφαρμογή μόνον εφ' όσον η σχετική αίτηση είχε υποβληθεί πριν την επιβολή της πρώτης αναστολής.

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

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

ΑΡΘΡΟ 27 (Άλλες πολεοδομικές διατάξεις).

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

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

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

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

παρ. 3- Δίνεται η δυνατότητα προσθήκης στα κτίρια της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε., που έχουν θεωρηθεί νόμιμα με τις διατάξεις του Ν. 1730/87, εφ' όσον βρίσκονται σε γήπεδα του Δημοσίου, ύστερα από σύμφωνη και αιτιολογημένη γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε.

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

παρ. 5- Τροποποιείται η ίδια ως άνω διάταξη, ώστε όταν η αποκατάσταση του αιγιαλού δεν γίνεται από τον υπαίτιο, να γίνεται με μέριμνα της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας της Περιφέρειας, η δε σχετική δαπάνη καταλογίζεται σε βάρος του υπόχρεου.

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

παρ. 7- Αντιμετωπίζεται το θέμα του υπολογισμού των υποχρεώσεων σε εισφορά σε γη των ακινήτων που αντιστοιχούν στα ιδανικά μερίδια ή τα αυτοτελή οικόπεδα κάθε συνιδιοκτήτη που δημιουργήθηκαν μετά την 10.3.82 λόγω κτήσεως από επαγωγή κληρονομιάς, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης σε Φ.Ε.Κ. της Πολεοδομικής Μελέτης.

παρ. 8- Τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 και δίδεται η δυνα-

τότητα καθορισμού της ετήσιας προσαύξεσης μέχρι 2% κατ' ελάχιστον και ρύθμισης της καταβολής των προστίμων σε μηνιαίες δόσεις και με έκπτωση.

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

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

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

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

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

παρ. 15- Στην παρ. 2 του άρθρου 9 του Π. Δ/τος της 24-5-85 προστίθενται τα εξής:

εδάφιο ε: Με απόφαση του Γεν. Γραμματέα της Περιφέρειας, ύστερα από γνώμη του αρμόδιου φορέα και του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π., επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης.

εδάφιο στ: με την ίδια διαδικασία επιτρέπεται:

- η αύξηση του ύψους μέχρι 15,0 μ.
- η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από 8.000 τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου 20,0 μ.

Σε περίπτωση που ισχύουν ειδικές διατάξεις αυτές καποχύνουν των ανωτέρω.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

παρ. 5- Στα ήδη υφιστάμενα κτίρια του Δημοσίου κ.λπ., επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, για να είναι προσπελάσιμοι από Α.Μ.Ε.Α.

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

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

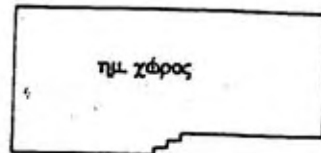
παρ. 8- Με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. καθορίζονται προδιαγραφές για τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, έτσι ώστε να εξυπηρετούνται τα Α.Μ.Ε.Α.

παρ. 9- Για την εφαρμογή των πιο πάνω ρυθμίσεων συνιστάται «Επιτροπή Προσβασιμότητας», με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

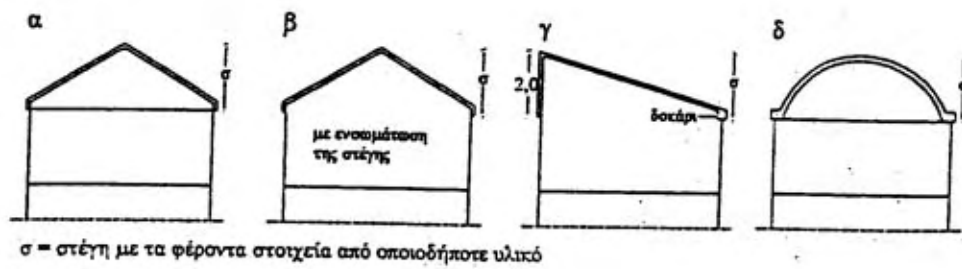
ΑΡΘΡΟ 29 (Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού)

Για το άρθρο αυτό θα ακολουθήσει ειδική εγκύκλιος.

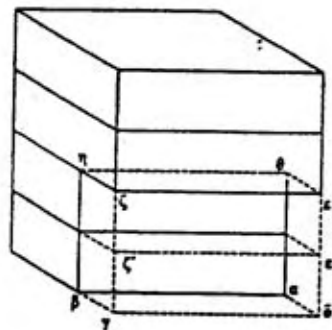
Σχήμα 1 άρθρο 2 παρ. 32



Σχήμα 2 άρθρο 2 παρ. 47



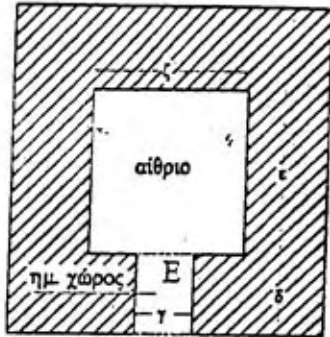
Σχήμα 3 άρθρο 7 παρ. 1Bιβ



Η επιφάνεια αβγδα μετρά στην κάλυψη αλλά όχι στην επιφάνεια των ημιυπαίθριων χώρων.
Ο όγκος αβγδεζηθα ή αβγδζ'ηθα δεν μετρά στον συντελεστή όγκου.

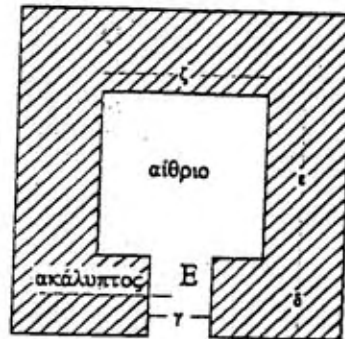
Σχήμα 4 άρθρο 8 παρ. 2

α



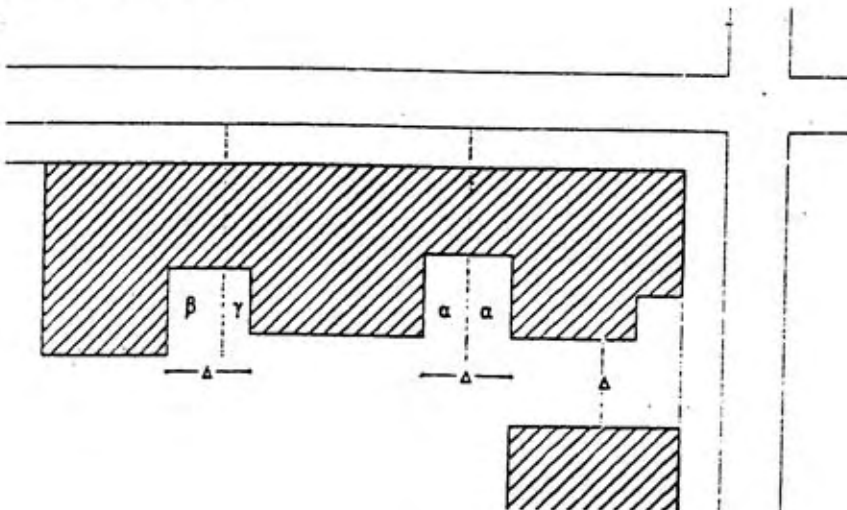
αν $\epsilon, \zeta \geq 2\Delta$ και $\gamma \geq 2,5$ το αίθριο
 δεν μετρά στην κάλυψη
 αν $\gamma \leq 2\delta$ η επιφάνεια E
 μετρά στην κάλυψη
 αν $\gamma \geq 2\delta$ το τμήμα της
 επιφάνειας $E = \gamma \times (\delta - 2\gamma)$
 μετρά και στον σ.δ.

β



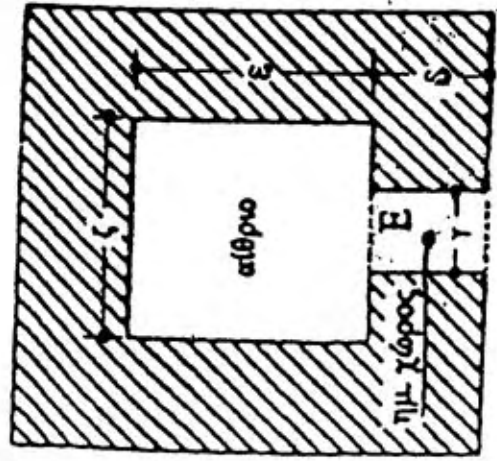
αν $\epsilon, \zeta \geq 2\Delta$ και $\gamma \geq 2,5$ το αίθριο
 δεν μετρά στην κάλυψη
 αν $\Delta > \gamma \geq 2,5$ η επιφάνεια E
 μετρά στην κάλυψη
 αν $\gamma \geq \Delta$ η επιφάνεια E είναι
 υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος

Σχήμα 5 άρθρο 9 παρ. 2



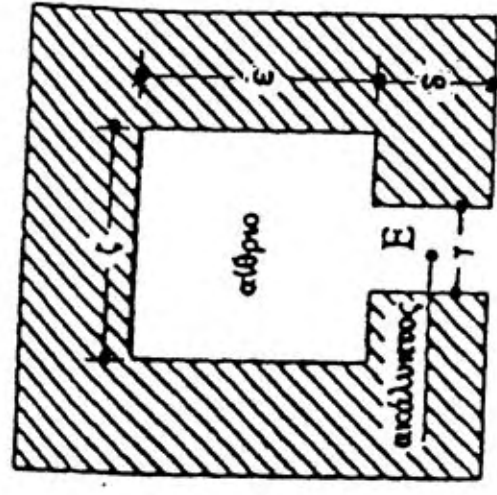
Σχήμα 4 άρθρο 8 παρ. 2

α



αν $\epsilon, \zeta \geq 2\Delta$ και $\gamma \geq 2,50$ το αίθριο δεν μετρά στην κάλυψη η επιφ. $E = \gamma \times \delta$ μετρά στην κάλυψη αν $2\gamma \geq \delta$ η επιφ. E δεν μετρά στο Σ.Δ. αλλά στο 20% των ημιυπαιθρίων αν $2\gamma < \delta$ το τμήμα της επιφάνειας $E' = \gamma \times X$ ($\delta - 2\gamma$) μετρά στο Σ.Δ.

β

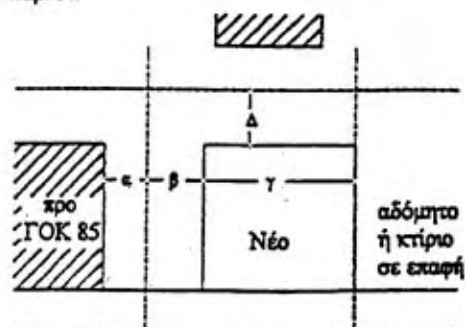


αν $\epsilon, \zeta \geq 2\Delta$ και $\gamma \geq 2,5$ το αίθριο δεν μετρά στην κάλυψη αν $\Delta > \gamma \geq 2,5$ η επιφάνεια E μετρά στην κάλυψη αν $\gamma \geq \Delta$ η επιφάνεια E είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος και τότε αρκεί $\epsilon, \zeta \geq \Delta$ διότι είναι συνέχεια υποχρεωτικού ακάλυπτου

Διορθωμένο από Π. Γοφ

Σχήμα 6

άρθρο 9 παρ. 3α

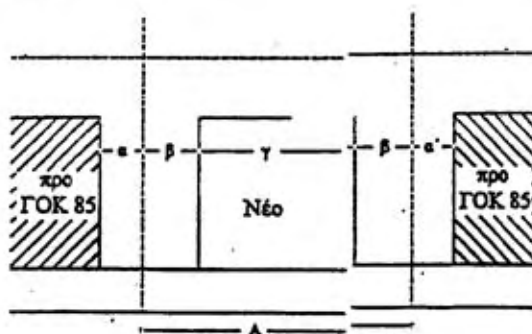


- I αν $a \geq 1,0\mu$ $\beta = \Delta$ $\begin{cases} \gamma \geq 9,0\mu \\ \gamma < 9,0\mu \text{ προαιρετικά} \end{cases}$
 II αν $\beta = a$ $\begin{cases} \gamma = 9,0\mu \\ \gamma < 9,0\mu \text{ προαιρετικά} \end{cases}$
 III αν $1,0\mu \leq \beta < a$ $\begin{cases} \gamma = 9,0\mu \\ \gamma < 9,0\mu \text{ προαιρετικά} \end{cases}$
 IV αν $\beta < 1,0\mu$ $\gamma < 9,0\mu$ ή $\beta = 0$ και $9,0\mu < \gamma < 10,0\mu$

Σε κάθε περίπτωση κλην της I το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 9,00 μ. στην προβολή του ομόρου

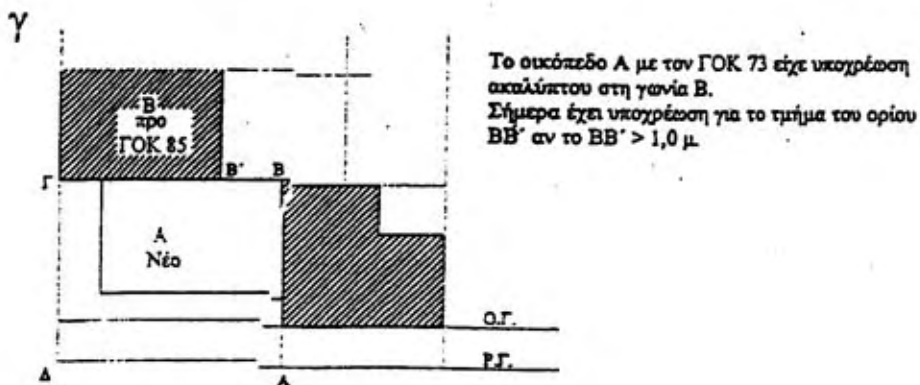
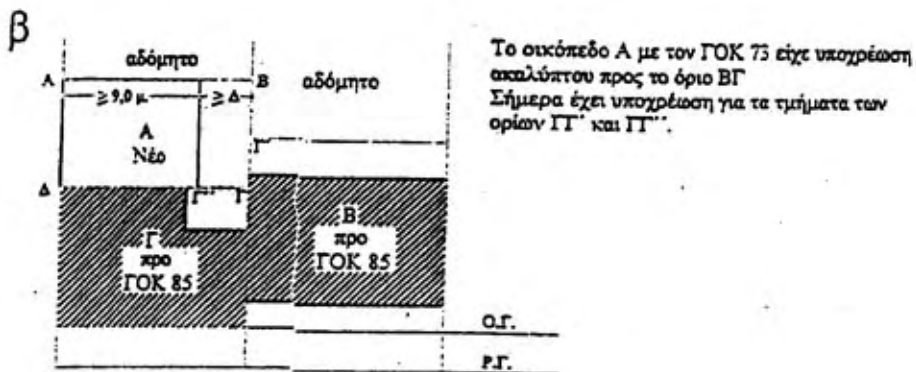
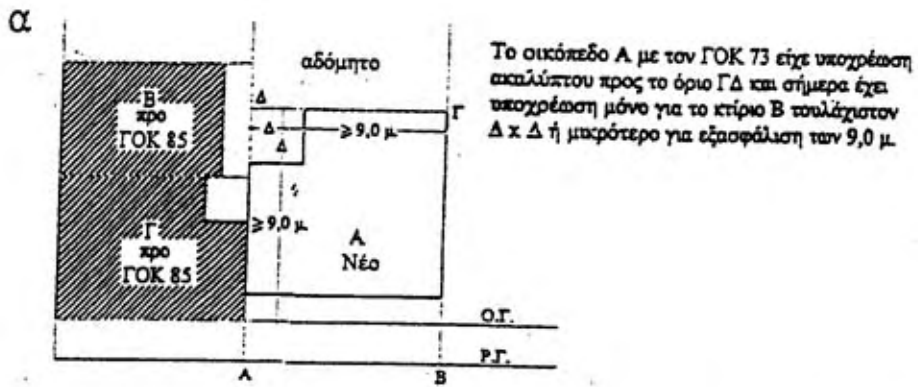
Σχήμα 7

άρθρο 9 παρ. 3β

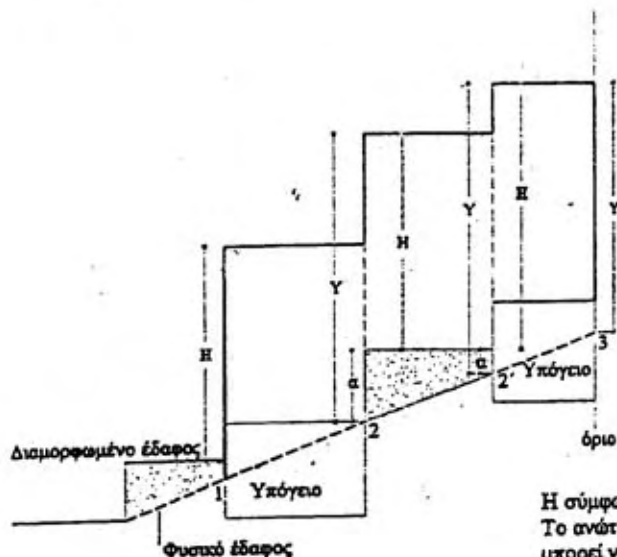


- αν $A - 2\Delta \geq 9,0\mu$ τότε τηρείται η απόσταση Δ και από τα δύο όρια.
 αν $A - 2\Delta \leq 9,0\mu$ τότε $\gamma = 9,0\mu$ και το κτίριο ισοπέχει από τα όρια.
 αν $A - 9,0\mu < 2,0\mu$ το κτίριο με πλάτος 9,0 μ. εφάπτεται σε ένα από τα δύο όρια και απέχει $\beta < 2,0\mu$ από το άλλο ή το κτίριο κατασκευάζεται με $\gamma < 9,0\mu$ και σε απόσταση $\beta \geq 1,0\mu$ κ. α από τα δύο όρια.
 αν $A - 9,0\mu < 1,0\mu$ τότε το κτίριο εφάπτεται και στα δύο όρια ή απέχει προαιρετικά απόσταση $\geq 1,0\mu$ από το ένα ή και από τα δύο όρια με διάσταση $\gamma < 9,0\mu$.

Σχήμα 8 άρθρο 9 παρ. 35

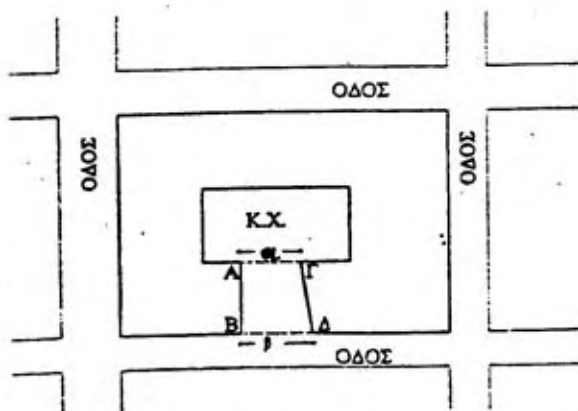


Σχήμα 10 άρθρο 9 παρ. 7



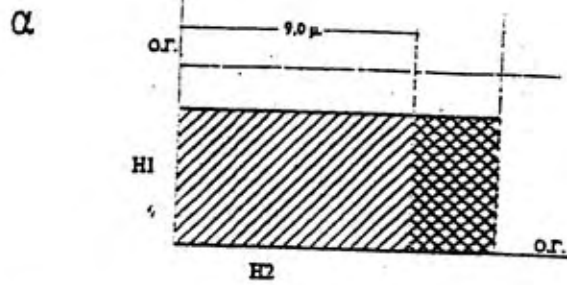
Η σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 30
 Το ανώτατο Y στις θέσεις 2, 2' και 3
 μπορεί να είναι $Y = H + \alpha$ όπου $\alpha \leq 1,5 \mu$
 ή $\alpha > 1,5 \mu$ με έγκριση Ε.Π.Α.Ε.

Σχήμα 11 άρθρο 10 παρ. 2

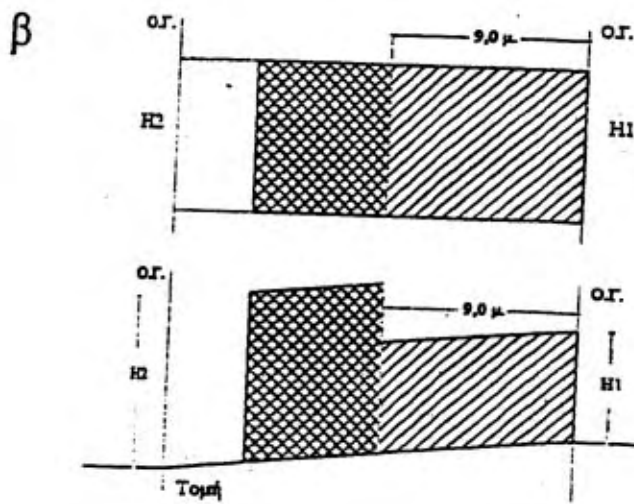


Τα ύψη επί των πλευρών AB και ΓΔ του Ο.Τ. για τον καθορισμό
 του ύψους της πρόσοψης καθορίζονται από το πλάτος α.

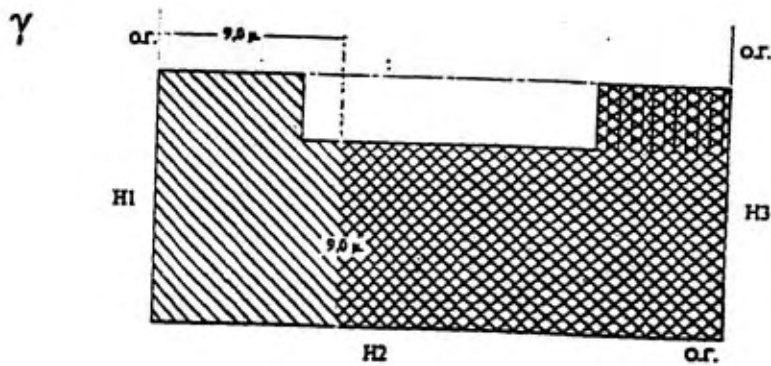
Σχήμα 9 άρθρο 9 παρ. 7



$H1 < H2 =$ κατά ΓΟΚ

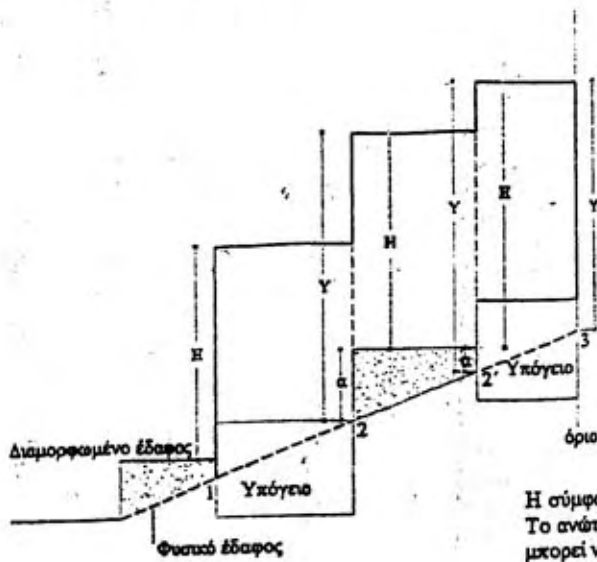


$H1 < H2 =$ κατά ΓΟΚ



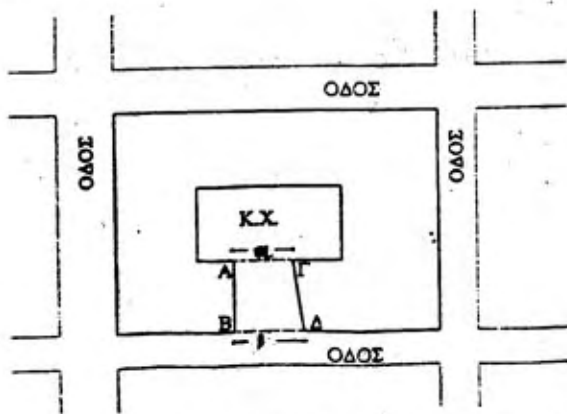
$H1 < H2$
 $H1, H2 < H3$
 $H3$ κατά ΓΟΚ

Σχήμα 10 άρθρο 9 παρ. 7



Η σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 30
 Το ανώτατο Y στις θέσεις 2, 2' και 3
 μπορεί να είναι $Y = H + \alpha$ όπου $\alpha \leq 1,5 \mu$
 ή $\alpha > 1,5 \mu$ με έγκριση Ε.Π.Α.Ε.

Σχήμα 11 άρθρο 10 παρ. 2



Τα ύψη επί των πλευρών ΑΒ και ΓΔ του Ο.Τ. για τον καθορισμό
 του ύψους της πρόσοψης καθορίζονται από το πλάτος α.