

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

Προς τη Βουλή Ελλήνων

ΟΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΙ ΓΟΚ

Το δομημένο περιβάλλον στη σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των γεωνικών οικοδομικών κανονισμών. Οι δύο προηγούμενοι ΓΟΚ ακολουθώντας τις τάσεις της εποχής τους, αντιστρατεύτηκαν ο ένας τη λογική του άλλου ορίζοντας ο μὲν πρώτος (1973) μια κεντρική πόλη με περι-κεντρικές περιοχές, ο δε επόμενος (1985) τα “πολλά κέντρα” πόλης. Ο τελευταίος ΓΟΚ υπέστη πολλές αποσπασματικές τροποποιήσεις με αποτέλεσμα να έχει μεταλλαχθεί η αρχική του σκέψη, ενώ απαιτεί σχολαστικούς ελέγχους και αδυνατεί να καλύψει πολλές σημερινές ανάγκες κρίσιμης αξίας. Μέσα από την εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού θα καλλιεργηθεί η αντίληψη για την αναγκαιότητα αλλαγής συνθηκών και υιοθέτησης νέων πρακτικών, που θα οδηγήσουν σε επιβράδυνση της κλιματικής υποβάθμισης, βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και βελτίωση των κοινωνικών παραμέτρων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον.

Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Σήμερα ο τρόπος παραγωγής κτηρίων αλλάζει σημαντικά και διαρκώς, καθώς επηρεάζεται από νέα δεδομένα που εξελίσσονται και μεταβάλλονται. Η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση στις πόλεις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ο σχεδιασμός με περιβαλλοντικά κριτήρια και «πράσινες παραμέτρους», νέα υλικά-τρόποι δόμησης και τεχνολογίες, υπολογιστές που στηρίζουν νέες μορφές, οι αρχιτέκτονες και άλλοι μηχανικοί που αντιμετωπίζουν άλλες συνθήκες σε σχέση με το παρελθόν, όλα θέτουν απαιτήσεις για τη σύνταξη ενός νέου ΓΟΚ.

ΟΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Είναι απολύτως απαραίτητη η θεσμοθέτηση ενός οικοδομικού κανονισμού με σύγχρονη λογική, οραματικού ως προς την αρχιτεκτονική που θα παράγει, προστατευτικού για το περιβάλλον, ελκυστικού και εύληπτου. Τα κτήρια πρέπει να γίνονται αντιληπτά ως τεχνητοί οργανισμοί στο χώρο, που αλληλεπιδρούν με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Μέσα από αυτή την οπτική πρέπει να αντιμετωπίζονται οι ανάγκες τους για κατανάλωση ενέργειας και πόρων, με στόχο την εξοικονόμησή τους, τον περιορισμό των ρύπων και γενικότερα τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής μέσα και έξω από αυτά.

ΤΟ ΝΕΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός είναι -κατά το δυνατό- σύντομος, δεν αφήνει περιθώρια για διαφορετικές ερμηνείες και ασάφειες και οδηγεί σε ασφαλείς ελέγχους. Οι αποτελεσματικοί έλεγχοι είναι καθοριστικής σημασίας διότι επιτρέπουν την δημιουργική και όχι φοβική ή κατασταλτική προσέγγιση κατά την παραγωγή των κτηρίων.

Σε συνδυασμό με τον νέο τρόπο έκδοσης αδειών και την ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίων, περιορίζεται η γραφειοκρατία και παύει η ταλαιπωρία των πολιτών και όσων εμπλέκονται στην παραγωγή και έγκριση μελετών,

ενώ ελαχιστοποιείται η πιθανότητα των όποιων συναλλαγών. Δημιουργούνται επίσης οι συνθήκες που οδηγούν στην επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης με την απλή διασφάλιση της εφαρμογής του νόμου από την έναρξη του σχεδιασμού τους και για όλο το διάστημα της λειτουργίας τους.

Η ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός εκσυγχρονίζει και αναμορφώνει ριζικά το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτηρίων, και απλοποιεί πολλές έννοιες και διαδικασίες. Διευκολύνει τον Μελετητή και τον Πολίτη, συγκεντρώνοντας για πρώτη φορά σε ενιαίο τεύχος τα απαραίτητα στοιχεία για την παραγωγή μιας μελέτης, ενώ συστηματοποιεί και απλοποιεί την κατανόησή τους.

Αποτελείται από τη σύνθεση τριών ενοτήτων:

ΑΡΘΡΑ 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ (τι-πως-ποιος): αναφέρεται στους σκοπούς, στους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτηρίων.

ΑΡΘΡΑ 7-10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ (το έδαφος): αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.

ΑΡΘΡΑ 11-26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (το κτήριο): πρόκειται για το κυρίως σώμα του Κανονισμού στο οποίο διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτηρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλο-περιβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία.

ΓΕΝΙΚΗ ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Οι κανόνες της δόμησης επηρεάζουν συνολικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτήριο. Προσδιορίζουν την λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του, η μορφή του και εξυπηρετείται η λειτουργία του, και οδηγούν σε εικόνες και τύπους κτηρίων και οικοδομικών συνόλων. Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών. Προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα που τίθενται από την κλιματική αλλαγή και την αυξημένη ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος. Υποστηρίζει την ένταξη στα κτήρια νέων υλικών, τεχνολογιών και δομικών συστημάτων ενώ προμοτοεί με κίνητρα το σχεδιασμό με φιλο-περιβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.

Ο νέος Κανονισμός σέβεται πολλές από τις προβλέψεις του προηγούμενου ΓΟΚ και διατηρεί τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της. Παράλληλα επιτρέπει σημαντικές νέες δυνατότητες, λαμβάνοντας υπόψη το ενεργειακό αποτύπωμα των κτηρίων, με στόχους κυρίως τη βελτίωση του μικροκλίματος στα αστικά σύνολα με υψηλή πυκνότητα, την αύξηση των διατιθέμενων χώρων πρασίνου και των χώρων που διατίθεται σε κοινή χρήση. Αντιλαμβάνεται το μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο, στοχεύει στην αναβάθμιση της ποιότητας της καθημερινής ζωής και οδηγεί σε ένα πιο βιώσιμο δομημένο

περιβάλλον.

Στη διατύπωση των προτάσεων είναι σημαντική η παραδοχή πως το κέλυφος του κτιρίου αποτελεί σημαντικό στοιχείο όχι μόνο για την αισθητική του αλλά και την «πράσινη συμπεριφορά» του, καθότι οι εξωτερικές επιφάνειες ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό για τον ενεργειακό σχεδιασμό. Επίσης καθορίζουν τη σχέση του κτιρίου με το περιβάλλον και εκεί επικεντρώνεται ο έλεγχος των επιθεωρητών δόμησης.

Ο κανονισμός αυτός, σε συνδυασμό με τον υπερκείμενο προγραμματισμό (χωροταξικός - πολεοδομικός σχεδιασμός για τους όρους δόμησης, αστικός σχεδιασμός για το ιδεατό στερεό και τον επιτρεπόμενο σταθερό όγκο) και το θεσμοθετημένο πλαίσιο που αφορά στον τρόπο έκδοσης αδειών και τον έλεγχο των κατασκευών, συνιστούν το αδιάρρηκτο τρίπτυχο που ρυθμίζει το σχεδιασμό, τη μελέτη και την υλοποίηση κάθε τεχνικού έργου στον χώρο, στα πλαίσια των παρακάτω συμβάσεων που έχουν κυρωθεί, για την ακίνητη πολιτιστική και φυσική κληρονομιά, αρχιτεκτονική, αρχαιολογική και τοπική:

α) ν. 2039/1992. – Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985

β) ν. 3378/2005 – Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την Προστασία της Αρχαιολογικής Κληρονομιάς, (Αναθεωρημένη), Valletta-Malta, 16 Ιανουαρίου 1992.

γ) ν. 3827/2010 - Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου, Φλωρεντία, 2000.

Στους κύριους στόχους του νέου Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνονται:

Η αποτελεσματικότητα της Δημόσιας Διοίκησης για την εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής μέσα από τη δόμηση

Η συμβολή του κτηριακού τομέα στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών για την παραγωγή της

Η αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης

Η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας για την παραγωγή ποιοτικής αρχιτεκτονικής -μορφολογικά και λειτουργικά- ενσωμάτωση στοιχείων που μπορούν να αναβαθμίσουν την ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων και η χρήση νέων φιλο-περιβαλλοντικών δομικών υλικών, συστημάτων και τεχνολογιών δόμησης

Η καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας, μέσα από την παροχή νέων δυνατοτήτων και κινήτρων και συμμετοχή στον προβληματισμό για το πως ζούμε, πως καταναλώνουμε και διαχειριζόμαστε ενέργεια, πόρους και απόβλητα.

ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΕΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ:

Η τόσο απαραίτητη σήμερα επανάχρηση της πολεοδομημένης γης και αντικατάσταση κτηρίων σε περιοχές των πόλεων με ακατάλληλο και αποσθαρμένο απόθεμα, με υποβαθμισμένο περιβάλλον ή με πολύ μικρά οικοπέδα και η δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και άλλων

προτύπων ανάπτυξης, απαιτούν παρέκκλιση από τους γνωστούς ως σήμερα κανόνες.

Στα κέντρα των μεγάλων πόλεων και σε περιοχές όπου δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος, σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζουν την κίνηση του αέρα και επιφέρουν βελτίωση του μικροκλίματος στις περιοχές υψηλής πυκνότητας, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων.

«Συνενώσεις»: Με τη συνένωση οικοπέδων δίνεται η δυνατότητα αναβάθμισης της εικόνας της πόλης και αύξησης των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων στις πόλεις, προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος, του περιβάλλοντος και της ποιότητας της ζωής. Σήμερα στα μικρά οικοπέδα, η άτακτη πολυδιάσπαση των οικοδομικών όγκων οδηγεί σε διασπορά των ακάλυπτων χώρων και σε άναρχη εικόνα πόλης. Στα μεγάλα οικοπέδα οι συνενώσεις επιτρέπουν τη δημιουργία μεγάλων ενιαίων χώρων πρασίνου σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας. Με την πρόταση δίνεται η δυνατότητα αναμόρφωσης ολόκληρων περιοχών και εφαρμογής νέων προτύπων ανάπτυξης.

«Ελευθερία και Έλεγχος»: δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτηρίου την παραγωγή ποιοτικής και ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής. Ταυτόχρονα διευκολύνονται οι έλεγχοι των οικοδομών που γίνονται σαφείς και αφορούν μόνο την ασφάλεια και υγεία των ανθρώπων, την επιβεβαίωση της εφαρμογής συγκεκριμένων στοιχείων της μελέτης και της σχέσης των κτηρίων με το περιβάλλον.

«Νέοι ορισμοί»: Εισάγονται νέοι ορισμοί και δυνατότητες όπως τα υπόσκαφα κτήρια, τα φυτεμένα δώματα, οι κατακόρυφοι κήποι, τα διπλά κελύφη με στόχο τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτηρίων και τη βελτίωση της εικόνας της πόλης.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ :

Η αύξηση των αναγκών δροσισμού οδηγεί στην εντατική λειτουργία κλιματιστικών μονάδων που καταναλώνουν ενέργεια και απορρίπτουν θερμότητα επιβαρύνοντας τη θερμοκρασία του υπαίθριου αστικού χώρου. Στο νέο Οικοδομικό Κανονισμό υποστηρίζονται οι παθητικές μέθοδοι που βοηθούν στην βελτίωση της θερμικής άνεσης κατά τη χρήση των κτηρίων. Επίσης δίδονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτηρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών.

Συντελεστής Όγκου: Ουσιαστικά προσμετράται στον όγκο ό,τι προσμετράται στη δόμηση. Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της αρχιτεκτονικής ελευθερίας, αυξάνεται λίγο ο επιτρεπόμενος όγκος του κτηρίου και δεν προσμετρώνται στο συντελεστή οι ανοιχτοί όγκοι που ορίζονται από το εξωτερικό ανάγλυφο του συμπλεγούς κελύφους του ή που διαπερνούν διαμπερώς το εσωτερικό του, διότι συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό, στην ενσωμάτωση και εξυπηρέτηση σύγχρονων τεχνολογιών.

Συντελεστής Δόμησης: υπό όρους και προϋποθέσεις δίνονται κίνητρα αυξημένης δόμησης σε περιπτώσεις που υπάρχει σαφής αντιστάθμιση με περιβαλλοντικά ή και κοινωνικά οφέλη. Ενδεικτικά, παρέχονται κίνητρα

αυξημένου συντελεστή δόμησης για:

- Δημιουργία “ενεργειακού κτηρίου” πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης
- Φυτεμένα δώματα
- Υπόσκαφα κτήρια
- Συνενώσεις οικοπέδων
- Περιορισμό της κάλυψης
- Χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά, διπλά ενεργειακά κελύφη

Συντελεστής Κάλυψης: Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δεν προσμετρώνται τα ίχνη των χώρων που συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό.

Ύψη κτηρίων: αυξάνεται κατά 0,25 μ. το ύψος κάθε ορόφου, ώστε να υποστηρίζεται ο καλός φυσικός εξαερισμός και φωτισμός των χώρων. Επιτρέπεται μεγαλύτερο ύψος κτιρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη, σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί και σύμφωνα με συγκεκριμένη διαδικασία.

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΤΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

Οι ανοιχτοί από τη μία μόνο πλευρά και κατά ένα ποσοστό της κάλυψης χώροι εφόσον δεν είναι κοινόχρηστοι μετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ οι στεγασμένοι χώροι που είναι ανοιχτοί κατά ένα ποσοστό δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και όγκου, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.

Δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανελκυστήρων, ώστε να δημιουργούνται λειτουργικοί χώροι με σωστές προδιαγραφές για τη χρήση τους.

Επιτρέπεται η υπό προϋποθέσεις κύρια χρήση των υπογείων χώρων, εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν αποφέρουν έσοδο από τη χρήση τους.

Επιτρέπονται πατάρια σε ποσοστό 10% του ΣΔ εφόσον δεν αποτελούν αυτόνομο χώρο και εντάσσονται εντός άλλου του οποίου αποτελούν τμήμα. Αντίστοιχα επιτρέπεται η υπό όρους χρήση των σοφитών κάτω από στέγες.

Επανερχονται σε ισχύ μικρές cours anglaises για το φωτισμό-αερισμό χώρων.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Στις νέες προβλέψεις περιλαμβάνονται περιορισμοί που προστατεύουν το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους, δυνατότητες ώστε να αντιμετωπίζονται τα προβλήματα στάθμευσης μικρών οικοπέδων, καθώς και προβλέψεις για την οικιακό διαχωρισμό σκουπιδιών. Έτσι ορίζεται:

Δεν επιτρέπεται η σφράγιση του φυσικού εδάφους και η επέκταση του υπογείου πέρα από το 50% του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η υψηλή βλάστηση. Η όποια επιφάνεια νερού στον ακάλυπτο χώρο υπολογίζεται ως φύτευση.

Η υπόγεια στάθμευση στα μικρά οικοπέδα υποστηρίζεται με τη δημιουργία κουβουκλίου στέγασης ανελκυστήρα οχημάτων εντός των πλαγιών αποστάσεων του κτηρίου, ώστε να μην επιβαρύνεται με οχήματα ο δημόσιος χώρος και να μειωθεί η παρόδια στάθμευση.

Καθίσταται υποχρεωτική η συλλογή και ο διαχωρισμός

των σκουπιδιών στην περίφραξη-όριο του οικοπέδου ή σε χώρους με πρόσβαση από την όψη του κτηρίου.

Ειδικότερα:

Άρθρο 1 Σκοπός

Με το άρθρο 1 προσδιορίζεται ο σκοπός του παρόντος νόμου με τον καθορισμό των όρων και προϋποθέσεων δόμησης, ώστε σύμφωνα με τις αρχές του Συντάγματος να αναβαθμίζεται η ποιότητα ζωής και να προστατεύεται το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

Άρθρο 2 Ορισμοί

Με το άρθρο 2 τροποποιούνται και αποσαφηνίζονται οι ορισμοί του δίκαιου της δόμησης και εισάγονται νέοι ως εξής:

- Με τις παραγράφους 22, 23, 24, 25 ορίζονται οι ελαφρές, πρόχειρες, λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, ως διακριτές κατηγορίες τύπων δόμησης με κοινό χαρακτηριστικό τη μειωμένη παρέμβαση στο φυσικό περιβάλλον σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές.

- Με την παράγραφο 26 ορίζεται το υπόσκαφο κτίσμα που αποτελεί επιλογή αρχιτεκτονικής επίλυσης κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων.

- Με την παράγραφο 29 ορίζεται το κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης ως το κτίριο πολύ υψηλής ενεργειακής απόδοσης.

- Με την παράγραφο 31 ορίζονται τα ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου συμφέροντος ως κατηγορία κτιρίων που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.

- Με την παράγραφο 32 ορίζονται οι χώροι του οικοπέδου που παραχωρούνται σε δημόσια χρήση, ως ανταπόδοση του κινήτρου αύξησης της δόμησης, με στόχο τη μείωση της κάλυψης του κτηρίου και την απελευθέρωση και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό.

- Με την παράγραφο 35 ορίζεται η στάθμη φυσικού εδάφους κατά τρόπο που συμπεριλαμβάνει το φυσικό του ανάγλυφο.

- Με τις παραγράφους 65, 66, 67, 68 ορίζονται διάφοροι τύποι εξωστών, καθώς και η περίπτωση της εσωτερικής σοφίτας, που συμβάλλουν στη βελτίωση των αρχιτεκτονικών επιλύσεων και αντιμετωπίζουν χρηστικές απαιτήσεις που αποτελούσαν μαζικά αυθαίρετες επιλογές των τελευταίων ετών.

- Με την παράγραφο 72 ορίζεται η φυτεμένη επιφάνεια ως επιλογή αρχιτεκτονικής επίλυσης που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτηρίου.

- Με την παράγραφο 76 ορίζεται τα διπλά κελύφη ως διακριτή κατηγορία κατασκευής που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτηρίου.

- Με την παράγραφο 77 ορίζεται η ζεύξη και σύνδεση κτιρίων σε κοινόχρηστους χώρους.

- Με την παράγραφο 79 ορίζεται η έννοια της απόσυρσης κτιρίων και αντικατάστασης παλαιού και ενεργοβόρου αστικού ιστού.

Άρθρο 3

Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού

- Με την παράγραφο 1 ορίζεται το πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου κατά άρθρο, για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και οικισμών χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

- Με την παράγραφο 2 ορίζεται η σημασία των αριθμητικών μεγεθών και συντελεστών που αναφέρονται στον παρόντα νόμο.

- Με την παράγραφο 3 ορίζεται η σχέση του παρόντος νόμου με ειδικότερες ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Άρθρο 4

Άδειες δόμησης

- Με τις παραγράφους 1, 2, 3, προσδιορίζονται οι εργασίες που απαιτούν άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας καθώς και οι εργασίες που απαιτούν για να εκτελεστούν απλή ενημέρωση της αρμόδιας αρχής.

- Με την παράγραφο 4 ορίζονται οι εργασίες που εκτελούνται καθ' υπόδειξη της αρμόδιας υπηρεσίας Δόμησης.

- Με τις παραγράφους 5 και 6 προσδιορίζεται η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής.

- Με τις παραγράφους 7 και 8 προσδιορίζεται η διαδικασία εκτέλεσης έργων εθνικής σημασίας.

Άρθρο 5

Χρήση κτιρίων

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η χρήση των κτιρίων, η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις μεταβολής της.

Άρθρο 6

Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

Με το άρθρο αυτό καθορίζονται τα προστατευόμενα στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς, οι όροι και προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους, η δυνατότητα κατάταξής τους, η διαδικασία και οι όροι παρέμβασης σε αυτά.

Άρθρο 7

Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4 του άρθρου 6 και οι παράγραφοι 1 έως 12 του άρθρου 24 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

Άρθρο 8

Ειδικές περιπτώσεις

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4, 7, 8 και 9 του άρθρου 29 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

Άρθρο 9

Δουλείες σε ακίνητα

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4, του άρθρου 25 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

Άρθρο 10

Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα κίνητρα, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη μείωση της κάλυψης του κτιρίου, τη μείωση της κατάτμησης οικοπέδων και την απελευθέρωση και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό επιβαρυνμένων πληθυσμιακά πόλεων. Συγκεκριμένα προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, εφόσον όμως πληρούνται ειδικές προϋποθέσεις, μέσω των οποίων επέρχεται βελτίωση των όρων διαβίωσης. Είναι συνεπώς οι διατάξεις απολύτως σύμφωνες με το Σύνταγμα (ά. 24) και τη συναφή νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας περί «περιβαλλοντικού και πολεοδομικού κεκτημένου», η οποία επιτάσσει σε περίπτωση μεταβολής των όρων δόμησης να επέρχεται βελτίωση των όρων διαβίωσης, και ελέγχει σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας τη συνολική μεταβολή των όρων δόμησης για να κρίνει αν υπήρξε μέσω αυτής επιδείνωση των όρων διαβίωσης (πρβλ. Ολ ΣτΕ 4946-4948/1995, με τις οποίες κρίθηκε ad hoc ότι:

«επιδείνωση (ενν. των όρων διαβίωσης) δεν συνεπάγεται ούτε η τροποποίηση των όρων δομήσεως με το άρθρο 44 του ν. 2145/1993, διότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης (0,8 έναντι 0,6 που ίσχυε προηγουμένως) αντισταθμίζεται από την αύξηση του ακαλύπτου χώρου, ενώ ο όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά καθαυτόν δυσμενή μεταβολή των συνθηκών...»).

Σήμερα η κλιματική αλλαγή, ο τρόπος ζωής στις πόλεις και η υπερσυγκέντρωση σε αυτές, η ποικιλότροπη δραματική υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η ανάγκη ενσωμάτωσης συστημάτων για εξοικονόμηση ενέργειας-φυσικών πόρων-χρημάτων και για περιορισμό των ρύπων κατά τη δημιουργία και λειτουργία των κτηρίων, η παρουσία νέων τεχνολογιών και συστημάτων δόμησης, όλα οδηγούν στην ανάγκη υιοθέτησης νέων προβλέψεων και κινήτρων για την ανάπτυξη των κτηρίων σε ορισμένες περιοχές της πόλης.

Είναι γνωστό πως αντιμετωπίζουμε ένα μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο και απαιτούνται τεράστια κονδύλια για την αντιστάθμιση της κλιματικής αλλαγής, χωρίς παράλληλα να αναβαθμίζεται η ποιότητα της καθημερινής ζωής. Στην Αθήνα, το φαινόμενο της θερμικής νησίδας κάνει την πόλη να διαθέτει υψηλότερες θερμοκρασίες από τις περιαστικές περιοχές που την περιβάλλουν και διπλασιάζει το οικολογικό της αποτύπωμα. Η θερμοκρασία, η βροχόπτωση, ο άνεμος και η υγρασία, που αποτελούν κλιματικές παραμέτρους του μικροκλίματος, παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με το παρελθόν. Τα παλαιά ενεργοβόρα κτήρια παράγουν περισσότερους ρύπους από τα νεώτερα που ενσωματώνουν σύγχρονες τεχνολογίες και ενεργειακά συστήματα, με αποτέλεσμα τα παλαιότερα κτήρια με μικρότερη δόμηση να επιβαρύνουν πολύ περισσότερο το περιβάλλον από τα νεώτερα, τα οποία με αυξημένη δόμηση διαθέτουν σημαντικά μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα.

Σήμερα, ο υπολογισμός της επιβάρυνσης που επιφέρει η δόμηση, πέρα από τη «συντελεστή δόμησης» και την πυκνότητα του πληθυσμού, λαμβάνει πλέον υπόψη το «ενεργειακό-περιβαλλοντικό της αποτύπωμα» και αυτό από μόνο του οδηγεί -όπου αυτό είναι εφικτό- σε ανατροπές αντίληψης τον ίδιο το σχεδιασμό.

Η εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού μπορεί να οδηγήσει στην επιβράδυνση της κλιματικής καταπόνησης, στη βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και στην προαγωγή των περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον.

Η πυκνότητα των κτηρίων, η θέση τους στο οικόπεδο, ο τρόπος ανάπτυξης των κτηριακών όγκων, η κακή σχέση τους με τα πλάτη των δρόμων και η έλλειψη ανοιχτών ιδιωτικών και κοινόχρηστων χώρων, αποτελούν βασικές αιτίες περιβαλλοντικής υποβάθμισης της πόλης. Με το νέο Οικοδομικό Κανονισμό καθίσταται δυνατό στις μελέτες για νέα κτήρια να εφαρμόζονται σύγχρονες αρχές δόμησης που είναι εναρμονισμένες με νέες διαπιστώσεις και προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος και για απόδοση οφέλους στο κοινωνικό σύνολο.

Ο νέος Κανονισμός λαμβάνει υπόψη του τις ιδιαιτερότητες των περιοχών της πόλης που χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες, αποσασθωμένο κτηριακό απόθεμα ακατάλληλο για αναβάθμιση, καθώς και τις συνθήκες σε παλαιότερες περιοχές της πόλης με κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία που οδηγούν συχνά σε χαμηλής ποιότητας ανάπτυξη. Στις περιοχές αυτές το μικροκλίμα επηρεάζεται από σημαντικούς παράγοντες, μεταξύ αυτών από την αρχιτεκτονική των κτηρίων, την ανάπτυξη των κτηριακών όγκων και τη σχέση τους με τους υπαίθριους χώρους που συμβάλουν στην αύξηση της θερμοκρασίας και στην ατμοσφαιρική ρύπανση. Σε κάθε περίπτωση, η γενική πολεοδομική οργάνωση, η ρυμοτομία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ο φυσικός σχεδιασμός του κάθε οικιστικού συνόλου και των επί μέρους τμημάτων συναρτώνται άμεσα με το μικροκλίμα της κάθε αστικής περιοχής.

Επιπλέον, οι περιοχές αυτές -σχεδόν πάντα- στερούνται επιπλέον κοινόχρηστων χώρων για την εξυπηρέτηση των πεζών και των αναγκών του αστικού εξοπλισμού (όπως μικρών χώρων για την ένταξη στάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς, μικρών χώρων αναψυχής και ανάπαυσης, χώρων ανάπτυξης πρασίνου κλπ).

Τα πυκνοδομημένα, τα φθίνοντα κέντρα των πόλεων και οι υποβαθμισμένες περιοχές που κατοικούνται από αδύναμες κοινωνικές ομάδες είναι συχνά περιοχές με κλιματικό πρόβλημα ή πρόβλημα έλλειψης επαρκών κοινόχρηστων χώρων. Ο τρόπος ανάπτυξης των κτηρίων σε αυτές τις περιοχές μπορεί να έχει σημαντικά αποτελέσματα για την βελτίωση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών συνθηκών που επίσης σχετίζονται με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Η "αστική μορφολογία" -η μορφή των κτηρίων και των χώρων που δημιουργούν-, είναι από τους βασικούς παράγοντες διαμόρφωσης του μικροκλίματος και η μεταβολή της αστικής μορφολογίας μπορεί να τροποποιήσει τοπικά τις ατμοσφαιρικές συνθήκες, τις τιμές βιοκλιματικών παραμέτρων όπως η θερμοκρασία και η υγρασία του περιβάλλοντος, η ταχύτητα και η διεύθυνση του ανέμου, καθώς και το ισοζύγιο ακτινοβολιών, επηρεάζοντας τη θερμική και οπτική άνεση μιας περιοχής.

Για τις περιοχές αυτές, στις προβλέψεις του νέου Οικοδομικού Κανονισμού δίνεται η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης στις περιπτώσεις εκείνες που για το κτήριο επιλέγεται να περιοριστεί η κάλυψή του σε σχέση με την επιτρεπόμενη, όταν αναπτύσσεται σε οικόπεδο που προκύπτει από τη συνένωση μικρότερων οικοπέδων, όταν αποδίδει μέρος του ακάλυπτου χώρου ή της στέγης του σε δημόσια χρήση, όταν αποσύρεται και α-

ντικαθίσταται με άλλο κτήριο που πληρεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ή όταν κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι εξαιρετικά περιορισμένο ή σχεδόν μηδενικό το ενεργειακό του αποτύπωμα.

Επιπλέον, δεν επιτρέπεται με το νέο Κανονισμό η σφράγιση του φυσικού εδάφους με την επέκταση του υπογείου στο σύνολο του οικοπέδου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η δυνατότητα ανάπτυξης υψηλής βλάστησης.

Από τις συνενώσεις οικοπέδων που θα προκύψουν με την παροχή των παραπάνω κινήτρων, προκύπτει όφελος για την ποιότητα της καθημερινής ζωής, το περιβάλλον, την αισθητική εικόνα της πόλης και την αρχιτεκτονική. Δημιουργούνται μεγαλύτεροι ενιαίοι ανοιχτοί χώροι και χώροι πρασίνου, βελτιώνεται το μικροκλίμα της περιοχής τους, αναπτύσσονται πιο συνεκτικοί και λειτουργικοί κτηριακοί όγκοι, περιορίζεται η κατακερματισμένη εικόνα μορφών και αποδίδονται πολύτιμοι χώροι σε κοινή χρήση.

Επίσης, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα καθώς και ο περιορισμός της κάλυψης μπορεί να επιφέρουν μεγάλες αλλαγές στη ροή του ανέμου, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας σημαντικά στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων.

Ο νέος Κανονισμός σέβεται και διατηρεί τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της και οι παραπάνω προβλέψεις του δεν έχουν εφαρμογή στα προστατευτέα μέρη της. Σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί, το μεγαλύτερο ύψος των κτιρίων συνοδεύεται από μικρότερη κάλυψη και σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζει επίσης την κίνηση του αέρα και μπορεί να επιφέρει βελτίωση του μικροκλίματος στις δομημένες περιοχές υψηλής πυκνότητας. Ο αέρας μεταφέρει τη θερμότητα μακριά από τους ανθρώπους και τα κτήρια και με τον τρόπο αυτό επηρεάζει τον ενεργειακό τους κατανάλωση.

Υπό αυτούς τους όρους η προτεινόμενη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνοδεύεται από τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης, και συνεπώς δεν συνιστά επιδείνωση αλλά βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Σε επίπεδο πόλης τα οφέλη είναι περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά και στοχεύουν σε μια πιο βιώσιμη αστική πραγματικότητα.

Επιπλέον δίνεται η δυνατότητα εφαρμογής νέων προτύπων ανάπτυξης μέσα από την ανακύκλωση πολεοδομημένης γης και την απόσυρση σαθρών κτηρίων, ενώ μέσω της παροχής κινήτρων επέρχεται εξοικείωση με τις νέες πρακτικές, συνειδητοποίηση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και υιοθέτηση νέων συμπεριφορών.

Ειδικότερα:

- Με την παράγραφο 1 και για οικόπεδα που έχουν έκταση μεγαλύτερη της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και με βάση συντελεστές που προωθούν την εξάλειψη της κατάτμησης προσδιορίζεται ειδικότερα το κίνητρο κλιμακωτής αύξησης του συντελεστή δόμησης και εναρμόνισης με τα επιτρεπόμενα ύψη, ως ακολούθως:

- Με την παράγραφο 1α, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 8% έως 10% με ταυτόχρονη μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20%.

- Με την παράγραφο 1β, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 12% έως 15% με ταυτόχρονη: μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20% και απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου.

- Με την παράγραφο 1γ, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 16% έως 20% με ταυτόχρονη: μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20% και απόσυρση κτιριακού αποθέματος.

- Με την παράγραφο 1δ, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 20% έως 25% με ταυτόχρονη: μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20%, απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου και απόσυρση κτιριακού αποθέματος.

- Με την παράγραφο 1ε, ορίζεται κριτήριο μορφολογίας των κτιρίων που προκύπτουν με την ένταξη στις ανωτέρω κατηγορίες.

- Με την παράγραφο 1στ, δίνεται το ανώτερο κίνητρο σε περίπτωση συνένωσης μικρών ιδιοκτησιών.

- Με την παράγραφο 1ζ, δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 35% με παρέκκλιση 30% από το ανώτατο επιτρεπόμενο της περιοχής, για οικοπέδα άνω των 2.000τ.μ. που αποδίδουν σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακάλυπτου τους.

- Με την παράγραφο 1η, ορίζεται η διαδικασία για την απελευθέρωση του ύψους ως το ανώτατο επιτρεπόμενο με τον παρόντα νόμο και κατά παρέκκλιση του ανώτατου επιτρεπόμενου της περιοχής, για κτίρια που κατασκευάζονται σε οικοπέδα άνω των 2.500 τ.μ και μειώνουν την κάλυψή τους στο ελάχιστο δυνατό, χωρίς να αυξάνουν το συντελεστή δόμησης τους.

- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η πιστοποίηση της απόδοσης χώρου σε κοινή δημόσια χρήση

- Με την παράγραφο 3, ορίζεται η μορφή εκμετάλλευσης από το Δήμο, της επιφάνειας που έχει αποδοθεί.

- Με την παράγραφο 4, ορίζεται η διαδικασία επί συνενώσεων ή οικοπέδων που οικοδομούνται κατά την παράγραφο 1 και έχουν έκταση οικοδομικού τετραγώνου.

- Με τις παραγράφους 5, 6 7α και 7β και 8 επαναδιατυπώνονται και τροποποιούνται τα άρθρα 1, 2, 3, 5 και 6 του άρθρου 12 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 7γ, προσδιορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση των λοιπών όρων δόμησης (ύψους, τοποθέτησης, χρήσης, κάλυψης κλπ.) εκτός του συντελεστή δόμησης, σε περίπτωση έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου.

- Με την παράγραφο 7δ, προσδιορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση των όρων δόμησης, συντελεστή δόμησης, ύψους, τοποθέτησης, χρήσης, κάλυψης κλπ., σε περίπτωση έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου.

- Με την παράγραφο 8, προσδιορίζεται η διαδικασία ρύθμισης θεμάτων αστικού δικαίου των συνιδιοκτητών που εντάσσουν τις ιδιοκτησίες τους στο παρόν άρθρο.

Άρθρο 11

Συντελεστής Δόμησης

- Με την παράγραφο 1 επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 2 του άρθρου 7 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 2 επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 3 του άρθρου 7 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 3 ορίζεται ο χειρισμός του συντε-

λεστή δόμησης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232).

- Με την παράγραφο 4 προσδιορίζεται ο υπολογισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης του οικοπέδου.

- Με την παράγραφο 5 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που συνυπολογίζονται στη δόμηση του.

- Με την παράγραφο 6 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που δε συνυπολογίζονται στη δόμηση του, ως ακολούθως:

- Με τις παραγράφους 6α, 6β, 6γ, 6η, 6κι ορίζονται οι επιφάνειες, οι χώροι και τα διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στη δόμηση, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.

- Με τις παραγράφους 6δ, 6ε, 6στ, 6ζ, 6θ, 6ι, 6ια, 6ιβ, 6ιγ, 6ιδ, 6ιε, 6ιζ, 6κδ, 6κστ, 6κη, 6κθ αντιμετωπίζονται χρηστικές και κτιριολογικές απαιτήσεις και δίνονται κίνητρα για δημιουργία χώρων που πληρούν τις προϋποθέσεις ασφάλειας και υγείας και δίνουν τη δυνατότητα για μορφολογική επεξεργασία στα πλαίσια σχεδιασμού τους.

- Με τις παραγράφους 6η, 6ιστ, 6ιθ, 6κ, 6κα, 6κγ, 6κζ ορίζονται κίνητρα για τη δημιουργία επιμέρους επιφανειών χώρων και κατασκευών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος.

- Με την παράγραφο 6κβ, δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτιρίου.

- Με την παράγραφο 6κε, ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτιρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων.

Άρθρο 12

Ποσοστό Κάλυψης

- Με την παράγραφο 1α, ορίζεται νέο μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 60% μειώνοντας ριζικά το γενικό ποσοστό κάλυψης τον οικοπέδων με δομήσιμη επιφάνεια σε μεγαλύτερο βαθμό από αυτόν που όριζε ο ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000, με στόχο την απόδοση μεγαλύτερης επιφάνειας φυσικού εδάφους στην πόλη και τους χρήστες.

- Με την παράγραφο 1β, επαναδιατυπώνεται τμήμα της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 1γ, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 4 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 1δ, επαναδιατυπώνεται τμήμα της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 2 ορίζεται ο χειρισμός του ποσοστού κάλυψης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232).

- Με την παράγραφο 3 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που συνυπολογίζονται στην κάλυψη του οικοπέδου.

- Με την παράγραφο 4 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που δε συνυπολογίζονται στην κάλυψη

του οικοπέδου, ως ακολούθως:

- Με τις παραγράφους 4α και 4β, ορίζονται οι επιφάνειες, οι χώροι και τα διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.

- Με τις παραγράφους 4δ, 4στ, 4ζ, αντιμετωπίζονται χρηστικές και κτιριολογικές απαιτήσεις και δίνονται κίνητρα για δημιουργία χώρων που πληρούν τις προϋποθέσεις ασφάλειας και υγείας και δίνουν τη δυνατότητα για μορφολογική επεξεργασία στα πλαίσια σχεδιασμού τους.

- Με τις παραγράφους 4γ, 4η, 4θ, 4ι, 4ια, ορίζονται κίνητρα για τη δημιουργία επιμέρους επιφανειών χώρων και κατασκευών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος.

- Με την παράγραφο 4ε, δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτιρίου.

- Με την παράγραφο 4ιβ, ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτιρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων.

Άρθρο 13 Συντελεστής Όγκου

- Με την παράγραφο 1 προσδιορίζεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου του οικοπέδου ανάλογα με το ύψος των κτιρίων και με μικρή αύξηση από τους οριζόμενους στο ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, με σκοπό τη βελτίωση σχεδιασμού και εφαρμογών που αυξάνουν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

- Με την παράγραφο 2 προσδιορίζεται ο όγκος που προσμετράται στον πραγματοποιούμενο συντελεστή όγκου σε σχέση με τους χώρους που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης με στόχο το σχεδιασμό και επίλυση της μορφής του κτιριακού όγκου με βάση τη δόμησή του.

Άρθρο 14 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

Με το άρθρο αυτό επιχειρείται η απόλυτη εξάλειψη των συστημάτων δόμησης και τοποθέτησης κτιρίων στο οικόπεδο (συνεχές, πανταχόθεν, μεικτό, ασυνεχές, σύστημα πτερύγων), προσπάθεια που ξεκίνησε με το ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 μετά από προσφυγές στο ΣτΕ κατά του άρθρου ελεύθερης τοποθέτησης. Η τοποθέτηση κτιρίων αυτή τη στιγμή αποτελεί ένα υβριδικό σύστημα μεταξύ της προ του 1985 νομοθεσίας που βασιζόταν στα συστήματα δόμησης και της φιλοσοφίας του ν. 1577/85 που βασιζόταν στην ελεύθερη τοποθέτηση κτίσματος στο οικόπεδο. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου αποτελούν συνέχεια ν. 1577/85 του, παίρνοντας στοιχεία από παλαιότερους οικοδομικούς κανονισμούς όπως τη μικρή απόσταση στους πλάγιους ακάλυπτους και το ελάχιστο μήκος πλευράς κτιρίου, επιδιώκοντας να συγκεράσει τα διαφορετικά συστήματα με τρόπο απλό και αποκωδικοποιώ-

ντας την εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος.

Άρθρο 15 Ύψος κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου

- Με την παράγραφο 1, προσδιορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ανάλογα με τον μέγιστο προσδιοριζόμενο συντελεστή δόμησης, με αύξηση κατά 0.25 μέτρα ανά όροφο από τα οριζόμενα μεγέθη του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000, με σκοπό τη βελτίωση σχεδιασμού και εφαρμογών που αυξάνουν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

- Με την παράγραφο 2, ορίζονται παρεκκλίσεις σε περίπτωση κατασκευής ειδικών κτιρίων.

- Με την παράγραφο 3, ορίζεται ο τρόπος μέτρησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου.

- Με την παράγραφο 4, ορίζεται η δέσμευση τήρησης της μορφής του φυσικού εδάφους και η τροποποίηση της στάθμης της μόνο για λόγους απορροής ομβρίων και για ελάχιστο ύψος.

- Με την παράγραφο 5, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 6, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 1 του άρθρου 10 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 7, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 2 του άρθρου 10 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 8, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 3 του άρθρου 10 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

Άρθρο 16 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία επί των όψεων των κτιρίων που συμμετέχουν στην ογκοπλαστική του διαμόρφωση και συμβάλλουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού με τη δημιουργία παθητικού δροσισμού, σκίασης, φυσικού αερισμού. Ο προσδιορισμός τους λειτουργεί ως κίνητρο δημιουργίας τους, εφόσον αφαιρούνται από το συντελεστή δόμησης όγκου και κάλυψης κατά τις διαστάσεις που προσδιορίζονται στο άρθρο αυτό. Επίσης, κατά το άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι θέσεις τους μέσα στα όρια των υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου.

Άρθρο 17 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται: ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου, οι διαμορφώσεις σε αυτόν και οι λόγοι για τους οποίους αυτές είναι επιτρεπτό να γίνονται, η διαχείριση του αποτελέσματος κάθε εργασίας διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, τα στοιχεία επί των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου που συμμετέχουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων, ή σε χρηστικές απαιτήσεις. Προσδιορίζονται επίσης οι κατασκευές στα προκήπια και οι θέσεις όλων των κατασκευών, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών για ά-

τομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου ή των προκηπίων. Ορίζεται το ποσοστό μη σφραγισμένης επιφάνειας φυσικού εδάφους ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η ψηλή βλάστηση, με την υπό όρους επέκταση των υπογείων χώρων του κτιρίου. Ορίζεται ότι τα στοιχεία ύδατος του περιβάλλοντος χώρου συμμετέχουν στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης. Τέλος αναφέρονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη περιφράξεων, ο τρόπος μέτρησής τους και η θέση των περιφραγμάτων.

Άρθρο 18 Φυτεμένα δώματα

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζεται ο τρόπος κατασκευής, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία ενημέρωσης της αρμόδιας αρχής, για τη δημιουργία φυτεμένων επιφανειών και δωμάτων στα δομικά στοιχεία της κατασκευής.

Άρθρο 19 Κατασκευές πάνω από το κτίριο

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία και οι κατασκευές που επιτρέπεται να κατασκευάζονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό με τις μέγιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις τους.

Άρθρο 20 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία και οι κατασκευές που επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους, οι εγκρίσεις και η διαδικασία χορήγησης άδειας δόμησής τους.

Άρθρο 21 Προσωρινές κατασκευές

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζεται η ειδική κατηγορία προσωρινών κατασκευών που επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, οι εγκρίσεις για την άδεια δόμησής τους, καθώς και οι ελάχιστες απαιτήσεις της στατικής τους επίλυσης.

Άρθρο 22 Παρόδια στοά

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις δημιουργίας παροδίων στοών, οι διαστασιολόγησή τους με επαναδιατύπωση του σχετικού άρθρου του κτιριοδομικού κανονισμού και με επαναδιατύπωση του άρθρου 15 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 και τροποποίησή του κατά τις παραγράφους 2ζ και 4, με τις οποίες ορίζεται ότι η στοά κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα όταν το επιτρέπει η στατική μελέτη του κτιρίου που τη διαμορφώνει και ότι σε μη διανοιγμένες στοές επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης και οι διαρρυθμίσεις των υφιστάμενων κτιρίων, επιδιώκοντας να θεραπεύσει δυσεπίλυτα χρόνια αιτήματα.

Άρθρο 23 Υφιστάμενα κτίρια

- Με τις παραγράφους 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού, ε-

παναδιατυπώνεται και τροποποιείται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία το άρθρο 23 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000.

- Με την παράγραφο 4, επαναδιατυπώνεται το σχετικό άρθρο για τους μεσότοιχους του κτιριοδομικού κανονισμού.

Άρθρο 24 Χαμηλά κτίρια

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνεται το άρθρο 14 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 και τροποποιείται ως προς το μέγιστο ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο κατά τις διατάξεις του σχεδίου νόμου, εναρμονιζόμενο με τη σχετική νομολογία.

Άρθρο 25 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης

Με το άρθρο αυτό ορίζεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτίρια που μέσω του βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού τους απαιτούν ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας, χρησιμοποιώντας συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ή παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Προσδιορίζεται η μεθοδολογία περιβαλλοντικής αξιολόγησής τους, τα προαπαιτούμενα για την έκδοση άδειας δόμησης, η διαδικασία για τον έλεγχο και την επιβολή προστίμων σε περίπτωση μη υλοποίησης της κατασκευής.

Άρθρο 26 Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνεται και τροποποιείται το άρθρο 28 του ν. 1577/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000, σύμφωνα με σύγχρονα διεθνή πρότυπα και απαιτήσεις.

Άρθρο 27 Ειδικές Διατάξεις

- Με την παράγραφο 1, ορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση από τις διατάξεις του παρόντος σχεδίου νόμου κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος.

- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος σχεδίου νόμου κατασκευή ανελκυστήρα, ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα, καθώς και η διαδικασία προσθήκης του σε διατηρητέα κτίρια και προστατευόμενους οικισμούς.

- Με την παράγραφο 3, ορίζεται η διαδικασία που επιτρέπει την κατασκευή περισσότερων υπογείων από αυτά που απαιτούνται για την κάλυψη των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης.

- Με την παράγραφο 4, ορίζεται ο υπολογισμός του συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπαγωγής ιδιοκτησίας και στα δύο άρθρα του παρόντος κατά τα οποία δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης.

Άρθρο 28 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

- Με την παράγραφο 1, ορίζεται ότι οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, με στόχο να αντιμετωπιστεί συνολικά το ζήτημα δόμησης σε περιοχές οριοθετημένων ή μη ρεμάτων.

- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η διαδικασία επίλυσης ερμηνευτικών ζητημάτων που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή του παρόντος από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Άρθρο 29 Καταργούμενες διατάξεις

Με το άρθρο αυτό ορίζονται οι καταργούμενες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

Άρθρο 30

Με την παρ. 1 μετατίθεται η έναρξη ισχύος της διάταξης, που προβλέπει τη δήλωση του μητρώου των μηχανικών μέχρι την οργάνωση του Μητρώου στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, για την οποία εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Με την παρ. 2 ορίζεται διετής η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ).

Με την παρ. 3 δίνεται η δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της άδειας δόμησης ανεξάρτητα από το χρόνο της ισχύος της.

Με την παρ. 4 βελτιώνεται νομοτεχνικά η διάταξη της παραγράφου 7 του άρθρου 12 του νόμου 4030/2011.

Με την παρ. 5 παρατείνεται κατά τρία έτη η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2012 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4030/2011) δεδομένης της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας.

Επίσης για τον ίδιο λόγο με την παρ. 6 δίνεται η δυνατότητα ολοκλήρωσης των όψεων και της στέγης του κτιρίου μέχρι τις 31.12.2014 για παλαιές άδειες προκειμένου να μπορέσουν στη συνέχεια να αναθεωρηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Τέλος με την παρ. 7 ορίζεται σε τέσσερα έτη, από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η προθεσμία έκδοσης της οικοδομικής άδειας στην περίπτωση που έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011 και αφορά έργο σε κηρυγμένο παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και οικιστικό σύνολο, που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.

Άρθρο 31

Με την παρ. 1 συμπληρώνεται η διάταξη του με αριθμό π.δ. 340/1990 που ρυθμίζει τη διάρθρωση των Γενικών Διευθύνσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Με την παρ. 2 επιτρέπεται σε περιπτώσεις αδειών που είχαν εκδοθεί προ του π.δ. «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στις περιοχές Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη του Δήμου Αθηναίων» (Δ' 1075 /3.9.1993) να μπορούν στους ορόφους να έχουν χρήσεις ανάμεικτες, που όμως επιτρέπονται από το π.δ.

Με την παρ. 3 δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4002/2011, που ρυθμίζουν τη δημιουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και για ξενοδοχειακά καταλύματα της παρ. 1Α του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, τα οποία κατασκευάζονται εντός πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4002/2011.

Κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 40 έως και 51 περί αμιγούς ελευθέρως δόμησης του ν.δ. 8/1973 (Γ.Ο.Κ. του 1973 - Α' 124), εκδόθηκαν Προεδρικά Διατάγματα, με τα οποία, στα πλαίσια πολεοδομικής ενεργοποίησης γηπέδων εκτός σχεδίου πόλεως, προβλέφθηκαν γι' αυτά, μεταξύ άλλων, συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης. Μετά την κατάργηση του εν λόγω Γ.Ο.Κ. του 1973, με το ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ. του 1985 - Α' 210) και εξ αιτίας της ανυπαρξίας σχετικών μεταβατικών διατάξεων στο Γ.Ο.Κ. του 1985, υπάρχει αδυναμία συμπλήρωσης ή και τροποποίησης των άνω Προεδρικών Διαταγμάτων. Συνέπεια αυτού είναι ότι, σε πολλές περιπτώσεις, καθίσταται ανενεργός ένα κατοχυρωμένο και κεκτημένο δικαίωμα των ιδιοκτητών των ως άνω γηπέδων, λόγω αδυναμίας, είτε εξάντλησης του συντελεστή δόμησης, που τους είχε χορηγηθεί από την Πολιτεία, είτε τροποποίησης όρων των εν λόγω Προεδρικών Διαταγμάτων, η οποία είναι αναγκαία για προσαρμογή αυτών στις υφιστάμενες οικονομικές και κοινωνικές απαιτήσεις, λαμβανομένου υπόψη ότι έχει παρέλθει μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή τους.

Με την παρ. 4 δίνεται η δυνατότητα, είτε να εξαντληθεί ο, με κανονιστική διοικητική πράξη, χορηγηθείς συντελεστής δόμησης, είτε να αλλάξουν απρόσδοτες υφιστάμενες ή εγκαταλελειμμένες χρήσεις κτιρίων, με εφαρμογή πάντα των διατάξεων κατ' εξουσιοδότηση των οποίων εκδόθηκε το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα.

Με την παρ. 5 θεσπίζεται μεταβατική ρύθμιση για τις περιπτώσεις επενδυτών που είχαν προβεί σε απόκτηση ακινήτων με βάση την τότε ισχύουσα νομοθεσία ως προς τα όρια αρτιότητας και μάλιστα διπλάσιας έκτασης (οκτώ αντί των τότε απαιτούμενων τεσσάρων), προκειμένου να αναπτύξουν σε αυτά τουριστικές εγκαταστάσεις, οπότε και δεν πρόλαβαν μετά τη ψήφιση της ΚΥΑ έγκρισης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (Β' 1138/11.6.2009).

Με την παρ. 6 ορίζεται ότι για τα κτίρια, που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα, που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής παραβόλου για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011.

Άρθρο 32

Με την παρ. 1 ρυθμίζονται θέματα πολεοδομικών αρμοδιοτήτων σε προσαρμογή προς τη νομολογία του ΣτΕ καθώς και των διατάξεων του ν. 3852/2010 (Καλλικράτης) ενώ καθορίζεται ως αρμόδιο το τεχνικό συμβούλιο (ΣΥΠΟΘΑ) αυτό της οικείας Περιφέρειας για να γνωμοδοτεί για την έγκριση των πολεοδομικών μελετών και ρυθμίσεων με στόχο την προσαρμογή στις διατάξεις του «Καλλικράτη» (άρθρο 189) αλλά και την επίσπευση των σχετικών διαδικασιών και την αποφόρτιση των Κεντρικών Υπηρεσιών του ΥΠΕΚΑ.

Με την παρ. 2 προστίθενται περιπτώσεις στην παρά-

γραφο 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, ώστε να διευκολύνεται η εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων ή και κοινωφελών χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών αλλά και του αστικού περιβάλλοντος.

Με την παρ. 3 επέρχονται διορθώσεις αποσαφηνιστικές και νομοτεχνικού χαρακτήρα στο άρθρο 39 του ν. 4030/2011.

Άρθρο 33

Με το άρθρο 33 και την παραγρ. 1 αυτού ρυθμίζονται θέματα συμμόρφωσης της διοίκησης κυρίως σε δικαστικές αποφάσεις άρσης ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων ή δεσμεύσεων που παγίως αντιμετωπίζονται από τη διοίκηση με την εφαρμογή διαδικασιών και όρων- προϋποθέσεων όπως έχουν προκύψει βάσει πάγιας αλλά και πρόσφατης νομολογίας του ΣτΕ.

Με την παρούσα ρύθμιση ειδικότερα διασαφηνίζεται η ακολουθητέα διαδικασία «απόδοσης» δεσμευμένων και υπό απαλλοτρίωση ακινήτων για μεγάλα χρονικά διαστήματα, για τα οποία ουδέποτε καταβλήθηκαν στους ιδιοκτήτες οι οφειλόμενες αποζημιώσεις.

Επίσης διευκρινίζονται οι διαδικασίες με τις οποίες εγκρίνονται οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις τροποποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά που απαιτείται να υποβάλουν στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία οι ενδιαφερόμενοι, ώστε να ξεκινήσει η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Με την παραγρ. 2, τίθενται πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια τα οποία, όπως έχει προκύψει από τη Νομολογία του ΣτΕ, πρέπει να εξετάζει και σταθμίζει η διοίκηση προκειμένου να τροποποιεί το ρυμοτομικό σχέδιο με στόχο κατά τη διαδικασία αυτή που υπαγορεύεται από το άρθρο 17 του Συντάγματος να μη γίνονται πολεοδομικές ρυθμίσεις που είναι αντίθετες προς τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος. Στο πλαίσιο αυτό οι οικείοι δήμοι και οι εκάστοτε αρμόδιοι φορείς οφείλουν να εφαρμόζουν το ρυμοτομικό σχέδιο και να αποζημιώνουν τους δικαιούχους άλλως οι χώροι αυτοί καθίστανται οικοδομήσιμοι ή τίθενται σε καθεστώς εκτός σχεδίου, όταν υπάγονται σε προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας ή προστατεύονται ως αρχαιολογικοί χώροι ή βρίσκονται σε ευαίσθητες περιβαλλοντικές θέσεις ή δεν συνδέονται λειτουργικά με την πόλη.

Τέλος με την παραγρ. 3, καθορίζονται οι προϋποθέσεις υπό την αθροιστική συνδρομή των οποίων είναι επιτρεπτή η επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης που πρέπει να γίνεται μόνο αν υπαγορεύεται από πολεοδομικούς – περιβαλλοντικούς λόγους και εφόσον ο αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας τεκμηριωμένα έχει την οικονομική δυνατότητα αποζημίωσης των δικαιούχων ιδιοκτητών.

Επίσης ορίζεται χρονική προθεσμία για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, με επίσπευση των σχετικών διαδικασιών από τον οικείο δήμο, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας ο χώρος ρυθμίζεται από τη διοίκηση, χωρίς τη συμμετοχή του δήμου.

Με την παρ. 4 ρυθμίζονται θέματα εφαρμογής των τροποποιήσεων που γίνονται μετά την άρση απαλλοτρίωσης και καθορίζονται χρόνοι για την γρήγορη υλοποίηση και απόκτηση των χώρων που διατηρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος.

Άρθρο 34

Με το άρθρο 34 ρυθμίζονται αναλυτικά οι διαδικασίες και οι υποχρεώσεις των οικείων Δήμων και των ιδιοκτητών ακινήτων για την καταβολή εισφοράς – τέλους για την άμεση και αποτελεσματικότερη συντέλεση των απαλλοτριώσεων κοινοχρήστων χώρων που είτε έχουν αρθεί είτε καθυστερεί η απαλλοτρίωσή τους για χρόνο πάνω από δέκα χρόνια από τον καθορισμό τους με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Άρθρο 35

Τελικές και μεταβατικές διατάξεις

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου και θεσπίζονται μεταβατικές διατάξεις.

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Α. Γιαννίτσης	Ευάγ. Βενιζέλος
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Δ. Αβραμόπουλος	Γ. Παπακωνσταντίνου
ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ	ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ
Γ. Μπαμπινιώτης	Μ. Βορίδης
ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
Α. Λοβέρδος	Κ. Σκανδαλίδης
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
Μ. Παπαϊωάννου	Π. Γερουλάνος

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ

Σ. Ξυνίδης

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Ν. Σηφουνάκης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ- ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

1. Η παράγραφος 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249), και η οποία τροποποιείται με την παρ. 3 του άρθρου ... έχει ως εξής :

«9. Ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης, κατά τον χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) Αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη.
- β) Τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς.
- γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.».

2. Η παράγραφος 12 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 (Α' 249), και η οποία τροποποιείται με την παρ. 4 του άρθρου ... έχει ως εξής :

«12. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά κατάθεσης αμοιβών και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρεί την άδεια δόμησης.».

3. Η παράγραφος 3 του άρθρου 45 του ν. 4030/2011 (Α' 249), και η οποία τροποποιείται με την παρ. 7 του άρθρου ... έχει ως εξής:

«3. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται όλες οι άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. Οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι στην

αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφαρμόζονται τα άρθρα 6 και 7.

Αν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας, η προθεσμία έκδοσης της είναι δύο έτη και αρχίζει από τη δημοσίευση.».

4. Το άρθρο 1 του υπ' αριθμ. 340/1990 π.δ. (Α' 135), και το οποίο τροποποιείται με την παρ. 1 του άρθρου ... έχει ως εξής :

« Άρθρο 1

Σύσταση Γενικών Διευθύνσεων

Στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων συνιστώνται οι ακόλουθες Γενικές Διευθύνσεις:

1. Γενική Διεύθυνση Περιβάλλοντος, που συγκροτείται από τις Διευθύνσεις:

α. Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού.

β. Διεύθυνση Ελέγχου Ατμοσφαιρικής Ρύπανσης και Θορύβων.

γ. Διεύθυνση Χωροταξίας.

2. Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας, που συγκροτείται από τις Διευθύνσεις:

α. Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

β. Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας.

γ. Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών.

δ. Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών.

ε. Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών.

3. Γενική Διεύθυνση Διοικήσεως που συγκροτείται από τις Διευθύνσεις:

α. Διεύθυνση Διοικητικού.

β. Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου.

γ. Διεύθυνση Οργάνωσης.

δ. Διεύθυνση Οικονομικού.

ε. Διεύθυνση Πολιτικής Σχεδιάσεως Εκτάκτου Ανάγκης.

στ. Τμήμα Διεθνών Δραστηριοτήτων και Σχέσεων με ΕΟΚ.».

5. Η παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α' 124), η οποία τροποποιείται με την παρ. 2 του άρθρου ... έχει ως εξής:

«2. Κατ' εξαίρεση της παρ.1 του παρόντος :

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε περιοχές δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα 1 και 2 του ν. 2242/1994, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με Εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 6 του ως άνω π.δ/τος της 16.8.1985.

β) Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό 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 του άρθρου 9 του π.δ. της 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ') υποχρεούνται να συμμετάσχουν με Εισφορά σε γη

ως εξής:.

Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 5%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 15%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 25%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 30%.

Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 40%.

γ) Οι ιδιοκτησίες για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), όπως ισχύει, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με Εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που καθορίζονται στην περίπτωση β της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α).

δ) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3.

ε) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7./16.8.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο, σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, υποχρεούνται σε Εισφορά σε γη σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στο άρθρο αυτό. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

Η εισφορά αποτελεί ποσοστό της επιφάνειας της ιδιοκτησίας, όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης και διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη

δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του Ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.1923 και του Ν. 5269/1931 (ΦΕΚ 274 Α) για το επιπλέον τμήμα.

Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του Ν.Δ. 17.7.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή.

Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001.».

6. Η παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, η οποία τροποποιείται με την παρ. 3α του άρθρου ... έχει ως εξής:

«1. Η εποπτεία των Οικοδομικών Συνεταιρισμών (Ο.Σ.) ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με το ν. 1667/1986 (Α' 196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ασκεί εποπτεία επί των Ο.Σ. μόνο για θέματα αρμοδιοτήτων του, δηλαδή ιδίως ως προς τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, έγκριση μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θέματα ενέργειας.».

7. Η παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, η οποία τροποποιείται με την παρ. 3β του άρθρου ... έχει ως εξής:

«6. Για την εφαρμογή των παραγράφων 4 και 5 απαιτείται οι αρμόδιες υπηρεσίες του οικείου Ο.Τ.Α. να προβούν σε προκαταρκτική εκτίμηση των έργων τεχνικής υποδομής από οικονομοτεχνική άποψη.

Η παραπάνω εκτίμηση επικυρώνεται με απόφαση του αρμόδιου συμβουλίου, η οποία επέχει θέση απόφασης ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής.

Η απόφαση ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής κοινοποιείται αμελλητί με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, με παραγγελία να επιβάλουν την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών για όσο διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. να προβούν στη σύνταξη μελετών για τα έργα υποδομής, προκειμένου να μην παρεμποδίζεται η πραγματοποίησή τους και να διασφαλίζεται η καλή εκτέλεση αυτών.

Μετά την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας οι Ο.Τ.Α. αναλαμβάνουν την εκπόνηση των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των Ο.Σ. και εντάσσουν αυτά στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματα τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»

8. Η παρ. 7 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, η οποία τροποποιείται με την παρ. 3γ του άρθρου ... έχει ως εξής:

«7. Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις προηγούμενες παραγράφους οι Ο. Σ. μπορούν μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους, να επιλέξουν τη σύναψη συμβάσεων με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιον άλλον τρόπο δεσμευτούν συμβατικά. Με τις σχετικές συμβάσεις καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις κατασκευής των έργων υποδομής, η σύναψη τυχόν δανείων, επιβαρύνσεις, καταβολές εισφορών, ο μηχανισμός είσπραξης και οι κυρώσεις για την επιβολή αυτής, η τυχόν από κοινού επιλογή φορέα κατασκευής των έργων, η ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τις ήδη ανειλημμένες συμβατικές υποχρεώσεις των Ο.Σ., οι χρόνοι και οι προθεσμίες, μέτρα και ασφαλιστικές δικλείδες για την τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων,

θέματα εποπτείας και ελέγχου των έργων, σύμπραξη με άλλους φορείς δημόσιου ή ιδιωτικού τομέα, συμβατικές υποκαταστάσεις, επίλυση διαφορών.».

9. Η παρ. 12 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011, η οποία τροποποιείται με την παρ. 3δ του άρθρου ... έχει ως εξής:

«12. Για όσους Ο.Σ. δεν εφαρμόσουν τη πολεοδομική μελέτη μέσα στην προθεσμία της παραγράφου 3, ανακαλείται η πολεοδομική τους μελέτη και επέρχεται αυτοδίκαια η διάλυση τους, μετά από διαπιστωτική πράξη του αρμόδιου Περιφερειάρχη. Όσοι Ο.Σ. αναλάβουν την εκτέλεση των έργων υποδομής στην έκτασή τους, αλλά η εν λόγω προθεσμία εκπνεύσει άπρακτη, διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της Περιφέρειας και τα έργα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α..».

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Άρθρο 1 Σκοπός

Σκοπός του παρόντος νόμου είναι:

α) Ο καθορισμός των όρων, προϋποθέσεων και περιορισμών για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών. Βασική αρχή του είναι η προστασία του περιβάλλοντος, φυσικού και ανθρωπογενούς, όπως αυτό ορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία και τις διεθνείς συμβάσεις. Ο πρωταρχικός του στόχος είναι η κάλυψη συγκεκριμένων κοινωνικών αναγκών στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας.

β) Η θεσμοθέτηση κανόνων για την κατασκευή των δομικών έργων στο σύνολο και για τα επί μέρους στοιχεία τους, ώστε να ικανοποιούν τις απαιτήσεις της υγείας και της ασφάλειας των χρηστών και των πολιτών, της δομικής αντοχής, της μορφολογικής και αρχιτεκτονικής ποιότητας, της λειτουργικότητας και προσβασιμότητας των κτιρίων, της προστασίας του περιβάλλοντος, της εξοικονόμησης ενέργειας και φυσικών πόρων, του περιορισμού των ρύπων και της υποστήριξης της παραγωγής βιώσιμων κτιρίων, συνόλων και πόλεων.

Άρθρο 2 Ορισμοί

1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού είναι το εγκεκριμένο διάγραμμα που καθορίζει τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους τους ειδικούς όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.

2. Διάγραμμα εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ) είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.

3. Ρυμοτομούμενο τμήμα είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου (δρόμους, πλατείες κ.λπ.) και απαλλοτριώνεται για πολεοδομικό σκοπό.

4. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

5. Κοινωφελείς χώροι είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

6. Δρόμοι ή οδοί είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων.

7. Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των πεζών.

8. Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας είναι οι πεζόδρομοι στους οποίους επιτρέπεται η υπό όρους κίνηση οχημάτων.

9. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή / και εκτός σχεδίου περιοχή.

10. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή / και την εκτός σχεδίου περιοχή.

11. Ρυμοτομική γραμμή είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή / και εκτός σχεδίου περιοχή.

12. Οικοδομική γραμμή είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.

13. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.

14. Οικόπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο.

15. Όρια γηπέδου ή οικοπέδου είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.

16. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα είναι τα οικόπεδα που έχουν τουλάχιστον μία κοινή πλευρά ή τμήμα αυτής.

17. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

18. Κορυφογραμμή είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα.

18α. Υδροκρίτης είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος.

19. Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.

20. Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από κλειστούς και ανοικτούς χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

21. Εγκατάσταση είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

22. Ελαφρά κατασκευή είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές επιλύσεις.

23. Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά όπως, τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες, κ.λπ..

24. Λυόμενη κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα δομικά στοιχεία που τοποθετούνται σε σταθερή βάση.

25. Προσωρινή κατασκευή είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του ε-

δάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο και για περιορισμένο χρονικό διάστημα.

26. Υπόσκαφο είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου που κατασκευάζεται υπό την στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό, και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια χρήση.

27. Βιοκλιματικός σχεδιασμός είναι ο σχεδιασμός που αποσκοπεί στην βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών με σκοπό την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.

28. Βιοκλιματικό κτίριο ονομάζεται ένα κτίριο που ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, έχει σχεδιαστεί με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής και οπτικής άνεσης και ποιότητας αέρα με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στην ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.

29. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης είναι το κτίριο με πολύ υψηλή ενεργειακή κατάταξη. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του συνίσταται σε πολύ μεγάλο βαθμό σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, περιλαμβανομένης της παραγομένης επιτόπου ή πλησίον του κτιρίου.

30. Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση τους πάνω από 50% της επιφάνειάς τους δεν είναι η κατοικία.

31. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου συμφέροντος είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.

32. Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.

33. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών που τον ορίζουν.

34. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής όπως αυτές ορίζονται από το συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

35. Στάθμη Φυσικού Εδάφους είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.

36. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.

37. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.

38. Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατα-

σκευή του, είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό.

39. Κατασκευές πλήρωσης είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.

40. Επιτρεπόμενη χρήση του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης.

41. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12.

42. Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των ανοικτών και κλειστών χώρων που προσμετρώνται στην κάλυψη.

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

44. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.

45. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους

46. Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

47. Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, έως την τελική στάθμη της επιφανείας του τελευταίου ορόφου. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

48. Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.

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

50. Ακάλυπτος χώρος είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται.

51. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.

52. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.

53. Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο πρίσμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του.

54. Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.

55. Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,20 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

56. Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.

57. Ύψος στέγης είναι η κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δε μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

58. Ημιυπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο στεγασμένος χώρος που διαθέτει ανοιχτή πλευρά της οποίας το μήκος είναι μικρότερο ή ίσο του 1/3 του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου.

59. Στεγασμένος υπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος που διαθέτει ανοιχτή πλευρά της οποίας το μήκος είναι μεγαλύτερο του 1/3 του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.

60. Υπαίθριος χώρος – δώμα του κτιρίου είναι ο ασκεπής, ελεύθερος, βατός χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών, ημιυπαίθριων και στεγασμένων υπαίθριων χώρων του.

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

62. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες.

63. Κύρια όψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο.

64. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεων του.

65. Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή δώματος που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου.

66. Κλειστός εξώστης («έρκερ») είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης.

67. Εσωτερικός ανοικτός εξώστης (πατάρι) είναι βατός χώρος που βρίσκεται εντός χώρου όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτό, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής και δεν θεωρείται όροφος.

68. Κλειστός εσωτερικός εξώστης είναι προσβάσιμος χώρος χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, βρίσκεται εντός χώρου όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης, έχει βοηθητική χρήση και δεν θεωρείται όροφος.

69. Σοφίτα είναι ανοικτός ή κλειστός βατός χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου.

70. Προστέγασμα είναι το μη βατό σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.

71. Περίφραξη είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικοπέδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

72. Φυτεμένες επιφάνειες είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο

χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.

73. Δεξαμενή αποχέτευσης είναι ο στεγανός χώρος όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου.

74. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης / θέρμανσης είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι:

α. Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, (π.χ. νότια ανοίγματα).

β. Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους, (π.χ. ηλιακός χώρος - θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο, κ.α.)

γ. Συστήματα δροσισμού, (π.χ. ηλιακός αγωγός, σκίαστρα, ενεργειακοί υαλοπίνακες, κ.α.)

75. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα ψύξης / θέρμανσης είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα. (π.χ. ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, φωτοβολταϊκά στοιχεία, υβριδικά συστήματα, κ.α.)

76. Διπλά κελύφη είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας.

77. Ζεύξη κτιρίων είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από Κοινόχρηστο Χώρο (δρόμο, πεζόδρομο, κ.λπ.) και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα του ενός επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.

78. Δομικό έργο είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.

79. Απόσυρση κτιρίου είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάσταση με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.

80. Καθολικός σχεδιασμός / Σχεδιασμός για όλους είναι ο σχεδιασμός προϊόντων, δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση.

81. Προσβασιμότητα είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα -χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών (σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα κ.λπ.)- να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.

82. Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο, ή στον όροφο, ή στο χώρο ή στο δομικό έργο.

83. Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς. Οι υπόλοιποι χώροι των κτιρίων είναι βοηθητικής χρήσης. Στα κτίρια με χρήση κατοικίας χώροι κύριας χρήσης είναι τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία κ.λπ.. Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι οι ακόλουθοι: οι χώροι κυκλοφορίας (διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια), οι χώροι υγιεινής, τα μηχανοστά-

σια, οι αποθήκες, οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, τα κτίρια παραμονής ζώων (στάβλοι, βουστάσια κ.λπ.).

84. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν.

85. Μικτό εμβαδόν είναι το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό.

86. Καθαρός όγκος του χώρου είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.

87. Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

88. Ανοίγματα χώρου κτιρίου είναι το κενό που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.

89. Πέργκολα είναι η κατασκευή για τη στήριξη των φυτών.

90. Αστικός σχεδιασμός είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων/ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής – αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου (πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία κ.λπ.), των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή/και ιστορικού - αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

Άρθρο 3

Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού

1. α. Οι διατάξεις του παρόντος εκτός της παραγράφου 1 του άρθρου 27, εφαρμόζονται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

β. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: το άρθρο 2, οι παράγραφοι 2 και 3 του παρόντος άρθρου, τα άρθρα 4, 5, 6, η παράγραφος 3 του άρθρου 8, το άρθρο 11 εκτός από την παράγραφο 2 και τις παραγράφους διγ, διζ, βιστ για το άρθρο 19 όπως αναφέρεται σε αυτήν, οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12 εκτός της παραγράφου 4δ, η παράγραφος 14η όταν δεν ορίζεται διαφορετικά από άλλες διατάξεις, τα άρθρα 13, 16, 17 εκτός από την παράγραφο 6β, τα άρθρα 18, 23, 25 και η παράγραφος 1 του άρθρου 27.

γ. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: το άρθρο 2, οι παράγραφοι 2 και 3 του παρόντος άρθρου, τα άρθρα 4, 5, 6, 9, το άρθρο 11 εκτός από την παράγραφο διζ, οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12, το άρθρο 13, το άρθρο 14 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50μ. ανεξάρτητα από το ύψος, τα

άρθρα 16, 17 εκτός από την παράγραφο 6β, και τα άρθρα 18, 19, 23 και 25.

2. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη και συντελεστές που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

3. Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις κατισχύουν των γενικών που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

Άρθρο 4

Άδειες Δόμησης

1. Άδεια Δόμησης απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως ιδίως:

- α. Κατεδάφιση κατασκευών.
- β. Εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
- γ. Τοποθέτηση ικριωμάτων.
- δ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παρτημάτων τους.
- ε. Τροποποίηση όψεων.
- στ. Αλλαγή χρήσης, σε χώρους που η λειτουργία τους απαιτεί έγκριση άλλου φορέα εκτός της Υπηρεσίας Δόμησης.
- ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης.
- η. Περιτοιχίσεις.
- θ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού και δεξαμενής λυμάτων.

2. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

- α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.
- γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιότητα οικοπέδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Δ/σης της περιφέρειας.

ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

ζ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

η. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια.

θ. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων. Για την κοπή δένδρων, στο περίγραμμα της εκσκαφής δεν απαιτείται οποιαδήποτε άδεια.

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Με απόφαση

του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με την επιφύλαξη των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 3.

3. Δεν απαιτείται Άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες:

α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή/και την κάλυψη μορφής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.

β. Εσωτερικούς και εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων.

δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.

ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα.

στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων.

ζ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου (1,00 μ.) ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό χωρίς χρήση σενάζ, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

η. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους.

θ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού η πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 40 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα τύπου compact χωρίς μηχανοστάσια και με την προϋπόθεση ότι το ύψος τους σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο το ένα μέτρο (1,00μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους.

ι. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν/πλην 0,50 μ. από το φυσικό έδαφος.

ια. Τοποθέτηση κλιματιστικών σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16.

ιβ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19.

ιγ. Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών.

Για τις ανωτέρω εργασίες απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεσή τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

4. Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επιβλεψής από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 άρθρου 6 του παρόντος νόμου,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατα-

σκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

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

5. Αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης του παρόντος άρθρου,

β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίτερης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

7. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

8. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 5 **Χρήση κτιρίων**

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνον αν προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις και απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, χωρίς έκδοση άδειας δόμησης, εφόσον οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις επιμέρους μελέτες της υφιστάμενης χρήσης. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης.

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Άρθρο 6

Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

1. Ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς είναι οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός οικισμών, κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον και όπως ορίζονται σε διεθνείς συμβάσεις που έχουν κυρωθεί με νόμο.

Στα ακίνητα αγαθά φυσικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και χώροι, τόποι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί ιδίως βράχια, λόφοι, ρεματιές και δενδροστοιχίες που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα αγαθά αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

2. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής κατά περίπτωση, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών,

β) ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή/και τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κα-

τισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.

3. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και στον οικείο Δήμο, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται:

να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης,

να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και το διαδίκτυο,

να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,

να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο Δήμος δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την αποστολή της έκθεσης στο Δήμο.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ιδιοκτήτη. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα (1) από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και α-

ντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3.α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφ' όσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κατασκευών ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.

5.α) Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3.α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

6.α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν

βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους.

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμός, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 15.4.1988 (Δ' 317).

γ) Οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 3.α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο Δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινοχρήστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

8. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν

το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

9. Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

Άρθρο 7

Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν. 1577/1985, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,

β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει,

γ) για τα οικόπεδα που έχουν υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας πρέπει να εξασφαλίζονται οι προϋποθέσεις της Εγκυκλίου 25/1987 του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

2. Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν. 1577/1985 και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.

4. Γωνιακά άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδόν τους λόγω εγκεκριμένης απότμησης, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

5. Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα δεν επιτρέπεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση σε καμία περίπτωση.

6. α) 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 κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50.00) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5.00) μ..

β) Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ. 690/1948 (Α' 133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,00 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5,00 μ. όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.

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

8. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυσμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

9. α) 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 του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/1977.

β) Οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και προϋφίστανται της ισχύος του ν. 651/1977, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό ή οδό προϋφιστάμενη του έτους 1923 και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,0 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ.

γ) 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, επι-

τρέπεται 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, όπως εκάστοτε ισχύει, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.

10. 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 αδύνατον, κατά παρέκκλιση.

11. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παραγράφου 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 κατάληψη από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977.

12. Η κατά την παράγραφο 10 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

13. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 9, οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

14. 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 παροδιότητας.

15. Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.

Άρθρο 8 **Ειδικές περιπτώσεις**

1.α. Κατ' εξαίρεση, ως οικοδομικό τετράγωνο του ρυμοτομικού σχεδίου θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 και περικλείεται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους ή και χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στην περίπτωση αυτή, στη θέση των ρυμοτομικών γραμμών που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό.

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 παραγράφου 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

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

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα, προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν, γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 13.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε Ο.Τ. με την έννοια της παραγράφου 9 του άρθρου 2 του νόμου αυτού ή της παραπάνω παραγράφου 1, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού, είναι οικοδομήσιμες 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. Οι ιδιοκτησίες αυτές 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 τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

Για τα παραπάνω τμήματα των ιδιοκτησιών, τα οποία αποτελούν οικόπεδα ευρισκόμενα εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι διατάξεις (πολεοδομικές, δασικές κ.λπ.), που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάληψη των παραπάνω ιδιοκτησιών επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των ιδιοκτησιών 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, μόνον εφόσον

το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.

Σε περίπτωση μείωσης των ανωτέρω οικοπέδων λόγω ρυμοτομίας, 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, όπως εκάστοτε ισχύει.

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. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

5. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος σχεδίου πόλης, τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με την 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 καθεμία από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνον 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.

6. 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 ή μεγαλύτερο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη ή αποζημίωση. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά της εισφοράς γης. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινόχρηστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο 7.

7. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού

δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.

Άρθρο 9 **Δουλείες σε ακίνητα**

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική διόδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση της στάθμης του ισογείου.

Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου δεν παρεμποδίζουν την έκδοση άδειας δόμησης, 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.

Κατ' εξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο. Στα νέα κτίρια πρέπει να εξασφαλίζεται η διόδος δουλείας στο επίπεδο του εδάφους και σε ύψος χώρου κύριας χρήσης.

3. Στον 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 άδεια δόμησης 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 άδεια δόμησης, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

Άρθρο 10 **Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές**

1. Σε περίπτωση οικοπέδων (αυτοτελών ή εκ συνενώσεως) που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως σε δήμους της ηπειρωτικής χώρας, της Κρήτης και της Εύβοιας, που σύμφωνα με την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων, δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους και όρους δόμησης και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Σ.Α. παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες κατά περίπτωση προϋποθέσεις:

α. Ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή

δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10% και προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, που αναφέρεται στον αμέσως υψηλότερο συντελεστή δόμησης, με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%, και επιπλέον των παραπάνω με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται είναι μικρότερος του B/2 και ισούται με την μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα, όπου B ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και $A=0.5$ για $1 < B \leq 2$, $A=0.8$ για $2 < B \leq 3$, $A=0.9$ για $3 < B \leq 5$, $A=1$ για $B > 5$.

β. Ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15% και προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, που αναφέρεται στον αμέσως υψηλότερο συντελεστή δόμησης, με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%, και επιπλέον των παραπάνω με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται είναι μικρότερος του B/2 και ισούται με την μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα, όπου B ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και $A=0.5$ για $1 < B \leq 2$, $A=0.8$ για $2 < B \leq 3$, $A=0.9$ για $3 < B \leq 5$, $A=1$ για $B > 5$ και απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με επιφάνεια οικοπέδου ανάλογη της αύξησης της επιφάνειας δόμησης.

Η επιφάνεια αυτή συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου με μία πλευρά της να ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον 1.5 μ. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1.5 μ., η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστον με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους.

γ. Εφόσον αποσύρεται κτίριο κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον 50 τ.μ., ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20% και προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, που αναφέρεται στον αμέσως υψηλότερο συντελεστή δόμησης, με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, και επιπλέον των παραπάνω με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται είναι μικρότερος του B/2 και ισούται με την μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα, όπου B ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και $A=0.5$ για $1 < B \leq 2$, $A=0.8$ για $2 < B \leq 3$, $A=0.9$ για $3 < B \leq 5$, $A=1$ για $B > 5$.

δ. Εφόσον αποσύρεται κτίριο κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον 50 τ.μ., ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ25% και προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, που αναφέρεται στον αμέσως υψηλότερο συντελεστή δόμησης, με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, και επιπλέον των παραπάνω με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται είναι μικρότερος

του B/2 και ισούται με την μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα, όπου B ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και $A=0.5$ για $1 < B \leq 2$, $A=0.8$ για $2 < B \leq 3$, $A=0.9$ για $3 < B \leq 5$, $A=1$ για $B > 5$ και απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με επιφάνεια οικοπέδου ανάλογη της αύξησης της επιφάνειας δόμησης.

Η επιφάνεια αυτή συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου με μία πλευρά της να ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον 1.5 μ. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1.5 μ., η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστον με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους.

ε. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α', β', γ', δ' με $B > 2$, η διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλούμενων των όρων και περιορισμών δόμησης.

Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με $B > 5$ οι διατάξεις των ανωτέρω α', β', γ', δ' εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

στ. Όταν τα οικόπεδα των παραπάνω περιπτώσεων α,β,γ,δ δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων εκ των οποίων τουλάχιστον το ένα είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου $A=1$ για κάθε λόγο B.

ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τουλάχιστον 2.000 τ.μ. με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου παρέχεται το εξής κίνητρο:

αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του προκύπτοντος οικοπέδου κατά 35% με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής.

Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του B/2 και να ισούται με την μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.

η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 2.500 τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος σ.δ. της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1.6, και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η παρούσα διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμό-

δια υπηρεσία δόμησης πριν την έκδοση της άδειας δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος.

3. Στους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού. Δεν επιτρέπεται εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

4. Για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 1, επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται προηγούμενη έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

5. Επιτρέπεται η ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, προς κοινή χρήση των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

6. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση πλειοψηφίας της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία του 66% των ψήφων του κάθε οικοπέδου, και 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 ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

7. Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται:

α) Η 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.

β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.

γ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακάλυπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση σ.δ. με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του δήμου.

δ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

8. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 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 της κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου.

Άρθρο 11 **Συντελεστής δόμησης**

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

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

3. Σε συνιδιοκτήτα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232), προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί το σ.δ. που ισχύει.

5. Στο σ.δ. προσμετρώνται:

α. οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οι επιφάνειες των ημιυπαίθριων και των υπογείων οποιασδήποτε χρήσης με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου 6,

β. οι επιφάνειες των εξωστών και στεγασμένων υπαίθριων χώρων, όταν υπερβαίνουν το 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο.

6. Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται:

α. Οι επιφάνειες των εξωστών και στεγασμένων υπαίθριων χώρων, όταν το συνολικό ποσοστό τους είναι μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται

να δομηθεί στο οικόπεδο.

β. Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

γ. Οι μη βατές επιφάνειες οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.

δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο. Επίσης έχει εφαρμογή και σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια με υπόλοιπο σ.δ. σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος. Η επιφάνεια έως 10 τ.μ. ανά όροφο για ένα κλιμακοστάσιο για κτίρια αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μονοκατοικίες).

ε. Ο κενός χώρος που δημιουργείται μεταξύ του αναπτύγματος της σκάλας και του πλατύσκαλου (φανάρι) όλων των κλιμάκων.

στ. Η επιφάνεια των ανοικτών κλιμακοστασίων.

ζ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια.

η. Η επιφάνεια κατακόρυφων αγωγών ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50 τ.μ. για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για το δροσισμό του κτιρίου.

θ. Υπόγειοι χώροι στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτιρίων, καθώς και για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο ή και κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του σύμφωνα με το εδάφιο β' της παραγράφου 6 του άρθρου 17.

ι. Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής.

Ο όροφος αυτός επιτρέπεται να εξυπηρετεί κύριες χρήσεις εφόσον όλος ή μέρος του αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σ.δ..

ια. Για κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις, ένας επιπλέον της παραγράφου ι' υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει η άλλη χρήση, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση αυτού με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του. Το υπόλοιπο 50% αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις (προοριζόμενος αποκλειστικά για χρήσεις αποθηκών εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα αυτών, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.

ιβ. Για ειδικά κτίρια, 50% επιφάνειας υπογείου ορόφου

κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου και νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με το εδάφιο β' της παραγράφου 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου της διαχείρισης και εξοικονόμησης νερού και των ΑΠΕ, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος με ελαφρά κατασκευή ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση.

ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης.

ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου της υποκείμενης κάτοψης με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2.20 μ..

ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστηλώματα (PILOTIS), εφόσον έχει:

α) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,

β) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50$ μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,

γ) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης.

Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθηκών εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ιη. Σταθερά προστεγασμένα μη βατά, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, με την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση του ακαλύπτου και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων και κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ.

ιθ. Η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 6 εκατοστών.

κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι 15 εκ., έστω και αν παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3.00 μ. από την οριστική στάθμη

του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

κα. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις στις όμορες ιδιοκτησίες και όπου αυτό επιβάλλεται από τη στατική μελέτη του κτιρίου.

κβ. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός, του οποίου η πλήρωση κατασκευάζεται από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, κ.λπ..

κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τ.μ..

κδ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι βατή και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος.

Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου.

Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου.

Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

κε. Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, προσβάσιμος για την αποκομιδή ύψους έως 2.00 μ.

κστ. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια, μέγιστου πλάτους μέχρι 0.70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.

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

κη. Η επιφάνεια (1,60X1,90) πρόβλεψης ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα.

κι. Το καθαρό εμβαδόν αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιονδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται.

Άρθρο 12 Ποσοστό κάλυψης

1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν ειδικές διατάξεις στην περιοχή.

β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

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

δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου.

2. Σε συνιδιοκτήτα οικοπέδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232), προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

3. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και ημιυπαίθριους χώρους τους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

4. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται:

α. Η επιφάνεια τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.

β. Το αποτύπωμα αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων και εφ' όσον η στάθμη τους αρχίζει από το τελικά διαμορφωμένο έδαφος.

γ. Οι εξώστες, τα προστεγασμένα και τα στοιχεία του άρθρου 16 και οι κατασκευές που ορίζονται στο άρθρο 17 του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

δ. Ενιαίος στεγασμένος χώρος της παραγράφου 6 ιγ.

ε. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού όπου προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

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

ζ. Χώρος συλλογής απορριμμάτων κλειστός και προσβάσιμος για την αποκομιδή.

η. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια, μέγιστου πλάτους μέχρι 0.70μ. για επιφάνεια έως

50% της συνολικής επιφανείας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.

θ. Η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 6 εκ. στις κατασκευές νέων κτιρίων.

ι. Η επιφάνεια της προσθήκης εξωτερικής θερμομόνωσης, όπως και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, σε υφιστάμενα κτίρια για διάσταση μέχρι 15 εκ. ακόμα και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών έστω και αν παραβιάζονται οι πλαγιές αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3.00μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

ια. Σταθερά προστεγάσματα μη βατά, σε πρόβολο ή επί υποστυλμάτων, με την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση και εφόσον αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων και κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ.

ιβ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%.

Άρθρο 13 Συντελεστές Όγκου

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:

α) (Σ.Ο.) = 5,00 x (Σ.Δ.),

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

κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους

β) (σ.ο.) = 5.50 x (σ.δ.),

κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50μ. και ειδικά κτίρια.

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο.:

α) Προσμετρώνται:

- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης,

- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια β', δ', ε', ιδ', της παρ. 6 άρθρου 11,

- ο χώρος της στέγης

- ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται:

Όλα τα εδάφια της παραγράφου 6 άρθρου 11 εκτός των εδαφίων δ', ε', ιδ'.

Άρθρο 14 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό:

α) Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ = 3,00+0,10H από αυτό.

β) Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υ-

πάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ = 2,50μ.+0.05H από το κοινό πλάγιο όριο, όπου H είναι:

το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.

γ) Όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλαγίων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.

δ) Όταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ = 2,50μ.+0.05H, σύμφωνα με το παραπάνω εδάφιο β'.

ε) Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9.00μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9.00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.

στ) Σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος ΔχΔ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου.

ζ) Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ εφόσον μόνο ένα εκ των ομόρων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο.

η) Σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση Δ = 3,00+0,10H όπου H το μέγιστο το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

θ) Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2.50 μ. όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8.50 μ..

2. Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50 μ.) και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ..

Άρθρο 15 Ύψος κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου

1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4	ύψος 10,75 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 0,8	ύψος 14,00 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,2	ύψος 17,25 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,6	ύψος 19,50 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 2,0	ύψος 22,75 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 2,4	ύψος 26,00 μ.
για συντελεστή δόμησης 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00μ.	

Σε περιπτώσεις φυτεμένων δωμαίων σε νέα κτίρια τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ..

2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές:

για συντελεστή δόμησης έως 0,4	ύψος 13,00 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 0,8	ύψος 18,00 μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,2	ύψος 21,00 μ.,

β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

3. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετρείται από την οριστική στάθμη του εδάφους σε οποιαδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή.

Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον απ' αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

Σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cours anglaises) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση.

4. Δεν επιτρέπεται, εκτός των περιπτώσεων που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους παρά μόνο για την διευκόλυνση της φυσικής απορροής ομβρίων και μέχρι στάθμης $\pm 1.00\mu$. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2.00μ..

5. Το κτίριο (πλην εξώστών) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, που καθορίζεται:

α) στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου Π η απόσταση από οικοδομική γραμμή έως την απέναντι οικοδομική γραμμή),

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία επαφής 1: 1.5,

γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

6. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου

του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

7. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής.

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

8. Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού.

Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού.

Άρθρο 16

Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

1. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν χώρους χρήσης του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία και συστήματα σκίασης μέγιστου πλάτους ίσου με 1/4 Δ.

2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία, ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας όπως πανέλα διάτρητων υλικών, περσίδες κ.ά., διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.

3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής μέχρι το 1/10 του πλάτους του δρόμου και όχι περισσότερο των 2.00 μ. και όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή μπορούν να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 5,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου μπορούν να κατασκευάζονται μέχρι πλάτους 1/4 Δ.

Για εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία που κατασκευάζονται σε ύψος μικρότερο των 5,00 μ., αλλά πάντοτε μεγαλύτερο από 3,00 μ., αυτοί πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ. μέσα από το άκρο του

κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

4. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περιγράμματά τους.

5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 20% της αντιστοιχού επιφάνειας όψεως.

β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0.60 μ..

γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 3,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.

δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των πλαγίων υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00μ..

6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ. και μικρότερο των 5,00 μ., μετά από βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου. Επιτρέπεται η κατασκευή τους σε μικρότερο ύψος με την προϋπόθεση ότι προβάλλονται επί του εδάφους κατά τρόπο ανιχνεύσιμο από το λευκό μπαστούνι τυφλών ατόμων.

7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγασματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα.

Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγασματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ.

8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.

10. Κλιματιστικά στοιχεία στις όψεις των νέων κτιρίων, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, οφείλουν να είναι ενσωματωμένα και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου.

Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα 50 εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωμάτων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών μέτρων 3.00 μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των συμπυκνωμένων υδρατμών, για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια ηχητικής ρύπανσης.

Άρθρο 17

Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις όπως εκάστοτε ισχύει.

2. Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επιστροφή και να φυτεύεται όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

3. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω διαμορφώσεις:

α) Η εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους, για τη διευκόλυνση της φυσικής αποροής ομβρίων, με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται υψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,00 μ. από την φυσική στάθμη του εδάφους. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν το 1.00 μ., για κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και σημασίας επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικόπεδα με κλίση άνω του 17%.

γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, cours anglaises συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/3 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1.20 μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων κ.λπ..

4. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων, σκίαστρα, προστεγασματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 16, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

Οι κλίμακες κινδύνου μπορεί να τοποθετούνται μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

5. Επιτρέπεται η επικάλυψη των ανοιχτών κατασκευών (συστήματα πέργκολας, στήριξης φυτών κ.λπ.) από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή αρθρωτές κινούμενες κατασκευές ή κινητά συστήματα που περιλαμβάνουν σταθερά ή εύκαμπτα υλικά, στους ακάλυπτους χώρους, σε δώματα, ταράτσες και υπαίθριους χώρους.

6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται:

α) Η κατασκευή δεξαμενών αποχέτευσης, νερού, αερίου καυσίμου, αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου

και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

β) Η επέκταση υπογείου, όπου δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις. Σε περίπτωση επέκτασης υπογείου έξω από το περίγραμμα της ανωδομής αφήνεται ποσοστό 50% του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου εντός του οποίου δεν επιτρέπεται η επέκταση.

7. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, εξαιρουμένων του εδαφίου δ', επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:

α) Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών.

β) Στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων.

γ) Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου προς τους υπόγειους χώρους, ή/και μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και πισίνες.

στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες.

ζ) Καπνοδόχοι.

η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων καθώς και αντιθρομβικών συστημάτων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

θ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια ύστερα από έγκριση του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξή τους στο χώρο.

ι) Κινητά προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής 1/2 Δ.

8. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

Α. Κάτω από την επιφάνειά τους επιτρέπονται:

α. Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας Σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό επιτρέπονται επίσης.

α. Διαπλατύνσεις των θεμελίων, έως 0,30 μ. έξω από τις συγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 2,50 μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινοχρήστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση.

β. Υποσταθμοί ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση 2,00 μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00 μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.

γ. Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένου δώματος με πάχος χώματος όχι μικρότερο του 0,50 μ..

Β. Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται:

α) Κινητά προστεγάσματα που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

β) Υπαίθριες σκάλες όταν τηρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις ότι εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή

τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ. και δεν προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή περισσότερο από το ένα τέταρτο του πλάτους του προκηπίου.

γ) Στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

9. Περιφράγματα

α) Επί των ορίων οικοπέδων, γηπέδων και μη ρυμοτομωμένων τμημάτων των μη άρτιων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, επιτρέπονται οι κατασκευές οριοθέτησης, με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα.

β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται στο πρόσωπο του οικοπέδου τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 1.50 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.

Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 3.00 μ., σε ειδικές περιπτώσεις, ή σε παραδοσιακούς οικισμούς ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερα από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 1.50 μ..

ε) Στα οικόπεδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα, με ύψος μεγαλύτερο από 3.00 μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας.

στ) Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή (συρματοπλέγμα κ.λπ.).

ζ) Χώρος για τη διαλογή και αποθήκευση των απορριμμάτων, προσβάσιμος για την αποκομιδή.

Άρθρο 18

Φυτεμένα δώματα

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, επιτρέπεται εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.

Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρώματωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00μ.. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυ-

τών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών, καθώς και το αρδευτικό σύστημα, περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παράγραφο 2.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.

Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.

Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του παρόντος.

2. α. Νέα κτίρια:

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου, η οποία περιλαμβάνει τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.

Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου.

Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες.

β. Υφιστάμενα κτίρια:

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Ο ιδιοκτήτης καταθέτει στην οικεία υπηρεσία δόμησης, έγγραφη γνωστοποίηση εργασιών συνοδευόμενη από φάκελο δικαιολογητικών, που περιλαμβάνει τα παρακάτω:

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη για το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του χώρου για την κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας ή συναίνεση συνιδιοκτητών εφόσον πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο του κτιρίου. Ειδικά στην περίπτωση των δωματίων και των χώρων, στους οποίους υπάρχει με βάση νόμιμο τίτλο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, την υπεύθυνη δήλωση μπορεί να υποβάλλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος, χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών,

β) υπεύθυνη δήλωση του αναδόχου εκτελεστή του έργου για την ανάληψη ευθύνης ορθής υλοποίησης του έργου, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του στοιχείου δ',

γ) τεχνική έκθεση αντοχής – στατικής επάρκειας, υπογεγραμμένη από αρμόδιο μηχανικό,

δ) τεχνική έκθεση κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας,

ε) αντίγραφο οικοδομικής αδείας ή άλλα δικαιολογητικά νομιμότητας του κτιρίου,,

στ) φωτογραφίες του κτίσματος, του περιβάλλοντος

αυτού χώρου και της προς φύτευση επιφάνειας.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα μνημεία, απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους.

Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό Μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις.

3. Η τεχνική έκθεση κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας αποτελείται από:

1) Τεχνική έκθεση, η οποία περιλαμβάνει:

α. βασικές πληροφορίες του έργου, όπως δομικά χαρακτηριστικά στέγης/δώματος, κλιματολογικές συνθήκες της περιοχής, συνθήκες περιβάλλοντος στην επιφάνεια που θα εγκατασταθούν τα φυτά κ.λπ., επιλογή του τύπου πράσινου δώματος (εκτατικού, ημιεντατικού, εντατικού),

β. περιγραφή των προς μελέτη εργασιών, επιλογή των υλικών υποδομής/διαστρωμάτωσης μετά το στρώμα υδρομόνωσης (αντιρριζική μεμβράνη, αποστραγγιστικό σύστημα, φίλτρα, υποστρώματα ανάπτυξης φυτών), των φυτικών ειδών (είδη σπόρων, είδη φυτών, περιγραφή των ιδιοτήτων τους, πίνακας φυτικού υλικού, μεθόδου εγκατάστασης κ.λπ.), της μεθόδου άρδευσης, περιγραφή του τρόπου λειτουργίας και της διάταξης του αρδευτικού δικτύου, υπολογισμός βάρους/φορτίων και αναλυτική περιγραφή των εργασιών για την εγκατάσταση όλων των παραπάνω αναφερομένων, καθώς και πρόγραμμα διαχείρισης όλων των φυτεμένων επιφανειών.

2) Τεχνικές προδιαγραφές, οι οποίες αφορούν:

α. την υποδομή και περιλαμβάνουν τα τεχνικά χαρακτηριστικά όλων των υλικών και περιγράφουν πλήρως τα υλικά κατασκευής, το βάρος κάθε υλικού ξεχωριστά, τις διαστάσεις, την αντοχή, την αποστραγγιστική ικανότητα, την αποθηκευτική ικανότητα σε νερό, μηχανική αντοχή και όλα τα σχετικά τεχνικά χαρακτηριστικά,

β. το φυτικό υλικό και περιλαμβάνουν τις προδιαγραφές των φυτικών ειδών (είδη μίγματος σπόρων και επί τοις εκατό αναλογίες, είδη φυτών), πίνακα φυτικού υλικού (όνομα, λατινικό όνομα, ύψος, περίμετρος κορμού, μέγεθος φυτοδοχείου),

γ. το δίκτυο άρδευσης, και περιλαμβάνει τα τεχνικά χαρακτηριστικά και περιγραφή όλων των επί μέρους υλικών και εξαρτημάτων του δικτύου άρδευσης (υλικό κατασκευής και όρια - παροχής και πίεσης - λειτουργίας αυτών).

3) Σχέδια απεικόνισης των ανωτέρω (κατόψεις, τομές, λεπτομέρειες κ.λπ.).

Άρθρο 19

Κατασκευές πάνω από το κτίριο

1. Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης.

2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35

τ.μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.

β) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας.

γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80 μ., από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, εφόσον εγκαθίσταται φυτεμένο δώμα ή σύστημα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

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

γ) Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας, ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3,50 μ., μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

δ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, πέργκολες που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές κ.λπ..

ε) Στέγες. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφωροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης.

3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση αλεξικέραυνου και κεραίας αναμετάδοσης ηλεκτρονικού σήματος.

Άρθρο 20

Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα μηχανικά μέσα κάλυψης υπομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/ και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

Οι παραπάνω κατασκευές και εγκαταστάσεις υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδειας της Υπηρεσίας Δόμησης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου τους

από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

2. Επίσης επιτρέπονται:

α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί κοινής ωφέλειας υποχρεούνται να κοινοποιούν τη μελέτη εφαρμογής στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης.

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, των Περιφερειών και των Δημοτικών Αυτοδιοικήσεων μετά από κοινοποίηση της μελέτης στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης.

Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και δωμάτων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.

3. Οι διατάξεις των παραγράφων 1β, 1γ, 2α, 2β του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων όπως ορίζονται στο ν. 998/1979, όπως ισχύει.

4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση.

Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου αν μετά την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.

Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, μόνιμη ή κινητή για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, όπως ράμπες σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες κ.λπ..

5. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινόχρηστου Χώρου φορέα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις.

Άρθρο 21

Προσωρινές κατασκευές

1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται άδεια εγκατάστασης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησής τους.

2. Οι κατασκευές αυτές οφείλουν να διαθέτουν πιστοποιητικό στατικής επάρκειας σύμφωνο με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

Η θεμελίωσή τους πρέπει να γίνεται:

α. επί ξύλινων πασσάλων,

β. επί μεμονωμένων προκατασκευασμένων πεδίων σκυροδέματος, επιφάνειας μικρότερης ή ίσης του ενός τετραγωνικού μέτρου,

γ. επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους μικρότερου ή ίσου του 0,60 μ. και επί οποιουδήποτε άλλου προκατασκευασμένου στοιχείου, για το οποίο αποδεικνύεται η ευχερής απομάκρυνση και για το οποίο δεν απαιτείται έγχυτο σκυρόδεμα επί τόπου του έργου.

Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ορίζεται το χρονικό διάστημα αδειοδότησης ανά είδος και επιφάνεια προσωρινής κατασκευής

Άρθρο 22 **Παρόδια στοά**

1. Η κατασκευή παρόδιας ή εσωτερικής στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.

Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της οφείλει να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.

2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές:

α) Το δάπεδο της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου.

β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ..

γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στη πλευρά του κτιρίου.

δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλμάτων, δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς.

ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης.

στ) 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.

ζ) Οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.

3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, και είναι δυνατόν να υλοποιηθεί χωρίς να θιγεί ο φέρων οργανισμός, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις καθώς και αλλαγές χρήσης του υφιστάμενου.

Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.

Άρθρο 23 **Υφιστάμενα κτίρια**

1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,

β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011,

γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές.

δ) αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν. 720/1977 και του ν. 1337/1983 και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες,

ε) αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 101 του ν.δ. 8/1973 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του ν. 720/1977,

στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

α) Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.

β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονται κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.

γ) Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα.

3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος, επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.

4. Μεσότοιχοι κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί πριν την 30.9.1955 απαγορεύεται να κατεδαφιστούν χωρίς τη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κτιρίων. Οι μεσότοιχοι που δεν κατεδαφίζονται ενσωματώνονται στο υπό ανέγερση κτίριο ή σε τμήμα του κτιρίου σε περίπτωση προσθήκης.

Άρθρο 24 **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 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

3. 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 είναι Δ=2,50 μ. και η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.

4. 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 20.

5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.

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

Άρθρο 25 **Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων** **ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης**

1. Στην περίπτωση όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τότε δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5 %.

2. Ειδική αύξηση του σ.δ. κατά 10 % προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρου-

σιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 kWh/m²/έτος. Η όλη ενεργειακή μελέτη θα πρέπει να εκπονείται σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, και είναι δυνατόν να συμπληρώνεται με ειδικά υπολογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από την προσομοίωση του κτιρίου με αναγνωρισμένα διεθνώς υπολογιστικά εργαλεία ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων. Στα κτίρια αυτά πρέπει να αναγκαστικά να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Παράλληλα, πρέπει να τεκμηριώνεται η εξαιρετική περιβαλλοντική τους απόδοση με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης, (Environmental Assessment Method), όπως το LEED ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία. Εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής μελέτης που αποδεικνύει ότι η συνολική ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/m²/έτος, καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική αξιολόγηση που αναφέρθηκε παραπάνω.

Μετά το πέρας της κατασκευής πρέπει να συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και να προσκομίζεται στην αρμόδια αρχή που εξέδωσε την άδεια:

α) Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη αναλυτή.

β) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτίριο κατασκευάστηκε με τα ενεργειακά χαρακτηριστικά που αναφέρονται στην αρχική ενεργειακή μελέτη, ενώ κάθε πιθανή μεταβολή μικρής κλίμακας πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν αυξάνει την ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου άνω των επιτρεπόμενων ορίων.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 26 **Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων**

1. Στους χώρους όλων των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Σχεδιάζοντας για Όλους», καθώς και το ISO 21542-2011 «Building construction — Accessibility and usability of the built environment» ή/και τον «ADA- Standards for accessible design» σε το-

μείς που δεν καλύπτουν οι παραπάνω Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κлиматικής Αλλαγής, όπως αυτά τροποποιούνται και ισχύουν κάθε φορά. Στα κτίρια αυτά επιβάλλεται επίσης η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού ή σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρος υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών/ γυναικών). Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής θα συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης τότε ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.

Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς επίσης και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων. Για το λόγο αυτόν επιβάλλεται:

α. η πρόβλεψη θυρών προς τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικιών ελάχιστου αποδεκτού καθαρού πλάτους 0,90 μ,

β. η πρόβλεψη εσωτερικών θυρών ελάχιστου αποδεκτού καθαρού πλάτους 0,85 μ,

γ. η πρόβλεψη διαδρόμων ελάχιστου αποδεκτού καθαρού πλάτους 0,90 μ..

2. Η δυνατότητα προσπέλασης των κτιρίων από άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών 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%.

β) Από ανελκυστήρες με ελάχιστες εσωτερικές καθαρές διαστάσεις πλάτους 1,10 μ. και μήκους 1,40 μ. και ελεύθερο άνοιγμα πόρτας στη μικρότερη από τις παραπάνω διαστάσεις 0,80 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 (π.χ. κομβία ανάγλυφων ενδείξεων, βιντεοτηλέφωνο, αναγγελία ορόφων, κ.λπ.).

γ) Από αναβατόρια κατακόρυφης κίνησης ή κλίμακας, ανυψωτικής ικανότητας τουλάχιστον 250,00 χγρ, με πλατφόρμα ελάχιστων καθαρών διαστάσεων 0,90 X 1,20μ., η είσοδος στην οποία γίνεται απόλυτα ισόπεδα ή μέσω μικρής ράμπας. Τα αναβατόρια θα διαθέτουν χειριστήρια στην πλατφόρμα, καθώς και στην αρχή και στο τέλος της διαδρομής, κινητή μπάρα ασφαλείας για προστασία του χρήστη και πτερύγια ασφαλείας για προστασμένα περιμετρικά στην πλατφόρμα. Στα σημεία εισόδου-εξόδου έμπροσθεν του αναβατορίου θα υπάρχει ελεύθερος χώρος διαστάσεων τουλάχιστον 1,50 X 1,50μ.. Εφόσον το αναβατόριο διαθέτει φρεάτιο, αυτό θα πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις του παραπάνω εδαφίου β' που ισχύουν και για τους ανελκυστήρες (άνοιγμα θύρας, θέση θύρας στη μικρή πλευρά, ελεύθερη απόσταση από

τοίχο απέναντι από τη θύρα κ.λπ.).

δ) Με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία 1 χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από 200 άτομα, ή 1 χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα.

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 και 5%, οριοθετημένοι εκατέρωθεν με σοβατεπί ύψους 10 εκ. σε όλο το μήκος τους, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα.

4. Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια που 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 (χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή/και πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα/ κινηματογράφοι, εστιατόρια/ ζαχαροπλαστεία/ καφενεία/ κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες/ ανταλλακτήρια κ.λπ.), προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς επίσης και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με τις σχετικές Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1 και θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι το 2020, άλλως τα κτίρια θα θεωρούνται αυθαίρετα.

Ειδικά για την περίπτωση των υφιστάμενων κτιρίων που μνημονεύονται στην παρούσα παράγραφο επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη:

Α) ανελκυστήρα με ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου: πλάτος 0,90 μ. και μήκος 1,20 μ., ελεύθερο άνοιγμα πόρτας στη μικρότερη από τις παραπάνω διαστάσεις 0,80 μ. και κατά τα λοιπά όπως περιγράφεται στην παραπάνω παράγραφο 2,

Β) ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών/γυναικών.

Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων - εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου φορέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας- καθώς επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100 τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή

των παραπάνω κτιρίων μπορούν να ρυθμιστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.

5. 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 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 τ.μ. και

γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70 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.

6. Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών (π.χ. χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών όπως των πλατειών/ πεζοδρόμων/ πεζοδρομίων/ νησίδων, χώρων πρασίνου/ άλσεων, στάσεων/αποβαθρών κ.λπ.) εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών/ οδεύσεις τυφλών/ κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5% / προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης κ.λπ., καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1.

Σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται η κατασκευή μιας μεμονωμένης βαθμίδας σε οποιοδήποτε σημείο των κοινόχρηστων χώρων.

Σε όλες τις κλίμακες που κατασκευάζονται σε υπαίθριους χώρους επιβάλλεται η τοποθέτηση συνεχών πλαϊνών χειρολισθήρων και στις δύο πλευρές αυτών, σε δύο ύψη (0,70μ. και 0,90μ.) μετρούμενα από το πάτημα των βαθμίδων κατακόρυφα από την ακμή της βαθμίδας. Σε περιπτώσεις κλιμάκων πλάτους άνω των 3,60μ. εκτός από τους πλαϊνούς χειρολισθήρες τοποθετούνται και ενδιάμεσοι διπλοί χειρολισθήρες.

Σε πεζοδρόμια και σε πεζοδρόμους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών.

7. Στην περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επι ειδικών

θέματων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, τα αρμόδια γνωμοδοτικά / ελεγκτικά όργανα (ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, κ.λπ.), μπορούν να προσφύγουν στην «Επιτροπή Προσβασιμότητας», που συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η Επιτροπή αυτή θα μπορεί να εισηγηθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν στην προσβασιμότητα. Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται οι φορείς που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ), οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Άρθρο 27 **Ειδικές Διατάξεις**

1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού στον οποίο υπάγεται ο αρμόδιος φορέας έγκρισης της άδειας δόμησης, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Αντίστοιχα σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα επιτρέπεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας διάταξης, κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας) κ.λπ. η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου) που θα διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά, από το πεζοδρόμιο στους εσωτερικούς / εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με απαραίτητη προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα.

3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 25 η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.

Άρθρο 28 **Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και

Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών.

Άρθρο 29 **Καταργούμενες διατάξεις**

Έξι (6) μήνες μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καταργείται κάθε διάταξη αντίθετη στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

Άρθρο 30

1. Η ισχύς της διάταξης του τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4030/2011 αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.

2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής.

3. Στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 οι λέξεις «κατά τον χρόνο» αντικαθίστανται από τις λέξεις «ανεξάρτητα από το χρόνο».

4. Στην παρ. 12 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 η λέξη «αμοιβών» αντικαθίσταται από τη λέξη «εισφορών».

5. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2012 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4030/2011) παρατείνεται κατά τρία έτη.

6. Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2014, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

7. Στο τέλος της παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 4030/2011 προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής: «Στην περίπτωση των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών διατηρητέων οικισμών και των οικιστικών συνόλων, που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου είναι τέσσερα έτη και αρχίζει από την έναρξη ισχύος της παρούσας.»

Άρθρο 31

1. Στην παρ. 2 του άρθρου 1 του με αριθμό 340/1990 προεδρικού διατάγματος (Α' 135) προστίθεται εδάφιο στ' ως εξής:

«στ. Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής».

2. Στα υφιστάμενα κτίρια που βρίσκονται στη ζώνη Ι και ζώνη ΙΙ του π.δ. 16.8.1993 (Δ' 1075) των οποίων η νόμιμη άδεια έχει εκδοθεί πριν από τη δημοσίευση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος και προβλέπει άλλες χρήσεις πλην κατοικίας, επιτρέπεται, από τον πρώτο όροφο και πάνω, να εγκαθίστανται και να συνυπάρχουν και οι κατά περίπτωση προβλεπόμενες χρήσεις της ζώνης Ι και ζώνης ΙΙ, αντιστοίχως.

3. Οι ρυθμίσεις των παραγράφων 1 έως 5 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 εφαρμόζονται και επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων της παρ. 1Α του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, τα οποία κατασκευάζονται εντός πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον είχε υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4002/2011.

4. Προεδρικό διάταγμα, που έχει εκδοθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων περί αμιγούς ελεύθερας δόμησης (άρθρα 40 έως και 51 του ν.δ. 8/1973 - Α' 124), μπορεί να συμπληρώνεται και να τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

5. Πριν το τελευταίο εδάφιο της ενότητας «(Α) Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές» του άρθρου 5 της κ.υ.α. έγκρισης του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (Β' 1138/11.6.2009) προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Για την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα επιφάνειας 8 στρεμμάτων, εφόσον είχαν αποκτηθεί με οριστικά συμβόλαια πριν την 11.6.2009, η διαδικασία έγκρισης της επένδυσης από τον ΕΟΤ ολοκληρωθεί εντός διετίας και η έκδοση της οικοδομικής άδειας εντός τριετίας από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

6. Για τα κτίρια, που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής παραβόλου για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011.

7. Για την εφαρμογή της περίπτωσης βγ' του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 11 του ν. 4030/2011 η επιτροπή της παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 αποφαινεται για το σύνολο των μέχρι τις 28.2.2012 υποβληθεισών αιτήσεων και εν συνεχεία για το σύνολο των αιτήσεων, που υποβάλλονται από 1.3.2012 και μέχρι 30.6.2012.

8. Η παρ. β' του άρθρου 8 του ν. 3027/2002 καταργείται, αφού του ισχύσε.

Άρθρο 32 **Ρύθμιση πολεοδομικών θεμάτων**

1. Η έγκριση ή η τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, γίνεται με την έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ή άλλου αρμόδιου Υπουργού,

κατά τις διατάξεις της παρ. 9β του άρθρου 25 του ν. 2508/1997. Εξαιρούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις - τροποποιήσεις βάσει των διατάξεων των παραγράφων Ι-ΙΣΤ.39 του άρθρου 186 και ΙΙ.19 του άρθρου 280 του ν. 3852/2010 (Α' 87), που εξακολουθούν να ισχύουν.

Για την έκδοση του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της οικείας Περιφέρειας. Θέματα για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο, εγκρίνονται με τη γνωμοδότηση του συμβουλίου αυτού. Ο κατά περίπτωση αρμόδιος Υπουργός δύναται να ζητήσει τη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου του, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ.6 του άρθρου 45 του ν. 4030/2011(Α' 249).

2. Στο τέλος της περίπτωσης ε' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Τα παραπάνω εφαρμόζονται και για ιδιοκτησίες ή τμήματα αυτών που καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι μεταγενέστερα με τροποποίηση ή αναθεώρηση σχεδίου, καθώς και για τους χώρους που χαρακτηρίστηκαν ως κοινωφελούς χρήσεως ή σκοπών με την αρχική ένταξη ή μεταγενέστερα ως ανωτέρω. Ειδικά στις περιπτώσεις αποχαρκτηρισμού χώρου προοριζόμενου για κοινωφελή σκοπό η εισφορά διατίθεται μόνο για τον ίδιο ή άλλο κοινωφελή σκοπό και εφόσον αυτό δεν είναι εφικτό μπορεί είτε να διατεθεί για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ή να μετατραπεί σε χρηματική.

Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο.

Στις παραπάνω περιπτώσεις ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού, αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο Δήμο.»

3. α. Η παρ. 1 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 (Α' 249) αντικαθίσταται ως εξής:

« 1. Η εποπτεία λειτουργίας των Οικοδομικών Συνεταιρισμών (Ο.Σ.) ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με το ν. 1667/1986 (Α' 196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διατηρεί τις αρμοδιότητες του μόνο για τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδομικής, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θέματα ενέργειας.»

β. Τα εδάφια β' και γ' της παρ. 6 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 αντικαθίστανται ως εξής:

«Η απόφαση ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής κοινοποιείται αμελλητί με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, με παραγγελία να μην εκδίδουν άδειες δόμησης για όσο διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. προκειμένου να προβούν στη σύνταξη των μελετών για τα έργα υποδομής και μέχρι την υλοποίηση αυτών κατά τις διατάξεις της παραγράφου 10.

Οι Ο.Τ.Α. που αναλαμβάνουν την εκπόνηση των μελετών και την κατασκευή των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των Ο.Σ., εντάσσουν αυτά στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματά τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»

γ. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 αντικαθίσταται ως εξής:

«Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις προηγούμενες

παραγράφους για Ο.Σ. των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μετά την ισχύ του π.δ.. 17/1984 και οι οποίοι δεν έχουν ολοκληρώσει την κατασκευή των έργων υποδομής, εάν έχουν εξαντληθεί οι προθεσμίες του άρθρου 8 παρ. 5 του π.δ. 93/1987 μπορούν μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους, να επιλέξουν τη σύναψη συμβάσεων με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιον άλλον τρόπο δεσμευτούν συμβατικά.»

δ. Η παρ. 12 του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«12. Όσοι Ο.Σ. αναλάβουν την εκτέλεση των έργων υποδομής στην έκτασή τους, οφείλουν να τα ολοκληρώσουν εντός της προθεσμίας της παραγράφου 3, διαφορετικά διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της Περιφέρειας και τα έργα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α..»

Άρθρο 33

Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης

1. Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, είτε μετά από βεβαιωθείσα αυτοδίκαιη ανάκληση είτε σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, γίνεται με την τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 154 του από 14.7.1999 προεδρικού διατάγματος του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ- Δ' 580).

Η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης γίνεται με την υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία, από τον ιδιοκτήτη στο ακίνητο του οποίου ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, το οποίο συνοδεύεται υποχρεωτικά από:

α) βεβαίωση της αυτοδίκαια ανακληθείσας απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης ή δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου,

β) ακριβή αντίγραφα τίτλων ιδιοκτησίας και πιστοποιητικά μετεγγραφής ή στοιχεία κτηματολογίου που έχουν καταστεί οριστικά, καθώς και δήλωση ιδιοκτησίας όπου απαιτείται,

γ) τα απαιτούμενα κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικά διαγράμματα, γνωμοδοτήσεις αρμόδιων υπηρεσιών και φορέων, καθώς και τυχόν άλλες αναγκαίες κατά περίπτωση ειδικές μελέτες (όπως οριοθέτησης ρέματος, γεωλογική-γεωτεχνική κ.α.), τα οποία μπορεί να συνοδεύονται και από τεχνική έκθεση αιτιολόγησης της πρότασης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Ο οικείος δήμος τηρεί τις προβλεπόμενες από τις παραπάνω διατάξεις, διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του.

2. Η τροποποίηση του σχεδίου για τη διοικητική εφαρμογή της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση και της αυτοδίκαιης άρσης εκτελείται με τρόπο που λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον, τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία, τα δάση, τους προστα-

τευόμενους φυσικούς σχηματισμούς κ.λπ. που ισχύουν κατά το χρόνο αυτόν.

Σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των κατά τα παραπάνω υφιστάμενων απαγορεύσεων και ρυθμίσεων τότε δημιουργείται σ' αυτήν ζώνη ελεύθερου χώρου ή τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης.

Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία προσαρμογής της προηγούμενης παραγράφου για ακίνητα του Δημοσίου, Ο.Τ.Α., Ν.Π.Δ.Δ..

3. Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εάν συντρέχουν αθροιστικά:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και

β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση.

4. α. Ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών, από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, να κινήσει ως επισπεύδων τη διαδικασία εφαρμογής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με την τήρηση των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις διαδικασιών και τις διατάξεις του επόμενου άρθρου.

β. Μετά την άπρακτο παρέλευση της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου ανακαλείται αυτοδικαίως η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και ο χώρος καθίσταται οικοδομήσιμος με νέα τροποποίηση ή τίθεται σε καθεστώς εκτός σχεδίου με μερική κατάργηση του εγκεκριμένου σχεδίου, εφόσον συντρέχουν οι λόγοι της παραγράφου 2. Στην περίπτωση αυτή η έγκριση της διοικητικής πράξης τροποποίησης ή κατάργησης του σχεδίου πόλης γίνεται χωρίς επανάληψη των διαδικασιών της παραγράφου 1 του παρόντος, εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη λήξη της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου.

Άρθρο 34

Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων

1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 33, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, είναι δυνατό να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίσηυση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.

2. α. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από κύκλο που χαράσσεται με κέντρο το γεωμετρικό κέντρο του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου και ακτίνα διακόσια πενήντα (250) μέτρα. Όταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η ακτίνα μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυνάμην να φθάσει τα πεντακόσια (500) μέτρα. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το ακριβές μέγεθος της παραπάνω ακτίνας.

Ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3.

Το μερίδιο ακινήτων τα οποία είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μειώνεται κατά 40%, ενώ σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια κρηγυμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά 60%.

β. Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου και αναρτάται στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκειμένων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοί-

κους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς αυτών.

γ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή κτηματογράφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών.

3. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την προηγούμενη παράγραφο, ανακοίνωσης ή την πάροδο του διμήνου, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.

4. Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.

5. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Εισφορά μέχρι 500 ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

6. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παράγραφο 1 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.

7. Όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την εί-

σπραξη της εισφοράς ο δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο, εφόσον απαιτείται, τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις σχετικές αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.

8. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για τμήμα μόνο της επιφάνειας του κοινόχρηστου χώρου, σύμφωνα με το παρόν, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειας του μερικά ή ολικά.

9. α) Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 8 του παρόντος εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις περί εισφορών των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα, για τα ακίνητα ή τα τμήματα των ακινήτων που είναι προς απαλλοτρίωση, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου και εφόσον τα ακίνητα αυτά δεν έχουν αποκατασταθεί.

β) Οι διατάξεις της παραγράφου 2 εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων, πλην οδών εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7./16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος και του ν. 5269/1931 και δεν έχουν συντελεστεί ή εκκρεμούν κατ' αυτών ενστάσεις ή προσφυγές ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών. Στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι και υπόχρεοι αποζημίωσης/ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αποζημίωσης δεν αναζητούνται.

10. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινόχρηστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου.

Άρθρο 35

Τελικές και μεταβατικές διατάξεις

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

2. Για όσες αιτήσεις υποβληθούν εντός χρονικού διαστήματος έξι μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος οι σχετικές άδειες δόμησης μπορούν να εκδίδονται είτε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985 όπως ισχύει, είτε σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, κατ' επιλογήν του αιτούντος. Για τις περιπτώσεις που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 4014/2011 οι άδειες εκδίδονται σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάξεις.

3. Άδειες σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος μπορούν να αναθεωρηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Α. Γιαννίσης	Ευάγ. Βενιζέλος
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Δ. Αβραμόπουλος	Γ. Παπακωνσταντίνου
ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ	ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ
Γ. Μπαμπινιώτης	Μ. Βορίδης
ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΛΛΗΛΕΓΓΥΗΣ	ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ
Α. Λοβέρδος	Κ. Σκανδαλίδης
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
Μ. Παπαϊωάννου	Π. Γερουλάνος
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ	
Σ. Ξυνίδης	
Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ	
Ν. Σηφουνάκης	

Αριθ. 67 / 9 / 2012

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

Α. Με τις διατάξεις του υπόψη νομοσχεδίου, θεσπίζεται νέος οικοδομικός κανονισμός και ρυθμίζονται διάφορα άλλα θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ). Ει-

δικότερα:

1.α. Εξειδικεύεται ο σκοπός του υπό ψήφιση νόμου και η έννοια των όρων που αναφέρονται στις επιμέρους διατάξεις αυτού, για την εφαρμογή του.

β. Προσδιορίζεται η έκταση εφαρμογής του νέου πολεοδομικού κανονισμού και προβλέπεται ότι οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις κατισχύουν των γενικών που περιλαμβάνονται στον υπό ψήφιση νόμο. (άρθρα 1 – 3)

2.α. Παρατίθεται ενδεικτική απαρίθμηση των εργασιών δόμησης και καθορίζονται οι εργασίες σε νόμιμα υφιστάμενα κτήρια, για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

β. Καθορίζονται ρητά οι περιπτώσεις που δεν απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

γ. Με κ.υ.α. καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δόμησης για την εκτέλεση συγκεκριμένων έργων και εγκαταστάσεων (σε στρατιωτικές εγκαταστάσεις, χώρους πολιτικών αεροδρομίων κ.λπ.).

δ. Επιτρέπεται, κατά κανόνα, η μεταβολή της χρήσης κτιρίων ή μέρους αυτών, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις, με την έκδοση άδειας δόμησης και ενημέρωσης της ταυτότητας κτιρίων, διαφορετικά η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη. (άρθρα 4 – 5)

3. Περιλαμβάνονται διατάξεις για την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς (χαρακτηρισμός, κατάταξη, επιτρεπόμενες παρεμβάσεις κ.λπ.) και παρέχονται οι αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις για τη ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων. (άρθρο 6)

4.α. Επανακαθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για το χαρακτηρισμό οικοπέδων ως άρτιων και οικοδομήσιμων.

β. Περιλαμβάνονται νέες ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις και ρυθμίσεις για τη σύσταση δουλείας σε ακίνητα. (άρθρα 7 – 9)

5.α. Θεσπίζονται κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές. Στα εν λόγω κίνητρα περιλαμβάνεται η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, εφόσον πληρούνται ειδικές προϋποθέσεις.

β. Η απόδοση οικοπέδου σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη. Με π.δ/γμα καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

γ. Στους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο Δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού, με τις οριζόμενες εξαιρέσεις.

δ. Επανακαθορίζεται το περιεχόμενο έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου. (άρθρο 10)

6. Ρυθμίζονται εκ νέου τα θέματα που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης οικοπέδου, το συντελεστή όγκου των οικοπέδων, τη θέση κτιρίων και εγκαταστάσεων, το ύψος των κτιρίων κ.λπ. Μεταξύ άλλων, επανακαθορίζονται:

α) οι επιφάνειες, χώροι κ.λπ. που προσμετρώνται ή όχι στο συντελεστή δόμησης (σ.δ.),

β) το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, ενώ αυξάνεται, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα, ο συντελεστής όγκου,

γ) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων σε συνάρτηση με τον μέγιστο προσδιοριζόμενο σ.δ.,

δ) τα επιτρεπόμενα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων. (άρθρα 11 – 16)

7α. Τίθενται οι όροι και οι προϋποθέσεις για κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους, καθώς και για περιφράξεις.

β. Παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και τους ημιυπαίθριους χώρους των ρητά οριζόμενων κτιρίων και καθορίζονται οι σχετικοί όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία.

Περαιτέρω, προβλέπεται η τήρηση στις Υπηρεσίες Δόμησης, ειδικού μητρώου «Φυτεμένων επιφανειών», που ενημερώνεται με τα οριζόμενα στοιχεία.

γ. Επανακαθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τις: i) επιτρεπόμενες κατασκευές πάνω από το κτίριο, ii) τις κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, iii) τις προσωρινές κατασκευές, iv) τις παρόδιες στοές, καθώς και για τον χαρακτηρισμό κτιρίων ως νομίμως υφιστάμενων και ως χαμηλών κτιρίων. (άρθρα 17 – 24)

8α. Παρέχεται η δυνατότητα αύξησης του επιτρεπόμενου σ.δ. (κατά 5 ή 10% κατά περίπτωση), ως κίνητρο για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής καταπόλησης.

β. Με υπουργική απόφαση καθορίζονται οι προδιαγραφές κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης των σχετικών ελέγχων, το ύψος των προστίμων, υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της ενεργειακής μελέτης και κάθε άλλο συναφές θέμα.

γ. Θεσπίζονται ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων. Μεταξύ άλλων: i) επιβάλλεται η ανάλογη διαμόρφωση, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, υφιστάμενων κτιρίων όπου στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, ν.π.δ.δ., ν.π.δ. κοινωνικές οργανισμοί, ο.τ.α., χώροι συνάντησης κοινού κ.λπ., διαφορετικά τα κτίρια θεωρούνται αυθαίρετα.

ii) Προβλέπεται η σύσταση, με υπουργική απόφαση, «Επιτροπής Προσβασιμότητας», η οποία εισηγείται επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας των προαναφερόμενων ατόμων. (άρθρα 25 – 27)

9. Παρέχονται οι αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις, για την έκδοση κανονιστικών πράξεων, με τις οποίες καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη δόμηση κοντά σε ρέματα, καθώς και για την επίλυση ερμηνευτικών προβλημάτων που αναφύονται από την εφαρμογή πολεοδομικών διατάξεων. (άρθρο 28)

10. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, που έχουν εκδοθεί, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο οικείο μητρώο, θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.

- Παρατείνεται κατά τρία έτη, η ισχύς των οικοδομικών αδειών οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2012 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4030/2011).

- Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, έως και τις 31.12.2014, στις περιπτώσεις που έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και ορίζεται ότι, για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας. (άρθρο 30)

11α. Στα υφιστάμενα κτίρια, που βρίσκονται στις οριζόμενες περιοχές του Δήμου Αθηναίων, των οποίων η νόμιμη άδεια έχει εκδοθεί πριν από τις 3.9.1993 και προβλέπει άλλες χρήσεις πλην κατοικίας, επιτρέπεται, από τον πρώτο όροφο και πάνω, να εγκαθίστανται και να συνυπάρχουν και οι κατά περίπτωση προβλεπόμενες χρή-

σεις.

β. Ορίζονται οι απαραίτητες προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούν για να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα επιφάνειας οκτώ στρεμμάτων, για την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων.

γ. Δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής, του προβλεπόμενου παραβόλου (άρθρο 24 του ν. 4014/2011), για την υπαγωγή στη διαδικασία ρύθμισης των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγής χρήσεων, των κτιρίων, που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα, που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. (άρθρο 31)

12α. Επαναρυθμίζονται θέματα έγκρισης και τροποποίησης ρυμοτομικών σχεδίων.

β. Οι διατάξεις σχετικά με την υποχρεωτική εισφορά σε γη (άρθρο 20 παρ.2 περ.ε του ν. 2508/1997), εφαρμόζονται και για τους ρητά οριζόμενους χώρους (κοινόχρηστους, κοινωφελών χρήσεων).

Ειδικά στις περιπτώσεις αποχαρακτηρισμού χώρου προοριζόμενου για κοινωφελή σκοπό, η εισφορά διατίθεται μόνο για τον ίδιο ή άλλο κοινωφελή σκοπό και εφόσον αυτό δεν είναι εφικτό μπορεί είτε να διατεθεί για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου ή να μετατραπεί σε χρηματική.

γ. Ορίζεται, στις παραπάνω περιπτώσεις, ότι, ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο Δήμο. (άρθρο 32)

13α. Προσδιορίζεται η διαδικασία βάσει της οποίας πραγματοποιείται η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, είτε μετά από βεβαιωθείσα αυτοδίκαιη ανάκληση, είτε σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

β. Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εάν συντρέχει, μεταξύ άλλων, πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.

- Καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της εν λόγω αποζημίωσης. (άρθρο 33)

14α. Ορίζεται ότι, στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος (πλην οδών), είναι δυνατό να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων (ν.2882/2001) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

- Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίστευση του οικείου Δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά.

β. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου,

τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά στον κοινόχρηστο χώρο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ. Ρυθμίζονται θέματα δημοσιότητας της προαναφερόμενης διαδικασίας.

δ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ).

ε. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων, κατά την οριζόμενη διαδικασία.

στ. Η εισφορά και το ποσό της συμμετοχής του οικείου δήμου εμφανίζεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς.

- Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, μεταξύ άλλων, και παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι.

ζ. Στις οριζόμενες εκκρεμείς περιπτώσεις απαλλοτριώσεων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και εφόσον οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι συγχρόνως και υπόχρεοι αποζημίωσης / ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται.

η. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους Δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινόχρηστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται σ' αυτόν για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινόχρηστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινόχρηστων χώρων του σχεδίου. (άρθρο 34)

15. Περιλαμβάνονται μεταβατικής ισχύος ρυθμίσεις, σχετικά με τον τρόπο έκδοσης των αδειών δόμησης, για τις οποίες θα υποβληθούν αιτήσεις εντός της οριζόμενης προθεσμίας. (άρθρο 35)

Β. Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

I. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Ενδεχόμενη δαπάνη από την: α) επέκταση / βελτίωση υφιστάμενων τεχνολογικών εφαρμογών, για την τήρηση ειδικού Μητρώου «Φυτεμένων επιφανειών»

(άρθρο 18 παρ. 2),

β) καταβολή αποζημίωσης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, στα μέλη της Επιτροπής Προσβασιμότητας.

(άρθρο 26 παρ. 7)

II. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των ο.τ.α., ν.π.δ.δ., των ν.π.ι.δ., και λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης.

Ενδεχόμενη δαπάνη από την κατασκευή, σε περίπτωση που δεν υφίστανται ή δεν επαρκούν, κατάλληλων δια-

μορφώσεων στους χώρους που στεγάζονται οι δημόσιες υπηρεσίες και οι λοιποί φορείς, προκειμένου να διευκολύνεται η πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. (άρθρα 26 παρ. 4)

III. Επί του προϋπολογισμού των οικείων ο.τ.α. α' βαθμού.

1. Ενδεχόμενη δαπάνη, από την ανάληψη των επιπλέον επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού, στις οριζόμενες περιπτώσεις εισφοράς σε γη, από τους υπόχρεους καταβολής. (άρθρο 32 παρ. 2)

2. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη χρηματικής εισφοράς στις οριζόμενες περιπτώσεις αποχαρακτηρισμού χώρου προοριζόμενου για κοινωφελή σκοπό, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 32 παρ. 2.

3. Ενδεχόμενη αυξομείωση εσόδων από την καθιέρωση νέας διαδικασίας χρηματοδότησης και είσπραξης ειδικής εισφοράς εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 34.

IV. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και επί του προϋπολογισμού του Εθνικού Οργανισμού Παροχής Υπηρεσιών Υγείας (ΕΟΠΠΥΥ) (ν.π.δ.δ. επιχορηγούμενο από τον κρατικό προϋπολογισμό).

Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη εισφορών για την εκτέλεση εργασιών, κατ' εφαρμογήν των άρθρων 10, 18 και 25.

V. Επί του προϋπολογισμού του Πράσινου Ταμείου (ν.π.δ.δ. επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από την είσπραξη προστίμων, σε περίπτωση μη τήρησης της ενεργειακής μέτρησης που απαιτείται για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης. (άρθρο 25 παρ. 2)

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012

Ο Γενικός Διευθυντής

Βασίλειος Κατριβέσης

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα εξής οικονομικά αποτελέσματα:

I. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

Ενδεχόμενη δαπάνη από την: α) επέκταση / βελτίωση υφιστάμενων τεχνολογικών εφαρμογών, για την τήρηση ειδικού Μητρώου «Φυτεμένων επιφανειών»

(άρθρο 18 παρ. 2),

β) καταβολή αποζημίωσης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, στα μέλη της Επιτροπής Προσβασιμότητας.

(άρθρο 26 παρ. 7)

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπισθεί από τις πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού.

II. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των ο.τ.α., ν.π.δ.δ., των ν.π.ι.δ., και λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης.

Ενδεχόμενη δαπάνη από την κατασκευή, σε περίπτωση που δεν υφίστανται ή δεν επαρκούν, κατάλληλων διαμορφώσεων στους χώρους που στεγάζονται οι δημόσιες υπηρεσίες και οι λοιποί φορείς, προκειμένου να διευκολύνεται η πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. (άρθρα 26 παρ. 4)

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπισθεί από τις πιστώσεις του Κρατικού Προϋπολογισμού, του προϋπολογισμού των ο.τ.α., των ν.π.δ.δ. και λοιπών φορέων της Γενικής Κυβέρνησης, κατά περίπτωση.

III. Επί του προϋπολογισμού των οικείων ο.τ.α. α' βαθμού.

Ενδεχόμενη δαπάνη, από την ανάληψη των επιπλέον επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού, στις οριζόμενες περιπτώσεις εισφοράς σε γη, από τους υπόχρεους καταβολής. (άρθρο 32 παρ.2)

Η ανωτέρω δαπάνη θα αντιμετωπισθεί από τις πιστώσεις του προϋπολογισμού των οικείων ο.τ.α. α' βαθμού.

Αθήνα, 8 Μαρτίου 2012

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Ευάγ. Βενιζέλος

Ν. Σηφουνάκης