

κείμενες διατάξεις, είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομουμένου υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατέθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους. Με την καταβολή αυτή θεωρείται ότι οι παρόδοι εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ρυθμίζονται η διαδικασία υποβολής της αίτησης προς το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν, ο τρόπος και η διαδικασία επιβολής και είσπραξης του προστίμου, ο τρόπος και η διαδικασία ειδοποίησης των υποχρέων παροδίων για την καταβολή στο δήμο της αποζημίωσης που τους αναλογεί, τα κριτήρια και η διαδικασία επιβολής του προστίμου το οποίο θα καταθέσει την αποζημίωση, σε περίπτωση περισσότερων ενδιαφερομένων, και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' **ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ** **ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

Άρθρο 18

Ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης

1. Στις περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου, ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8.

Ο συντελεστής δόμησης για περιοχές δεύτερης κατοικίας δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,4.

Ο συντελεστής δόμησης για χρήσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 5 και 6 του π. δ/τος της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει κάθε φορά ή από τα άρθρα 6 και 7 του π. δ/τος 81/1980 (ΦΕΚ 27 Α'), δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6 για χρήσεις που προβλέπονται από το άρθρο 7 του ως άνω π. δ/τος της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') του 1,2 και για τουριστικές δραστηριότητες του 0,6.

2. Σε κέντρα πόλεων ή πολεοδομικών ενότητων ή σε θέσεις πόλεων και οικισμών με ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον, καθώς και σε ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, η πολεοδομική μελέτη βάσει αιτιολογίας μπορεί να προβλέπει για οικοδομικά τετράγωνα ή τμήματά τους και για κτίρια ορισμένων χρήσεων αυξημένους ή μειωμένους σε σχέση με τους προβλεπόμενους από αυτή συντελεστές δόμησης. Ο καθοριζόμενος κατά την παράγραφο αυτή αυξημένος συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ανώτατα όρια της προηγούμενης παραγράφου. Ο ανώτατος αυτός συντελεστής μπορεί να χρησιμοποιηθεί, εφόσον ολόκληρο το κτίριο έχει την προβλεπόμενη χρήση. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία αντιστοιχεί μικρότερος συντελεστής δόμησης. Ο καθοριζόμενος μειωμένος συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται και όταν τμήμα μόνο του κτιρίου έχει τη χρήση για την οποία καθορίστηκε ο συντελεστής αυτός.

3. Σε περιοχές επεκτάσεων του ν. 1337/1983 και του παρόντος νόμου, που προορίζονται για ανάπτυξη βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή χονδρεμπορίου, όπως σε

ΒΙΟ.ΠΑ., ΒΙ.ΠΑ., παραγωγικά πάρκα, μπορεί να ορίζεται από την πολεοδομική μελέτη για το σύνολο της περιοχής ή τμήματά της ή και για ορισμένες χρήσεις αυξημένο ποσοστό κάλυψης, που δεν μπορεί όμως να υπερβαίνει το εβδομήντα τοις εκατό (70%) του οικοπέδου. Το ποσοστό αυτό κάλυψης καθορίζεται, εφόσον επιβάλλεται για τη λειτουργικότητα των χρήσεων σε συνδυασμό με τη διαθέσιμη γη. Ο καθορισμός του αυξημένου ποσοστού κάλυψης πρέπει να αιτιολογείται από την πολεοδομική μελέτη. Δεν επιτρέπεται αλλαγή της χρήσης κτιρίων σε άλλη χρήση για την οποία ισχύει μικρότερο ποσοστό κάλυψης.

4. Σε περιοχές που πολεοδομούνται με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, καθώς και του παρόντος νόμου, που προορίζονται για στεγαστικά προγράμματα ή προγράμματα κοινής ωφέλειας, μπορεί να καθορίζεται και δεύτερος αυξημένος συντελεστής που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 2,0. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής καθορίζεται ύστερα από αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών και των γενικότερων στεγαστικών αναγκών της περιοχής, από την πολεοδομική μελέτη. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που βρίσκονται στα πιο πάνω τμήματα μπορεί να χρησιμοποιήσουν τη διαφορά των δύο συντελεστών μόνον αν εκχωρήσουν στο Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή τους εξουσιοδοτημένους από το Δημόσιο αρμόδιους φορείς μέρος της επιπλέον ωφέλειας που προκύπτει από τη διαφορά αυτή των δύο συντελεστών δόμησης.

Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και οι όροι με τους οποίους θα μπορεί να χρησιμοποιείται η πιο πάνω διαφορά των δύο συντελεστών, τα της σχετικής διαδικασίας, τα των μεταγραφόμενων πράξεων, τα των αμοιβών συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων ή άλλων συμπραττόντων προσώπων και κάθε σχετική λεπτομέρεια. Στη διαδικασία αυτή μπορεί να προβλέπονται και ο τρόπος κατάρτισης σχετικών συμβάσεων μεταξύ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. ή των παραπάνω φορέων και των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών για τον προσδιορισμό σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση των μεταβιβαζόμενων στο Δημόσιο ή τους άλλους φορείς ποσοστών συνιδιοκτησίας με τα αντίστοιχα τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ο τρόπος κατασκευής των έργων και κάθε σχετική λεπτομέρεια, η τυχόν σε χρήμα εκπλήρωση της υποχρέωσης των ιδιοκτητών και όλες οι άλλες σχετικές υποχρεώσεις. Οι πιο πάνω συμβάσεις απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος ή εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή οποιουδήποτε τρίτου, πλην Φ.Π.Α..

Άρθρο 19

Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους

1. Η οριοθέτηση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οι οποίοι έχουν δημιουργηθεί μέχρι την ισχύ του ν. 1337/1983, γίνεται με τις διατάξεις του π. δ/τος της 24.4/3.5.1985 (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει, και τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'), όπως τροποποιείται με την παρ. 9 περίπτωση α' του άρθρου 25 του παρόντος. Το