

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

### "ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ"

#### 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, με σκοπό την προστασία του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συνόλου, την αισθητική αναβάθμιση και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών,

**β)** η θεσμοθέτηση κανόνων για την κατασκευή των δομικών έργων στο σύνολο και για τα επιμέρους 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 κτηρίων, της προστασίας του περιβάλλοντος, της εξοικονόμησης ενέργειας και φυσικών πόρων, του περιορισμού των ρύπων και της υποστήριξης της παραγωγής βιώσιμων κτηρίων, συνόλων και πόλεων.

#### Άρθρο 2

##### Ορισμοί

- 1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης** είναι το εγκεκριμένο διάγραμμα που καθορίζει τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τους ειδικούς όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
- 2. Διάγραμμα εφαρμογής** είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.
- 3. Ρυμοτομούμενο τμήμα** είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτηρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου (δρόμους, πλατείες κτλ) 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.
- 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.

10. **Όρια οικοδομικού τετραγώνου** είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.
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.
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 ή οικισμού χωρίς σχέδιο.
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.
19. **Κατασκευή** είναι κάθε τεχνικό έργο.
20. **Κτήριο** 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 κτηρίων, 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, κλπ.
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 εδάφους, 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.
26. **Υπόσκαφο** είναι το κτήριο ή το τμήμα κτηρίου 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 κτήρια έχουν κύρια χρήση.

27. **Βιοκλιματικός σχεδιασμός** είναι η σύνθετη διαδικασία του σχεδιασμού που λαμβάνει πλήρως υπόψη της την αλληλεπίδραση του περιβάλλοντος με το κτήριο και οδηγεί στην πλήρη επίτευξη συνθηκών θερμικής και οπτικής άνεσης και ποιότητας αέρα με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.
28. **Βιοκλιματικό κτήριο** ονομάζεται ένα κτήριο που ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντος 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. **Κτήριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης** είναι το κτήριο με πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση. 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 παραγόμενης επιτόπου ή πλησίον του κτηρίου.
30. **Ειδικά κτήρια** είναι τα κτήρια, των οποίων η κύρια χρήση τους πάνω από 50% της επιφάνειας τους δεν είναι η κατοικία.
31. **Ειδικά κτήρια και εγκαταστάσεις δημόσιου συμφέροντος** είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτηρίου.
32. **Παραχωρημένοι σε δημόσια χρήση χώροι του οικοπέδου** είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.
33. **Πλάτος δρόμου** σε κάθε σημείο του άξονα 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 εγκεκριμένο 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 εκτέλεση 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 κτηρίου** ή φέρουσα κατασκευή 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 ολοκληρώνουν το κτήριο.
40. **Επιτρεπόμενη χρήση** του κτηρίου 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 κτηρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12.
42. **Περιγραμμά κτηρίου** 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. Για την εκτός σχεδίου δόμηση ο σ.δ. καθορίζεται από τη χρήση του κτηρίου.

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 κτηρίου πάνω από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους.
46. **Επιτρεπόμενος όγκος του κτηρίου** είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτηρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους.
47. **Ύψος κτηρίου** 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 κτηρίου.
48. **Πραγματοποιούμενο ελεύθερο ύψος** χώρου είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.
49. **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίου** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτηρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.
50. **Ακάλυπτος** 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 των πολεοδομικών μεγεθών που ισχύουν στην περιοχή.
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 κτηρίου και των εγκαταστάσεων του.
54. **Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτηρίου, 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 κτηρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψη της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.
57. **Ύψος στέγης** είναι η κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασης 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 κτηρίου 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 κτηρίου 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 κτηρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτήριο ή τα κτήρια του οικοπέδου.
62. **Όψεις** του κτηρίου είναι οι επιφάνειες του κτηρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτηρίου θεωρούνται και οι στέγες.
63. **Κύρια όψη** είναι κάθε όψη του κτηρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο.
64. **Αρχιτεκτονικές προεξοχές** και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτηρίου, 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 κτηρίου.
66. **Κλειστός εξώστης («έρκερ»)** είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτηρίου.
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 κτηρίου.
70. **Προστέγασμα** είναι το μη βατό σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτηρίου και πέρα από την επιφάνεια τους.
71. **Περίφραξη** είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα 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 κτηρίου.
74. **Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης / θέρμανσης** είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτηρίου. 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, κα.)
  - γ. Συστήματα δροσισμού, (π.χ. ηλιακός αγωγός, σκίαστρα, ενεργειακοί υαλοπίνακες, κα.)
75. **Ενεργητικά ηλιακά συστήματα ψύξης / θέρμανσης** είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα. (π.χ. ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, φωτοβολταϊκά στοιχεία, υβριδικά συστήματα, κα.)
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 κτηρίων** είναι κατασκευή ή τμήμα κτηρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από Κοινόχρηστο Χώρο (δρόμο, πεζόδρομο, κτλ) και συνδέει κτήρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα του ενός επίπεδα. Η ζεύξη κτηρίων 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 κτηρίου** είναι η κατεδάφιση κτηρίου ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάσταση με κτήριο 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 κτηρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου** είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτήριο, ή στον όροφο, ή στο χώρο ή στο δομικό έργο.
- 83. Χώροι κύριας χρήσης** των κτηρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτηρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς. Οι υπόλοιποι χώροι των κτηρίων είναι βοηθητικής χρήσης. Στα κτήρια με χρήση κατοικίας χώροι κύριας χρήσης είναι τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία κλπ. Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι οι ακόλουθοι: οι χώροι κυκλοφορίας (διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια), οι χώροι υγιεινής, τα μηχανοστάσια, οι αποθήκες, οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, τα κτήρια παραμονής ζώων (στάβλοι, βουστάσια κλπ).
- 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 κτηρίου** είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.
- 88. Ανοιγματα χώρου κτηρίου** 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 κτηρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.

### 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 6ιγ, 6ιζ, 6ιοτ 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 6ιζ, 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, 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, κτηρίων και των παραρτημάτων τους.
- ε. Τροποποίηση όψεων
- στ. Αλλαγή χρήσης
- ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης
  - η. Περιτοιχίσεις
- θ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού και δεξαμενής λυμάτων
- ι. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, οικισμούς, ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων.

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

- α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειοεκκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.
- γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγαση τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/ 31-5-85 (Δ' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστρωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.
- δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα 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.
- στ. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν/πλην 0.50 μ από το φυσικό έδαφος.
- ζ. Τοποθέτηση κλιματιστικών σε υφιστάμενα κτήρια
- η. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας
- θ. Οι κατασκευές που απαιτούνται για την μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
- ι. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές, ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτηρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή/και την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα.

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 ΠΕΚΑ καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκριση 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. Μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους συντήρησης, υγιεινής και προστασίας των κτηρίων που υφίστανται νόμιμα.

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

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων.

δ. Συντήρηση, επισκευή, ή διασκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτηρίων, 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, εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους, σε ακάλυπτους χώρους και υπαίθριους χώρους κατοικιών.

θ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων.

ι. 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.

ια. Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών.

Για τις ανωτέρω εργασίες απαιτείται προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεση τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

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

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

**β)** εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτήριο ή κατασκευές 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

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων.



**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 της άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίρετης 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 ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

## **Άρθρο 5** **Χρήση κτηρίων**

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

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, εφόσον οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επιμέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση.. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτηρίου και δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης.

**3.** Σε κτήρια νομίμως υφιστάμενα είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης.

**4.** Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτηρίου ή χώρου κτηρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η ^προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτηρίου. 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, icwria ή συγκροτήματα κτηρίων ή στοιχεία του άμεσου φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος τους ιδίως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, στοιχεία πολεοδομικού εξοπλισμού αστικού ή αγροτικού ή δικτύων ιδίως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα και γέφυρες, τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, πολεοδομικό, επιστημονικό και αισθητικό ενδιαφέρον.

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

**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)** χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως: χώροι, τόποι ή ζώνες (παραδοσιακών) προστατευόμενων συνόλων, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα εντός ή εκτός οικισμών, ως: περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

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), κασιχύουν 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 κτήρια ή τμήματα κτηρίων ή συγκροτήματα κτηρίων, 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 κτήριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτήριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτηρίου 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 κτήρια ή την κατασκευή νέων κτηρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτήρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην υποπαράγραφο 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 κτήρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων **ΚΥΡΙΩΝ**, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτηρίου. 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 υποπαράγραφο 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 κτήρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτηρίων. 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 κτήρια.

**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 βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφιση τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστυλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις.

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτηρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτηρίου 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 κτηρίου.

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

**γ)** Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτήρια που αναφέρονται στην παραγράφου 3.α, καθώς και για τα κτήρια 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 κτήρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορροπου 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 τμήματα τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτηρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτηρίων 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 αν η κατασκευή βρίσκεται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δε θίγει την κατασκευή ή ότι δε 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 Γεν. Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου.

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 κτηρίου ως διατηρητέου.

Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμοδίου 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 του μετά τη δημοσίευση του ν. 1577/85, 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. 8/197 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτηρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

**2.** Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν. 1577/85, 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 αρτιότητα 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 εγγραφεται κάτοψη κτηρίου 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 κτηρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,00 τμ και ελάχιστης πλευράς 5,00μ. σε οικόπεδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει αρχίσει μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 1577/85, με τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης ή 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, 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, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα 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 κτηρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,0 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0μ.

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, επιτρέπεται να προσκυρωθεί κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.

**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 αδύνατο, 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 17.7.23.

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση 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 την 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 κτηρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.

## *Άρθρο 8* **Ειδικές περιπτώσεις**

**I.α.** Κατ' εξαίρεση ως οικοδομικό τετράγωνο 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 γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό.

**β.** Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικό τετράγωνο και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923.

**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/τος 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 την 13-03-1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε Ο.Τ. με την έννοια της παρ. 9 του άρθρου 2 του νόμου αυτού, ή της παραπάνω παρ. 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.λ.π.), που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση 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 οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.

Αν η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικοπέδα όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν. 1337/1983.

Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή. Για τα οικοπέδα του προηγούμενου εδαφίου της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

**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 κάθε μία 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 προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά και αν είναι μεγαλύτερο θεωρείται ότι η ως άνω ρυμοτομούμενη επιφάνεια αποτελεί την εισφορά σε γη και οι κύριοι της δεν δικαιούνται οποιασδήποτε αποζημιώσεως. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 10.

**7.** Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παρ.6 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. 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 κυρίων 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 κτηρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου.

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

**2.** Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του 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 δουλειά κοινού σκελετού και η δουλειά διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο.

**3.** Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλειάς 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 δουλειάς ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλειάς.

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

### *Άρθρο 10*

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

**1.** Σε περίπτωση οικοπέδων 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 που διέπονται από ειδικούς μορφολογικούς περιορισμούς και όρους δόμησης και όταν το εμβαδόν τους είναι πολλαπλάσιο και τουλάχιστον διπλάσιο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες κατά περίπτωση προϋποθέσεις :

**α.** 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 μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, και για τα οικόπεδα με  $B > 3$ , επιπλέον των παραπάνω με την προϋπόθεση ελάχιστης εγγεγραμμένης επιφάνειας κτίσματος ίση με  $(B \times 3) \mu. \times 9 \mu.$ , όπου Β ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και  $A = 0.8$  για  $2 < B < 3$ ,  $A = 0.9$  για  $3 < B < 5$ ,  $A = 1$  για  $B > 5$ .

**β.** 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 μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, με ελάχιστη εγγεγραμμένη επιφάνεια κτίσματος ίση με  $(B \times 3) \mu. \times 9 \mu.$  και μόνον για οικόπεδα με  $B > 3$ , όπου Β ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και  $A = 0.8$  για  $2 < B < 3$ ,  $A = 0.9$  για  $3 < B < 5$ ,  $A = 1$  για  $B > 5$  και απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με επιφάνεια οικοπέδου ανάλογη της αύξησης της επιφάνειας δόμησης.

Η επιφάνεια αυτή συνδέεται 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 1.5μ. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1.5μ., η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ'ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους.

**γ.** εφόσον αποσύρεται κτήριο εμβαδού τουλάχιστον 100 τ.μ., 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 μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, με ελάχιστη εγγεγραμμένη επιφάνεια κτίσματος ίση με  $(B \times 3) \mu. \times 9 \mu.$  και μόνον για οικόπεδα με  $B > 3$ , όπου Β ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και  $A = 0.8$  για  $2 < B < 3$ ,  $A = 0.9$  για  $3 < B < 5$ ,  $A = 1$  για  $B > 5$

**δ.** εφόσον αποσύρεται κτήριο εμβαδού τουλάχιστον 100τ.μ., 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 μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%, και για τα οικόπεδα με  $B > 3$ , επιπλέον των παραπάνω με την προϋπόθεση ελάχιστης εγγεγραμμένης επιφάνειας κτίσματος ίση με  $(B \times 3) \mu. \times 9 \mu.$ , όπου Β ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και  $A = 0.8$  για  $2 < B < 3$ ,  $A = 0.9$  για  $3 < B < 5$ ,  $A = 1$  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 1.5μ. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1.5μ., η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ ελάχιστο 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 άρτιων κατά παρέκκλιση, εφόσον τηρούνται οι αντίστοιχες προϋποθέσεις παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου  $A = 1$  για κάθε λόγο Β.

**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 κτηρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

**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 κτηρίων 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 κτηρίων 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 κτηρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

**2.** Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια 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 κτηρίων 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)** 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 κτηρίων και συνέχεια των ακάλυπτων κατά τρόπο που μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτηρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωση 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 30 % από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του Δήμου.

**8.** Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ρυθμίζονται όλα τα σχετικά θέματα, που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδό της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδό 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 συνιδιόκτητα 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 επιφάνεια 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 κτηρίου, οι επιφάνειες των ημιπαιθρίων και των υπογείων οποιασδήποτε χρήσης με την επιφύλαξη της παραγράφου 6.

**β.** οι επιφάνειες των εξωστών και στεγασμένων υπαίθριων χώρων, όταν το συνολικό ποσοστό τους υπερβαίνει 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 του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο.

**β.** Οι ημιυπαίθριοι χώροι των κτηρίων με ύψος δύο ή περισσότερων ορόφων.

**γ.** Οι μη βατές επιφάνειες οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτηρίου ανεξάρτητα από τη διαστάσεις τους.

**δ.** Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτηριοδομικό κανονισμό κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά όροφο ανά κλιμακοστάσιο.

**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 κτήρια.

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

**θ.** Υπόγειοι χώροι στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτηρίων, τόσο όσοι απαιτούνται για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης του κτηρίου για την εξυπηρέτηση της χρήσης του, χωροθετημένες με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις, καθώς και για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτηρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτηρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτήριο ή και κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του σύμφωνα με το εδάφιο β της παραγράφου 6 του άρθρου 17.

**ι.** Για κτήρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτήριο, 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 στο σ.δ.

**ια.** Για κτήρια μικτής χρήσης, εφόσον σε κτήριο κατοικίας κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις, ένας επιπλέον της παραγράφου ι υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει η άλλη χρήση, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές 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 κτήρια, 50% επιφάνειας υπογείου ορόφου κύριας χρήσης κτηρίου θεάτρου, μουσείου και νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτήριο και 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 κτηρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτηρίου της διαχείρισης και εξοικονόμησης νερού και των ΑΠΕ, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

**ιγ.** Ενιαίος στεγασμένος με ελαφρά εύκαμπτα υλικά, πολυκαρβονικά φύλλα κλπ, ανοιχτός από όλες τις πλευρές χώρος στάθμευσης, σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, σε μήκος ίσο με το  $V_i$  του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται του και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση.

**ιδ.** Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτηρίου και χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο.

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

**ιστ.** Η επιφάνεια των ανοικτών κλιμακοστασίων.

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

**ιη.** Η επιφάνεια κατακόρυφων αγωγών ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50 τ.μ. για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αίθριων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για τον δροσισμό του κτηρίου.

**ιθ.** Υπόγειοι χώροι στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτηρίων, τόσο όσοι απαιτούνται για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης του κτηρίου για την εξυπηρέτηση της χρήσης του, χωροθετημένες με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις, καθώς και για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτηρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτηρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτήριο ή και κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του σύμφωνα με το εδάφιο β της παραγράφου 6 του άρθρου 17.

**κ.** Για κτήρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτήριο, 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 στο σ.δ.

**κα.** Για κτήρια μικτής χρήσης, εφόσον σε κτήριο κατοικίας κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις, ένας επιπλέον της παραγράφου ι υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει η άλλη χρήση, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές 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.

**κβ.** Για ειδικά κτήρια, 50% επιφάνειας υπογείου ορόφου κύριας χρήσης κτηρίου θεάτρου, μουσείου και νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτήριο και 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 κτηρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτηρίου της διαχείρισης και εξοικονόμησης νερού και των ΑΠΕ, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

**κγ.** Ενιαίος στεγασμένος με ελαφρά εύκαμπτα υλικά, πολυκαρβονικά φύλλα κλπ, ανοιχτός από όλες τις πλευρές χώρος στάθμευσης, σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, σε μήκος ίσο με το  $V_i$  του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται του και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση.

**κδ.** Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτηρίου και χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο (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 κτήριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.

- β.** Το αποτύπωμα αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτηρίου, κάθετων ή οριζώντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων.
- γ.** Οι εξώστες, τα προστεγάσματα και τα στοιχεία του αρ. 16 και οι κατασκευές που ορίζονται στο άρθρο 17 του παρόντος του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.
- δ.** Ενιαίος στεγασμένος με ελαφρά εύκαμπτα υλικά, πολυκαρβονικά φύλλα κλπ, ανοιχτός από όλες τις πλευρές χώρος στάθμευσης, σε επαφή με τα όρια του οικοπέδου πίσω και πλάγια εκτός του προσώπου αυτού, σε μήκος όχι μεγαλύτερο από το  $V_i$  του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η ελάχιστη υποχρεωτική φύτευση.
- 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 κτήρια 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 κτήρια, μέγιστου πλάτους μέχρι 0.70μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφανείας των περιμετρικών όψεων του κτηρίου.
- θ.** Η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 5 εκ. στις κατασκευές νέων κτηρίων.
- ι.** Η επιφάνεια της προσθήκης εξωτερικής θερμομόνωσης, όπως και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, σε υφιστάμενα κτήρια για διάσταση μέχρι 15 εκ. ακόμα και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών έστω και αν παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις  $\Delta$  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 υποστυλωμάτων, με την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση και εφόσον αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων και κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι  $1/2 \Delta$ .
- ιβ.** Το 50% της επιφανείας των υπόσκαφων κτηρίων ή τμήματος κτηρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτηρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%.

### *Άρθρο 13* **Συντελεστής Όγκου**

**1.** Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις [(Σ.Δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση] και αφορά :

**α)**  $(\Sigma.Ο.) = 5,00 \times (\Sigma.Δ.)$  : κτήρια ανεξάρτητα από το ύψος τους

**β.**  $(\Sigma.Ο.) = 5.50 \times (\Sigma.Δ.)$  : κτήρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50μ.

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

**α) προσμετρείται**

- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης,
- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια δ, ε, ιδ, της παρ. 6 άρθρου 11,
- ο χώρος της στέγης

- ο χώρος υπογείου από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους και άνω.

**β) δεν προσμετρώνται:**

- όλα τα εδάφια της παρ 6 άρθρου 11 εκτός των υποπεριπτώσεων δ, ε, ιδ.

*Άρθρο 14*  
**Θέση κτηρίου και εγκαταστάσεων**

**1.** Η τοποθέτηση του κτηρίου 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 κτηρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση  $\Delta = 3,00+0,10H$  από αυτό.

**β)** Όταν στο όμορο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο, το κτήριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση  $\delta = 2,50\mu.+0.05H$  από το πλάγιο όριο, όπου  $H$  είναι:

το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτηρίου, 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 κτήριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το καίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.

**δ)** Όταν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο, το κτήριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το κοινό όριο σύμφωνα με το εδ. β.

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

**στ)** Σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος  $\Delta X \Delta$  με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου.

**ζ)** Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτήριο τοποθετείται σε απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$  εφόσον μόνο ένα εκ των ομόρων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο.

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

**θ)** Η απόσταση μεταξύ των κτηρίων 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 πολεοδομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρηση τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50)μ. και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτηρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του  $\Delta$  της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50μ.

*Άρθρο 15*  
**Ύψος κτηρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου**

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

για συντελεστή δόμησης έως 0,4

ύψος 10,75μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8	ύψος 14,00μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,2	ύψος 17,25μ.
για συντελεστή δόμησης έως 1,6	ύψος 19,50μ.
για συντελεστή δόμησης έως 2,0	ύψος 22,75μ.
για συντελεστή δόμησης έως 2,4	ύψος 26,00μ.

για συντελεστή δόμησης 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00μ.

Σε περιπτώσεις φυτεμένων δωματίων σε νέα κτήρια τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά ένα (1,00) μέτρο και σε αυτές των στεγών κατά σαράντα (40) εκατοστά.

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

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

**3.** Το μέγιστο ύψος του κτηρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετρείται από την οριστικά διαμορφωμένη 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 οικοπέδα 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 το τελικό διαμορφωμένο έδαφος της στάθμης του ισογείου στην αντίστοιχη θέση.

**4.** Δεν επιτρέπεται 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.

**5.** Το κτήριο (πλην εξωστών) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικοπέδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερέο, 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) 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 κτηρίων 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 κτηρίων 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 κτηρίου**

**1.** Στις όψεις του κτηρίου επιτρέπονται τόσο για τα νέα κτήρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτήρια και εφόσον δεν δημιουργούν χώρους χρήσης του κτηρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία και συστήματα σκίασης μέγιστου πλάτους ίσου με  $1/4 \Delta$ .

**2.** Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι, διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτηρίου.

**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  $1/4 \Delta$ .

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 περίγραμμά 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 κτηρίων δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 20% της αντιστοίχου επιφανείας 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 κτήριο 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 παραπάνω στοιχείων 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 κτηρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα.

Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτηρίου από τα όρια ή από άλλο κτήριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα 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 κτηρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.

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

Σε υφιστάμενα κτήρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα 50 εκατοστά και μόνο όταν δε μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωματίων, 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 κτήρια 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 κτηρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις όπως εκάστοτε ισχύει.

**2.** Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση 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 την διευκόλυνση της φυσικής απορροής ομβρίων, με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστικά διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται υψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,00μ από την φυσική στάθμη του εδάφους. Εκσκαφές ή επίχωσεις εδάφους που υπερβαίνουν το 1.00μ., για κτήρια δημόσιου ενδιαφέροντος και σημασίας επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου.

β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτηρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτήριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτηρίου 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 1.20μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/ και εμποδιζόμενων ατόμων κλπ.

**4.** Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων, σκίαστρα, προστεγάσματα, 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 υποχρεωτικά 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 ανοικτών κατασκευών (συστήματα πέργκολας, στήριξης φυτών κλπ) 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 οριστικά διαμορφωμένη 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 κτηρίου 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 ακάλυπτου 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 κτήρια ύστερα από έγκριση του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξη τους στο χώρο.

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

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

**A. Κάτω από την επιφάνεια τους επιτρέπονται:**

α. Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας

**Σύμφωνα με τον κτηριοδομικό κανονισμό επιτρέπονται επίσης**

**α.** Διαπλατύνσεις των θεμελίων, έως 0,30 του μέτρου έξω από τις εγκεκριμένες 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 μ από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00 μ τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του περίξ 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 των 50 εκ.

## **B. Στην επιφάνεια τους επιτρέπονται:**

**α)** Κινητά προστεγάσματα που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του κτηριοδομικού 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 ρυμοτομούμενων 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 Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου.

**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 κτήρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτηρίου φορέα να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα, με ύψος μεγαλύτερο από 3.00μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας.

**στ)** Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή (συρματόπλεγμα κλπ.).

**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 κτηρίων και κτηρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν.4014/2011, επιτρέπεται εφ' όσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.

Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτηρίου. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, 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 κτηρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτηρίου 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 κτηρίου.

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

## **2. α. Νέα κτήρια:**

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτηρίων 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» (ΦΕΚ 249/Α/25-11-11), 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 επιμέρους μελέτες του κτηρίου.

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

## **β. Υφιστάμενα κτήρια:**

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτηρίων, 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 κτηρίου. 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 αδειάς ή άλλο στοιχείο,
- στ) φωτογραφίες του κτίσματος, του περιβάλλοντος αυτού χώρου και της προς φύτευση επιφάνειας.

Για τα κτήρια της παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 4030/2011, απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτήρια ή νεώτερα 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 κλπ, 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 κλπ), 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 % 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, κλπ).

### **Άρθρο 19**

#### **Κατασκευές πάνω από το κτήριο**

**1.** Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτήριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία.

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

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτήρια, 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 3,80μ., από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτηρίου 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) Σπηθαία, 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 κλπ.
- ε) Στέγες. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν 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.<sup>5</sup>
- 4.** Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων όπως ορίζεται στο εδάφιο κη της παραγράφου 6 του άρθρου 11.

## **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 υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/ και εμποδιζόμενων ατόμων
- β)** τον εξωραϊσμό τους, τον εξοπλισμό και την ασφάλεια 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 άδεια 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.** Στους κοινόχρηστους χώρους 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 δωματίων δημοσίων κτηρίων. 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.** Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτηρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση.

Κατ'εξαιρέση είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου αν μετά την ανέγερση του κτηρίου 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 κτηρίου, όπως ράμπες σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες, κλπ.

**4.** Οι προτάσεις για ζεύξη κτηρίων εγκρίνονται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινοχρήστου Χώρου φορέα. Η ζεύξη κτηρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και 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. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται άδεια λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση.

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

Η θεμελίωση τους πρέπει να γίνεται:

α. επί ξύλινων πασσάλων,

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

γ. επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους μικρότερου ή ίσου των 60 εκατοστών του μέτρου 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.

## **Άρθρο 22**

### **Παρόδια στοά**

**1.** Η κατασκευή παρόδιας 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 κτήριο και η μία πλευρά της οφείλει να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής.

**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 κτηρίου

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

ε) Επιφάνεια 30% 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 κτήριο.

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

**3.** Σε ρυμοτομικά σχέδια στα οποία δεν έχουν ορισθεί αριθμητικά τα πλάτη των παρόδιων στοών, αυτά καθορίζονται ως εξής:



- α. Για πλάτος δρόμου μέχρι 7,30 μ, **ελάχιστο** πλάτος στοάς 2,50 μ.
- β. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 7,30 μ και μέχρι 10,30 μ, **ελάχιστο** πλάτος στοάς τρία (3,00) μέτρα
- γ. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 10,30 μ και μέχρι 14,30 μ, **ελάχιστο** πλάτος στοάς 3,50 μ.
- δ. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 14,30 μ και μέχρι 19,30 μ, **ελάχιστο** πλάτος στοάς 4,00 μ.
- ε. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 19,30 μ, **ελάχιστο** πλάτος στοάς 4,50 μ.

Πλάτος δρόμου για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου θεωρείται η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών. Σε περίπτωση δρόμου που δεν έχει σταθερό πλάτος λαμβάνεται υπόψη το μέσο πλάτος του μεταξύ δύο διαδοχικών δρόμων που τέμνουν και τις δύο απέναντι πλευρές του ή μεταξύ τέτοιου δρόμου και πλατείας. Αν στο τμήμα αυτό του δρόμου παρουσιάζεται τοπική διεύρυνση ή πρόβλεψη προκηπίου σε μήκος μικρότερο του ενός τρίτου αυτού του τμήματος, μετρούμενο στον άξονα του δρόμου, αυτό το πρόσθετο πλάτος δεν λαμβάνεται υπόψη.

Τυχόν αποτμήσεις στις γωνίες συνάντησης δρόμων δεν λαμβάνονται υπόψη.

Στους αδιέξοδους δρόμους δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν διαπλατύνσεις στο αδιέξοδο άκρο τους.

**4.** Σε κτήρια, στα οποία δεν έχει διανοίγει η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτήριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις καθώς και αλλαγές χρήσεων του υφιστάμενου.

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

## **Άρθρο 23** **Υφιστάμενα κτήρια**

**1.** Κτήριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

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

β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 5 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 π.δ. 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 β.δ. της 9.8.55, 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 κτήριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του ν. 720/1977.

**2.** Στα κτήρια ή τμήματα τους 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 υπολογίζονταν στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτηρίου

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 κτήριο 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 τον χρόνο χορήγησης της οικοδομικής άδειας, συντελεστή δόμησης της περιοχής

**β)** Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος, επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτηρίου, 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 κτηρίων που έχουν κατασκευαστεί πριν την 30-9-1955 απαγορεύεται να κατεδαφιστούν χωρίς τη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κτηρίων. Οι μεσότοιχοι που δεν κατεδαφίζονται ενσωματώνονται στο υπό ανέγερση κτήριο ή σε τμήμα του κτηρίου σε περίπτωση προσθήκης.

## **Άρθρο 24**

### **Χαμηλά κτήρια**

**1.** Χαμηλό κτήριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μέτρα, 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 κτηρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτηρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

**2.** Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτήρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και ανοιχτοί στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

**3.** Τα χαμηλά κτήρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτηρίου από τα όρια είναι  $\Delta=2,50$  μ. και η κάλυψη τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής.

**4.** Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50μ. 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 κτηρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

## **Άρθρο 25**

### **Κίνητρα για τη δημιουργία κτηρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης**

**1.** Στην περίπτωση όπου το κτήριο 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 κτήρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Τα κτήρια αυτά θα πρέπει να παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 κ\λ/η/Γπ2/έτος. Η όλη ενεργειακή μελέτη θα πρέπει να εκπονείται σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, και είναι δυνατόν να συμπληρώνεται με ειδικό υπολογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από την προσομοίωση του κτηρίου με αναγνωρισμένα διεθνώς υπολογιστικά εργαλεία ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων. Στα κτήρια αυτά πρέπει 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 κνη/η2/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 Κτηρίου και να προσκομίζεται στην αρμόδια αρχή που εξέδωσε την άδεια:

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

β) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτήριο 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 κτηρίου άνω των επιτρεπομένων ορίων.

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

## **Άρθρο 26**

### **Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων**

**1.** Στους χώρους όλων των νέων κτηρίων εκτός των κτηρίων 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 Υ.Π.Ε.Κ.Α. "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 τομείς που δεν καλύπτουν οι παραπάνω Οδηγίες Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α., όπως αυτά τροποποιούνται και ισχύουν κάθε φορά. Στα κτήρια 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 χώρων 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 κτήρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης τότε ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.

Ειδικά για τα κτήρια 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 κτηρίων κατοικίας, καθώς επίσης και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων. Για το λόγο αυτό επιβάλλεται:

α. η πρόβλεψη θυρών προς τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτηρίων 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

δ. η πρόβλεψη σε όλους τους κύριους χώρους υγιεινής των κατοικιών ελεύθερου χώρου, πλάτους 0,90 μ, στα δεξιά ή αριστερά της λεκάνης για δυνητική προσέγγιση αμαξιδίου, με δυνατότητα ελεύθερης πρόσβασης σε αυτόν από την θύρα του χώρου υγιεινής.

**2.** Η δυνατότητα προσπέλασης των κτηρίων 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, βιντεοηλέφωνο κ.λπ.).

γ) από αναβατόρια κατακόρυφης κίνησης ή κλίμακας, ανυψωτικής ικανότητας τουλάχιστον 250,00 χγρ, με πλατφόρμα ελάχιστων καθαρών διαστάσεων 0,90X 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 προσαρμοσμένα περιμετρικά στην πλατφόρμα. Στα σημεία εισόδου-εξόδου έμπροσθεν του αναβατορίου θα υπάρχει ελεύθερος χώρος διαστάσεων τουλάχιστον 1,50X1,50μ. 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 κτήρια 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% ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα.

**4.** Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτήρια 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 κτήρια θα θεωρούνται αυθαίρετα.

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

Α) ανελκυστήρα με ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου: πλάτος 0,90 μ και μήκος 1,20μ, 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 κτήρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων -εκτός των κτηρίων 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 κτηρίων 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 κτήρια 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 κτήρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον :

α) Το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100.0 τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση.

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

γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70,0 τ.μ. Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β και γ της παραγράφου αυτής δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτηρίου 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/αποβάθρων 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 σε συνδυασμό πάντοτε με κλίμακες, 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 κοινοχρήστων 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 θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, τα αρμόδια γνωμοδοτικά / ελεγκτικά όργανα (ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, κλπ), μπορούν να προσφύγουν στην "Επιτροπή Προσβασιμότητας", που συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. και εδρεύει στο Υ.Π.Ε.Κ.Α. Η Επιτροπή αυτή θα μπορεί να εισηγηθεί στον Υπουργό ΠΕΚΑ 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.α.** Η περ. α' της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 270) αντικαθίσταται ως εξής:

«α) Σε γήπεδα μικρότερα των 16.000 τ.μ., δεν επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων της μίας οικοδομής. Σε γήπεδα μεταξύ 16.000 - 32.000 τ.μ. δεν επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων των δύο οικοδομών. Σε γήπεδα μεγαλύτερα των 32.000 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι τεσσάρων οικοδομών. Σε κάθε περίπτωση, η κάθε οικοδομή πρέπει να αποτελεί ενιαίο κτηριακό όγκο».

**β.** Κατά τα λοιπά παραμένουν σε ισχύ οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση.

**2.** Κτήρια, κτηριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ειδικά κτήρια 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.

**3.** Σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσης 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 την σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτηρίου.

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

**4.** Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προϋποθέσεις, η διαδικασία και το χρηματικό ποσό καταβολής εισφοράς στο Πράσινο Ταμείο για την κατασκευή περισσότερων υπογείων από αυτά που απαιτούνται για την κάλυψη των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, χωροθετημένες με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις.

**5.** Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 24 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 διάταξης της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών.

### **Άρθρο 29**

#### **Καταργούμενες διατάξεις**

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου καταργείται ο ν. 1577/1985, καθώς και κάθε διάταξη αντίθετη στις διατάξεις του παρόντος νόμου.

### **Άρθρο 30**

#### **Τελικές και μεταβατικές διατάξεις**

1. Η ισχύς του παρόντος αρχίζει εξήντα (60) ημέρες από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άδειες σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος μπορούν να αναθεωρηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

# Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ «ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ»

### ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

#### ΟΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΙ ΓΟΚ

Το δομημένο περιβάλλον στη σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των γενικών οικοδομικών κανονισμών. Οι δύο προηγούμενοι ΓΟΚ ακολουθώντας τις τάσεις της εποχής τους, αντιστρατεύτηκαν ο ένας τη λογική του άλλου ορίζοντας ο μιν πρώτος (1973) μια κεντρική πόλη με περιφερειακές 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 συνηθειών 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 καθότι 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 εξοικονόμηση 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 κατανόηση τους.

Αποτελείται από τη σύνθεση τριών ενοτήτων:

- \* **ΑΡΘΡΑ 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** (Τι-ηακ-ποιού): αναφέρεται στους σκοπούς, στους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτηρίων.
- x **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.
- x **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 πριμοδοτεί 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 κτηρίου αποτελεί σημαντικό στοιχείο όχι μόνο για την αισθητική του αλλά και την «πράσινη συμπεριφορά» του, καθώς οι εξωτερικές επιφάνειες ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό για τον ενεργειακό σχεδιασμό. Επίσης καθορίζουν τη σχέση του κτηρίου με το περιβάλλον και εκεί επικεντρώνεται ο έλεγχος των επιθεωρητών δόμησης.

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-, η 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 αποσαθρωμένο απόθεμα, με υποβαθμισμένο περιβάλλον ή με πολύ μικρά οικόπεδα 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.

- **ΣΥΝΕΝΩΣΕΙΣ:** 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 οικόπεδα, η άτακτη πολυδιάσπαση των οικοδομικών όγκων οδηγεί σε διασπορά των ακάλυπτων χώρων και σε άναρχη εικόνα πόλης. Στα μεγάλα οικόπεδα 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.
- **ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ & ΕΛΕΓΧΟΣ:** 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.
- **ΝΕΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ:** 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 ότι 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 συμπαγούς 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 κτηρίων 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 κάτοψης 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 υπόγειων 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 σοφίτων 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 οικόπεδα υποστηρίζεται με τη δημιουργία κουβουκλίου στέγασης ανελκυστήρα οχημάτων εντός των πλαγίων 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 δικαίου της δόμησης και εισάγονται νέοι ως εξής:

- Με τις παραγράφους 21,22,23,24 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 25 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 κτηρίων.
- Με την παράγραφο 28 ορίζεται το κτήριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης ως το κτήριο πολύ υψηλής ενεργειακής απόδοσης.
- Με την παράγραφο 30 ορίζονται τα ειδικά κτήρια και εγκαταστάσεις δημόσιου συμφέροντος ως κατηγορία κτηρίων που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.
- Με την παράγραφο 31 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 34 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 71 ορίζεται η φυτεμένη επιφάνεια ως επιλογή αρχιτεκτονικής επίλυσης που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτηρίου.
- Με την παράγραφο 75 ορίζεται τα διπλά κελύφη ως διακριτή κατηγορία κατασκευής που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτηρίου.
- Με την παράγραφο 76 ορίζεται η ζεύξη και σύνδεση κτηρίων σε κοινόχρηστους χώρους.
- Με την παράγραφο 78 ορίζεται η έννοια της απόσυρσης κτηρίων 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 κτηρίων**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η χρήση των κτηρίων, 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 κατατάξής τους, η διαδικασία και οι όροι παρέμβασης σε αυτό.

#### **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. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

#### **Άρθρο 8**

##### **Ειδικές περιπτώσεις**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4, 7, 8 και 9 του άρθρου 29 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

#### **Άρθρο 9**

##### **Δουλείες σε ακίνητα**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4, του άρθρου 25 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

#### **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 κτηρίου, 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 (άρ. 24) και τη συναφή νομολογία του Συμβουλίου της Επικράτειας 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. 2145/93. 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 μήκος δεν συνιστά καθεαυτὸν δυσμενή μεταβολή των συνθηκών.»**).

Σήμερα η κλιματική αλλαγή, ο τρόπος ζωής στις πόλεις και η υπερσυγκέντρωση σε αυτές, η ποικιλότητα 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 περιστατικές 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, αποσπασμένο 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 επαρκών

κοινόχρηστων χώρων για την εξυπηρέτηση των πεζών και των αναγκών του αστικού εξοπλισμού (όπως μικρών χώρων για την ένταξη στάσεων μέσω<sup>1</sup>/ 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 κάλυψη 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 αντικαθίσταται με άλλο κτήριο που πληροί 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 κτηρίων συνοδευόμενο 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 καταναλωτή.

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 Ια, 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 κτηριακού 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 κτηριακού αποθέματος.
- Με την παράγραφο 1ε, ορίζεται κριτήριο μορφολογίας των κτηρίων που προκύπτουν με την ένταξη στις ανωτέρω κατηγορίες.
- Με την παράγραφο Ιστ, δίνεται το ανώτερο κίνητρο σε περίπτωση συνένωσης μικρών ιδιοκτησιών.
- Με την παράγραφο Ιζ, 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 ακαλύπτου 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 κτήρια που κατασκευάζονται σε οικοπέδα άνω των 2.500τ.μ και μειώνουν την κάλυψη 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. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- 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 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. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφοι επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 3 του άρθρου 7 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 3 ορίζεται ο χειρισμός του συντελεστή 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 επιφανείες, οι χώροι και τα διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στη δόμηση, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτηρίου 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 κτηριολογικές 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 κτηρίου 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 κτηρίου.
- Με την παράγραφο 6κε, ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτηρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτηρίων.

## **Άρθρο 12**

### **Ποσοστό Κάλυψης**

- Με την παράγραφο 1α, ορίζεται νέο μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 60% μειώνοντας ριζικά το γενικό ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων με δομήσιμη επιφάνεια σε μεγαλύτερο βαθμό από αυτόν που όριζε ο ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, 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. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 1γ, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 4 του άρθρου 8 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 1δ, επαναδιατυπώνεται τμήμα της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- 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 επιφανείες οι χώροι και τα διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτηρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.
- Με τις παραγράφους 4δ, 4οτ, 4ζ, αντιμετωπίζονται χρηστικές και κτηριολογικές 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 κτηρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος.
- Με την παράγραφο 6ε, δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτηρίου.
- Με την παράγραφο 6ιβ, ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτηρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτηρίων.

### **Άρθρο 13 Συντελεστής Όγκου**

- Με την παράγραφο 1 προσδιορίζεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου του οικοπέδου ανάλογα με το ύψος των κτηρίων 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 κτηρίων.
- 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 κτηριακού όγκου με βάση τη δόμηση του.

### **Άρθρο 14**

#### **Θέση κτηρίου και εγκαταστάσεων**

Με το άρθρο αυτό επιχειρείται η απόλυτη εξάλειψη των συστημάτων δόμησης και τοποθέτησης κτηρίων στο οικόπεδο (συνεχές, πανταχόθεν, μεικτό, ασυνεχές, σύστημα πτερύγων), προσπάθεια που ξεκίνησε με το ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00 μετά από προσφυγές στο ΣΤΕ κατά του άρθρου ελεύθερης τοποθέτησης. Η τοποθέτηση κτηρίων 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 δ στους πλάγιους ακάλυπτους και το ελάχιστο μήκος πλευράς κτηρίου, επιδιώκοντας να συγκεράσει τα διαφορετικά συστήματα με τρόπο απλό και αποκωδικοποιώντας την εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος.

### **Άρθρο 15**

#### **Ύψος κτηρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου**

- Με την παράγραφο 1, προσδιορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων ανάλογα με τον μέγιστο προσδιοριζόμενο συντελεστή δόμησης με αύξηση κατά 0.25 μέτρα ανά όροφο από τα οριζόμενα μεγέθη του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, με σκοπό τη βελτίωση σχεδιασμού και εφαρμογών που αυξάνουν την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων.
- Με την παράγραφο 2, ορίζονται παρεκκλίσεις σε περίπτωση κατασκευής ειδικών κτηρίων.
- Με την παράγραφο 3, ορίζεται ο τρόπος μέτρησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτηρίου.
- 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. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 6, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 1 του άρθρου 10 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

- Με την παράγραφο 7, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 2 του άρθρου 10 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 8, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 3 του άρθρου 10 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

## **Άρθρο 16**

### **Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτηρίου**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία επί των όψεων των κτηρίων 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, τ;: στοιχεία επί των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου που συμμετέχουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτηρίων, ή σι: χρηστικές απαιτήσεις. Προσδιορίζονται επίσης οι κατασκευές στα προκήπια και οι θέση όλων των κατασκευών, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών για άτομα 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 κτηρίου. Ορίζεται ότι τα στοιχεία ύδατος του περιβάλλοντος χώρου συμμετέχουν στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης. Τέλος αναφέρονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη περιφράξεων, ο τρόπος μέτρησης 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 κτήριο**

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 δόμησης 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 δόμησης τους, καθώς και οι ελάχιστες απαιτήσεις της στατικής τους επίλυσης.

## **Άρθρο 22**

### **Παρόδια στοά**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις δημιουργίας παρόδιων στοών, οι διαστασιολόγησή τους με επαναδιατύπωση του σχετικού άρθρου του κτηριοδομικού κανονισμού και με επαναδιατύπωση του άρθρου 15 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00 και τροποποίηση του κατά τις παραγράφους 2ζ και 4, με τις οποίες ορίζεται ότι η στοά κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα όταν το επιτρέπει η στατική μελέτη του κτηρίου που τη διαμορφώνει και ότι σε μη διανοιγμένες στοές επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης και οι διαρρυθμίσεις των υφιστάμενων κτηρίων, επιδιώκοντας να θεραπεύσει δυσεπίλυτα χρόνια αιτήματα.

## **Άρθρο 23**

### **Υφιστάμενα κτήρια**

- Με τις παραγράφους 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού, επαναδιατυπώνεται και τροποποιείται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία το άρθρο 23 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 4, επαναδιατυπώνεται το σχετικό άρθρο για τους μεσότοιχους του κτηριοδομικού κανονισμού.

## **Άρθρο 24**

### **Χαμηλά κτήρια**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνεται το άρθρο 14 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00 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 κτηρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτήρια 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 αξιολόγησης 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.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, σύμφωνα με σύγχρονα διεθνή πρότυπα και απαιτήσεις.

## **Άρθρο 27**

### **Ειδικές Διατάξεις**

- Με την παράγραφο 1α, δημιουργείται νέο πλαίσιο ογκοπλαστικής διάταξης της εκτός σχεδίου περιοχές με την απαγόρευση κατάτμησης των κτηριακών όγκων κατοικιών, σε κάθε γήπεδο με έκταση μέχρι και (δεκαέξι) 16 στρέμματα.
- Με την παράγραφο 1β, προσδιορίζεται ότι ισχύει κατά τα λοιπά η κείμενη νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση.
- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση από τις διατάξεις του παρόντος σχεδίου νόμου κτηρίων που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτήρια δημόσιου ενδιαφέροντος.
- Με την παράγραφο 3, ορίζεται η κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος σχεδίου νόμου κατασκευή ανελκυστήρα, ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια που κατά το χρόνο ανέγερσης τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα, καθώς και η διαδικασία προσθήκης του σε διατηρητέα κτήρια και προστατευόμενους οικισμούς.
- Με την παράγραφο 4, ορίζεται η διαδικασία που επιτρέπει την κατασκευή περισσοτέρων υπογείων από αυτά που απαιτούνται για την κάλυψη των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης.
- Με την παράγραφο 5 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**

### **Τελικές και μεταβατικές διατάξεις**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου.