

A) 6/1F-10-78 (538/Δ).

5 - Εκπαίδευση - Ευαγγ. Γρυμπαρά (ε.δ. 0,3).

6 - Νοσοκομεία - κηρύκια (ε.δ. 0,6).

8 - Περιόχτες εκκαθαρώσεις.

9 - Αθροιστές εκκαθαρώσεων -

11 - Γραφεία, κατοικία συνδουλεύει εις χερίους)

12 - Ισοί Νάσι

13 - Κοινωνία λαρεία -

15 - ΕΑΣ - ΗΛΠΑΠ - ΗΞΑΠ - ΜΕΡΠΟ. κ/π Συγκοινωνιακού

16 - ΚΕΓΟ.

B) 24/31-5-85 (270/Δ).

17 - Γεωργικωστροφικά, γεωργικωστροφικά κτήρια, κτήρια
υδατοαφίερωσίων, βρέφια βρέφια, γεωργικές αποθήκες,
δρακόνες, θέρμανση -

3 - Απορριμτές εκκαθαρώσεις - υδατοδρακόνες - βρέφια -

4 - Κτηνοτροφικές εκκαθαρώσεις -

5 - Γραφεία - κατοικία -

6 - Κατοικία -

7 - Κτήρια κοινής υψείρας (ΔΒΗ - ΟΥΕ - βρέφια υδρεύσεις)

8 - Εκκαθαρώσεις ΕΥΤ, ΟΥΕ, Διοικητικό Παδ. Σταθ. Ύψ. και
βέων κ' βράχων υψομοιωνίων.

9 - Εμπορικές αποθήκες -

(B') => 2 Γεωργ/κρην.
 3 Ανζιμεικα
 4 Βιομηχαν.
 5 Γραφ./καταβ.
 6 κατοικια
 7 ΔΕΗ, ΟΣΕ
 8 ΕΡΓ, ΟΣΕ
 9 Εμπορ. Αποθ.

(A') 6/11/77
 6/10/78 (538/Δ)

Π.Δ. ΤΗΣ 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ')

2 Εκπαίδ.-Ευαγμ
 6 Νοσοκ-Κη/ικες
 8 Τουριστικά
 9 Αθ/μικα
 10 Ναοί
 13 Ιατρεία
 15 Ξενοκ/ν/νιες
 16 Κ.Κ.Ε.Ο.

Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.

- Έχοντας πέσει:
1. Τις διατάξεις του από 17.7.1923 ν. δ/τος "περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.", όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 9, 10 (παρ. 2) 14, 17 και 85 Α αυτού.
 2. Τις διατάξεις του ν.δ. 8/1973 "περί Γ.Ο.Κ.", τροποποιήθηκε με το ν.δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363 Α') και ειδικότερα τα άρθρα 87 και 125 (παρ.2) αυτού.
 3. Τις διατάξεις του ν. 1032/1980 "περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 3 και 7.
 4. Την υπ' αριθ. 75724/1151/30.12.1983 κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 767/Β) και ειδικότερα το άρθρο 5.
 5. Την υπ' αριθμό 342/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

Άρθρον 1

Γενικές διατάξεις

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, κωμών και οικισμών, ή εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου, που καθορίστηκαν με το από 6.10.1978 π.δ (ΦΕΚ 538/Δ) ως ισχύει τροποποιούνται ως εξής:

1. «α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα.
 Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου που αφορά στο ελάχιστο πρόσωπο δεν ισχύει για την ανέγερση κτιρίων των άρθρων 2 και 3, εφόσον εξυπηρετούνται από αγροτικούς ή δασικούς δρόμους, καθώς και ορειβατικών καταφυγίων, η ανέγερση των οποίων επιτρέπεται και σε γήπεδα που εξυπηρετούνται αποκλειστικά από μονοπάτια.»

Η παραπάνω μέσα σε « » περ. α τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παρ. 1, άρθρου 10 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α'). Επίσης σύμφωνα με την παρ. 3, άρθρου 23 του ίδιου ως άνω νόμου ορίζεται ότι η παραπάνω περ. α όπως αντικαταστάθηκε δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του εν λόγω νόμου.

- β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές Οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:
 Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ.
 Ελάχιστο βάθος 50 μ.
 Ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ².

2. Κατά παρέκκλιση από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:

- α) Τα κείμενα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών, τα οποία είχαν κατά την 24.4.1977 ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.1977 π.δ. (ΦΕΚ 133 Δ') ελάχιστο εμβαδόν 2000 μ².
- β) Τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος π. δ/τος έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:
 - αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12.11.1962 ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 π. δ/τος (ΦΕΚ 142 Δ').
 Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μέτρα.
 Ελάχιστο βάθος: δέκα πέντε (15) μέτρα.
 Ελάχιστον εμβαδόν: επτακόσια πενήντα (750) μ².
 - ββ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12.9.1964 ημέρα δημοσίευσης του από 21.7.1964 π. δ/τος (ΦΕΚ 141 Δ').
 Ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μέτρα.
 Ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μέτρα.
 Ελάχιστο εμβαδόν: χίλια διακόσια (1200) μ².
 - γγ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1978 π. δ/τος (ΦΕΚ 538/ Δ').

Ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μέτρα.

Ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν: δυο χιλιάδες (2000) μ².

δδ) Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ') μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος π. δ/τος ελάχιστον εμβαδόν 4000 μ².

Ως Δημοτικοί ή Κοινοτικοί οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του αυτού δήμου ή κοινότητας μεταξύ των ή οικισμούς ομόρων δήμων ή Κοινοτήτων ή με Διεθνείς, Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς. Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες της μιας Δημοτικοί ή κοινοτικοί οδοί που συνδέουν αυτούς οι διατάξεις της παρούσης περίπτωσης έχουν εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερες ή μοναδικές γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.

γ) Άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα που απομειούνται συνέπεια απαλλοτριώσεων ή διανοίξεως διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον μετά την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περιπτώσεων α και β.

δ) Σε περιπτώσεις αναδασμών τα γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον μετά τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων των προηγούμενων περιπτώσεων α και β.

3. Το μέγιστο ποσοστό κάλυξης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφανείας τους.

4. Το αναγενησόμενο εντός του γηπέδου κτίριο πρέπει να είναι ενίαιο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

5. Οι αποστάσεις του κτίριου ορίζονται ως εξής :

α) Από τα όρια του γηπέδου δέκα πέντε μέτρα τουλάχιστον.

β) Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω :

αα) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας σε γήπεδα που υφίστανται κατά τη 15.4.1981 ημέρα δημοσίευσης του από 27.3.1981 π.δ/τος (ΦΕΚ 209/Δ') με ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ² οι πλάγιες αποστάσεις του κτίριου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε επτά και μισό (7,50) μέτρα εφόσον τηρούμενης της απόστασης των δέκα πέντε (15) μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή πρέπει να μην υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα.

ββ) Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παραγράφου 2 του παρόντος ορίζεται σε δυο και μισό (2,50) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα, της περιπτώσεως β και σε πέντε (5) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της περίπτωσης β και των υποπεριπτώσεων ββ και γγ της περίπτωσης β. Για τα γήπεδα της περίπτωσης β οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνον εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθος του γηπέδου είναι μικρότερα των:

20μ. για το πρόσωπο και 35μ. για το βάθος για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης β και

45μ. για το πρόσωπο και 50μ. για το βάθος για τα γήπεδα των υποπεριπτώσεων ββ, γγ της ίδιας περίπτωσης β.

γγ) Οι διατάξεις της προηγούμενης υποπερίπτωσης ββ εφαρμόζονται ανάλογα και για τα γήπεδα των περιπτώσεων γ και δ της παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

γ) Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται εκ του ορίου της ζώνης της απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή 15μ. τουλάχιστον, από την όχθη τυχόν ρέμματος 10μ. τουλάχιστον και 10μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης.

Οι αποστάσεις αυτές υπερσχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτωσης β για τα γήπεδα που το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της ζώνης απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή, την όχθη ρέμματος ή το όριο δασικής έκτασης.

6. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε 0,2.

7. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενα από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο) κατά την επόμενη παράγραφο (10) σε επτά και μισό (7,50) μέτρα.

Υπεράνω του ως άνω καθοριζομένου μεγίστου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή μόνο στηθαίου τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι 0,30μ. και καπνοδόχων, απαγορευομένων των λοιπών κατασκευών που αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.δ. 8/1973 περί Γ.Ο.Κ.

Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης το κατά τα ανωτέρω μέγιστον ύψος προσαυξάνεται κατά 1,20μ.

8. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών εντός υψηλών αιθουσών συγκεντρώσεως του κοινού για αναψυχή ή εργασία με την έννοια και τους όρους της παρ. 6 του άρθρου 84 του ΓΟΚ, με τη διαφορά ότι οι εξώστες αυτοί προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στη συνολική επιφάνεια των ορόφων.

«9. Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή.

Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS).»

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. 9 τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παρ. 2, άρθρου 10 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

10. «Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.»

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παρ. 3, άρθρου 10 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α')

Επίσης σύμφωνα με την παρ. 4, άρθρου 23 του ίδιου ως άνω νόμου ορίζεται ότι η παραπάνω παρ. 10 όπως τροποποιήθηκε εφαρμόζεται ως ειδικότερη και σε γήπεδα τα οποία διέπονται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις με εξαίρεση τα γήπεδα στα οποία έχουν επιβληθεί περιορισμοί δόμησης ως προς τις κλίσεις του εδάφους για λόγους προστασίας αρχαιολογικών χώρων.

Επίσης στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή μεγίστου ύψους ένα και μισό (1,50)μ. και επίπεδα ελαχίστου πλάτους πέντε (5) μέτρα. Όταν οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων υψηλότερων του ένα και μισό (1,50)μ. ή επιπέδων πλάτους μικρότερου των πέντε (5)μ. απαιτείται η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

11. Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει του περιγράμματος του ισογείου του κτιρίου.

«Η δε στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μέτρων από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.»

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο προστίθεται με την παρ. 4, άρθρου 10 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

12. Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρο 14 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 δεν επιτρέπεται τα αναγενησόμενα κτίρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των συγκεκριμένων οδών του οικισμού.

13. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων γηπέδων με μόνιμη κατασκευή.

Το ύψος του περιφράγματος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δύο και μισό (2,50)μ. μετρούμενο από το έδαφος.

Κατ' εξαίρεση το ύψος του περιφράγματος μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω καθοριζόμενο ύψος όταν λόγοι ασφαλείας το επιβάλλουν σε περιπτώσεις ειδικών κτιρίων. Οι λόγοι αυτοί πιστοποιούνται από τον αρμόδιο εκάστοτε φορέα απαιτείται δε και η γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

α) Όταν από τις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η τήρηση προκηπίου το ύψος του συμπαγούς περιφράγματος δε μπορεί να υπερβαίνει το ένα (1)μ. μετρούμενο από το έδαφος.

β) Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρο κατασκευή (συρματοπλέγμα κ.λπ.).

14. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με τις προηγούμενες παραγράφους, εφαρμόζονται εφόσον στα επόμενα άρθρα δεν ορίζεται άλλως, για κάθε κατηγορία κτιρίων.

Άρθρο 2

Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπηνοτροφικά κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια

1. «Κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές, γεωργοπηνοτροφικές ή υδατοκαλλιεργητικές εγκαταστάσεις (ιχθυοκαλλιεργειών, οστρακοκαλλιεργειών και καλλιεργειών λοιπών υδρόβιων οργανισμών) καθώς και εγκαταστάσεις αποθήκευσης, λιπασμάτων, φαρμάκων, ιχθυοτροφών, γεωργικών και αλιευτικών εφοδίων, γεωργικών και αλιευτικών προϊόντων, στέγαστρα σφαγής ζώων, δεξαμενές από οποιοδήποτε υλικό, ενδιαίτηματα και ιατρεία μικρών ζώων, επιτρέ-

πεται να κατασκευάζονται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1, με απόφασή της κατά τις κείμενες διατάξεις αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 Π.Δ. της 29.12.1989/22.1.1990 (ΦΕΚ 18 Δ').

Η παρέκκλιση αφορά εις:

- α) Την ανέγερση περισσότερων από ένα κτίριο επί του γηπέδου.
- β) Το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου που δε μπορεί να υπερβαίνει τα τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας του.
- γ) Το ύψος των κτιρίων.
- δ) Τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου οι οποίες δε μπορούν να μειωθούν περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος των κτιρίων και οπωσδήποτε όχι λιγότερο από (5) μέτρα.
- ε) Το συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δε μπορεί να υπερβαίνει το 0,9. Ο συντελεστής όγκου των παραπάνω αναφερομένων κτιρίων δε μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό 3,3.
- στ) Το εμβαδόν, το πρόσωπο και το βάθος του γηπέδου.

2. «α) Εγκαταστάσεις ξηραντηρίων καπνών Βιρτζίνια ως και θερμοκήπια για την καλλιέργεια ανθέων και κηπευτικών προϊόντων, σύμφωνα προς τις εγκεκριμένες μελέτες - τύπους του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, κατασκευάζονται χωρίς άδεια και περιορισμό ως προς το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου και τον αριθμό των κατασκευών».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο 2α τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγ. 1 άρθρου 1, Π.Δ. της 21.6/11.7.1991 (ΦΕΚ 432 Δ').

β) Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου προκειμένου για την κατασκευή θερμοκηπίων από σκληρό υλικό, οι αποστάσεις τους από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δύο και μισό (2,50) μέτρα.

«Το μέγιστο ύψος του θερμοκηπίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 5,50 μέτρα».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο έχει τεθεί όπως αντικαταστάθηκε με την παράγ. 1 άρθρου 1, του Π.Δ. 11/21.1.94 (ΦΕΚ 33 Δ').

«Το μέγιστο ύψος του θερμοκηπίου για την καλλιέργεια ανθέων και κηπευτικών ορίζεται σε τρία (3) μέτρα, του θερμοκηπίου υδροβίων οργανισμών σε 4,5 μέτρα και της υπέργειας δεξαμενής για την καλλιέργεια υδροβίων ζώων σε 1,5 μέτρα».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 Π.Δ. της 2/14.3.1989 (ΦΕΚ 157 Δ').

«γ. Κτηνοτροφικά στέγαστρα με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητά κτηνοτροφικά στέγαστρα, των οποίων οι τύποι έχουν την έγκριση του Κέντρου Ελέγχου Γεωργικών Κατασκευών ή άλλου φορέα που ορίζεται από το Υπουργείο Γεωργίας, κατασκευάζονται με ποσοστό κάλυψης 40% της επιφανείας του γηπέδου, σε απόσταση από τα όρια του τουλάχιστον 4,00μ ή σε απόσταση από τα όρια μικρότερη από 4 μέτρα και πάντως όχι μικρότερη από 2,5 μέτρα, εφόσον η μικρότερη αυτή απόσταση εγκριθεί κατά την έκδοση της άδειας για την ίδρυση της μονάδας και με μέγιστο ύψος 4,50μ. Για την ανωτέρω κατασκευή ή εγκατάσταση δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, αλλά προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας Πολεοδομίας, που εκδίδεται ύστερα από την άδεια ίδρυσης της κτηνοτροφικής μονάδας και ύστερα από την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις, οι όροι, τα δικαιολογητικά και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την έκδοση της έγκρισης κατασκευής και εγκατάστασης κτηνοτροφικών στεγαστρων.»

Η παραπάνω μέσα σε « » περ. γ προστίθεται με την παρ.7, άρθρου 8 του Ν.3044/26/27.8.2002 (ΦΕΚ 197 Α').

3. Το ύψος των φυλακίων, που προορίζονται για πυροπροστασία δασικών κ.λπ. εκτάσεων, που κατασκευάζονται από κρατικές υπηρεσίες, καθορίζεται με έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας. Το ύψος αυτό δεν μπορεί να υπερβεί τα 20 μ.

4. Κτίρια που αναγείρονται από το Υπουργείο Γεωργίας εκτός δασών και δασικών εκτάσεων, για στέγαστρο του προσωπικού που ασχολείται με την εκμετάλλευση και προστασία των δασών καθώς και για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων επιτρέπεται να αναγείρονται κατά παρέκκλιση του άρθρου 1 του παρόντος. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Η παρέκκλιση αφορά εις:

- α) την ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων και τη διασπορά τους στο γήπεδο.
- β) Τον αριθμό ορόφων που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τους τρεις (3) και το ύψος το οποίο δε μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα.

ΤΕΥΧΟΣ 170-Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 1991

γ) Τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από το ύψος των κτιρίων και εν πάση περιπτώσει όχι μικρότερες από πέντε (5) μέτρα.

δ) Το ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της επιφάνειας του γηπέδου.

ε) Τον συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,3 με προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων δεν υπερβαίνει τα 3.000 μ².

5. Για κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου ή κατακορύφου τύπου (SILOS) καθώς και για δεξαμενές που προορίζονται για αποθήκευση γεωργικών προϊόντων, λιπασμάτων, φαρμάκων και άλλων γεωργικών εφοδίων που κατασκευάζονται από την Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος ή Γεωργικές Συνεταιριστικές Οργανώσεις ή Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου ή Ανώνυμες Εταιρίες στις οποίες μετέχει η Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος ή Συνεταιρισμοί οι όροι και περιορισμοί δομήσεως ορίζονται ως ακολούθως:

α) Ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μ.

β) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας αυτού.

γ) Μέγιστος αριθμός ορόφων για μεν τις αποθήκες κατακόρυφου τύπου (SILOS) και τις δεξαμενές ένας (1) για δε τα κτίρια αποθηκών οριζοντίου τύπου δύο (2).

δ) Μέγιστο ύψος κτιρίων δέκα (10) μέτρα. Το ύψος αυτό σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης προσαυξάνεται κατά 1,50 μ. Η προσαύξηση αυτή στην περίπτωση των αποθηκών κατακορύφου τύπου (SILOS) μπορεί να φθάσει τα τέσσερα (4,00) μέτρα για λόγους τοποθέτησης εντός αυτής μηχανισμού βεβαιουμένου τούτου από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας.

ε) Ο μέγιστος συντελεστής δομήσεως του γηπέδου ορίζεται σε 0,6 και ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως σε 3,3.

στ) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων (ή εγκαταστάσεων) εντός του αυτού γηπέδου.

Άρθρο 3

Αντλητικές εγκαταστάσεις - υδατοδεξαμενές - φρέατα

1. Η ανόρυξη φρεάτων, κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξαρτήτως αρτιότητας γηπέδου, με τους κάτωθι όρους και περιορισμούς δομήσεως.

α) Τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να έχουν της απολύτως απαραίτητες για το σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος δύο και μισό (2,50) μέτρα. Στα ανωτέρω κτίρια δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 5 εδάφιο α του παρόντος.

Τ' ανωτέρω εφόσον τα φρέατα δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας.

β) Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται:

Σε δύο και μισό (2,50) μέτρα όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε ένδεκα (11) μέτρα όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα.

Η απόσταση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου 1 απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Νομαρχίας στην οποία βεβαιούται ότι:

α) Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι επιβεβλημένη η κατασκευή κτίσματος στεγάσεως αντλητικών εγκαταστάσεων ή και υδατοδεξαμενής.

β) Οι αιτούμενες διαστάσεις των ανωτέρω κατασκευών είναι οι ελάχιστες απολύτως αναγκαίες για τον σκοπό που προορίζονται.

γ) Επιβάλλεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής σε υποστυλώματα εφόσον συντρέχει περίπτωση.

Άρθρο 4

Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια, καθώς και οι αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο.

2. Για την κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας.

Εάν οι εγκαταστάσεις αυτές είναι υψηλής οχλήσεως με οποιαδήποτε ισχύ ή και μέσης οχλήσεως με ισχύ μεγαλύτερη των 120HP (ή αντίστοιχη θερμική ισχύ) πέραν της κατά το προηγούμενο εδάφιο εγκρίσεως απαιτείται και η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Το Υπουργείο οφείλει να απαντήσει μέσα σε σαράντα (40) ημέρες από την υποβολή του ερωτήματος εκ μέρους του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας. Αν παρέλθει η παραπάνω προθεσμία, η απάντηση θεωρείται θετική.

3. Γύρω από πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό μεγαλύτερο των 2.000 κατοίκων βάσει της τελευταίας εκάστοτε απογραφής και σε ζώνη που εκτείνεται σε πλάτος 700 μέτρα, για πόλεις και οικισμούς με πληθυσμό από 2.001 μέχρι και 10.000 κατοίκους και 1.000 μέτρα για πόλεις με πληθυσμό άνω των 10.000 κατοίκων, απαγορεύεται η ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης ή υψηλής οχλήσεως.

Διορθώθηκε ο αριθ. 70 στο σωστό 700.

Η απόσταση αυτή μετράται από το τέλος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή από τα όρια των οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου.

Σε περιπτώσεις γηπέδων που εκτείνονται εντός και εκτός της ανωτέρω ζώνης, το εντός της ζώνης αυτής τμήμα λαμβάνεται υπόψη μόνο κατά τον έλεγχο της αρτιότητας και όχι κατά τον υπολογισμό των μεγεθών εκμεταλλεύσεως του γηπέδου.

4. Κατ' εξαίρεση των απαγορεύσεων της προηγούμενης παραγράφου επιτρέπεται η κατασκευή νέων εγκαταστάσεων εφόσον αυτές δεν απαγορεύονται από άλλες διατάξεις του παρόντος Π. Δ/τος στις εξής περιπτώσεις:

α) Σε γήπεδα για τα οποία η σχετική αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας συνοδευόμενη με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά έχει υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

β) Σε γήπεδα για τα οποία κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

5. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων καθορίζονται ως εξής:

α) Ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μέτρα.

«αα) Κατά παρέκκλιση της παραπάνω διατάξεως, εάν μετά την τήρηση της αποστάσεως των 10,0 μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται ως κατωτέρω:

– Για γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων ή οικισμών τα οποία είχαν μέχρι 27.4.1977 ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ. η απόσταση του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε 5,0 μ..

– Για γήπεδα, όπως αυτά ορίζονται από το εδάφιο β της παραγρ. 2 του άρθρου 1, οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με το εδάφιο ββ της παραγρ. 5 του άρθρου 1 του παρόντος.

– Για γήπεδα άρτια κατά τον κανόνα, τα οποία προϋφίστανται της 31.5.1985 οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 5,0 μ.

Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στις παραπάνω περιπτώσεις δεν πρέπει να υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα».

Η παραπάνω μέσα σε «» υποπερίπτ. αα έχει προστεθεί με την παρ. 4 της Γ. 88217/3752/87 απόφασης.

β) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου τριάντα τους εκατό (30%) της επιφανείας του.

«Σε περίπτωση ανέγερσης αποθηκών κατακορύφου τύπου (SILOS) συναρμολογουμένων (βιδωτών), βιομηχανικών ή εμπορικών αποθηκών επίσης συναρμολογουμένων, δεξαμενών υγρών καυσίμων, μέγιστο ποσοστό καλύψεως 40% της επιφανείας του».

Η παραπάνω μέσα σε «» πρόταση έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την παραγρ. 2 άρθρο 1, Π.Δ. της 21.6/11.7.1991 (ΦΕΚ 432 Δ').

γ) Μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις (3) με μέγιστο ύψος ένδεκα (11) μέτρα μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο κατά την παράγραφο 10 του άρθρου 1 του παρόντος Π. Δ/τος έδαφος.

ΤΕΥΧΟΣ 300 - Φεβρουάριος 2004

δ) Ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε «0,9» και ο συντελεστής της καθ' όγκον εκμετάλλευσης σε 3,3.

Ο παραπάνω μέσα σε « » αριθ. «0,9» τίθεται όπως διορθώθηκε με το ΦΕΚ 710/Δ/29.11.1985.

ε) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων στο γήπεδο.

«6.α) Κατά παρέκκλιση του εδαφίου γ της προηγούμενης παραγράφου 5 επιτρέπεται η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για την διέξοδο υψηλών μηχανημάτων.

β) Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Υπουργείου Βιομηχανίας Έρευνας και Τεχνολογίας και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

«γ) Κατ' εξαίρεση χωρίς τη διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου β είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση αποθηκών κατακόρυφου τύπου (SILOS) συναρμολογούμενων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο γ, έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την παραγρ. 3 άρθρο 1, Π.Δ. της 21.6/11.7.1991 (ΦΕΚ 432 Δ').

«Επίσης χωρίς τη διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου (β) είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων εφ' όσον στην απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων επιβάλλεται συγκεκριμένο ύψος ως όρος για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο προστίθεται στο εδάφιο γ με την παρ. α, άρθρου 1 του Π.Δ. της 10/25.8.2000 (ΦΕΚ 535 Δ').

7. Επίσης επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού η επέκταση υφισταμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων μετά τριετή τουλάχιστον λειτουργία που βεβαιώνεται από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας.

Η παρέκκλιση αφορά εις το ποσοστό καλύψεως του γηπέδου το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δομήσεως ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,20 τον συντελεστή καθ' όγκον εκμεταλλεύσεως που σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 4,2 και στις αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων από πλάγια και οπίσθια όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από πέντε (5) μέτρα.

«Ειδικά για τους θερμικούς σταθμούς παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος η παραπάνω παρέκκλιση αφορά επί πλέον και στον αριθμό των ορόφων και επιτρέπεται για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο προστίθεται με την παρ. β, άρθρου 1 του Π.Δ. της 10/25.8.2000 (ΦΕΚ 535 Δ').

Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται σύμφωνα με τη διαδικασία που αναφέρεται στην περίπτωση β της προηγούμενης παραγράφου.

8. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος που εκδίδεται μετά από γνώμη του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος επιτρέπεται η η ανέγερση ή επέκταση Βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, ψυγείων, διαλογητηρίων φρούτων κοντά σε σιδηροδρομικές γραμμές και σε απόσταση μικρότερη των δεκαπέντε (15) μέτρων από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για τη σιδηροδρομική γραμμή.

9. Επίσης επιτρέπεται η ανέγερση ή επέκταση κτιρίων ψυγείων διαλογητηρίων φρούτων κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού ως προς το ποσοστό καλύψεως του γηπέδου το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 45% της επιφάνειας του και τις αποστάσεις των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του γηπέδου οι οποίες δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες των 5,00 μέτρων.

Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, μετά από γνώμη του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

«10. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και για εγκαταστάσεις μεταλλείων ή λατομείων με τις εξής τροποποιήσεις:

Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων αυτών ορίζεται σε τέσσερις (4) και το μέγιστο ύψος σε δέκα τέσσερα και μισό (14,50) μέτρα.

Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για διέξοδο υψηλών μηχανημάτων ή όταν ανεγείρονται αποθήκες κατακόρυφου τύπου (SILOS). Επίσης κατά παρέκκλιση επιτρέπεται η αύξηση του αριθμού των ορόφων και του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή λατομείων, όταν η υπέρβαση αυτή επιβάλλεται από τη φύση της εκάστοτε απαιτούμενης παραγωγικής διαδικασίας.

Οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Υπουργείου Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.»

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. 10 προστίθεται με την παρ. 2, άρθρου 1 του Π.Δ. της 6/13.8.1986 (ΦΕΚ 660 Δ'). Με την παρ. του ίδιου άρθρου καταργείται το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 4, παρ. 9.

11. «Όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας ή Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας νοείται το Υπουργείο Ανάπτυξης ή η αρμόδια για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας της συγκεκριμένης βιομηχανικής εγκατάστασης υπηρεσία».

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. 11 η οποία είχε προστεθεί με την παρ. 2, άρθρου 1 του Π.Δ. της 6/13.8.1986 (ΦΕΚ 660 Δ'), τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παρ. γ, άρθρου 1 του Π.Δ. της 10/25.8.2000 (ΦΕΚ 535 Δ').

Άρθρο 5 Γραφεία - Καταστήματα

1. Προκειμένου για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα $(600) \mu^2$ στο σύνολο των ορόφων.

Η αρχιτεκτονική μελέτη για την ανέγερση των ανωτέρω κτιρίων εγκρίνεται από την Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση αμιγούς χρήσεως ειδικών καταστημάτων (υπεραγοραί) κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου καθώς και του άρθρου 1 του παρόντος που αφορά εις:

α) Το ποσοστό καλύψεως που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το είκοσι επί τοις εκατό (20%).

β) Το ύψος που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα εννέα (9) μέτρα.

γ) Τη συνολική επιφάνεια ορόφων που δύναται να υπερβαίνει τα $600 \mu^2$ με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δομήσεως δεν υπερβαίνει το 0,2.

Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και γνώμη της Δ/νσεως Χωροταξίας.

Άρθρο 6 Κατοικία

1. Προκειμένου για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, επιπλέον των όσων αναφέρονται στο άρθρο 1 του παρόντος.

α) Στα γήπεδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων της μιας οικοδομών μετά από γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

β) Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4.000 τ.μ. τα 200 τ.μ.

Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερα των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ. για μεν τα πρώτα 4.000 τ.μ. τα 200 τ.μ. για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δομήσεως 0,02.

$$\text{Επιφ. οικοδ.} = 200 \text{ τ.μ.} + (\text{εμβ. γηπέδου} - 4.000) \times 0,02.$$

Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ. και άνω, για μεν τα πρώτα 8.000 τ.μ. τα 280 τ.μ. για δε τα λοιπά ίση με το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,01 μη δυναμένη εν πάσει περιπτώσει να υπερβεί τα 400 τ.μ.

$$\text{Επιφ. οικοδ.} = 280 \text{ τ.μ.} + (\text{εμβ. γηπέδου} - 8.000) \times 0,01.$$

«Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου, για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15% και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) θα ανεγερθεί μια οικοδομή και β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.»

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο προστίθεται με την παρ. 5, άρθρου 10 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

Επίσης σύμφωνα με την παρ. 4, άρθρου 23 του ίδιου ως άνω νόμου ορίζεται ότι η παραπάνω περ. β όπως τροποποιήθηκε, εφαρμόζεται ως ειδικότερη και σε γήπεδα τα οποία διέπονται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με εξαίρεση τα γήπεδα στα οποία έχουν επιβληθεί περιορισμοί δόμησης ως προς τις κλίσεις του εδάφους, για λόγους προστασίας αρχαιολογικών χώρων.

γ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).

δ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή το κατά την παράγραφο 10 του άρθρου 1 του παρόντος Π. Δ/τος διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη, ορίζεται σε τέσσερα (4) μέτρα για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και σε επτά και μισό (7,50) μ. για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής.

Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά 1,20 μ.

Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ύψη αυτά πλην της περίπτωσης κατασκευής στηθαίου τυχόν φωταγωγού ύψους 0,30 μ. και καπνοδόχου.

2. Στα κατά παρέκκλιση άρθρα γήπεδα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών σύμφωνα με τους κάτωθι όρους δομήσεως, επιφυλασσομένων των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 1 καθώς και της περίπτωσης β της παρ. 5 του άρθρου 1.

α) Σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον $2.000 \mu^2$ επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών με ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου πέντε (5) μέτρα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου.

ΤΕΥΧΟΣ 170-Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 1991

β) Σε γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον $1.200 \mu^2$ και μέχρι $2.000 \mu^2$ η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την προκύπτουσα σύμφωνα με τη σχέση:

$$\text{Επιφάνεια οικοδομής} = 150 + \frac{E-1200}{16} \mu^2$$

όπου E είναι η επιφάνεια του γηπέδου. Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτίσματος από τα όρια του γηπέδου στην περίπτωση αυτή είναι 5,00 μ.

γ) Σε γήπεδα επιφάνειας τουλάχιστον $750 \mu^2$ και μέχρι $1200 \mu^2$ η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την προκύπτουσα σύμφωνα με τη σχέση:

$$\text{Επιφάνεια οικοδομής} = 100 + \frac{E-750}{9} \mu^2$$

όπου E είναι η επιφάνεια του γηπέδου.

Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτίσματος από τα όρια του γηπέδου στην περίπτωση αυτή είναι 2,50 μέτρα.

3. Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα) η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου δεν δύναται να υπερβεί την οριζόμενη κατά περίπτωση από το παρόν άρθρο.

4. Στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, κατόπιν βεβαιώσεως προς τούτο της Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας, εκτός της κατοικίας η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, είναι δυνατή η κατασκευή μιας αποθήκης εμβαδού 50 τετραγωνικά μέτρα, μεγίστου ύψους 4,50 μέτρα και αποστάσεως από τα όρια του γηπέδου 10 μέτρα, εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την αρμόδια Διεύθυνση Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας για την αποθήκευση αγροτικών γενικών προϊόντων και εφοδίων.

Άρθρο 7

Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ - ΟΤΕ - έργα υδρεύσεως)

1. α) Για κτίρια υποσταθμών ηλεκτρικού ρεύματος της Δημοσίας Επιχειρήσεως Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ), καθώς και για κτίρια ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων της ΔΕΗ που βρίσκονται σε υψηλή τάση, επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων στο ίδιο γήπεδο.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση των κτιρίων της προηγούμενης παραγράφου κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από γνώμη της ΔΕΗ και μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Η παρέκκλιση αφορά εις:

α) Την αρτιότητα του γηπέδου, που η επιφάνειά του δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από $500 \mu^2$.

ββ) Τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από 2,50 μ.

γγ) Το ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,20 και τον συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης που δεν δύναται να υπερβαίνει το 5.

δδ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου, εφόσον τούτο απαιτείται για λόγους ασφαλείας του κοινού και των εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4,5 μ.

2. α) Για τα κτίρια στεγάσεως μηχανικών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ ή αποθηκών τηλεπικοινωνιακού υλικού του Ο.Τ.Ε. απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Συγκοινωνιών.

Οι όροι δόμησης αυτών καθορίζονται ως ακολούθως:

αα) Ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μέτρα.

βθ) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας αυτού.

γγ) Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων τρεις (3) με μέγιστο ύψος ένδεκα (11) μέτρα, μετρούμενο από το πέριξ φυσικό ή διαμορφωμένο κατά την παράγραφο 10 του άρθρου 1 του παρόντος Π. Δ/τος έδαφος.

δδ) Ο συντελεστής δομήσεως του γηπέδου ορίζεται σε 0,9 και ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως σε 3,3.

εε) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίου στο ίδιο γήπεδο.

θ) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων στεγάσεως μηχανικών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ καθώς και μεταλλικών κατασκευών (πυλώνων) στηρίξεως κατόπτρων, κεραιών κ.λπ., αναγκαίων για τα δίκτυα του ΟΤΕ κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από γνώμη του ΟΤΕ και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Η παρέκκλιση χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

αα) Την αρτιότητα του γηπέδου του οποίου η επιφάνεια δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των 500 μ².

ββ) Τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των 2,50 μ.

γγ) Το ποσοστό καλύψεως που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δομήσεως, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,20 και το συντελεστή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως που δεν δύναται να υπερβαίνει το 5.

δδ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου εφόσον τούτο απαιτείται για λόγους ασφαλείας του κοινού και των εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4,5 μ.

γ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση φορητών κέντρων του ΟΤΕ (προκατασκευασμένων οικημάτων) σε οιαδήποτε θέση του γηπέδου, τα οποία πρέπει να απομακρύνονται αμέσως μετά την έναρξη λειτουργίας του μονίμου τηλεπικοινωνιακού κέντρου ή της επεκτάσεως τυχόν υφιστάμενου.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή αναγκαίων έργων υδρεύσεως (δεξαμενές - αντλιοστάσια) και αποχετεύσεως πόλεων και οικισμών κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα και μετά γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Η παρέκκλιση χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

α) Την αρτιότητα του γηπέδου, που η επιφάνειά του δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη των 500 μ².

β) Τις αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερες από 2,50 μ.

γ) Το ποσοστό καλύψεως που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δομήσεως του γηπέδου, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,20 του γηπέδου και τον συντελεστή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει το 5.

δ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου, εφόσον τούτο απαιτείται για λόγους ασφαλείας του κοινού και των εγκαταστάσεων, το ύψος αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4,5 μ.

4. Η παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου χορηγείται και για εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού λυμάτων, για εγκαταστάσεις διυλιστηρίων ύδατος καθώς και και κτίρια εξυπηρέτησεως εν γένει των εγκαταστάσεων αυτών και του προσωπικού.

Άρθρο 8

«Εγκαταστάσεις Ε.Ρ.Τ., Ο.Τ.Ε., Ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών»

(Ο παραπάνω τίτλος έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την παραγρ. 1, άρθρ. 2 του Π.Δ. της 21.6/11.7.1991 (ΦΕΚ 432Δ').)

«Επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ), Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών (Ο.Τ.Ε.), Ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 ως προς».

Το παραπάνω μέσα σε " " εδάφιο έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την Παράγρ. 2 άρθρ. 2 Π.Δ. της 21.6/11.7.1991 (ΦΕΚ 432 Δ').

- α) Την αύξηση του ύψους.
- β) Την αύξηση του αριθμού ορόφων οι οποίοι δεν υπερβαίνουν τους τρεις (3).
- γ) Τη μείωση των αποστάσεων των κτιρίων ή και εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερα από πέντε (5) μέτρα.
- δ) Την αρτιότητα του γηπέδου προκειμένου περί τοποθετήσεως ιστών αναμεταδόσεως καθώς και κατασκευή μονορόφων κτισμάτων για την εξυπηρέτησή τους, τα οποία θα είναι ύψους μέχρι τέσσερα (4) μ. και επιφανείας μέχρι 30 τ.μ.

«Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη της ΕΡΤ ή ΟΤΕ όταν πρόκειται για εγκατάσταση των φορέων αυτών ή έγκριση από αρμοδίους φορείς (Υπουργείο Μεταφορών και Επικοινωνιών, ΕΡΤ Α.Ε. κ.λπ.) όταν πρόκειται για εγκαταστάσεις ιδιωτικού ραδιοφωνικού σταθμού, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεως και γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος».

Το παραπάνω μέσα σε " " εδάφιο έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την παραγρ. 3 άρθρ. 2 Π.Δ. της 21.6/11.7.1991 (ΦΕΚ 432 Δ').

Το άρθρο 8 έχει προστεθεί με το άρθρ. 2 του από 6/13.8.1986 Π.Δ. (ΦΕΚ 660 Δ'). Τα πρώην άρθρα 8 και 9 αριθμήθηκαν ως άρθρα 9 και 10 όπως ορίσθηκε από το ίδιο Δίγμα

Άρθρο 9

Εμπορικές αποθήκες

1. Για την κατασκευή των εμπορικών αποθηκών απαιτείται έγκριση του Εμποροβιομηχανικού Επιμελητηρίου.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση εμπορικών αποθηκών καθορίζονται ως εξής:

- α) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου: είκοσι τις εκατό (20%) της επιφανείας του.
- β) Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2 με μέγιστο ύψος 7,50 μ. μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο κατά την παραγρ. 10 του άρθρου 1 του παρόντος π. δ/τος έδαφος. Το ανωτέρω ύψος μπορεί να φθάσει έως 11 μ. όταν αυτό επιβάλλεται για λόγους λειτουργικούς μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα.
- γ) Ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε 0,2.
- δ) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίου στο γήπεδο.
- ε) Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και ύστερα από γνώμη του αρμόδιου φορέα και γνωμοδότηση του περιφερειακού ΣΧΟΠ, επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσσης.
- στ) Με την ίδια διαδικασία της ανωτέρω περίπτωσης ε' επιτρέπεται κατά παρέκκλιση του δευτέρου εδαφίου της περίπτωσης β'1:
 - η αύξηση του ύψους μέχρι 15μ.
 - η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσσης, με την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια του γηπέδου είναι ίση ή μεγαλύτερη από 8.000 τ.μ. και οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου 20,00 μ.

Σε περιοχές που ισχύουν ειδικές διατάξεις, αυτές κατ'ισχύουν των ανωτέρω.»

Οι παραπάνω μέσα σε " " περιπτ. ε' και στ' προσετέθησαν με την παρ. 15 άρθρ. 27 του Ν. 2831/12/13.6.2000 (ΦΕΚ 140 Α'), η δε πρώην περ. ε' που ακολουθεί αριθμήθηκε σαν ζ'.

ζ) Σε περίπτωση ανέγερσης εμπορικών αποθηκών, συναρμολογούμενων (βιδωτών) οριζοντίου τύπου ή κατακόρυφου τύπου (SILOS), το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας του γηπέδου και ο συντελεστής δόμησης σε 0,4".

Η παραπάνω μέσα σε " " περίπτ. ζ' τίθεται όπως αντικαθίσταται με το άρθρ. 1 του Π.Δ. 11/23.2.1995 (ΦΕΚ 93 Δ') Οι προγενέστερες διατάξεις που αφορούν εμπορικές αποθήκες και που αντίκεινται στις ως άνω διατάξεις καταργούνται

Το παραπάνω μέσα σε « » άρθρο 9 έχει προστεθεί με το από 11/21.1.1994 Π.Δ. (ΦΕΚ 33 Δ'). Τα πρώην άρθρα 9 και 10 αριθμήθηκαν ως άρθρα 10 και 11 όπως ορίσθηκε από το ίδιο Δίγμα.

Άρθρο 10

Τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 7, 10 και 14 του από 6.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ) όπως ισχύουν καταργούνται.

Άρθρο 11

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Άρθρο 4

Βιομηχανικά Κτίρια - Αποθήκες

1. Δια την ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων ή αποθηκών απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας.

Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των γηπέδων αυτών καθορίζονται ως ακολούθως:

- α) Ελάχιστοι αποστάσεις των κτιρίων εκ των ορίων του γηπέδου δέκα (10) μ.
- β) Μέγιστον ποσοστόν καλύψεως του γηπέδου τριάκοντα επί τοις εκατόν (30%) της επιφανείας αυτού.
- γ) Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων τρεις (3) με μέγιστον ύψος (11) μέτρα, μετρούμενον εκ του περίξ φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους.
- δ) Ο συντελεστής δομήσεως του γηπέδου ορίζεται εις 0,9 και ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως εις 3,3.

ε) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων του ενός κτιρίων εντός του γηπέδου.

2. Προκειμένου δι' ανέγερση νέων βιομηχανικών κτιρίων δυναμικότητας μεγαλύτερας των 50 ατόμων, μερικής έως ισχυράς οχλήσεως και ρυπάνσεως του περιβάλλοντος, πέραν της κατά την προηγούμενη παράγραφον 1 έγκρισεως του Υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας απαιτείται και η σύμφωνος γνώμη της Γενικής Διευθύνσεως Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

Η ανωτέρω Γενική Διεύθυνσις σφείλει ν' απαντήσει εντός τριάκοντα (30) ημερών εκ της υποβολής του ερωτήματος εκ μέρους του Υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας.

Παρεχομένης της προθεσμίας ταύτης, η απάντησις θεωρείται θετική.

3. α) Επιτρέπεται η ανέγερσις νέων βιομηχανικών κτιρίων, κατά παρέκκλιση των προαναφερομένων διατάξεων μόνον ως προς το ύψος των κτιρίων, εφ' όσον τούτο απαιτείται δια λόγους τοποθετήσεως υψηλών μηχανημάτων ή διεξόδων αυτών.

β) Η κατά τα ανωτέρω παρέκκλισις εγκρίνεται δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων ή του εις ο μετεβιβάσθη η αρμοδιότης αυτού οργάνου, μετά πρότασιν της αρμοδίας Διευθύνσεως του Υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

4. α) Επίσης επιτρέπεται η κτιριακή επέκτασις υφισταμένων βιομηχανικών κτιρίων κατά παρέκκλιση των εν παραγράφω 1 του παρόντος διατάξεων, μετά τριετή τουλάχιστον λειτουργίαν αυτών, βεβαιουμένου τούτου υπό του υπουργείου Βιομηχανίας και Ενέργειας.

Παρέκκλισις χορηγείται ως προς το ποσοστόν καλύψεως του γηπέδου, το ύψος των κτιρίων, τον συντελεστήν δομήσεως και τον συντελεστήν κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως ο οποίος, εν πάση περιπτώσει, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 5.

β) Η κατά τα ανωτέρω παρέκκλισις εγκρίνεται συμφώνως προς την την διαδικασίαν την αναφερομένην εις το εδάφιο β της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου.

5. Δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων, μετά γνώμην του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος, επιτρέπεται η ανέγερσις ή η επέκτασις βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, ψυγείων, διαλογητηρίων φρούτων παρά τας σιδηροδρομικάς γραμμάς και εις απόστασιν μικροτέραν των δέκα πέντε (15) μέτρων εκ του ορίου της ζώνης απαλλοτριώσεως της σιδηροδρομικής γραμμής.

Το παραπάνω άρθρ. 4 δεν ισχύει και αντ' αυτού ισχύει το άρθρ. 4 του Π.Δ. της 24.5.1985. (Βλ. σελ. 504,55).

Άρθρο 5

Εκπαιδευτήρια - Ευαγή Ιδρύματα

1. Επιτρέπεται η ανέγερσις εκπαιδευτηρίων, οικοτροφείων, ασύλων και λοιπών ευαγών ιδρυμάτων κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος Διατάγματος.

Η παρέκκλισις εγκρίνεται δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων ή του εις ο μετεβιβάσθη η αρμοδιότης αυτού οργάνου, μετά πρότασιν της αρμοδίας Υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων ή του εποπτεύοντος το ίδρυμα Υπουργείου και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

2. Παρέκκλισις χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

- α) Την ανέγερση περισσοτέρων του ενός κτιρίων επί του γηπέδου.
- β) Το ποσοστόν καλύψεως του γηπέδου, το οποίον εν πάση περιπτώσει δεν δύναται να υπερβαίνει τα είκοσι επί τοις εκατόν (20%) της επιφανείας αυτού.

γ) Τας αποστάσεις των κτιρίων εκ των ορίων του γηπέδου, αι οποίαι δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο του προβλεπομένου ύψους του κτιρίου και εν πάση περιπτώσει ουχί ολιγώτερον των πέντε (5) μέτρων.

δ) Τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τον 0,3.

«3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για την ανέγερση μουσειών, βιβλιοθηκών, καλλιτεχνικών εκθέσεων και θεάτρων μετά από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.»

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. 3 προστίθεται με την παρ. 21, άρθρου 13 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (ΦΕΚ 308 Α').

Άρθρο 6

Νοσοκομεία - Κλινικά

1. Επιτρέπεται η ανέγερσις νοσοκομείων και κλινικών κατά παρέκκλισιν των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος, εγκρινομένη δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων ή του εις ό μετεβιβάσθη η αρμοδιότης αυτού οργάνου, μετά πρότασιν της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

2. Παρέκκλισις χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

α) Την ανέγερσιν περισσοτέρων του ενός κτιρίων επί του γηπέδου.

β) Τας αποστάσεις των κτιρίων εκ των ορίων του γηπέδου αι οποίαι δεν επιτρέπεται να μειώνονται περισσότερο του προβλεπομένου ύψους του κτιρίου και εν πάση περιπτώσει ουχί ολιγώτερον των πέντε (5) μέτρων.

γ) Το ύψος και τον αριθμόν ορόφων του κτιρίου.

δ) Τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τον 0,6.

«ε) Το ποσοστό καλύψεως το οποίο δεν δύναται να υπερβαίνει το 20% για το ισόγειο και τους ορόφους και το 50% για τον τον υπόγειο χώρο, όπως αυτός ορίζεται από την παράγρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α).»

Η παραπάνω μέσα σε « » περιπτ. ε έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την παραγρ. 1 της Γ. 88217/3752/1987 (ΦΕΚ 78 Δ') απόφασης.

στ) Την τοποθέτησιν κυρίων χώρων εν υπογείω συναφών με την λειτουργίαν του κτιρίου, προμετρουμένων τούτων εις τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου.

Άρθρον 7

Γραφεία - Καταστήματα

Προκειμένου δι' ανέγερσιν κτιρίων προοριζομένων, δι' αμιγή χρήσιν γραφείων ή καταστημάτων, το κτίριον δεν δύναται να υπερβαίνει τα 600 μ² εις το σύνολον των ορόφων.

Η αρχιτεκτονική μελέτη δια την ανέγερσιν των ανωτέρω κτιρίων, εγκρίνεται υπό της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

«Επιτρέπεται η ανέγερσις αμιγούς χρήσεως ειδικών καταστημάτων (υπεραγορά) κατά παρέκκλισιν των διατάξεων του αυτού άρθρου και του άρθρου 1 του παρόντος από 6.10.78 Π. Δ/τος, εγκρινομένης δι' αποφάσεως του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή της Αρχής εις την οποίαν έχει μεταβιβασθή ή θα μεταβιβασθή εις το μέλλον η σχετική αρμοδιότης του ως άνω Υπουργού, μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και γνωμοδότησιν της Διευθύνσεως Ρυθμιστικών Σχεδίων. Παρέκκλισις χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

α) Το ποσοστόν καλύψεως, το οποίον δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το είκοσι επί τοις εκατόν (20%).

β) Το ύψος το οποίον δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα εννέα (9) μέτρα.»

Τα παραπάνω μέσα σε « » εδάφια έχουν προστεθεί με την παρ. 2 άρθρ. μόνον του από 18.4/14.5.1981 (ΦΕΚ 256 Δ') Π. Δ/τος. Το άρθρ. 7 έπαυσε να ισχύει και αντ' αυτού ισχύει το άρθρ. 5 του Π.Δ. της 24/31.5.1985. Βλέπε σελ. 504,51.

«Άρθρο 8

16/10/03

Τουριστικές εγκαταστάσεις**Α. Λειτουργικές μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων:**

1. Τουριστικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του Δ/τος αυτού θεωρούνται:
 - α) Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου.
 - β) Ξενοδοχεία τύπου MOTEL.
 - γ) Ξενοδοχεία τύπου Ξενώνα.
 - δ) Ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων.
 - ε) Ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (δηλ. κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων).
 - στ) Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (Κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους.
2. Προκειμένου να υπαχθούν στις διατάξεις του Δ/τος αυτού οι εγκαταστάσεις της προηγούμενης παραγράφου πρέπει να δημιουργούνται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ), (προδιαγραφές γηπέδου, κτιριακές, εξοπλισμού, λειτουργικές κ.λπ.) και να λαμβάνουν τις κατά νόμο άδειες του Ε.Ο.Τ. (Για τις προδιαγραφές βλέπε τόμο Γ2).

Β. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων:

1. Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής, στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

2. Γήπεδα, για τα οποία δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού, σύμφωνα με την παράγρ. 1, δεν εξετάζονται ως προς την καταλληλότητά τους για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων.

Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεων γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής.

Για το σκοπό αυτό, πριν δοθεί η έγκριση καταλληλότητας πρέπει να υποβάλλονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ειδικά και γενικά στοιχεία, που αφορούν στο συγκεκριμένο γήπεδο και στην προγραμματιζόμενη τουριστική εγκατάσταση.

Τα στοιχεία αυτά είναι:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα ευρύτερης περιοχής σε κλίμακα 1:10.000 έως 1:50.000 στο οποίο να φαίνεται η θέση του γηπέδου, η σύνδεση του με το οδικό δίκτυο και με τα δίκτυα τεχνικής υποδομής της περιοχής, καθώς και φωτογραφίες του γηπέδου και της ευρύτερης περιοχής του.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου σε κλίμακα 1:200 έως 1:1000 με υψομετρικές καμπύλες. Εφόσον πρόκειται για γήπεδο, συνεχόμενο προς τη θάλασσα ή γήπεδο που η ελάχιστη απόσταση του από την ακτή είναι μικρότερη ή ίση με 200 μέτρα, απαιτείται επιπλέον στο διάγραμμα ο χαρακτηρισμός της ακτής (βραχώδης, αμμώδης, μικρή) και ο προσδιορισμός της έκτασής της καθώς και η καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού.

γ) Η λειτουργική μορφή και η δυναμικότητα της προγραμματιζόμενης τουριστικής εγκατάστασης.

«3. Με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εγκρίνουν ή όχι τη χωροθέτηση της συγκεκριμένης τουριστικής εγκατάστασης».

Το παραπάνω εδάφιο έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 1 του από 26.5/2.6.1989 Π. Δίτος (ΦΕΚ 343 Δ') και ισχύει από τις 2.6.1989 όπως στο άρθρ. 2 ορίζεται.

Η έγκριση αυτή θεωρείται απαραίτητο στοιχείο του φακέλου που υποβάλλεται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και έχει διάρκεια ισχύος πέντε χρόνια.

Γ. Όροι δόμησης:

Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

α) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20.

β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 50 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση α' για δε τα επιπλέον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.

γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 100 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση β' για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

«δ1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται σε δεκάμισι (10,50) μέτρα με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτάμισι (7,5) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

δ2. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτάμισι (7,5) μέτρα,

δ3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατριήμισι (13,50) μέτρα, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δεκάμισι (10,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:

- για κτίρια, ύψους άνω των επτάμισι (7,5) μέτρων και μέχρι δεκάμισι (10,50) μέτρα σε δεκαπέντε (15) μέτρα,

- για κτίρια, ύψους άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατριήμισι (13,50) μέτρα σε είκοσι (20) μέτρα.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

- μέσα στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου δ2 του παρόντος.

Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μέτρων και μέχρι τα πεντακόσια (500) μέτρα από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατριήμισι (13,50) μέτρα επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ.

Για την έκδοση της απόφασης αυτής συνεκτιμώνται τα στοιχεία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος όπως το φυσικό τοπίο, η παρεμπόδιση ή μη της θέας, η φυσιογνωμία και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής, η μορφολογία του εδάφους.

δ4. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσεις ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.

δ5. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα. Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 1577/1985.

ΤΕΥΧΟΣ 293 - Ιούνιος 2003

Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των Ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής:
 Υπνοδωμάτια: 2,40 μέτρα ή 2,50 μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.
 Λουτρά: 2,20 μέτρα.
 Χώροι Υποδοχής: 2,70 μέτρα ή 3,00 μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.
 Μαγειρεία και λοιποί χώροι εργασίας: 2,70 μέτρα.»

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. δ, τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παρ. 3, άρθρου 18 του Ν. 2919/19.25.6.2001 (ΦΕΚ 128 Α').

ε) Επί νομίμως λειτουργούντος κτιρίου τουριστικού καταλύματος είναι δυνατή η καθ' ύψος επέκταση στο ίδιο περίγραμμα, έστω κι αν δεν τηρείται η κατά την παράγραφο Ε1 απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στην παρακάτω περίπτωση στ, με την επιφύλαξη, του άρθρου 23 παραγρ. 3 Ν. 1337/83.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το οριζόμενο στην περίπτωση δ.

στ) Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

- για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε δέκα (10) μέτρα.

- για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 μ. σε δεκαπέντε (15) μέτρα.

ζ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφανείας του.

η) Το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ. μ.

«θ) Οι συντελεστές δόμησης που ορίζονται στις παραγράφους α', β', γ', της περίπτωσης Γ' του παρόντος άρθρου (0,20, 0,15 και 0,10 αντιστοίχως για τα γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα, από 50 έως 100 στρέμματα και για τα γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων), τροποποιούνται ως εξής:

Προκειμένου περί Ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον Ε.Ο.Τ., ο Σ.Δ. ορίζεται σε 0,20 για όλη την έκταση του γηπέδου.»

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. θ προστίθεται με την παρ. 7, άρθρου 41 του Ν. 3105/7/10.2.2003 (ΦΕΚ 29Α').

Δ. Όροι δόμησης χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) κατ' εξαίρεση των ανωτέρω (παρ. Γ) για τους χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ. μ.

β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης δέκα τοις εκατό (10%) της επιφανείας του γηπέδου.

γ) Συντελεστής δόμησης 0,10.

δ) Ανεξάρτητα από το εμβαδόν του γηπέδου, η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

ε) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα και μισό (4,5) μέτρα με ένα (1) επιτρεπόμενο όροφο. Επίσης απαγορεύεται η δημιουργία υπογείων ακόμη και για βοηθητικές χρήσεις.

στ) Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου (Γ) καθώς και οι ειδικές διατάξεις - περιορισμοί της επομένης παραγράφου (Ε).

Ε. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί:

1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.

3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες κυβικά μέτρα (4.000) μ³ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.

4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Επιτροπές Πολεο-

(Συνέχεια στη σελ.504,15)

δομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται εκτός των άλλων, σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.

6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον Ε.Ο.Τ., με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται.

7. α) Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4000) μ², είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4000) μ², με την προϋπόθεση παραχώρησης πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δημο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκτασης ανάλογης με την επιπλέον των 4.000 μ² εκμετάλλευση ως εξής:

α1) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερης των 4.000 μ² και μέχρι 10.000 μ² έκταση ίση με την επιπλέον του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευσης.

α2) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 10.000 μ² και μέχρι 17.500 μ² για μεν τα πρώτα 10.000 τ.μ. έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον τετρ. μέτρα έκταση ίση με την επιπλέον των 10.000 μ² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής, δηλαδή των 10.000 μ² εκμετάλλευσης.

α3) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 17.500 μ² για μεν τα πρώτα 17.500 μ² έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον των 17.500 μ² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής δηλαδή των 17.500 μ² εκμετάλλευσης.

β) Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σ' ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη στην παράγραφο αυτή παραχώρηση. Το τμήμα του γηπέδου, που παραχωρείται καθορίζεται στο σχέδιο της γενικής διάταξης της υποπαραγράφου 5 της παρούσας παραγράφου. Πάντως, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

Ως χρήσεις γης της έκτασης αυτής ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής - τεχνικής υποδομής αποκλεισμένων των κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και των χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Σε καμιά περίπτωση δεν επιτρέπεται η εκποίηση εκ μέρους του δήμου ή της κοινότητας της έκτασης, την κυριότητα της οποίας αποκτούν σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου αυτής.

8. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη Νομαρχία, η κατά την προηγούμενη υποπαραγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις περί απαλοτριώσεως διατάξεις.

Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του Νομάρχη ύστερα: α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή κοινότητας, και β) από εισήγηση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ/νσεις Πολεοδομίας και Τ.Π. και Π.Ε. Νομαρχιών).

Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή της κοινότητας εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφ' ότου ζητηθεί τούτο από τη Νομαρχία, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η συναίνεση του δήμου ή της κοινότητας θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του Νομάρχη εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό.

Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που έχει πραγματοποιηθεί για τις αντίστοιχες περιοχές (τυχόν μελέτες ή αποφάσεις Γε-

νικών Πολεοδομικών Σχεδίων, ΖΟΕ ή ζωνών ειδικών χρήσεων κ.λπ.), αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής ή σε περιβαλλοντικά δεδομένα.

Τα περιεχόμενα στο δήμο ή κοινότητα χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού, καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.

Στην ανωτέρω απόφαση του Νομάρχη ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατενέμεται η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα, σε τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου της εισφοράς μέσα στα πρώτα τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας.

Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις, μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του Νομάρχη μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας.

Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά το χρόνο της αναστροφής.

9. Όταν αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου - σάουνα, δημιουργείται σε υπόγειο χώρο πρέπει να εξασφαλιστούν οι απαραίτητοι όροι υγιεινής αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε υπέρ το έδαφος χώρο του κτιρίου ή του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.

10. Προκειμένου να εξασφαλίζεται η περιβαλλοντική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων απαιτείται:

α) Για τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι εκατό (100) κλινών/θέσεων πρέπει να περιλαμβάνονται περιβαλλοντικά στοιχεία στην τεχνική έκθεση, η οποία αποτελεί δικαιολογητικό για την έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου.

β) Για τουριστικές εγκαταστάσεις εκατό (100) μέχρι τριακοσίων (300) κλινών/θέσεων, η υποβολή στοχευόμενης περιβαλλοντικής μελέτης.

γ) Για τουριστικές μονάδες άνω των τριακοσίων (300) κλινών/θέσεων η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης.

δ) Επίσης απαιτείται η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης ανεξάρτητα από τη δυναμικότητα της μονάδας, όταν το γήπεδο βρίσκεται σε ακτίνα χιλίων (1.000) μέτρων από αξιόλογους φυσικούς ή πολιτιστικούς χώρους (π.χ. τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λπ.). Το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης της περίπτωσης α' και των μελετών των περιπτ. β και γ ορίζεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, σύμφωνα με τη διάταξη της παράγρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 1650/86 «Για την προστασία του Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 160/Α/86).

11. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε «τουριστική» της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος Δ/τος. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται ως «παραδοσιακά» από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες.

12. Κτίρια που ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος δεν μπορούν ν' αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από τις διατάξεις του Δ/τος αυτού. Το αυτό ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται:

α) Η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/86 (ΦΕΚ 167/Α/86), και

β) Η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς μετά από σχετική απόφαση του οικείου Νομάρχη για έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1337/83 όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 13 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4/Α).

Η αλλαγή χρήσης κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής επισύρει τις κυρώσεις του άρθρου 5 (παρ. 2) του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α).

Ζ. Ειδικές διατάξεις για την επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων και προστασία από το θόρυβο:

1. Υγρὰ ἀποβλήτα:

Στις νέες τουριστικές εγκαταστάσεις η διάθεση των υγρών αποβλήτων (ανεξάρτητα από το βαθμό καθαρισμού) στη θάλασσα γενικά δεν επιτρέπεται. Η διάθεση στη θάλασσα επιτρέπεται μόνο στην εξαιρετική περίπτωση κατά την οποία τεχνικά είναι αδύνατον αυτή να γίνει στο έδαφος επιφανειακά ή υπεδάφια, λόγω έλλειψης απορροφητικότητας του εδάφους ή λόγω των ειδικών υδρογεωλογικών συνθηκών της περιοχής και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις των εδαφίων α1, α2, και ότι αφορά τη διάθεση στη θάλασσα και εμπεριέχεται στην περίπτωση δ της υποπαραγράφου αυτής. Η αδυναμία διάθεσης αποδεικνύεται με ειδική τεχνική μελέτη για τα χαρακτηριστικά του εδάφους και υπεδάφους που υποβάλλεται και εγκρίνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Στις νέες τουριστικές εγκαταστάσεις απαιτείται η ύπαρξη και η κανονική λειτουργία εγκαταστάσεων επεξεργασίας διάθεσης υγρών. Οι ελάχιστοι όροι επεξεργασίας για κάθε περίπτωση είναι:

α) Διάθεση στο έδαφος επιφανειακά (για άρδευση ή απορρόφηση) ή στη θάλασσα.

α1) Για μονάδες με δυναμικότητα μεγαλύτερη ή ίση από τριακόσια (300) άτομα, αερόβιος βιολογικός καθαρισμός, βαθμού απόδοσης μεγαλύτερης από 94% σε BOD 5 και στην έξοδο της εγκατάστασης BOD 5 ≤ 25 MG/L και αιωρούμενα στερεά ≤ 40 MG/L καθώς και αποτελεσματική απολύμανση.

α2) Για μονάδες με δυναμικότητα μικρότερη από τριακόσια (300) άτομα, αερόβιος βιολογικός καθαρισμός βαθμού απόδοσης μεγαλύτερης από 90% σε BOD 5 και στην έξοδο της εγκατάστασης BOD 5 ≤ 30 MG/L και αιωρούμενα στερεά ≤ 50 MG/L και αποτελεσματική απολύμανση.

β) Διάθεση στο έδαφος υπεδάφια.

Υπαρξη σηπτικής δεξαμενής πριν από τη διάθεση σε βόθρους και απορροφητικές στοές, με την προϋπόθεση ότι η διάθεση γίνεται τρία (3) τουλάχιστον μέτρα πάνω από την ανώτερη στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα και να υπάρχει κατάλληλα αποδεδειγμένη απορροφητικότητα του εδάφους σε σχέση με τις διαστάσεις του συστήματος απορρόφησης και του όγκου αποβλήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

γ) Διάθεση σε δίκτυο υπονόμων ακαθάρτων.

γ1) Εφόσον υπάρχει κανονισμός λειτουργίας δικτύου, εγκαταστάσεις που η έξοδος τους είναι σύμφωνη με τα όρια απόρριψης.

γ2) Εφόσον δεν υπάρχει τελική επεξεργασία των συνολικών υγρών αποβλήτων του δικτύου υψηλού βαθμού απόδοσης BOD 5 και ανά πάσα στιγμή ο λόγος του συνόλου των αποχετευομένων από κατοικίες προς το σύνολο των φιλοξενουμένων ατόμων από τουριστικές εγκαταστάσεις είναι:

— < 0,5 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 94% σε BOD 5.

— ≥ 0,5 και < 1 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 90% σε BOD 5.

— ≥ 1 και < 2 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 80% σε BOD 5.

— ≥ 2 και < 6 εγκαταστάσεις επεξεργασίας βαθμού απόδοσης ≥ 35% σε BOD 5.

— ≥ 6 εγκαταστάσεις σχαρισμού και σηπτικής δεξαμενής.

δ) Στις εγκαταστάσεις αερόβιων βιολογικών καθαρισμών πρέπει να υπάρχει εγκαταστημένος εφεδρικός μηχανολογικός εξοπλισμός (αεροσυμπιεστές, αντλίες, συσκευές απολύμανσης κ.λπ.) με τους αντίστοιχους αυτοματισμούς για την εναλλαγή λειτουργία και σήμανση συναγερμού σε περίπτωση θλάθης, καθώς και εφεδρική πηγή ενέργειας που τροφοδοτεί αυτόματα την εγκατάσταση σε περίπτωση βλάβης του ηλεκτρικού δικτύου ή ανάλογη διάταξη που αποτρέπει τα προβλήματα που δημιουργούνται από τις διακοπές του ηλεκτρικού ρεύματος. Επίσης στις εγκαταστάσεις των αερόβιων βιολογικών καθαρισμών ανεξάρτητα αν τοποθετούνται σ' ανοικτό ή κλειστό χώρο, οι επιφάνειες των υγρών πρέπει να είναι ορατές και επισκέψιμες σ' όλη την έκταση. Τόσο οι εγκαταστάσεις όσο και τα πεδία διάθεσης στο έδαφος επιφανειακά πρέπει να είναι καλά προστατευμένα από την είσοδο ζώων ή αναρμοδίων προσώπων.

Σε περίπτωση διάθεσης στη θάλασσα η εκβολή των λυμάτων σ' αυτή γίνεται

σε απόσταση μεγαλύτερη από 250 μέτρα από την ακτή και σε βάθος όχι μικρότερο από 8 μέτρα.

Πριν από τη διάθεση στο έδαφος επιφανειακά ή στους υπονόμους ή στη θάλασσα των επεξεργασμένων αποβλήτων θα υπάρχει φρεάτιο δειγματοληψίας εύκολα και ανά πάσα στιγμή προσπελάσιμο για έλεγχο.

Σε περίπτωση γειννίαςσης τουριστικών εγκαταστάσεων επιτρέπεται η από κοινού συλλογή, επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων με κοινή ευθύνη.

2. Θόρυβος :

α) Όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες (π.χ. εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, αντλιοστάσια, εξαεριστήρες) πρέπει να είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες σε τόση απόσταση από τους χώρους ανάπαυσης των φιλοξενουμένων, ώστε η στάθμη θορύβου μέσα σ' αυτούς τους χώρους (με ανοιχτές πόρτες και παράθυρα) ή στις σκηνές των κατασκηνώσεων παραθερισμού (κάμπινγκ) να μην ξεπερνά τα 35 DB (A).

Οι μετρήσεις που γίνονται μετά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής - τουριστικής εγκατάστασης για την εξακρίβωση της τήρησης του παραπάνω ορίου της στάθμης του θορύβου πρέπει να παίρνουν υπ' όψη την επικρατούσα στην περιοχή στάθμη του θορύβου βάθους, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Διαφορά σε DB (A) μεταξύ της μετρούμενης συνολικής στάθμης θορύβου και της στάθμης θορύβου βάθους	Αριθμός DB (A) πρέπει να αφαιρείται από τη μετρούμενη συνολική στάθμη θορύβου
>9	9
9-6	1
5-4	2
3	3
<3	δεν πρέπει να γίνονται μετρήσεις

β) Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο της στάθμης θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον από τις τουριστικές εγκαταστάσεις, μετρούμενο στα όρια της ιδιοκτησίας της εγκατάστασης, είναι 50 DB (A).

3. Οι παραπάνω όροι των παραγράφων 1 και 2 αποτελούν βασική προϋπόθεση για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας της τουριστικής εγκατάστασης.

4. Εάν από άλλες διατάξεις απαιτούνται όροι επεξεργασίας και διάθεσης υγρών αποβλήτων ή καταστολής θορύβου αυστηρότεροι από τους παραπάνω, αυτοί υπερισχύουν.

Η. Μεταβατικές διατάξεις και άλλες ρυθμίσεις:

1. Εάν μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος έχουν υποβληθεί στον ΕΟΤ δικαιολογητικά για την έγκριση καταλληλότητας γηπέδου ή υπάρχει εν ισχύει έγκριση καταλληλότητας γηπέδου από τον ΕΟΤ ή έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης από τον ΕΟΤ ή υπάρχει εν ισχύει οικοδομική άδεια, τότε δύναται κατά την κρίση του κυρίου του γηπέδου η οικοδομική άδεια να χορηγηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ) όπως ίσχυε κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος ή η άδεια να εκτελεστεί όπως εκδόθηκε.

2. Στις παραπάνω περιπτώσεις όταν παραχωρείται τμήμα του γηπέδου στον οικείο δήμο ή κοινότητα δύναται κατά την κρίση του κυρίου του γηπέδου να εφαρμοσθούν οι διατάξεις των παραγράφων Ε7 και Ε8 του παρόντος άρθρου αντί των σχετικών διατάξεων του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Π. Δ/τος όπως ίσχυαν κατά τη δημοσίευση του παρόντος Π. Δ/τος.

3. Εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην ως άνω παρ. 1 και ζητηθεί από τους κυρίους του γηπέδου για την έκδοση της οικοδομικής άδειας η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Δ/τος είναι υποχρεωτική η λήψη εκ νέου των αντιστοίχων εγκρίσεων ή αδειών, μόνο εφόσον με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος επιδιώκεται η οποιαδήποτε μεταβολή όπως π.χ. δυναμικότητας, εκμετάλλευσης, αρχιτεκτονικών σχεδίων κ.λπ.

Το παραπάνω μέσο σε « » άρθρ. 8 έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 1 του Π.Δ. της 20)28.1.1988 (ΦΕΚ 61 Δ') η δε ισχύς του αρχίζει από τις 28.1.1988 όπως στο άρθρ. 2 του Π.Δ. της 20)28.1.1988 ορίζεται. Στη συνέχεια διορθώθηκε με το ΦΕΚ 173Δ)1.3.1988

Άρθρο 9.

Αθλητικά Εγκαταστάσεις.

1. Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των γηπέδων δια την ανέγερσιν αθλητικών εγκαταστάσεων μείζονος σημασίας καθορίζονται δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων, μετά πρότασιν της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Προκειμένου δι' εγκαταστάσεις ήσσονος σημασίας, ως απλά γήπεδα, ανοικτά κλυμνητήρια και μικρά κλειστά Γυμναστήρια κτιριακού όγκου μικροτέρου των 2.000 κυβικών, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως αυτών καθορίζονται δι' αποφάσεως του αρμοδίου Νομάρχου κατά την προαναφερομένην διαδικασίαν.

2. Εις περιπτώσεις αθλητικών έργων, στάδια γήπεδα μεγάλης χωρητικότητας κ.λπ., απαιτείται η κυκλοφοριακή σύνδεσις της εγκαταστάσεως μετά του οδικού δικτύου της περιοχής, συμφώνως προς τας διατάξεις του Β.Δ. 465/1970.

Άρθρο 10.

Κατοικία.

1. Προκειμένου δια την ανέγερσιν κατοικιών εφαρμόζονται και οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως, πλην των εν άρθρω 1 του παρόντος αναφερόμενων:

α) Επί των γηπέδων επιτρέπεται η ανέγερσις περισσότερων της μιας οικοδομών μετά γνώμην της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

β) Η μεγίστη επιτρεπομένη επιφάνεια του κτιρίου, ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

— Δια γήπεδα εμβαδού μέχρι 4.000 τ.μ. τα 200 τ.μ.

— Δια γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ. δια μεν τα πρώτα 4.000 τ.μ. τα 200 τ.μ. δια δε τα λοιπά ίση με το γινόμενον του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον σ.δ. 0,02.

(επιφ. οικοδ.) = 200 τ.μ. + (εμβ. γηπέδου - 4.000) X 0,02.

— Δια γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8.000 τ.μ. και άνω, δια μεν τα πρώτα 8.000 τ.μ. τα 280 τ.μ. δια δε τα λοιπά ίση με το γινόμενον του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον σ.δ. 0,01 μη δυναμένη εν πάση περιπτώσει να υπερβή τα 400 τ.μ. (επιφ. οικοδ.) = 280 τ.μ. + (εμβ. γηπέδου - 8.000 X 0,01).

Οι παραπάνω μέσα σε « > » α και β περιπτ. έχουν θεθεί άνω τροποποιήθηκαν με το άρθρ. 3 Π. Δ) τος της 31.7)6.8.1981 (ΦΕΚ 412 Δ').

γ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται εις δύο (2).

δ) Το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος της οικοδομής μετρούμενον εκ του φυσικού ή διαμορφουμένου εδάφους και εφ' εκάστης οψεως, ορίζεται εις τέσσαρα (4) μέτρα δια μονώροφον οικοδομήν και εις επτά και ήμισυ (7,50) μέτρα δια διώροφον τοιαύτην.

Εις ουδεμίαν περίπτωσιν η οικοδομή επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ύψη ταύτα πλην της περιπτώσεως κατασκευής στέγης, στηθαίου ή καπναδόχου.

2. Εις τα κατά παρέκκλισιν άρθρα γήπεδα, περί των η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του παρόντος, επιτρέπεται η ανέγερσις κατοικιών συμφώνως προς τους ακόλουθους όρους δομήσεως:

α) Εις γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον 2.000 τετραγωνικών μέτρων επιτρέ-

(Συνέχεια στη σελ. 504,16ε)

ΣΗΜ.: Το άρθρ. 10 έπαυσε να ισχύει και αντ' αυτού ισχύει το άρθρ. 6 του Π.Δ. της 24/31.5.1985. (Βλέπε σελ. 504,58').

την περίπτωση καθ' ην δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του Β. Διατάγματος 465/1970 "περί των όρων και προϋποθέσεων εγκαταστάσεως και λειτουργίας αντλιών καυσίμων κ.λπ."

γ) Αποκτήσουν τα συγκροτήματα στοιχειώδη πολεοδομική διαμόρφωση.

δ) Βελτιωθεί κατά το δυνατόν η αρχιτεκτονική εμφάνιση των κτιρίων, κατά τας υποδείξεις της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

ε) Δενδροφυτευθεί ο περιβάλλων χώρος με υψηλές φυτείες.

Η μελέτη προς εξασφάλιση των ως άνω απαιτήσεων εγκρίνεται κατά περίπτωση, δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, κατόπιν αιτήσεως των ενδιαφερομένων και υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών τεθεωρημένων υπό των αρμοδίων Υπηρεσιών.

Άρθρον 11

Επί γηπέδων προοριζομένων δι' ανέγερσιν κτιρίων ειδικής χρήσεως πλην γραφείων και καταστημάτων, είναι δυνατή η κατασκευή γραφείων Διοικήσεως ως και κατοικίας προοριζομένης δια την στέγασιν του Διευθυντού και των φυλάκων, εφ' όσον αυτή κρίνεται απαραίτητος, πιστοποιουμένου τούτου δι' εγκρίσεως του φορέως ο οποίος είναι αρμόδιος δια την έγκρισιν των ειδικής φύσεως κτιρίων αναλόγως της περιπτώσεως.

Η ως άνω ειδική κατασκευή προσμετρείται εις τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου.

Άρθρον 12

Ιεροί Ναοί

Επιτρέπεται η ανέγερσις Ιερών Ναών επί γηπέδων επιφανείας τουλάχιστον 500 τετραγωνικών μέτρων.

Το κτίριον του Ναού δεν δύναται να καταλαμβάνει επιφάνειαν μεγαλυτέραν του 0,20 της επιφανείας του γηπέδου.

Αι αποστάσεις του κτιρίου εκ των ορίων του γηπέδου ορίζονται εις πέντε (5) μέτρα τουλάχιστον.

Η αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου δέον να εγκρίνεται υπό της αρμοδίας Υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

«Ειδικά η ανέγερση ιδιωτικών Ιερών Ναυδρίων σε γήπεδα εκτός σχεδίου επιτρέπεται εφόσον αυτά (τα γήπεδα) έχουν την επιτρεπόμενη για την περιοχή αρτιότητα. Το κτίριο του Ναυδρίου δεν μπορεί να καταλαμβάνει επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 τ.μ. συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών χώρων (χώροι υγιεινής, πανηγυρόσπιτο ή κελί), οι οποίοι βοηθητικοί χώροι δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα 10 τ.μ.»

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο προστίθεται με την περ α, παρ 15, άρθρου 5 του Ν. 2940/2/6.8.2001 (ΦΕΚ 180 Α').

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με την περ. β, παρ. 15, άρθρου 5 του Ν. 2940/2/6.8.2001 (ΦΕΚ 180 Α') ορίζονται τα εξής:

«β. Για οποιαδήποτε άλλη οικοδομικού χαρακτήρα παρέμβαση στον περιβάλλοντα το Ναυδριο χώρο (πανηγυρόσπιτο ή κελί, χώρος υγιεινής, διαμόρφωση-ανάπλαση εξωτερικών χώρων κλπ) εκδίδεται χωριστή οικοδομική άδεια από τις κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες, σύμφωνα με τις

γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που διέπουν κάθε περιοχή. Το "πανηγυρόσπιτο" ή "κελί" δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δέκα τ.μ. συμπεριλαμβανομένου και ενός χώρου υγιεινής, το δε ύψος του τα 3,50 μέτρα. Η ισχύς της παραγράφου αυτής αρχίζει από τις 10.7.2001»

Άρθρον 13

Κοινοτικά Ιατρεία

Επιτρέπεται η ανέγερσις μονορόφων Κοινοτικών Ιατρείων ύψους μέχρι τεσσάρων (4) μέτρων εις γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον πεντακοσίων (500) τετραγωνικών μέτρων, μετά πρότασιν της αρμοδίας Δ/σεως του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών και της Γενικής Διευθύνσεως Οικισμού.

Το κτίριον δεν δύναται να υπερβαίνει το 0,20 της επιφανείας του γηπέδου, αι δε αποστάσεις αυτού εκ των ορίων του γηπέδου ορίζονται εις πέντε (5) μέτρα τουλάχιστον, τηρουμένων και των λοιπών γενικών διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος.

Άρθρον 14

Κτίρια Κοινής Ωφελείας (ΔΕΗ - ΟΤΕ)

1. Επιτρέπεται η ανέγερσις υποσταθμών ηλεκτρικού ρεύματος της ΔΕΗ κατά παρέκκλισιν των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος, εγκρινόμενη δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά πρότασιν της Δημοσίας Επιχειρήσεως Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ) και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

Παρέκκλισις χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

- α) Την αρτιότητα του γηπέδου.
- β) Τας αποστάσεις εκ των ορίων του γηπέδου.
- γ) Το ποσοστό καλύψεως, το ύψος, τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου και τον συντελεστήν κατ' όγκον, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τον 5.
- δ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου εφ' όσον τούτο απαιτείται δια λόγους ασφαλείας του κοινού και των εγκαταστάσεων.

2. Επιτρέπεται η ανέγερσις κτιρίων στεγάσεως μηχανικών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ κατά παρέκκλισιν των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος εγκρινόμενη δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά πρότασιν του Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΟΤΕ) και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

Παρέκκλισις χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

- α) Την αρτιότητα του γηπέδου.
- β) Τας αποστάσεις εκ των ορίων του γηπέδου.
- γ) Το ποσοστόν καλύψεως, το ύψος, τον συντελεστήν δομήσεως και τον συντελεστήν κατ' όγκον γηπέδου, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τον 5.
- δ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή αναγκαίων έργων υδρεύσεως (δεξαμεναί - αντλιοστάσια) και αποχετεύσεως πόλεων και οικισμών κατά παρέκκλισιν των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος.

ΤΕΥΧΟΣ 278 - Φεβρουάριος 2002

εγκρινομένη δ' αποφάσεως του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά πρότασιν του αρμοδίου φορέως και μετά γνώμην του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Παρέκκλις χορηγείται ως προς τα κάτωθι:

- α) Την αρτιότητα του γηπέδου.
- β) Τας αποστάσεις εκ των ορίων του γηπέδου:

 - γ) Το ποσοστό καλύψεως, το ύψος, τον συντελεστήν δομήσεως του γηπέδου και τον συντελεστήν κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως, ο οποίος δεν δύναται να υπερβαίνει τον 5.
 - δ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου, εφ' όσον τούτο απαιτείται δια λόγους ασφαλείας του κοινού και των εγκαταστάσεων».

Η παρὰπάνω μέσα σε « » παρ. 3 έχει προστεθεί με το άρθρο 1 του από 11.3/3.5.1983 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 144Δ').

Άρθρον 15

«Κτίρια προοριζόμενα δια την εξυπηρέτησιν αναγκών της επιχειρήσεως αστικών συγκοινωνιών (ΕΑΣ) ηλεκτροκινήτων λεωφορείων Αθηνών, Πειραιώς, Περιχώρων (ΗΛΠΑΠ), ηλεκτρικών σιδηροδρόμων Αθηνών - Πειραιώς (ΗΣΑΠ), (ΜΕΤΡΟ) ή άλλου κρατικού συγκοινωνιακού φορέως.

Επιτρέπεται η ανέγερσις κτιρίων προοριζομένων δια την εξυπηρέτησιν των αναγκών της Επιχειρήσεως Αστικών Συγκοινωνιών (ΕΑΣ), των Ηλεκτροκινήτων Λεωφορείων Αθηνών - Πειραιώς - Περιχώρων (ΗΛΠΑΠ), Ηλεκτρικών Σιδηροδρόμων Αθηνών - Πειραιώς (ΗΣΑΠ), (ΜΕΤΡΟ), ως και εκάστου παρεμφερούς κρατικού συγκοινωνιακού φορέως που λειτουργεί υπό οιαδήποτε νομική μορφήν ή που θα δημιουργηθεί εις το μέλλον, (αμαξοστάσια, επισκευαστικά βάσεις, συνεργεία, κτίρια σταθμεύσεως, πλυντήρια, αποθήκαι, γραφεία διοικήσεως, δεξαμεναί και εν γένει εγκαταστάσεις εξυπηρετήσεως και υποστηρίξεως θερμικών ή ηλεκτροκινήτων λεωφορείων, ηλεκτρικών συρμών (ΜΕΤΡΟ) κλπ.), κατά παρέκκλισιν των διατάξεων των άρθρων 1 και 4 του παρόντος (από 6.10.1978) Π. Δ/τος, εγκρινομένη δ' αποφάσεως του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή της Αρχής εις την οποίαν έχει μεταβιβασθεί ή θα μεταβιβασθεί εις το μέλλον η σχετική αρμοδιότης του ως άνω Υπουργού, μετά πρότασιν του αντιστοίχου φορέως και μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Η παρέκκλις δύναται να αφορά μόνον εις τους κάτωθι όρους και περιορισμούς δομήσεως:

α) Τας αποστάσεις των κτιρίων εκ των ορίων του γηπέδου υπό τον όρον να μην είναι μικρότεροι των δέκα (10) μέτρων.

β) Το ποσοστό καλύψεως το οποίον δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το τεσσαράκοντα επί τοις εκατόν (40%).

γ) Το ύψος το οποίον δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μέτρα και εις περίπτωσιν στεγής τα δέκα τρία και ήμισυ (13,50) μέτρα.

δ) Τον συντελεστήν δομήσεως, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ενενήκοντα εκατοστά (0,90).

ε) Τον συντελεστήν κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως, ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον 4.

στ) Την κατασκευήν περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του αυτού γηπέδου».

Το ως άνω εντός « » άρθρου 15 προσετέθη δια της παρ. 1 άρθρου μόνου Π. Δ/τος της 18.4/14.5.1981 (ΦΕΚ 256 Δ') το δε πρώην άρθρον 15 ηρηθμήθη δια του αυτού Π. Δ/τος άρθρ. 16.

Άρθρον 16

«Κτίρια που προορίζονται για εξυπηρέτηση Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ):

Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ), που πρόκειται να δημιουργηθούν από το Υπουργείο Συγκοινωνιών (εστεγασμένοι διάδρομοι, ελέγχου, κτίρια διοικήσεως, αποθήκες, υπόστεγα και γενικά εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των (ΚΤΕΟ) κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 1 και 4 του παρόντος (6.10.1978 Π. Δ/τος), υπό τους εξής όρους και περιορισμούς δομήσεως.

α) Οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου δεν θα είναι μικρότερες των δέκα (10) μετρων.

β) Το ποσοστό καλύψεως των οικοπέδων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας αυτών.

γ) Το ύψος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μέτρα και σε περίπτωση στέγης τα δέκα τέσσερα (14) μέτρα.

δ) Ο συντελεστής δομήσεως δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ενενήντα εκατοστά (0,90).

ε) Ο συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον τεσσера (4).

στ) Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων από ένα κτιρίων μέσα στο αυτό γήπεδο».

Το ως άνω εντός « » άρθ. 16 προσετέθη με το Π.Δ. της 12.6/30.7.1982 (ΦΕΚ 371 Δ') το δε πρώην άρθρ. 16 αριθμήθηκε ως άρθρον 17.

Άρθρον 17

Το από 23.10.1928 Π. Δ/γμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κ.λπ., του Κράτους ανεγέρσεως Οικοδομών» (ΦΕΚ 231/Α), ως μεταγενεστέρως ετροποποιήθη και συνεπληρώθη, καταργείται.

Εις τον αυτόν επί των Δημοσίων Έργων Υφυπουργόν, ανατίθεμεν την δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος Διατάγματος.

Εν Αθήναις τη 6 Οκτωβρίου 1978