

Βασικά στοιχεία

της προϊστορίας του θεσμικού πλαισίου για τη δόμηση εκτός σχεδίου:

1923: ΝΔ/17-07-23 (228Α / 16.08.1923) Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών Άρθρα 14-19: Ζώνες πέριξ των ρυμοτομικών σχεδίων (**Ζώνες οικισμών**), Δόμηση γηπέδων εντός ή εκτός ζώνης, Πλάτος ζώνης.

1928: ΠΔ/23-10-28 (231Α / 4.11.1928) Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (καταργήθηκε το 1978) / **μπαίνει η αρτιότητα των 4.000 τμ (4 στρ.) εκτός ζώνης**

1978: ΠΔ/6-10-78 (538Δ / 17.10.1978) Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (Δόμηση Εκτός Σχεδίου**)** (καταργήθηκε το 1985 - από 31-5-85)

Τονίζονται τα εξής:

- Ο γενικός όρος 'εκτός σχεδίου' αναφέρεται στις περιοχές που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, δεν έχουν οριοθετηθεί ως περιοχές για τις οποίες προγραμματίζεται η σύνταξη ρυμοτομικού σχεδίου, βρίσκονται έξω από τα όρια 'των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου' και έξω από τα όρια οικισμών κάτω από 2.000 κατοίκους που ορίστηκαν με τη διαδικασία που προέβλεπε το Δ/γμα της 24.04.1985 (ΦΕΚ 131Δ/03.05.1985).

Σημειωτέον ότι 'σχέδιο', κατά την έννοια του ρυμοτομικού σχεδίου, διαθέτουν και περιοχές που δεν είναι οικισμοί, ή δεν 'κυριαρχούνται' από την κατοικία, όπως ορισμένοι οργανωμένοι υποδοχείς μεταποιητικών δραστηριοτήτων.

- Το βασικό / ειδικό νομοθέτημα για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι το ΠΔ **24.05.1985**, ΦΕΚ **270Δ/31.05.1985**. Το διάταγμα, όπως δόθηκε με το σχετικό ΦΕΚ, έχει δεχθεί πολλές διορθώσεις, τροποποιήσεις και προσθήκες. Επομένως πρέπει να αναφερόμαστε σε αυτό 'όπως ισχύει' (σε κάθε συγκεκριμένη χρονική στιγμή).

Στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζονται οι **βασικές προβλέψεις** για την εκτός σχεδίου δόμηση. Δεν αναφέρονται π.χ. οι κατά περίπτωση προβλέψεις για τα όρια κατάτμησης. Τα προβλεπόμενα στο ΠΔ 24.05.1985 (270Δ) είναι τα μέγιστα που μπορεί να επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι δεν ισχύουν άλλοι περιορισμοί ή προβλέψεις για την συγκεκριμένη περιοχή ή τη συγκεκριμένη δραστηριότητα ή εγκατάσταση που ενδιαφέρει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση (βλ. και παρακάτω).

Η δόμηση εκτός σχεδίου κατά το ΠΔ 24.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985) όπως ισχύει σήμερα (Δεκέμβριος 2016)

		Αρτιότητα			ΣΔ ή Δόμηση	Κάλυψη	Όροφοι, Ύψος	Αποστάσεις κτιρίου από όρια γηπ. (μ.)
		Εμβαδόν (τ.μ.)	Πρόσωπο (μ.)	Βάθος (μ.)				
1	1.1.α	Γενικώς	4.000	25 <i>όχι για 2 & 3</i>	0,2 (αρ. 1.6)	10% (αρ. 1.3)	Όροφοι 2, Υ: 7,5 μ (+1,2 στέγη) ενιαίος όγκος*	15
	1.1.β	σε Διεθνείς- κοινοτικές οδούς κλπ <i>κατά παρέκκλιση</i>		45				
	1.2.α	α: Εντός ζώνης, εάν στις 24.04.1977	2.000					Υπό προϋποθέσεις 7,5 ή 5 ή 2,5 (αρ. 1.5)
	1.2.β	β. Κατά τη δημοσίευση του ΠΔ σε Διεθνείς- κοινοτικές οδούς κλπ						
		β.1: εάν στις 12.11.1962	750	10	15			
		β.2: εάν στις 12.09.1964	1.200	20	35			
		β.3: εάν στις 17.10.1978	2.000	25	40			
		β.4: μεταξύ 17.10.1978 & δημοσίευσης	4.000					
		Εντός Natura 2000 (χωρίς τις παρεκκλίσεις)	10.000					
		κατ' εξαίρεση εάν άρτια στις 31.03.2011 [ν. 3937/2011 (βιοποικιλότητα)]	4.000					
1.5.γ	Αποστάσεις από ζώνη απαλ. Σιδηρ. γραμμής /όριο ρέματος/ δασικής έκτασης						15 / 10 / 10	
2	Γεωργοκτηνοτροφικά & συναφή Πολλές παρεκκλίσεις, ανά περίπτωση φορέα και χρήσης					30 %	Υ: Διάφορες παρεκκλίσεις	2,5 (θερμοκήπια)
3	Αντλητικές εγκαταστάσεις							5
4	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, λατομικές, μεταποιητικές <i>Ισχύουν και Περιορισμοί χωροθέτησης</i> Πολλές παρεκκλίσεις				0,9 (αλλά πολλές παρεκκλίσεις για υφιστάμενες εγκατ.)		Παρεκκλίσεις Υ: 32 μ (σε ειδικές περ.)	10 (παρεκκλίσεις ως 2,5)
5	Γραφεία, καταστήματα				Ως 600 τμ για αμιγή χρήση			
	Παρεκκλίσεις για υπεραγορές κλπ (με ειδική έγκριση)				ΣΔ: 0,2 <i>χωρίς περιορ. 600 τμ</i>	20%	Υ: 9 μ	

(ο πίνακας συνεχίζεται στην επόμενη σελίδα)

Η δόμηση εκτός σχεδίου (συνέχεια)

			Αρτιότητα			ΣΔ ή Δόμηση	Κάλυψη	Όροφοι, Ύψος	Αποστάσεις κτιρίου από όρια γηπ. (μ.)
			Εμβαδόν (τ.μ.)	Πρόσωπο (μ.)	Βάθος (μ.)				
6		Κατοικία, μικτή χρήση, αγροτική κατοικία				γηπ. ως 4.000: 200 τμ		Υ: 4 / 7,5 μ (1όροφο/ 2όροφο τμήμα) (& 1,2 στέγη)	
						για το τμήμα 4στρ-8στρ: 200 + (E-4στρ) x 0,02			
						για το τμήμα > 8στρ: 280 + (E-8στρ) x 0,01			
						γηπ. >2.000: 200 τμ			5
					γηπ. 1.200 -2.000 τμ δόμ= 150+(E-1.200)/16			5	
					γηπ. 750 -1.200 τμ δόμ= 100+(E-750)/9			2,5	
7		Κτίρια Ωφέλειας, ΑΠΕ, και άλλα <i>Διάφορες παρεκκλίσεις</i> <i>παρεκκλίσεις για κτίρια υποσταθμών με έγκριση</i>							
			500			1.20	50%	2,5 (παρ)	
8		Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ και συναφή							
8Α		Διαχείριση απορριμμάτων							
9		Εμπορικές αποθήκες <i>Διάφορες παρεκκλίσεις</i>				0,2	20%	Υ: 7,5 μ	
						0,4	40%	Υ: 11 /15 μ	

Προσοχή:

Επαναλαμβάνεται ότι όσα προβλέπονται στη βασική νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΠΔ **24.05.1985**, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985, όπως ισχύει) είναι, γενικώς, τα ανώτατα όρια της επιτρεπόμενης δόμησης.

Αυστηρότεροι όροι μπορεί να προέρχονται από άλλους νόμους ή ρυθμίσεις:

- Νομοθεσία για το περιβάλλον

και τις, κάθε είδους, προστατευόμενες περιοχές,
τους αρχαιολογικούς χώρους,
την αγροτική (γεωργική) γη υψηλής παραγωγικότητας,
τις δασικές εκτάσεις,
τον αιγιαλό,
τα ρέματα,
και την εθνική άμυνα

- Νομοθεσία που αφορά συγκεκριμένες δραστηριότητες ή εγκαταστάσεις (συγκεκριμένους κλάδους μεταποίησης, χοιροστάσια, ΑΠΕ).

- Ειδικότερες πολεοδομικές / χωροταξικές ρυθμίσεις για τον εξωαστικό χώρο ή, ορθότερα, για τις περιοχές για τις οποίες δεν προβλέπεται σχέδιο επιπέδου ρυμοτομικού.

Κυρίως τα προβλεπόμενα

στις ΖΟΕ του ν. 1337/83,

τα ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ του ν. 2508/1997,

ή Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ) του ν. 4269/2014 [ή του σχεδίου νόμου 'Χωρικός Σχεδιασμός – Αειφόρος Ανάπτυξη' (Νοέμβριος 2016)].

Σημειώνεται ότι από καιρό (και στο ΓΠΧΣΑΑ Γενικό πλαίσιο ΧΣΑΑ, γνωστό και ως Εθνικό Χωροταξικό, ΦΕΚ 128Α/03.07.2008)

διακηρύσσεται η πρόθεση για περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.

Τροποποίηση προβλεπομένων από διάφορες ρυθμίσεις (π.χ. τα προβλεπόμενα σε συγκεκριμένες ΖΟΕ ή ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ)

μπορεί να εγκριθεί στην περίπτωση Στρατηγικών Επενδύσεων

με τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (**ΕΣΧΑΣΕ**, ν. 3894/2010, ν. 4146/2013, ν. 4269/2014)

& τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (**ΕΣΧΑΔΑ**, ν. 3986/2011, ν. 4146/2013, ν. 4269 /2014),

με αφετηρία τον νόμο 3894/2010 για την *Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων*.