

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ της 24/31 Μαΐου 1985 (ΦΕΚ Δ' 270)
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ -
ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923 ΟΙΚΙΣΜΩΝ

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλ.και την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 78/98 ΥΠΕΧΩΔΕ Αθήνα 2/12/98 αριθ.πρωτ. 57003 με ΘΕΜΑ: Υπαγωγή των χαρακτηριζόμενων στα άρθρα 1 και 2 του Π.Δ. 227/87 γεωργικών επιχειρήσεων στις διατάξεις του Π.Δ. 24.5.85(ΦΕΚ 270Δ ').

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

Εχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του από 17.7.1923 Ν.Δ/τος "περί σχεδίων πόλεων κλπ", όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρ. 9,10 (παρ.2)14,17 και 85Α αυτού.

2. Τις διατάξεις του Ν.Δ.8/1973 "περί Γ.Ο.Κ.", όπως τροποιήθηκε με το Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363 Α') και ειδικότερα το άρθρ.87 και 125(παρ.2) αυτού.

3. Τις διατάξεις του Νόμ.1032/1980 "περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικότερα τα άρθρ.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 άρθρ.5.

5. Την υπ' αριθ.342/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλ.και την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 78/98 ΥΠΕΧΩΔΕ Αθήνα 2/12/98 αριθ.πρωτ. 57003 με ΘΕΜΑ: Υπαγωγή των χαρακτηριζόμενων στα άρθρα 1 και 2 του Π.Δ. 227/87 γεωργικών επιχειρήσεων στις διατάξεις του Π.Δ. 24.5.85(ΦΕΚ 270Δ ').

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 162 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Άρθρ.1.- 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/γμα (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 περ.α' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρ.10 Ν.3212/2003, ΦΕΚ Α 308/31.12.2003. Με την παρ.3 άρθρ.23 του αυτού νόμου ορίζεται ότι: "Η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5. 1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαθίσταται με την παρ. 1 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού".

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 4.000 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 5.4.77 π.δ/τος (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 24.10.62 β.δ/τος (ΦΕΚ 142 Δ').

Ελάχιστο πρόσωπο: 10 μέτρα

Ελάχιστο βάθος 15 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν 750 μ².

ββ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12.9.1964 ημέρα δημοσίευσής του από 21.7.1964 β.δ/τος (ΦΕΚ 141/Δ').

Ελάχιστο πρόσωπο: 20 μέτρα

Ελάχιστο βάθος 35 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν 1.200 μ²

γγ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.75 π.δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ').

Ελάχιστο πρόσωπο: 25 μέτρα

Ελάχιστο βάθος: 40 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν 2000 μ²

δδ) Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος π.δ/τος ελάχιστο 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 προαναφερομένων

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 κυριώτερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών σε κυριότερους ή μοναδικούς γίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.

γ) Άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα που απομειούνται συνεπεία 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 προηγούμενων περιπτώσεων α και β.

*****ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την εγκύκλιο 43165/2355/33/30.5.1989, "Έννοια της παρ.2 του άρθρου 1 του π.δ./τος της 24.5.85, ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85":**

"Μετά από σχετικά ερωτήματα, διευκρινίζοντας την διάταξη της παρ.2 του άρθρου 1 του π.δ./τος της 24.5.85 που ορίζει ότι "όταν περισσότερες της μιάς δημοτικές ή κοινοτικές οδοί συνδέουν οικισμούς τότε οι διατάξεις που αφορούν την κατά παρέκκλιση αρτιότητα έχουν εφαρμογή μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριώτερη από τις οδούς αυτές θεωρούμε ότι η αληθινή έννοια της προαναφερόμενης" διατάξεως είναι η παρακάτω:

Η διαδικασία για την αναγνώριση των οδών σε κυριότερες ή μοναδικές με απόφαση του Νομάρχη μετά γνώμη του ΣΧΟΠ νομού αφορά μόνο τις περιπτώσεις που πλείονες οδοί συνδέουν τους ίδιους οικισμούς μεταξύ των ή τον ίδιο οικισμό με εθνική ή επαρχιακή οδό, οπότε με την προαναφερόμενη διαδικασία επιλέγεται η κυριώτερη οδός για την οποία ισχύουν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας των παροδίων οικοπέδων. Αντίθετα δεν έχει ισχύ η προαναφερόμενη διάταξη σε πλείονες οδούς που συνδέουν τον ίδιο οικισμό αλλά με διαφορετικούς οικισμούς, διότι προφανώς δεν είναι δυνατή η επιλογή του κυριότερου αφού οι οδοί που συνδέουν τον οικισμό αυτόν με τον καθένα από τους άλλους αποτελεί για την μεταξύ τους σύνδεση μία και μοναδική οδό που ενώνει δύο οικισμούς.

Επομένως οι παρεκκλίσεις της αρτιότητας των παροδίων οικοπέδων εφαρμόζονται σε όλες αυτές τις οδούς που συνδέουν έναν οικισμό με άλλους διαφορετικούς, ή έστω κι αν η σύνδεση αυτή γίνεται μέσω εθνικής ή επαρχιακής οδού".

3. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 10% της επιφανείας τους.

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

5. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

α) Από τα όρια του γηπέδου 15 μέτρα τουλάχιστον.

β) Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω:

α) 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 κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 7,50 μέτρα εφόσον τηρουμένης της απόστασης των 15 μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή πρέπει να μην υπερβαίνει τα 10 μέτρα.

ββ) Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παρ.2 του παρόντος ορίζονται σε 2,50 μ.

τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερίπτ.αα, της περιπτ.α και των υποπερίπτ.ββ και γγ της περίπτ.β. Για τα γήπεδα της περίπτ. β οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνον εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των:

20 μ. για το πρόσωπο και 35 μ. για το βάθος για τα γήπεδα της υποπερίπτ.αα της περίπτ.β, και

45 μ. για το πρόσωπο και 50 μ. για το βάθος για τα γήπεδα των υποπερίπτ.ββ, γγ της περίπτ.β.

γγ) Οι διατάξεις της προηγούμενης υποπεριπτώσεως ββ εφαρμόζονται ανάλογα και για τα γήπεδα των περιπτ.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 15 μ. τουλάχιστον, από την όχθη τυχόν ρέματος 10 μ. τουλάχιστον και 10 μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης.

Οι αποστάσεις αυτές υπερισχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτ.β για γήπεδα που το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της ζώνης απαλλοτριώσεως για τη σιδηροδρομική γραμμή την όχθη ρέματος ή το όριο δασικής έκτασης.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε ΥΑ 77041/14321/145/1986 "περί μειώσεως πλαγίων αποστάσεων στα 2.50 μ., γηπέδων με πρόσωπο σε επαρχιακή οδό και μήκος προσώπου μεγαλύτερο των 20 μέτρων και μικρότερο των 45 μέτρων".

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλ.και την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 33 ΑΘΗΝΑ 1.6.2000 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ Αρ.πρωτ. οικ.:83808 με ΘΕΜΑ : Δυνατότητα εφαρμογής παρέκκλισης ως προς τις αποστάσεις, της παρ. 5α του άρθρου 1 του Π. Δ/τος της 24/31-5-85 ΦΕΚ 270 Δ', από τα όρια γηπέδου για την ανέγερση κτιρίου σε κατά κανόνα άρτιο γήπεδο της παρ. 1 β του άρθρου 1 του ιδίου Δ/τος.

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

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

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

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

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 άρθρ.84 του ΓΟΚ, με τη διαφορά ότι οι εξώστες αυτοί προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και τη 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 παρ.9 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.2 άρθρ.10 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

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.»

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

*** Το πρώτο εδάφιο της παρ.10 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.3 άρθρ.10 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

*** ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.4 άρθρ.23 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003, ορίζεται ότι:

"4. Η παρ. 10 του άρθρου 1 και η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24/31.5.1985 Προεδρικού Διατάγματος, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με τις διατάξεις των παρ. 3 και 5 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, εφαρμόζονται ως ειδικότερες 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".

11. Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα 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 άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.4 άρθρ.10 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

12. Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρ.14 του Ν.Δ. της 17-7/16.8.1923 δεν επιτρέπεται τα αναγενησόμενα κτίρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.

13. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων γηπέδων με μόνιμη κατασκευή.
Το ύψος του περιφράγματος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 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 δεν μπορεί να υπερβαίνει το (ι)μ. μετρούμενο από το έδαφος.

β) Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρο κατασκευή (συρματοπλεγμα κλπ.).

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

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Σύμφωνα με την Υ.Α. υπ' αριθμ.82326/18.12.89 "Εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν.1577/85 σε συνδυασμό με την παράγραφο 10 του άρθρου 1 του από 24.5.85 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270Δ) κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 27 του ίδιου Νόμου":
"Κατά τη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων ή γηπέδων κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του Ν. 1577/

1985 και της παρ. 10 του άρθρου 1 του από 24.5.85 Π/Δ/τος (ΦΕΚ 270) είναι επιτρεπτή η επίχωση του εδάφους με την προϋπόθεση της τήρησης μεγίστου ύψους αυτής 1,50 μ. από το φυσικό έδαφος, ακόμη και στις περιπτώσεις που η διαμόρφωση αυτή υπερβαίνει το ανώτατο σημείο του οικοπέδου - γηπέδου".

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε την Υ.Α. 38283/9/2.2.93, "Σχετικά με την μείωση πλαγίων αποστάσεων σε γήπεδο τριγωνικού σχήματος εκτός σχεδίου με μήκος προσώπου μεγαλύτερο των 20,0 μ.", σύμφωνα με την οποία ορίζεται: "Ότι η παρέκκλιση της πλάγιας απόστασης σε 2,50 μ. λόγω σχήματος του γηπέδου και μη εξαντλήσεως του επιτρεπόμενου ποσοστού καλύψεως αυτού είναι δυνατόν να εγκριθεί από τον συνδιασμό των διατάξεων του Π.Δ.24/31.5.85 και της απόφ.35/88, εφ' όσον το γήπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από τις 12/11/1962".

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 162 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλ.και την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 78/98 ΥΠΕΧΩΔΕ Αθήνα 2/12/98 αριθ.πρωτ. 57003 με ΘΕΜΑ: Υπαγωγή των χαρακτηριζόμενων στα άρθρα 1 και 2 του Π.Δ. 227/87 γεωργικών επιχειρήσεων στις διατάξεις του Π.Δ. 24.5.85(ΦΕΚ 270Δ ').

"Γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά
κτίρια, κτίρια υδατοκαλλιεργειών,
στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες,
δεξαμενές, θερμοκήπια"

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 163 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Αρθρ.2.-"1. Κτίρια που προορίζονται για γεωργοκτηνοτροφικές γεωργοπτηνοτροφικές 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, ενδαιτητήματα και ιατρεία μικρών ζώων επιτρέπεται να κατασκευάζονται κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρ.1, με απόφαση 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".

***Ο τίτλος του άρθρ.2 και το πρώτο εδάφιο της παρ.1 αντικαταστάθηκαν από την παρ. 2 της 88217/3752/5 Ιαν.-17 Φεβρ.1987 (ΦΕΚ Δ' 78) απόφ. ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.Το δε εδάφιο πρώτο της παρ. 1, τίθεται ανωτέρω όπως αντικαταστάθηκε με το Π.Δ. 29.12.1989, ΦΕΚ 18 Δ της 22.1.90.

Η παρέκκλιση αφορά εις:

- α) Την ανέγερση περισσότερων από ένα κτίρια, επί του γηπέδου.
- β) Το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 30% της επιφανείας του.
- γ) Το ύψος των κτιρίων.
- δ) Τις αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου οι οποίες δεν μπορούν μειωθούν περισσότερο από το προβλεπόμενο ύψος των κτιρίων και οπωσδήποτε όχι λιγότερο από 5 μέτρα.
- ε) Το συντελεστή δόμησης του γηπέδου που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,90 συντελεστής όγκου των παραπάνω αναφερόμενων κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 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 Ελλάδας, κατασκευάζονται χωρίς άδεια και περιορισμό ως προς το ποσοστό κάλυψης του γηπέδου και τον αριθμό των κατασκευών."

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

"Το μέγιστο ύψος του θερμοκηπίου ορίζεται σε 5,50 μέτρα".

***Η περίπτωση α) της παρ. 2 του άρθρου 2 αντικαταστάθηκε ως άνω από το άρθρο 1 παρ. 1 του Π.Δ./γματος 21.6.91/11.7.91, ΦΕΚ Δ 432, μετά την αντικατάστασή του από το άρθρο 1 εδάφ.πρώτο του Π.Δ./τος 2/14.3.1989, ΦΕΚ Δ 157, το δε εδάφιο δεύτερο περίπτωση β), αντικαταστάθηκε ως άνω από το άρθρο 1 παρ. 1 του Π.Δ./τος από 11.1.94, ΦΕΚ 33 Α της 21.1.94, αφού είχε προηγούμενα αντικατασταθεί από το άρθρο 1 εδάφιο δεύτερο του Π.Δ./τος 2/14.3.1989, ΦΕΚ Δ 157.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε σχετικά και την εγκύκλιο 51033/3109/53/30.6.89, "Απαιτείται έλεγχος από την Αρχαιολογική Υπηρεσία στις περιπτώσεις κατασκευής θερμοκηπίων ανθέων και λοιπών εγκαταστάσεων":

"Υστερα από το υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ./Α1/Φ39/22650/932/25.5.89 έγγραφο του ΥΠΠΟ, σας πληροφορούμε, ότι σύμφωνα με το άρθρο 1 του π.δ/τος ΦΕΚ 157/Δ'/14.3.89 δεν απαιτείται οικοδομική άδεια για την κατασκευή θερμοκηπίων ανθέων και λοιπών εγκαταστάσεων που αναφέρονται στην διάταξη αυτή. Εάν όμως οι κατασκευές αυτές γίνονται σε αρχαιολογικούς χώρους απαιτείται προηγούμενη έγκριση της κατά τόπου αρχαιολογικής υπηρεσίας".

"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 επιφάνειας του γηπέδου, σε απόσταση από τα όριά του τουλάχιστον 4,00 μ. 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 4,50 μ.. 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 Δημόσιων 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 εντος "" περίπτωση (γ.) προστέθηκε με την παρ. 7 αρθ. 8 Ν. 3044/02 ΦΕΚ

197 ? 27.8.2002

3. ***Καταργήθηκε από την παρ.3 της 88217/3752/5 Ιαν.-17 Φεβρ.1987 (ΦΕΚ Δ' 78) απόφ. ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ) .

3(4). Το ύψος των φυλακίων, που προορίζονται για πυροπροστασία δασικών κ.λ.π. 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(5). Κτίρια που αναγείρονται από το Υπουργείο Γεωργίας εκτός δασών και δασικών εκτάσεων για στέγαση του προσωπικού που ασχολείται με την εκμετάλλευση και προστασία των δασών, καθώς και για την αποθήκευση υλικών και μηχανημάτων επιτρέπεται να ανεγείρονται κατά παρέκκλιση του άρθρ.1 του παρόντος. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού 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 3 και το ύψος το οποίο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 10 μέτρα.

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 5 μέτρα.

δ) Το ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 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(6). 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 Εταιρείες 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 10 μ.

β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου 30% της επιφάνειας αυτού.

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

δ) Μέγιστο ύψος κτιρίων 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 4,00 μέτρα για λόγους τοποθετήσεως εντός αυτής μηχανισμού βεβαιούμενου 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.

***Οι μέσα σε ()παρ.4,5 και 6 αναριθμήθηκαν σε παρ.3,4 και 5 από την παρ. 3 της 88217/3752/5 Ιαν.-17 Φεβρ.1987 (ΦΕΚ Δ' 78) απόφ. ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 163 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Αντλητικές εγκαταστάσεις
υδατοδεξαμενές -φρέατα

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 164 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Αρθρ.3.-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 τις απολύτως απαραίτητες για το σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος 2,50 μέτρα. Στα ανωτέρω κτίρια δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρ.1 παρ.5 εδάφ.α του παρόντος.

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

β) Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται:

Σε 2,50 μέτρα όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε ΙΙ μέτρα όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα.

Η απόφαση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε 5 μέτρα.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παρ.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 το σκοπό που προορίζονται.

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

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 164 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Βιομηχανικές εγκαταστάσεις

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 165 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Αρθρ.4.-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 120 HP (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 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.

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 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 εδάφ.β της παρ.2 του άρθρ.1, οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σύμφωνα με το εδαφ.ββ της παρ.5 του άρθρ.1 του παρόντος.

-Για γήπεδα άρτια κατά κανόνα, τα οποία προϋφίστανται της 31.5.85, 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 10 μέτρα".

***Η υποπερίπτ.αα' προστέθηκε από την παρ.4 της 88217/3752/5 Ιαν.-17 Φεβρ. 1987 (ΦΕΚ Δ' 78) απόφ.ΥΠ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

β) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου 30% της επιφανείας του.

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

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Η μέσα σε " " προσθήκη εδαφίου μετά το εδάφιο β) της

παρ.5 έγινε από το άρθρ.1 του Π.Δ./τος 7.3.91/27.3.91, ΦΕΚ 137 Δ. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 30743/14.6.91, "Ανέγερση αποθηκών κατακορύφου τύπου (SILOS)": "Σύμφωνα με τις διατάξεις της πιο πάνω παραγράφου (παρ.1 άρθρ.1 του από 7.3.91 Π.Δ./τος) επιτρέπεται η ανέγερση αποθηκών κατακορύφου τύπου (SILOS) ως μεμονωμένες εγκαταστάσεις, χωρίς να απαγορεύεται και η ανέγερσή τους σε γήπεδο που υπάρχει βιομηχανική εγκατάσταση".

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Τα παραπάνω της περ. β) εδάφ.β) παρ. 5 άρθρου 4, εφαρμόζονται και στην περιοχή που αναφέρεται στο από 31.3.1987 Π.Δ./γμα, ΦΕΚ Δ 303(Π.Δ. από 7.3.91, Δ 137).

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

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

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το 0,9 διορθώθηκε με την εγκύκλιο Γ4δ/86819/16999/124 της 19.12.85, ΦΕΚ 710 Δ 1985.

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

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Εγκύκλιο 31950/33/18.7.91, "Διευκρίνιση του τελευταίου εδαφ. της παρ. 5 του άρθρου 4 του Π.Δ./τος 24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ/85, όπως τούτο προστέθηκε με το Π.Δ. 7.3.91, ΦΕΚ 137/Δ/91":

"Σας διευκρινίζουμε ότι οι εμπορικές αποθήκες που αναφέρονται στο ανωτέρω διάταγμα θα κατασκευάζονται από ιδιοκτήτες των οποίων η επαγγελματική τους απασχόληση δικαιολογεί την ανάγκη της κατασκευής αυτής της χρήσης.

Η επαγγελματική αυτή απασχόληση θα αποδεικνύεται είτε με βεβαίωση του εμποροβιομηχανικού επιμελητηρίου είτε με βεβαίωση της αρμόδιας εφορίας για την άσκηση του επαγγέλματός του. Οι εν λόγω αποθήκες μπορούν να κατασκευάζονται είτε μεμονωμένα σε ανεξάρτητο οικόπεδο, είτε εντός του ευρύτερου γηπέδου βιομηχανικής εγκατάστασης".

"6.α) Κατά παρέκκλιση του εδαφ.γ της προηγούμενης παρ.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 την διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου β είναι δυνατή η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση αποθηκών κατακορύφου τύπου (SILOS) συναρμολογουμένων (βιδωτών), δεξαμενών υγρών καυσίμων καθώς και καμινάδων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Το ύψος αυτό δεν δύναται να υπερβαίνει τα τριάντα δύο (32) μέτρα".

"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".

***Η μέσα σε " " προσθήκη εδαφίου μετά το εδάφιο β) της παρ.5 και η αντικατάσταση της παραπάνω παρ. 6 του παρόντος άρθρ.4, έγιναν από το άρθρ.1 του Π.Δ./τος 7.3.91/27.3.91, ΦΕΚ 137 Δ.Η δεύτερη πρόταση του εδαφίου β της παρ.5 του άρθρου 4 όπως προστέθηκε και το εδάφιο γ) της παρ. 6 του ιδίου άρθρου 4, αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 1 παρ. 2 και 3 αντίστοιχα, του Π.Δ./τος 21.6.91/11.7.91, ΦΕΚ Δ 432.

Τέλος, το εδάφιο γ) της παρ.6 του άρθρου 4, όπως αντικαταστάθηκε ως άνω, συμπληρούται με το άρθρο 1 παρ.α) του Π.Δ./τος 10-25.8.2000 ΦΕΚ Δ 535.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Τα παραπάνω της παρ.6 του άρθρου 4 εφαρμόζονται και στην περιοχή που αναφέρεται στο από 31.3.1978 Π.Δ./γμα, ΦΕΚ Δ 303(Π.Δ. από 7.3.91, Δ 137, άρθρο 2) .

7. Επίσης επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παρ.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 επιφανείας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δομήσεως ο οποίος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,20, τον συντελεστή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως που σε καμιά 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 5 μέτρα.

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

"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 τελευταίο μέσα σε " " εδάφιο της παρ.7 του άρθρου 4, συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 παρ.β) του Π.Δ./τος 10-25.8.2000 ΦΕΚ Δ 535.

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

9. Επίσης επιτρέπεται η ανέγερση ή επέκταση κτιρίων ψυγείων διαλογητηρίων φρούτων κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παρ.5 του άρθρου αυτού ως προς το ποσοστό καλύψεως του γηπέδου το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 45% της επιφανείας 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.

(Για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις της Δημοσίας Επιχειρήσεως Ηλεκτρισμού όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας νοείται το Υπουργείο Ενέργειας και Φυσικών Πόρων).

***Το τελευταίο μέσα σε () εδάφιο καταργήθηκε από την παρ.1 άρθρ.1 Π.Δ.της 6-13 Αυγ.1986(ΦΕΚ Δ' 660) .

"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 4 και το μέγιστο ύψος σε 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 κατακορύφου 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.

"11.Οπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας ή Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενεργείας και Τεχνολογίας νοείται το Υπουργείο Ανάπτυξης ή η αρμόδια για την χορήγηση της άδειας ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας της συγκεκριμένης βιομηχανικής εγκατάστασης υπηρεσία".

12. Οπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας νοείται το Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενεργείας και Τεχνολογίας".

***Οι παρ.10, 11 και 12 προστέθηκαν από την παρ. 2 άρθρ. 1 Π.Δ. της 6-13 Αυγ. 1986 (ΦΕΚ Δ' 660), η δε παρ.11 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ.γ) του Π.Δ./τος 10-25.8.2000 ΦΕΚ Δ 535.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Με το άρθρο 6 περ. β) του από 31.3.87/6.4.87 Π.Δ./τος ορίζεται ότι:

"Από την ισχύ του παρόντος για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού Αττικής και στα νησιά Σαλαμίνα και Αίγινα δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις:

α)

β) Του άρθρου 4 του ΠΔ της 24.5.85 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.85)

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

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 165 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Γραφεία - Καταστήματα

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 166 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Άρθρ.5.-1. Προκειμένου για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων, το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 600 μ² 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 (υπεραγοράι) κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου καθώς και του άρθρ.1 του παρόντος που αφορά εις:

α) Το ποσοστό καλύψεως που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20%

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

γ) Τη συνολική επιφάνεια ορόφων που δύναται να υπερβαίνει τα 600 μ² με τη 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.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Σύμφωνα με τη Υ.Α. 33642/18/20.4.92, "Ειδικά καταστήματα εκτός σχεδίου (παρ. 2 του άρθρου 5 του Π.Δ./τος 24.5.1985, (ΦΕΚ 270Δ/85)", στην ευρύτερη έννοια των ειδικών καταστημάτων (υπεραγορών) που αναφέρονται στην παρ.2 του άρθρου 5 του Π.Δ./τος 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/85), υπάγονται και τα εμπορικά κέντρα και τα πολυκαταστήματα".

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 166 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Κατοικία

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 167 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Άρθρ.6.-1. Προκειμένου για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης επιπλέον των όσων αναφέρονται στο άρθρ.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 μεγαλύτερου 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 άνω εντός " " εδάφιο προστέθηκε με την παρ.5 άρθρ.10 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003.

*** ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την παρ.4 άρθρ.23 Ν.3212/2003,ΦΕΚ Α 308/31.12.2003, ορίζεται ότι:

"4. Η παρ. 10 του άρθρου 1 και η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24/31.5.1985 Προεδρικού Διατάγματος, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με τις διατάξεις των παρ. 3 και 5 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, εφαρμόζονται ως ειδικότερες 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 2.

δ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή το κατά την παρ. 10 του άρθρ.1 του παρόντος Π.Δ/τος διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη, ορίζεται σε 4 μέτρα για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και σε 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 άρθια γήπεδα της παρ.2 του άρθρ.1 επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών σύμφωνα με τους κάτωθι όρους δομήσεως, επιφυλασσομένων των διατάξεων της παρ.3 του άρθρ.1 καθώς και της παρ.β της παρ.5 του άρθρ.1.

α) Σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον 2.000 μ² επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών με ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου 5 μέτρα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου.

β) Σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον 1200μ² και μέχρι 2.000 μ² 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 Ε 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 επιφανείας τουλάχιστον 750 μ² και μέχρι 1200 μ² 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 Ε 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 ως προς τούτο της Υπηρεσίας Γεωργίας της οικείας Νομαρχίας, εκτός της κατοικίας η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παρ. 1 του παρόντος άρθρου είναι δυνατή η κατασκευή μιας αποθήκης εμβαδού 50 τετραγωνικά μέτρα, μέγιστου 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 γενικώς προϊόντων και εφοδίων.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 167 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Κτίρια κοινής ωφέλειας
ΔΕΗ - ΟΤΕ - (έργα υδρεύσεως κ.λ.π)

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 168 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Άρθρ.7. -1.α) Για τα 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 άρθρ.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:

αα) Την αρτιότητα του γηπέδου, που η επιφάνεια του δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από 500 μ².

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 επιφανείας του γηπέδου, το ύψος, τον συντελεστή δομήσεως του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,20 και τον συντελεστή κατ'όγκον εκμετάλλευσής που δεν δύναται να υπερβαίνει το 5.

δδ) Το ύψος της συμπαγούς περιφράξεως του γηπέδου, εφόσον τούτο

απαιτείται δια 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 ΟΤΕ απαιτείται έγκριση του Υπουργείου Συγκοινωνιών.

Οι όροι δομήσεως αυτών καθορίζονται ως ακολούθως:

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

ββ) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως του γηπέδου 30% της επιφανείας αυτού.

γγ) Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων 3 με μέγιστο ύψος ΙΙ μέτρα, μετρούμενο από το πέριξ φυσικό ή διαμορφωμένο κατά την παρ. 10 του άρθρ.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.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων στεγάσεως μηχανικών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ καθώς και μεταλλικών κατασκευών (πυλώνων) στηρίξεως κατόπων, κεραιών κ.λ.π. 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 μικρότερες των 2,50 μ.

γγ) Το ποσοστό καλύψεως, που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 50% της επιφανείας 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 μόνιμου τηλεπικοινωνιακού κέντρου ή της επεκτάσεως τυχόν υφισταμένου.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή αναγκαίων έργων υδρεύσεως (δεξαμενές - αντλιοστάσια) και αποχετεύσεως πόλεων και οικισμών κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρ.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 επιφάνεια 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 επιφανείας 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 διύλιστηρίων ύδατος καθώς και για κτίρια εξυπηρετήσεως εν γένει των εγκαταστάσεων αυτών και του προσωπικού.

"5. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Ερευνας Φυσικών Επιστημών (ΕΚΕΦΕ) "Δημόκριτος" κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του παρόντος, ως προς την αύξηση του ύψους, το οποίο δεν δύναται να υπερβαίνει τα ενενήντα (90) μέτρα, μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου του ΕΚΕΦΕ "Δημόκριτος" και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος". (ΦΕΚ 627 Δ/88).

***Η παραπάνω μέσα σε " " παρ. 5, προστέθηκε από το Π.Δ.18.8.88 ΦΕΚ 627 Δ της 30.8.88, άρθρο 1.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 168 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών".

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε το άρθρο 169 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Άρθρ.8. -"Επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων της Ελληνικής Ραδιοφωνίας Τηλεόρασης (ΕΡΤ), Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών (ΟΤΕ), Ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεπικοινωνιών και τηλεοράσεων, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρ.1 ως προς":

α) Την αύξηση του ύψους

β) Την αύξηση του αριθμού ορόφων οι οποίοι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τους 3

γ) τη μείωση των αποστάσεων των κτιρίων ή και εγκαταστάσεων από τα όρια του γηπέδου που δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερος από 5 μέτρα.

δ) την αρτιότητα του γηπέδου προκειμένου περί τοποθετήσεως ιστών αναμεταδόσεως καθώς και κατασκευής μονορόφων κτισμάτων για την εξυπηρέτησή τους, τα οποία θα είναι ύψους μέχρι 4 μ. και επιφανείας μέχρι 30 μ².

"Η παρέκκλιση αυτή εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Εργων μετά από γνώμη της ΕΡΤ ή ΟΤΕ όταν πρόκειται για εγκατάσταση των φορέων αυτών ή έγκριση από αρμόδιους φορείς (Υπουργείο Μεταφορών και Επικοινωνιών, ΕΡΤ Α.Ε. κλπ) όταν πρόκειται για εγκαταστάσεις ιδιωτικού ραδιοφωνικού σταθμού, τηλεπικοινωνιών και τηλεόρασης και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος".

***Το άρθρ.8 προστέθηκε από το άρθρ.2 Π.Δ. της 6-13 Αυγ.1986 (ΦΕΚ Δ' 660) και τα επόμενα άρθρ.8 και 9 αριθμήθηκαν αντίστοιχα σε 9 και 10. Ο τίτλος του άρθρου 8, το πρώτο και το τελευταίο εδάφιο του, αντικαταστάθηκαν από το άρθρο 2 παρ. 1, 2 και 3 αντίστοιχα, του Π.Δ./τος 21.6.91/11.7.91, ΦΕΚ Δ 432.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 169 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

"Άρθρο 9 Εμπορικές αποθήκες

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 170 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

- 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 τοις 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 παρ.10 του άρθρου 1 του παρόντος Π.Δ./τος έδαφος. Το ανωτέρω ύψος μπορεί να φθάσει έως 11μ. όταν αυτό επιβάλλεται για λόγους λειτουργικούς μετά από γνώμη του αρμόδιου φορέα.
 - γ)Ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου ορίζεται σε:0,2.
 - δ)Επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων του ενός κτιρίων στο γήπεδο.

"ε. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και ύστερα από γνώμη του αρμόδιου φορέα και γνωμοδότηση του περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. επιτρέπεται παρέκκλιση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης

στ. Με την ίδια διαδικασία της ανωτέρω περίπτωσης ε', επιτρέπεται

κατά παρέκκλιση του δεύτερου εδαφίου της περίπτωσης β'.

- η αύξηση του ύψους μέχρι 15 μ.

- η αύξηση του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, 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 κατισχύουν των ανωτέρω."

*** Οι περ.ε' και στ' προστέθηκαν και η περ.ε' αναριθμήθηκε σε ζ' με την παρ.15 άρθρ.27 Ν.2831/2000,ΦΕΚ Α 140/13.6.2000.

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

*** Το άρθρο 9 προστέθηκε από το άρθρο 1 παρ. 2 του από 11.1.94 Π.Δ./τος ΦΕΚ 33/Α, 21.1.94, τα δε άρθρα 9 και 10 αριθμούνται ως άρθρα 10 και 11 αντίστοιχα. Ορισε δε στην παράγραφο 3 αυτού, ότι καταργούνται οι προγενέστερες διατάξεις που αφορούν στις εμπορικές αποθήκες.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:Βλέπε το άρθρο 170 του κωδικοποιητικού διατάγματος από 14.7.99 ΦΕΚ Δ 580/27.7.99.

Άρθρ.9.-Τα άρθρ.1, 2, 3 ,4, 7, 10 και 14 του από 6.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ), όπως ισχύουν καταργούνται.

***Το άρθρο 9 προστέθηκε από το άρθρο 1 παρ. 2 του από 11.1.94 Π.Δ./τος ΦΕΚ 33/Α, 21.1.94, τα δε άρθρα 9 και 10 αριθμούνται ως άρθρα 10 και 11 αντίστοιχα.

Άρθρ.10. Η ισχύς του παρόντος δ/τος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

***Το άρθρο 9 προστέθηκε από το άρθρο 1 παρ. 2 του από 11.1.94 Π.Δ./τος ΦΕΚ 33/Α, 21.1.94, τα δε άρθρα 9 και 10 αριθμούνται ως άρθρα 10 και 11 αντίστοιχα.

Αρχή φόρμας
Τέλος φόρμας