

αβ) Οι δεξαμενές καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών εντάσσονται στις παρεκκλίσεις της περ. α' της παρ. 2 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος αλλά το μέγιστο ύψος αυτών ορίζεται σε 50 εκατοστά.

β) Σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις του άρθρου 4 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 270) ο μέγιστος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης το 4.

γ) Σε κτίρια που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων του άρθρου 5 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος η μέγιστη επιφάνεια του κτιρίου, καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα πεντακόσια πενήντα (550) τ.μ. Η παρέκκλιση, που προβλέπεται στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου, χορηγείται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) και δεν μπορεί να υπερβεί το 0,18 και η παρέκκλιση του ποσοστού κάλυψης δεν μπορεί να υπερβεί το δεκαοκτώ τοις εκατό (18%).

δ) Σε κτίρια κατοικίας της περ. II.1 του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

δα) Για γήπεδα εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ., για δε μεγαλύτερα, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.

δβ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., τα διακόσια πενήντα οχτώ (258) τ.μ., για δε τα λοιπά, το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ.

δγ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) ανεγείρεται μια οικοδομή και β) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.

ε) Σε κτίρια που προορίζονται για εμπορικές αποθήκες του άρθρου 9 του από 24.5.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 270), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,18 και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα οχτώ τοις εκατό (18%). Η παρέκκλιση που προβλέπεται στις περ. ε', στ' και ζ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, χορηγείται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.).

στ) Σε κτίρια που προορίζονται για εκπαιδευτήρια και ευαγή ιδρύματα του άρθρου 5 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), συμπεριλαμβανόμενων και των κτιρίων της παρ. 3 του ίδιου άρθρου, η παρέκκλιση που προβλέπεται στο εδάφιο δ' της παρ. 2 του ίδιου

άρθρου χορηγείται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων και γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,27.

ζ) Σε κτίρια που προορίζονται για νοσοκομεία και κλινικές του άρθρου 6 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), η παρέκκλιση που προβλέπεται στο εδάφιο δ' της παρ. 2 του ίδιου άρθρου χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας και γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ. και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,54.

η) Σε κτίρια που προορίζονται για εξυπηρέτηση των αναγκών των Κέντρων Τεχνικού Ελέγχου Αυτοκινήτων (ΚΤΕΟ) του άρθρου 16 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος, ορίζονται οι εξής όροι δόμησης:

ηα) Συντελεστής δόμησης 0,6.

ηβ) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης σαράντα τοις εκατό (40%).

ηγ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δώδεκα (12) μ. και, σε περίπτωση στέγης, τα δέκα τέσσερα (14) μ.

ηδ) Ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το τέσσερα (4).

θ) Σε εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε σαράντα τοις εκατό (40%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 10 μ., το μέγιστο ύψος σε 14 μ. και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5. Παρέκκλιση επιτρέπεται ως προς το ύψος του κτιρίου, έως 15 μ. και ως προς τον συντελεστή όγκου στη βάση τεκμηρίωσης και χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.). Για τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ισχύουν τα ανωτέρω και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 32 του παρόντος, ανεξαρτήτως αν έχουν θεσπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.

ι) Σε κέντρα δεδομένων (Data Centres) της περ. 21.Α της παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 10 μ. και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 4,5. Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 32 του παρόντος.».

Άρθρο 165

Μεταβατικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση - Προσθήκη παρ. 5 έως και 9 στο άρθρο 40 του ν. 4759/2020

Στο άρθρο 40 του ν. 4759/2020 (Α' 245), μετά την παρ. 4, προστίθενται παρ. 5 έως και 9 ως εξής:

«5. Οι αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 40, συνεχίζουν να εκδίδονται με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

6. Στις περιοχές και τις εγκαταστάσεις για τις οποίες μέχρι την έκδοση του παρόντος βρίσκουν εφαρμογή το από 6.10.1978 προεδρικό διάταγμα (Δ' 538) και το από 24.5.1985 προεδρικό διάταγμα (Δ' 270), αυτά συνεχίζουν να ισχύουν κατά το μέρος στο οποίο δεν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν ως προς παρεκκλίσεις, αρτιότητα και λοιπούς όρους δόμησης.

7. α. Η παρ. 2 του άρθρου 32 και τα άρθρα 33 και 34 δεν εφαρμόζονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

αα. Σε εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) για τα οποία, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος, έχει υποβληθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων στην οικεία περιβαλλοντική αρχή ή έχει εκδοθεί απόφαση για την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου.

ββ. Σε εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων για τα οποία, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος, έχει εκδοθεί εισήγηση για την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή ή έχει γνωμοδοτήσει το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) ή το Συμβούλιο Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.

β. Στις περιπτώσεις των ανωτέρω σχεδίων, για τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων νομίμως υφιστάμενων οικισμών, εφαρμόζονται το από 6.10.1978 προεδρικό διάταγμα (Δ' 538) και το από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270).

8. Στις περιπτώσεις που μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, δεν τυγχάνει εφαρμογής η περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 33.

9. Για το χρονικό διάστημα ισχύος του παρόντος άρθρου, οι αριθμητικοί τύποι βάσει των οποίων υπολογίζεται η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για τα κατά παρέκκλιση άρθρα γήπεδα, αναπροσαρμόζονται ως εξής:

α) στα γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου κατοικίας, όπως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ.,

β) στα γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον χιλίων διακοσίων (1200) τ.μ. και μέχρι δύο χιλιάδων (2000) τ.μ., το αναφερόμενο μέγεθος εκατόν πενήντα (150) που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφανείας του κτιρίου κατοικίας και της συνολικής επιφανείας των ορόφων, απομειούται σε εκατόν

E - 1200

Επιφάνεια οικοδομής = 136 + ----- μ2

16

τριάντα έξι (136) και ο τύπος δίνεται από τη σχέση:

όπου E είναι η επιφάνεια του γηπέδου.

γ) στα γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον επτακοσίων πενήντα (750) τ.μ. και μέχρι χιλίων διακοσίων (1200) τ.μ., το αναφερόμενο μέγεθος εκατό (100) που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφανείας του κτιρίου κατοικίας και της συνολικής επιφανείας των ορόφων απομειούται σε ογδόντα έξι (86)

E - 750

Επιφάνεια οικοδομής = 86 + ----- μ2

9

και ο τύπος δίνεται από τη σχέση:

όπου E είναι η επιφάνεια του γηπέδου. Οι οριζόμενες κατά περίπτωση πλάγιες αποστάσεις των πέντε (5,00) και δύομιση (2,50) μ. εξακολουθούν να ισχύουν, καθώς δεν προβλέπεται διαφοροποίηση από τον ν. 4759/2020.»

Άρθρο 166

Συνολικός σχεδιασμός, χαρακτηρισμός και κύρωση οδικού δικτύου - Αντικατάσταση της παρ. 15 του άρθρου 20 του ν. 3937/2011

Η παρ. 15 του άρθρου 20 του ν. 3937/2011 (Α' 60) αντικαθίσταται ως εξής:

«15. α. Για την ολοκλήρωση του χαρακτηρισμού, της κύρωσης του κοινόχρηστου δημοτικού οδικού δικτύου και την ένταξη του οδικού δικτύου στον συνολικό σχεδιασμό:

αα) Πραγματοποιείται από τον δήμο υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας καταγραφή του υπάρχοντος οδικού δικτύου ανά δημοτική ενότητα, σύμφωνα με τα κριτήρια, τις προϋποθέσεις, τις προδιαγραφές και την ειδικότερη διαδικασία που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

ββ) Κατόπιν της ολοκλήρωσης της καταγραφής της υποπερ. αα' κυρώνεται με απόφαση του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης το κοινόχρηστο δημοτικό οδικό δίκτυο για την εφαρμογή της παρ. 1α του άρθρου 1 του π.δ. 24-31.5.1985 (Δ' 270). Για την κύρωση λαμβάνονται υπόψη σχετικές αεροφωτογραφίες πριν την 27η.7.1977.

β. Μέχρι την κύρωση του συνολικού κοινόχρηστου δημοτικού οδικού δικτύου δύναται κατ' εξαίρεση, κατόπιν ειδικής τεχνικής μελέτης, να πραγματοποιείται αναγνώριση δημοτικής ή κοινόχρηστης οδού.

γ. Με προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις και τα κριτήρια δύναμι των οποίων πραγματοποιείται ο χαρακτηρισμός, η κύρωση του οδικού δικτύου της υποπερ. ββ', η ένταξη στον σχεδιασμό, καθώς και το όργανο αναγνώρισης και οι προϋποθέσεις της αναγνώρισης δημοτικών οδών της περ. β'».