



ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
Ν.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ & ΙΘΑΚΗΣ
email: tee.kefalonias@gmail.com

Αργοστόλι, 04/07/2026

Αρ. Πρωτ. 7

- ΠΡΟΣ:** 1) Τ.Ε.Ε. / Τμήμα Δυτικής Ελλάδας
2) Τ.Ε.Ε. / Τμήμα Κέρκυρας
3) Ν.Ε. Τ.Ε.Ε. Ζακύνθου / Τμήματος Δυτικής Ελλάδας
4) Ν.Ε. Τ.Ε.Ε. Ηλείας / Τμήματος Δυτικής Ελλάδας
5) Ν.Ε. Τ.Ε.Ε. Λευκάδας / Τμήματος Ηπείρου
6) Βουλευτή Κεφαλληνίας-Ιθάκης
7) Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Κεφαλληνίας-Ιθάκης
8) Έπαρχος Ιθάκης
9) Δήμαρχος Αργοστολίου
10) Δήμαρχος Ληξουρίου
11) Δήμαρχος Σάμης
12) Δήμαρχος Ιθάκης
13) Δ/νη ΠΕ.ΧΩ.ΣΧΕ. Ιονίου
14) Υ.ΔΟΜ. Αργοστολίου
15) Μέλη ΤΕΕ Κεφαλονιάς-Ιθάκης
16) Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. Κεφαλονιάς-Ιθάκης
17) Μ.Μ.Ε

ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΩΝ ΤΗΣ Ν.Ε. ΤΕΕ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ & ΙΘΑΚΗΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

ΟΠΩΣ ΑΥΤΗ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΤΟΥ Ν.5306/2026 ΦΕΚ 88 Α'/2026

(Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς»)

Η Ν.Ε. ΤΕΕ Κεφαλονιάς-Ιθάκης προέβη σε συστηματική ανάγνωση και μελέτη του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α'/2026) «Κύρωση Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς», των κωδικοποιούμενων με τον ως άνω νόμο πολεοδομικών και συναφών διατάξεων και γνωστοποιεί τα κάτωθι:

1) Σύμφωνα με το άρθρο 477 του κώδικα: « Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα, καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α' του παρόντος Κώδικα» και το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α', το οποίο ορίζει ρητά όλες τις καταργούμενες διατάξεις, **δεν περιλαμβάνεται η παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.3212/2003, άρα δεν καταργείται και συνεχίζει να ισχύει και μετά την έναρξη ισχύος του Κώδικα.**

Το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' του Ν.5306/2026 - ΦΕΚ 88 Α'/08-06-2026 (σελ. 4003): « Εισαγωγικό εδάφιο και παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270), όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003», που αναφέρεται στην περίπτωση της κατά κανόνα αρτιότητας, **εντάχθηκε αυτούσια στην παρ.1 του άρθρου 251 του Ν.5306/2026.**

Τυχόντες ισχυρισμοί περί κατάργησης των προαναφερόμενων διατάξεων είναι πρόδηλα αναληθείς.

2) Ο Ν.5306/2026 ρητά ορίζει στο άρθρο 273 ότι όλες οι παρεκκλίσεις, όπως αυτές ίσχυαν με την προϋφιστάμενη του Ν.5306/2026 νομοθεσία, **συνεχίζουν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου.**

Ειδικότερα:

α) Στην παράγραφο 1 του άρθρου 273 του Ν.5306/2026 ΦΕΚ 88 Α/26 (σελ. 3754-3755) **ρητά και διακριτά, από την επίσης ρητή διατήρηση ισχύος της οικοδομησιμότητας των παρεκκλίσεων της παρ. 6 τους ως άνω άρθρου,** ορίζεται η διατήρηση της ισχύος τόσο των παρεκκλίσεων αρτιότητας οικοδομησιμότητας γηπέδων με εμβαδόν μικρότερο των τεσσάρων (4) στρεμμάτων χωρίς πρόσωπο σε αναγνωρισμένη οδό (εντός ζώνης οικισμών) όσο και των παρεκκλίσεων αρτιότητας οικοδομησιμότητας γηπέδων με πρόσωπο σε επαρχιακές, κύριες δημοτικές κ.λπ. και εμβαδόν μικρότερο των τεσσάρων (4) στρεμμάτων για όσο διάστημα αυτό προβλέπεται από την σχετική νομοθεσία.

β) Στην παρ. 6 του άρθρου 273 **ρητά και διακριτά, από την επίσης ρητή διατήρηση ισχύος των παρεκκλίσεων της παραγράφου 1 του ως άνω άρθρου, ορίζεται** ότι: «Στις περιοχές και τις εγκαταστάσεις για τις οποίες μέχρι την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020 βρίσκουν εφαρμογή το π.δ. της 6/17.10.1978 και το π.δ. της 24/31.5.1985 (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.» όλες οι παρεκκλίσεις του Π.Δ. 6/17.10.1978 (ΦΕΚ 538 Δ'/78) και του Π.Δ. 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ'/85) **συνεχίζουν να ισχύουν διότι δεν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν άρθρο** (άρθρο 273 του Ν.5306/2026 - ΦΕΚ 88 Α'/08-06-2026).

Οι παρεκκλίσεις της ως άνω παραγράφου 6 του άρθρου 273 είναι:

αα) Η περίπτωση της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του Ν.3212/2003 : «*Η περίπτωση α' της παραγράφου 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.*»

ββ) Η περίπτωση δδ) της παρ. 2 του άρθρου 1 του ΠΔ 24/31.05.1985 ΦΕΚ 270 Δ' : «*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 ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ2.*»

Οι παράγραφοί αυτοί παραμένουν σε ισχύ διότι:

- **Δεν περιλαμβάνονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α', δεν κωδικοποιούνται** στο Ν.5306/2026 και σύμφωνα με το άρθρο 477 του Κώδικα το οποίο ορίζει ότι: «*Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα, καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α' του παρόντος Κώδικα*» και άρα **δεν καταργούνται.**
- Οι παράγραφοι αυτοί **ρητά ορίζονται ως τροποποιήσεις**, η μεν πρώτη από την ίδια την παράγραφο ως τροποποίηση της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ. ΦΕΚ 270 Δ', η δε δεύτερη από το εισαγωγικό σημείωμα του άρθρου 1 του από 31.05.1985 Π.Δ. ΦΕΚ 270 Δ' ως τροποποίηση του από 6.10.1978 Π.Δ. ΦΕΚ 538/Δ και **δεν αποτελούν αυτοτελείς πολεοδομικές διατάξεις.**
- Όσον αφορά την παρέκκλιση της παραγράφου αα) του παρόντος ρητά ορίζεται, από την ίδια ως άνω παράγραφο, ως η **περίπτωση (α)** της παρ. 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ και **όχι ως η παράγραφος 1.** Η αναφορά **στην έννοια** της κατά κανόνα αρτιότητας, και **όχι η γραμματική αναφορά** στην παράγραφο 1, είναι **ρητή και σαφής.**
- Στην παρ. 6 του άρθρου 273 ρητά ορίζεται ότι **οι παρεκκλίσεις του π.δ. της 6/17.10.1978 και το π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270) συνεχίζουν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του κώδικα.**
- Τα παραπάνω επιβεβαιώνονται και από την ενότητα **Ερωτήσεις και Απαντήσεις για τον Κώδικα** Χωροταξίας – Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στην ερώτηση 13 - «*Ποιες διατάξεις καταργούνται με τον Κώδικα;*» - «*Από την έναρξη ισχύος του Κώδικα καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α και ειδικότερα στον Πίνακα αντιστοίχισης των κωδικοποιητικών με τις κωδικοποιούμενες διατάξεις που συνοδεύει τον Κώδικα. Συνοπτικά, ό,τι κωδικοποιείται καταργείται και αποτελεί πλέον μέρος του Κώδικα. Ό,τι δεν κωδικοποιείται δεν καταργείται.*» και ,
από το άρθρο 2 του ΠΔ 456/84 -**ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟΣ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣ** -

(ΦΕΚ 164 Α' 24.10.1984) « Ο νόμος ορίζει για το μέλλον, δεν έχει αναδρομική δύναμη και διατηρεί την ισχύ του εφόσον άλλος κανόνας δικαίου δεν τον καταργήσει ρητά ή σιωπηρά».

Οι κανόνες δικαίου Π.Δ. 31.05.1985 ΦΕΚ 270 Δ' (εισαγωγικό σημείωμα άρθρου 1 και το εδάφιο δδ) της παρ. 2) και Ν. 3212/2003 (παρ.3 του άρθρου 23), δεν έχουν καταργηθεί ρητά από άλλους νεότερους κανόνες δικαίου. Επίσης δεν γίνεται σιωπηρή κατάργηση τους διότι στο άρθρο 273 του Ν.5306/2026 ορίζεται ρητά ότι οι παρεκκλίσεις συνεχίζουν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του Κώδικα.

Σύμφωνα με τα ως άνω, παρέλκει οιαδήποτε αμφιβολία ως προς την οικοδομησιμότητα γηπέδων των ως άνω παρεκκλίσεων.

Τυχούσες δε αιτιάσεις περί μη οικοδομησιμότητας γηπέδων με εμβαδόν μεγαλύτερο των τεσσάρων (4) στρεμμάτων προϋφιστάμενων του 2003 χωρίς πρόσωπο 25 μέτρων σε αναγνωρισμένο δρόμο, (βάσει επιχειρημάτων μη αναφοράς ή κατάργησης του άρθρου 10 του Ν.3212/2003), ενώ ρητά ορίζεται με την παρ. 6 του άρθρου 273 του Ν.5306/2026 ότι, οι παρεκκλίσεις αυτές συνεχίζουν να ισχύουν, καθιστά τις εν λόγω αιτιάσεις μη σύνομες.

3) Σύμφωνα με ότι ρητά ορίζεται στην «ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΗΣ» (σελ.745) «Επιπλέον, κατά την διαδικασία της σύνταξης του Κώδικα επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων, οι οποίες κρίνονται ατελέσφορες ή ανεφάρμοστες για διάφορους λόγους (π.χ. τεχνικούς), ή η απάλειψη διατάξεων για τις οποίες δεν καταλείπεται αμφιβολία ότι έχουν ήδη καταργηθεί, καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, διότι παρήλθε ο χρόνος ισχύος τους, καθώς η προσαρμογή των διατάξεων προς το Σύνταγμα, κ.λπ.» και ότι ρητά ορίζεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' και στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β' του Ν.5306/2026, **απολύτως καμία διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας προϋφιστάμενη της ισχύος του Ν.5306/2026 που να αφορά την εκτός σχεδίου δόμηση γενικότερα και τις παρεκκλίσεις ειδικότερα δεν καταργήθηκε.**

Όλες οι προϋφιστάμενες του Κώδικα διατάξεις που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση, είτε κωδικοποιήθηκαν με τον Κώδικα και ισχύουν κωδικοποιημένες, είτε δεν κωδικοποιήθηκαν και διατηρούν την ισχύ τους μετά την έναρξη ισχύος του Κώδικα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, τυχούσες αναφορές στο εν λόγω κείμενο «ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΗΣ» σχετικά με την εκτός σχεδίου δόμηση είναι άνευ αντικειμένου.

4) Σύμφωνα με την ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΤ: Έκθεση νομιμότητας, παράγραφος 27, στην «ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΗΣ» (σελ. 895) **στον Κώδικα δεν εφαρμόζονται αποφάσεις ανωτάτων ή άλλων εθνικών δικαστηρίων.**

Συνοψίζοντας και σύμφωνα με τα ανωτέρω 1 έως 4 :

- i) Γήπεδα εμβαδού άνω των τεσσάρων (4) στρεμμάτων χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, προϋφιστάμενα του 2003 παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα και μετά την έναρξη ισχύος του Ν.5306/2026.
- ii) Τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) έχουν πρόσωπο Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές, δημιουργήθηκαν από τη 17-10-78 ημέρα δημοσίευσης του ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ/78) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του ως άνω Π.Δ. και έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ2 ανεξαρτήτως μήκους προσώπου, παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα και μετά την έναρξη ισχύος του Ν.5306/2026.
- iii) Γήπεδα εμβαδού κάτω των τεσσάρων (4) στρεμμάτων που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Π.Δ. από 5.4.1977 (Δ' 133), και ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα και μετά την έναρξη ισχύος του Ν.5306/2026 και για όσο διάστημα ορίζεται από την σχετική νομοθεσία και εφόσον έχει κατατεθεί αίτηση για βεβαίωση όρων δόμησης ή προέγκρισης έως τις 09.12.2022.

Με ομόφωνη απόφαση της Νομαρχιακής Επιτροπής Τ.Ε.Ε. Κεφαλληνίας και Ιθάκης



Ο Πρόεδρος

Κοσμάς Βαλλιανάτος
Πολιτικός Μηχανικός

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1. Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας άρθρο 477
2. Ν.3212-2003 άρθρο 23
3. Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' (σελ.4003)
4. Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας άρθρο 273
5. ΠΔ 31.05.1985 ΦΕΚ 270 Δ' άρθρο 1
6. ΠΔ 16.10.1978 ΦΕΚ 538 Δ' άρθρο 1
7. Ν.3212-2003 άρθρο 10
8. Αστικός Κώδικας άρθρο 2
9. ανάλυση συνεπειών ρύθμισης (σελ. 745)
10. ανάλυση συνεπειών ρύθμισης (σελ. 895)
11. ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ-ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ του ΥΠΕΝ

ΣΧΕΤΙΚΑ LINKS

- Ν.5306/2026 ΦΕΚ 88 Α' 8.6.2026 - <https://search.et.gr/el/simple-search/?selectYear=2026&selectIssue=1&documentNumber=88>
- ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΗΣ - <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/c8827c35-4399-4fbb-8ea6-aebdc768f4f7/13313923.pdf>
- ΥΠΕΝ-ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ-ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΩΔΙΚΑ - <https://ypen.gov.gr/enimerotiko-simeioma-gia-ton-kodika-chorotaxias-poleodomias-tou-ypourgeiou-perivallontos-kai-energeias/>
- Ν.3212/2003 ΦΕΚ 308 Α' 31.12.2003 - <https://search.et.gr/el/fek/?fekId=265216>
- ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) - <https://search.et.gr/el/fek/?fekId=708651>
- ΠΔ/6-10-1978 (ΦΕΚ-538/Δ/17-10-1978 - <https://search.et.gr/el/fek/?fekId=694477>
- ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ - <https://search.et.gr/el/fek/?fekId=704918>



- ζ) οι κανόνες που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους,
- η) η διαδικασία ανάθεσης εντολής προς αξιολόγηση, και
- θ) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Για την αξιολόγηση των μελετών της παρ. 2 του άρθρου 472 από αξιολογητή Μ.Α.Χ.Μ. καταβάλλεται παράβολο από τον επισπεύδοντα ή την αρχή σχεδιασμού. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται το ύψος της αποζημίωσης των πιστοποιημένων αξιολογητών Μ.Α.Χ.Μ., η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για την είσπραξή της, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του παραβόλου του πρώτου εδαφίου από τον υπόχρεο, οι περιπτώσεις απαλλαγής από αυτό, τυχόν άλλη πηγή χρηματοδότησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Άρθρο 477

Κατάργηση κωδικοποιούμενων διατάξεων

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος Κώδικα, καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α' του παρόντος Κώδικα.

Άρθρο δεύτερο

Έναρξη ισχύος

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

πόμενα από την ανωτέρω απόφαση ειδικά σημειώματα υπολογισμού των διαφορών φόρων. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων δεν ισχύουν για τις υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικών και μεταβίβασης ακινήτων, καθώς και για τις υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος και Φ.Π.Α., για το φορολογικό έλεγχο των οποίων εφαρμόζεται η ελεγκτική διαδικασία που προβλέπεται από την απόφαση 1065798/1480/15.7.2003 (ΦΕΚ 998 Β').

2. Στο τέλος της παραγράφου 18 του άρθρου 19 του Ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α') προστίθεται νέο εδάφιο που έχει ως εξής:

«Για τις υποθέσεις που αφορούν διαχειριστικές περιόδους, οι οποίες έπονται των διαχειριστικών περιόδων για τις οποίες έχουν εκδοθεί αποφάσεις επιβολής προστίμου για εικονικά, πλαστά ή νοθευμένα φορολογικά στοιχεία, ο χρόνος παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής του φόρου μετατίθεται μέχρι τη συμπλήρωση του χρόνου παραγραφής που ορίζεται στα προηγούμενα εδάφια.»

3. Οι διατάξεις της παραγράφου 18 του άρθρου 19 του Ν.3091/2002 εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις που μέχρι το χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής του φόρου έχουν επιδοθεί εκθέσεις κατάσχεσης ανεπίσημων βιβλίων και στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 36 του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων. Στις περιπτώσεις αυτές ο νέος χρόνος παραγραφής καταλαμβάνει και τις προηγούμενες της κατάσχεσης ανέλεγκτες διαχειριστικές περιόδους.

4. Οι προθεσμίες παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου φόρου υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων με βάση το Ν. 2065/1992 (ΦΕΚ 113 Α'), καθώς και του Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, παρατείνονται, για όσες υποθέσεις αφορούν ακίνητα για τα οποία εκκρεμεί η έκδοση αμετάκλητης απόφασης δικαστηρίου σε δίκη μεταξύ του φορολογούμενου, νομικού ή φυσικού προσώπου και του Ελληνικού Δημοσίου σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων αυτών μέχρι και έξι μήνες μετά τη δημοσίευση της πιο πάνω απόφασης.

Άρθρο 23

Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

1. Για την εκτέλεση εργασιών δόμησης, όπως αυτές ειδικότερα αναφέρονται στην παρ. 1 του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), καθώς και όπου στις κείμενες διατάξεις προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας, εφεξής απαιτείται, αντί γι' αυτήν, η έκδοση άδειας δόμησης. Όπου στις κείμενες διατάξεις προβλέπεται εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας, η εξαίρεση ισχύει και για την υποχρέωση έκδοσης άδειας δόμησης.

2. Η παράγραφος 12 του άρθρου 9 του Ν. 1512/1985, όπως προστίθεται με την παρ. 6 του άρθρου 9 του νόμου αυτού, εφαρμόζεται για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί μέχρι 30.9.2003.

Η αίτηση για τη σύνδεση με τα δίκτυα υποβάλλεται στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δύο μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομίζονται στους Ο.Τ.Α. α' βαθμού και

στους οργανισμούς και τις εταιρείες παροχής για τη διαπίστωση, την παράταση και τη σύνδεση, η διαδικασία ελέγχου και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παραγράφου 12 του άρθρου 9 του Ν. 1512/ 1985.

3. 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.

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.

5. Οι διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 2831/2000, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με το άρθρο 12 του νόμου αυτού, κατ'ισχύον ως ειδικότερες κάθε προγενέστερης αντίθετης ρύθμισης που έχει θεσπιστεί με κανονιστική πράξη έγκρισης Ζ.Ο.Ε., Γ.Π.Σ. ή άλλων σχεδίων χρήσεων γης.

Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 26, όπως η παράγραφος αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 12 του νόμου αυτού, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την αναθεώρησή της, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, ορίζεται σε έξι μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

6. Η παρ. 2 του άρθρου 6 του Ν. 2790/2000, όπως συμπληρώνεται με την παρ. 10 του άρθρου 13 του νόμου αυτού, εφαρμόζεται, προκειμένου για ίδιες εκτάσεις των ομογενών, μόνον εφόσον οι εκτάσεις αυτές έχουν αποκτηθεί μέχρι 31.12.2002.

7. Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 8 του Ν. 1418/1984, όπως τροποποιείται με την παρ. 2 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, εφαρμόζονται και στις συμβάσεις έργων για τα οποία δεν έχει εκδοθεί βεβαίωση περάτωσης εργασιών.

8. Οι διατάξεις των παρ. 5 του άρθρου 4, παρ. 1 και 3 του άρθρου 12, παρ. 40, 44 και 45 του άρθρου 16 του Ν.1418/1984, καθώς και η διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 23 του Π.Δ. 609/1985, όπως αυτές τροποποιούνται με τις παρ. 1, 3, 6, 7, 8, 9 και 11 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, εφαρμόζονται στις δημοπρασίες έργων για τα οποία η περίληψη της διακήρυξης δημοσιεύεται ένα (1) μήνα μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

9. Η προθεσμία που προβλέπεται στις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του Ν. 2938/2001 (ΦΕΚ 178 Α'), για την ολοκλήρωση του έργου της απογραφής της περιουσίας της Τ.Ε.Ο. Α.Ε., παρατείνεται μέχρι τέλους του 2004.

10. Η παράγραφος 11 του άρθρου 10 του Ν. 1418/1984, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 του Ν. 2940/2001, καταργείται από τότε που ισχύει και για την πληρωμή και αναθεώρηση των ασφαλιστικών εργασιών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις για την αναθεώρηση των συμβατικών τιμών, που προβλέπονται στο Ν. 1418/1984.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις εκκρεμείς δίκες, εφόσον δεν έχει εκδοθεί τελεσίδικη



Άρθρο 248		Άρθρο 19 του π.δ. από 11/15.4.2025.	
Άρθρο 249		Άρθρο 31 του ν. 4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 162 του ν. 4819/2021.	
Άρθρο 250	Παρ. 1	Παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 145 του ν. 4764/2020 και το άρθρο 163 του ν. 4819/2021.	Άρθρο 183
	Παρ. 2	Παρ. 2 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 19 του ν. 4872/2021.	
Άρθρο 251	Παρ. 1	Εισαγωγικό εδάφιο και παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270), όπως η περ. α) αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003.	
		Παρ. 15 του άρθρου 20 του ν. 3937/2011 (Α' 60), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 166 του ν. 4819/2021.	
		Δεύτερο, τρίτο και τέταρτο εδάφιο της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
		Παρ. 5 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 2	Παρ. 1 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 3	Παρ. 4 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 4	Παρ. 5 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.	
	Παρ. 5	Παρ. 7 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985, πλην των λέξεων «7. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε 2», οι οποίες κωδικοποιούνται στην παρ. 2 του άρθρου 251 του παρόντος Κώδικα μαζί με τους συντελεστές δόμησης.	
	Παρ. 6	Παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.	
	Παρ. 7	Παρ. 10 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως το πρώτο εδάφιο αυτής αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003.	
	Παρ. 8	Παρ. 11 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985, όπως προστέθηκε δεύτερο εδάφιο με την παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 3212/2003.	
Παρ. 9	Παρ. 12 του άρθρου 1 του π.δ. της 24/31.5.1985.		
Παρ. 10	Παρ. 4 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.		
Παρ. 11	Εισαγωγικό εδάφιο και περ. α) και β) της παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.		
	Άρθρο 236 του ν. 5037/2023, με το οποίο η παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020, περί πρόσθετων προϋποθέσεων επιτρεπτής συνένωσης όμορφων γηπέδων, συμπληρώθηκε ως προς την έννοιά της.		



νητοδρόμων και κάθετα προς αυτούς (γεφυρωτές κατασκευές) σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Για τις εγκαταστάσεις αυτές δεν εφαρμόζεται το π.δ. από 15/27.6.1994 (Δ' 632, διορθ. σφαλμ. Β' 796), περί καθορισμού ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισού και των παραχειμάρρων.

β) Σταθμοί Διοδίων και Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Σ.Δ. - Κ.Δ.Α.):

βα) ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: χίλια (1.000) τ.μ.,

ββ) μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειας του γηπέδου,

βγ) μέγιστος συντελεστής δόμησης: πενήντα τοις εκατό (50%),

βδ) μέγιστος αριθμός ορόφων: δύο (2),

βε) μέγιστο ύψος κτιρίων: επτά κόμμα πενήντα (7,50) μ. + ένα κόμμα πενήντα (1,50) μ. για τη στέγη,

βστ) αποστάσεις των κτιρίων από πίσω και πλάγια όρια: πέντε (5) μ..

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου καθορίζεται από τη σχετική μελέτη.

γ) Οι μελέτες εφαρμογής των Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ. εγκρίνονται από τη Γενική Γραμματεία Υποδομών, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Διεύθυνσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.).

δ) Για την κατασκευή των πιο πάνω εγκαταστάσεων (Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ.) δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής όπου αυτές κατασκευάζονται, αλλά η έγκριση των μελετών εφαρμογής επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων αυτών με τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεφώνου κ.λπ. γίνεται ύστερα από βεβαίωση της τεχνικής υπηρεσίας του αρμόδιου φορέα ότι τα έργα εκτελέστηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

Άρθρο 271

Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής και κέντρα δεδομένων

1. Σε εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. κα) της παρ. II του άρθρου 284, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε μηδέν κόμμα έξι (0,6) μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε σαράντα τοις εκατό (40%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δέκα (10) μ., το μέγιστο ύψος σε δέκα δεκαπέντε (15) μ., το ύψος στέγης όπως ορίζεται κατά περίπτωση και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε έξι κόμμα πέντε (6,5). Παρέκκλιση επιτρέπεται ως προς το ύψος του κτιρίου, ως προς τον συντελεστή όγκου και ως προς τις πλάγιες αποστάσεις και χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων και της αδειοδοτούσας αρχής, οι οποίες εκδίδονται κατόπιν υποβολής μελέτης από αρμόδιο μηχανικό του φορέα της εγκατάστασης για την αναγκαιότητα της παρέκκλισης. Για τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής ισχύουν τα ανωτέρω και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 250, ανεξαρτήτως αν έχουν θεσπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου. Τα συναρμολογούμενα συστήματα αυτοφερόμενων ή αυτοστηρικτών μεταλλικών κατασκευών αποθήκευσης - χειροκίνητης παραγγελιοληψίας στις ως άνω εγκαταστάσεις συνιστούν εξοπλισμό που εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες και δεν συνιστούν δομικό τμήμα του κτιρίου κατά την έννοια των παρ. 28 και 55 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

2. Σε κέντρα δεδομένων (Data Center) της περ. κβ) της παρ. II του άρθρου 284, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε μηδέν κόμμα οκτώ (0,8), το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε εξήντα τοις εκατό (60%), οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε δέκα (10) μ. και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε έξι (6). Για το μέγιστο ύψος και την παρέκκλιση ως προς το ύψος εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 1. Τα ανωτέρω ισχύουν και στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 250, ανεξαρτήτως αν έχουν θεσπισθεί όροι και περιορισμοί από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου.

Άρθρο 272

Σώρευση αιτημάτων παρεκκλίσεων

Στις περιπτώσεις γηπέδου για το οποίο προβλέπεται χορήγηση παρεκκλίσεων από τον γραμματέα αποκεντρωμένης διοίκησης και τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όταν υφίσταται σώρευση αιτημάτων παρεκκλίσεων που χορηγούνται από διαφορετικά όργανα, αρμόδιος είναι ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 273

Μεταβατικές διατάξεις

1. Αν, μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) και πάντως για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης



της ισχύος του ν. 4759/2020 (Α' 245), έχει υποβληθεί αίτημα για έκδοση προέγκρισης οικοδομικής άδειας με τα δικαιολογητικά και τις μελέτες της παρ. 5 του άρθρου 321 ή έχει υποβληθεί αίτημα με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για έκδοση έγγραφης βεβαίωσης της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης, κατά την υποπερ. β) της περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 324, αν στην τελευταία περίπτωση η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας ή προέγκρισης υποβληθεί μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2026, μπορούν να οικοδομούνται ακίνητα, τα οποία:

α) κατά την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

αα) τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12η.11.1962, ημέρα δημοσίευσης του β.δ. από 24.10.1962 (Δ' 142), ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μ., ελάχιστο βάθος: δεκαπέντε (15) μ., ελάχιστο εμβαδόν: επτακόσια πενήντα (750) τ.μ.,

αβ) υφίστανται κατά τη 12η.9.1964, ημερομηνία έναρξης ισχύος του β.δ. από 21.7.1964 (Δ' 141), ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι (20) μ., ελάχιστο βάθος: τριάντα πέντε (35) μ., ελάχιστο εμβαδόν χίλια διακόσια (1.200) τ.μ.,

β) έχουν πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, ή δημοτική οδό εφόσον υφίστανται κατά την 17η.10.1978, ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 538), και έχουν ελάχιστο πρόσωπο: είκοσι πέντε (25) μ., ελάχιστο βάθος: σαράντα (40) μ. και ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

γ) βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν κατά την 24η.4.1977, ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. από 5.4.1977 (Δ' 133), και ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.,

δ) είναι άρτια και οικοδομήσιμα και απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, εφόσον μετά από την απομείωση αυτή έχουν τα όρια αρτιότητας και τις λοιπές προϋποθέσεις των γηπέδων της περ. γ),

ε) σε περιπτώσεις αναδασμών, γήπεδα που δημιουργούνται και δίνονται σε δικαιούχους σε ανταλλαγή αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, εφόσον μετά από τον αναδασμό αυτόν έχουν τα όρια αρτιότητας και τις προϋποθέσεις των γηπέδων της περ. γ),

στ) έχουν ελάχιστο εμβαδόν τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., όταν επ' αυτών ανεγείρονται τουριστικές εγκαταστάσεις.

2. Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παρ. 1 ορίζονται σε δύο κόμμα πενήντα (2,50) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερ. αα) της περ. α) και σε πέντε (5) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της περ. γ), της υποπερ. αβ) της περ. α) και της περ. β). Για τα γήπεδα των περ. α) και β) οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνο εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των:

α) είκοσι (20) μ. για το πρόσωπο και τριάντα πέντε (35) μ. για το βάθος, για τα γήπεδα της υποπερ. αα) της περ. α) και

β) σαράντα πέντε (45) μ. για το πρόσωπο και πενήντα (50) μ. για το βάθος, για τα γήπεδα της υποπερ. αβ) της περ. α) και της περ. β).

Η παρούσα εφαρμόζεται ανάλογα και για τα γήπεδα των περ. δ) και ε) της παρ. 1.

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

α) στα γήπεδα επιφάνειας 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 επιφάνειας τουλάχιστον χιλίων διακοσίων (1.200) τ.μ. και μέχρι δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., το αναφερόμενο μέγεθος εκατόν πενήντα (150) που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας του κτιρίου κατοικίας και της συνολικής επιφάνειας των ορόφων, απομειούται σε εκατόν τριάντα έξι (136) και ο τύπος δίνεται από τη σχέση:

$$\text{Επιφάνεια οικοδομής} = 136 + E - 1200/16 \mu^2$$

όπου E είναι η επιφάνεια του γηπέδου.

4. Εκδίδονται με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, οικοδομικές άδειες στις παρακάτω περιπτώσεις:

α) αν έχει χορηγηθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας ή έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα,

β) αν έχει χορηγηθεί άδεια εγκατάστασης ή άδεια ίδρυσης ή λειτουργίας ή παράταση ή τροποποίηση αυτής με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις,

γ) αν έχει χορηγηθεί από το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) έγκριση παρέκκλισης από τους ισχύοντες όρους δόμησης,



δ) αν έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία ή στο αρμόδιο όργανο, όπως Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη, η οποία προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας,

ε) αν έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση άδειας εκσκαφής στην αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς,

στ) αν έχει υποβληθεί φάκελος παρέκκλισης στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη,

ζ) αν έχει υποβληθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) για την εγκατάσταση και λειτουργία έργου ή δραστηριότητας ή έχει χορηγηθεί Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (Α.Ε.Π.Ο.),

η) αν έχει εγκριθεί χρηματοδότηση από ευρωπαϊκούς πόρους για εργασίες που πρόκειται να αδειοδοτηθούν.

5. Οι αναθεωρήσεις οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4, συνεχίζουν να εκδίδονται με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020.

6. Στις περιοχές και τις εγκαταστάσεις για τις οποίες μέχρι την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020 βρίσκουν εφαρμογή το π.δ. της 6/17.10.1978 και το π.δ. της 24/31.5.1985 (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 250 και οι ρυθμίσεις που προστέθηκαν με τα άρθρα 33 και 34 του ν. 4759/2020 δεν εφαρμόζονται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

αα) Σε εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π.) για τα οποία, πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχει υποβληθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) στην οικεία περιβαλλοντική αρχή ή έχει εκδοθεί απόφαση για την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου.

αβ) Σε εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Π.Σ.) για τα οποία, πριν από την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, 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 π.δ. από 6.10.1978 και το π.δ. από 24.5.1985.

8. Στις περιπτώσεις που μέχρι την 9η.12.2020, ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 4759/2020, έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, δεν τυγχάνει εφαρμογής η περ. δ) της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020.

ΤΜΗΜΑ IV

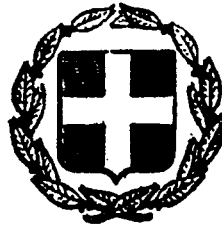
ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Άρθρο 274

Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου

1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Με τα προεδρικά διατάγματα του πρώτου εδαφίου καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το προεδρικό διάταγμα. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω προεδρικά διατάγματα καθορίζονται κατά περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσης γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα ως άνω διατάγματα εκδίδονται μετά από γνώμη του δημοτικού συμβουλίου και του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων για τον νομό Αττικής. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. μετά από τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με προεδρικά διατάγματα κατά την ως άνω διαδικασία. Σε περίπτωση που επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο μέσα στη Ζ.Ο.Ε. ή και έξω από αυτή δύναται να επεκταθεί η Ζ.Ο.Ε. με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται κατά την ίδια διαδικασία.

2. Η παρ. 1 εφαρμόζεται ανάλογα και για τον καθορισμό Ζ.Ο.Ε. κατά μήκος των ακτών ή της όχθης δημόσιων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
31 ΜΑΪΟΥ 1985

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
270

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

- 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. 1
- Ανατολή οικοδομικών εργασιών και χορήγησης οικοδομικών αδειών στην εκτός του συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Καστοριάς. 2
- Ανατολή χρήστης οικοδομικών έργων στην περιοχή «Στεφρονικήτα» της Κοινότητας Καστοριάς (Χαλκιδικής). 3
- #### ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ
- Επισημότητα περί της γενομένης καταθέσεως του κοσού της αποζημίωσης δια την τακτοποίηση οικοπέδου εν τη πόλει της Καρδίτσας. 4
- Επισημότητα της γενομένης καταθέσεως γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, εκδοθέντος δι' αποζημίωσιν προσκυρωθείσης εκτάσεως, κειμένης εις την περιφέρειαν της Κοινότητας Μελισσιών Αττικής δυνάμει της υπ' αριθ. 133/1982 πράξεως του Πολυεπομικού Γραφείου Ανατολικής Αττικής, κυρωθείσης υπό της υπ' αριθ. 34149/3009/82 αποφάσεως του Νομάρχου Διαμερίσεως Ανατολικής Αττικής. 5

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

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.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του από 17.7.1923 ν. δ/τος απερί σγεδίων πόλεων κλπ., όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 9, 10 (παρ. 2) 14, 17 και 85Α αυτού.

2. Τις διατάξεις του ν.δ. 8/1973 υπερί Γ.Ο.Κ.ν. όπως 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' αριθ. 342/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε :

Άρθρο 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 στεφυμένων ρυμοτομικού σχεδίου, που καθορίστηκαν με το από 6.10.1978 π.δ. (ΦΕΚ 538/Δ) ως ισχύει τροποποιούνται ως εξής :

- Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000 μ².
- Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές 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 όρθια 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 β. δ/τος (ΦΕΚ 142 Δ').

Ελάχιστο πρόσωπο : δέκα (10) μέτρα
 Ελάχιστο βάθος δέκα πέντε (15) μέτρα
 Ελάχιστο εμβαδόν επτακόσια πενήντα (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 : είκοσι (20) μέτρα
 Ελάχιστο βάθος τριάντα πέντε (35) μέτρα
 Ελάχιστο εμβαδόν χίλια διακόσια (1.200) μ².

γγ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.1975 π. δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ').

Ελάχιστο πρόσωπο : είκοσι πέντε (25) μέτρα
 Ελάχιστο βάθος : σαράντα (40) μέτρα
 Ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (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 δημοσίευσής του παρόντος π. δ/τος ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ².

Ος 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 απομεινούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διανοξέως 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.

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

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

5. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής :

α) Από τα όρια του γηπέδου δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον.

β) Κατά παράβαση των ανωτέρω :

α) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας σε γήπεδα που υφίστανται κατά τη 15.4.1981 ημέρα δημοσίευσής 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 επτά και μισό (7,50) μέτρα εφόσον τηρουμένης 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 παράβαση αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παραγράφου 2 του παρόντος ορίζονται σε δύο και μισό (2,50) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα, της περίπτωσης β και σε πέντε (5) μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της περι-

πτώσης α 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 βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των :

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

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

γγ) Οι διατάξεις της προηγούμενης υποπερίπτωσης ββ εφαρμόζονται αναλόγα 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 15 μ. τουλάχιστον, από την όχθη τυχόν ρέματος 10 μ. τουλάχιστον και 10 μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης.

Οι αποστάσεις αυτές υπερσχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτωσης 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.

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 καθοριζόμενου μέγιστου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή μόνο στηθαίου τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι 0,30 μ. και καπνοδόχων, απαγορευόμενων 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 προσοξάνεται κατά 1,20 μ.

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

9. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστηλώματα (PILLOTIS) με την έννοια του ΓΟΚ.

10. Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους κανένα σημείο του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 7,50 μ. και σε καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται περισσότεροι από δύο όροφοι από το φυσικό ή διαμορφωμένο (κατά το επόμενο εδάφιο της παραγράφου αυτής) έδαφος.

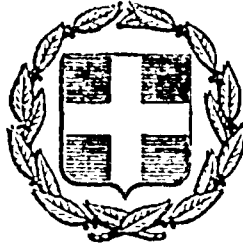
Επίσης στην περίπτωση κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή μεγίστου ύψους ένα και μισό (1,50) μ. και επίπεδα ελαχίστου πλάτους πέντε (5) μέτρα. Όταν οι κλίσεις του εδάφους απαιτούν την κατασκευή τοίχων υψηλότερων του ένα και μισό (1,50) μ., ή επιπέδων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

11. Ο χώρος του υαγείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα του ισόγειου του κτιρίου.

12. Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρο 14 του ν.δ. της 17-7/16.8.1923 δεν επιτρέπεται τα αναγεθροσόμενα κτίρια να τοποθετούνται εντός του πλάτους των ιδεατών επεκτάσεων των συγκεκριμένων οδών του οικισμού.

13. Επιτρέπεται η περιφράξη των κτιρίων γηπέδων με μόνιμη κατασκευή.

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



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 17 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1978

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
538

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

- Περὶ καθορισμοῦ τῶν ὄρων καὶ περιορισμῶν δομῆσεως τῶν γηπέδων τῶν κειμένων ἐκτὸς τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων τῶν πόλεων καὶ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῶν νομίμως ὑφισταμένων πρὸ τοῦ ἔτους 1923 οἰκισμῶν..... 1
- Περὶ τροποποιήσεως τοῦ ρυμοτομικοῦ σχεδίου Κῶ... 2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

- Περὶ καθορισμοῦ τῶν ὄρων καὶ περιορισμῶν δομῆσεως τῶν γηπέδων τῶν κειμένων ἐκτὸς τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων τῶν πόλεων καὶ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῶν νομίμως ὑφισταμένων πρὸ τοῦ ἔτους 1923 οἰκισμῶν.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψει:

1. Τὰς διατάξεις: α) τοῦ ἀπὸ 17.7/16-8-1923 Ν. Δ/τος «περὶ σχεδίων πόλεων κ.λ.π.», ὡς μεταγενεστέρως ἐτροποποιήθησαν καὶ συνεπληρώθησαν καὶ εἰδικώτερον τῶν ἄρθρων 9, 14 καὶ 17 αὐτοῦ καὶ β) τοῦ Ν.Δ. 8/1973 «περὶ Γ.Ο.Κ.», ὡς ἐτροποποιήθη διὰ τοῦ Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α') καὶ εἰδικώτερον τῶν ἄρθρων 80 (παρ. 1), 87 καὶ 125 αὐτοῦ.

2. Τὴν ὑπ' ἀριθ. ΕΔ2/α/04/59/Φ.Ο.2.1.1/29-3-1978 ἀπόφασιν «περὶ μεταβιβάσεως ἀρμοδιότητων τοῦ Ὑπουργοῦ Δημοσίων Ἔργων εἰς τὸν Ὑφυπουργὸν τοῦ αὐτοῦ Ὑπουργείου» (ΦΕΚ 282 Β').

3. Τὰς ὑπ' ἀριθ. 32/1978 καὶ 211/1978 γνωμοδοτήσεις τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων (Τμήμα Οἰκισμοῦ).

4. Τὴν ὑπ' ἀριθ. 781/1978 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, προτάσει τοῦ ἐπὶ τῶν Δημοσίων Ἔργων Ὑφυπουργοῦ, ἀπεφασίσασιν:

Ἄρθρον 1.

Γενικὴ Διατάξεις.

Οἱ ὄροι καὶ περιορισμοὶ δομῆσεως τῶν γηπέδων τῶν κειμένων ἐκτὸς τῶν ρυμοτομικῶν σχεδίων τῶν πόλεων, κωμῶν καὶ οἰκισμῶν ἢ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῶν νομίμως ὑφισταμένων πρὸ τοῦ ἔτους 1923 οἰκισμῶν τῶν στερουμένων ρυμοτομικοῦ σχεδίου, καθορίζονται ὡς ἀκολούθως:

1. Ἐλάχιστον ἐμβαδὸν γηπέδου 4.000 μ².
2. Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς προηγουμένης παραγράφου θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ γήπεδα:

α) Τὰ κείμενα ἐντὸς τῆς ζώνης τῶν πόλεων, κωμῶν καὶ οἰκισμῶν, τὰ ὅποια εἶχον μέχρι τῆν 27-4-1977, ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ ἀπὸ 5-4-1977 Π. Δ/τος «περὶ τροποποιήσεως τοῦ ἀπὸ 23-10-1928 Π. Δ/τος κ.λ.π.» (ΦΕΚ 133 Δ'), ἐλάχιστον ἐμβαδὸν 2.000 μ².

β) Τὰ γήπεδα τὰ ὅποια ἔχουν πρόσωπον ἐπὶ Διεθνῶν, Ἐθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν καὶ Κοινοτικῶν ὁδῶν ὡς καὶ ἐπὶ ἐγκαταλειμμένων τμημάτων αὐτῶν καὶ ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν, ἐφ' ὅσον κέκηνται:

αα) Τὰ γήπεδα τὰ ὑφιστάμενα κατὰ τὴν 12-11-1962 ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ ἀπὸ 24-10-1962 Β. Δ/τος (ΦΕΚ 142/Δ'):

- Ἐλάχιστον πρόσωπον: δέκα (10) μέτρα.
- Ἐλάχιστον βάθος: ἄρα πέντε (15) μέτρα.
- Ἐλάχιστον ἐμβαδόν: ἑπτακῆσιν πενήκοντα (750) μ².

ββ) Τὰ γήπεδα τὰ ὑφιστάμενα κατὰ τὴν 12-9-1964, ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ ἀπὸ 21-7-1964 Β. Δ/τος «περὶ τροποποιήσεως τοῦ ἀπὸ 24-10-1962 Β. Δ/τος κ.λ.π.» (ΦΕΚ 141/Δ'):

- Ἐλάχιστον πρόσωπον: εἴκοσι (20) μέτρα.
- Ἐλάχιστον βάθος: τριάκοντα πέντε (35) μέτρα.
- Ἐλάχιστον ἐμβαδόν: χίλια δικάσια (1.200) μ².

γγ) Τὰ γήπεδα τὰ ὑφιστάμενα κατὰ τὴν ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος διατάγματος.

- Ἐλάχιστον πρόσωπον: εἴκοσι πέντε (25) μέτρα.
- Ἐλάχιστον βάθος: τεσσαράκοντα (40) μέτρα.
- Ἐλάχιστον ἐμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) μ².

Ὡς Δημοτικαὶ ἢ Κοινοτικαὶ ὁδοὶ διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ ἔδαφου β' τῆς παρούσης παραγράφου, θεωροῦνται αἱ ὁδοὶ αἱ ὅποια ἐνώνουν οἰκισμὸς τοῦ αὐτοῦ Δήμου ἢ Κοινότητος μεταξὺ τῶν ἢ πρὸς οἰκισμὸς ὁδῶν Δήμων ἢ Κοινοτήτων ἢ πρὸς Διεθνῆς, Ἐθνικῆς ἢ Ἐπαρχιακῆς ὁδοῦ. Εἰς περίπτωσιν κατὰ τὴν ὁποίαν μεταξὺ τῶν προαναφερομένων οἰκισμῶν ὑπάρχουν περισσώτεροι τῆς μιᾶς Δημοτικαὶ ἢ Κοινοτικαὶ ὁδοὶ, αἱ ὅποια συγκδέου αὐτοῦς, αἱ διατάξεις τοῦ ἔδαφου β' ἔχουν ἐφαρμογή μόνον ἐπὶ γηπέδων ἔχοντων πρόσωπον ἐπὶ τῆς κυριότερας ἐξ αὐτῶν ὁδοῦ, ἢ ὅποια καθορίζεται ὑπὸ τοῦ οἰκείου Νομάρχου μετὰ πρότασιν τῆς ἀρμοδίας Πολιτοδμοικῆς Ὑπηρεσίας.

3. Τὸ μέγιστον ποσοστὸν καλύψεως τῶν γηπέδων ὑρίζεται εἰς δέκα ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν (10 %) τῆς ἐπιφανείας αὐτῶν.

4. Τὸ ἀνεγερθησόμενον ἐντὸς τοῦ γηπέδου κτίριον δεῖν νὰ εἶναι ἐνιαῖον, ἐπιτροπομένης τῆς διανομῆς αὐτοῦ. Μετὰ περισσώτερον κτίριον μόνον μετὰ γνώμην τῆς ἀρμοδίας Ἐπιτροπῆς Ἐνασκήσεως Ἀρχιτεκτονικοῦ Ἐλέγχου.

α) βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923 ή εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων ή εντός εγκεκριμένου γενικού πολεοδομικού σχεδίου ή εντός ζώνης οικιστικού ελέγχου και σε περιοχή που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη ή

β) βρίσκονται εκτός των ορίων των σχεδίων και των ζωνών που αναφέρονται στην προηγούμενη περίπτωση, αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη τους και έχουν εμβαδόν μέχρι 120 τ.μ., το οποίο προσαυξάνεται κατά 30 τ.μ. για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των τεσσάρων.

Η σύνδεση των κτισμάτων της παραγράφου αυτής γίνεται πάντοτε για τρία (3) έτη ύστερα από σχετικό έγγραφο του οικείου Ο.Τ.Α. α΄ βαθμού και η παροχή διακόπεται κατά τη λήξη της τριετίας με ευθύνη του οργανισμού ή της εταιρείας παροχής, εκτός αν εγκριθεί παράταση για ίσο πάντοτε χρονικό διάστημα με πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Η παράταση εγκρίνεται αν διαπιστωθεί ότι δεν έχουν διενεργηθεί νέες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο.»

7. Στην παρ. 9 του άρθρου 27 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α΄) αντί των λέξεων «καθώς και την παροχή σχετικής έκπτωσης μέχρι 50%» τίθενται, από τότε που ίσχυσε ο Ν. 2831/2000, οι λέξεις «τη μερική ή ολική απαλλαγή από προσαυξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής, καθώς και την παροχή σχετικής έκπτωσης ανάλογα με την κατηγορία του αυθαίρετου, το εμβαδόν, τη χρήση του και το ύψος της οφειλής.»

8. Αν η αρμοδιότητα για την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων ή την αφαίρεση παράνομων διαφημιστικών πλαισίων, υπαίθριων διαφημίσεων ή επιγραφών και την επιβολή προστίμου γι' αυτά ανήκει στους Ο.Τ.Α. α΄ ή β΄ βαθμού, ο Γενικός Γραμματέας της οικείας Περιφέρειας μπορεί να τάσσει στον αρμόδιο Ο.Τ.Α. προθεσμία μέχρι τριάντα ημέρες, προκειμένου να εκδοθεί ή να εκτελεστεί η διοικητική πράξη για την κατεδάφιση του αυθαίρετου ή την αφαίρεση της παράνομης διαφήμισης ή της επιγραφής και των πλαισίων τους ή την επιβολή προστίμου ή να ανακληθεί παράνομη πράξη που εκδόθηκε.

Μετά την πάροδο της προθεσμίας, η Περιφέρεια καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση της σχετικής πράξης ή την κατεδάφιση ή την αφαίρεση ή την ανάκληση της παράνομης πράξης.

Στις περιπτώσεις αυτές, με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, παρακρατείται από τους Κεντρικούς Αυτοτελείς Πόρους, που οφείλονται στον οικείο Ο.Τ.Α., ποσό ίσο με το τριπλάσιο των δαπανών κατεδάφισης ή αφαίρεσης.

Αν σύμφωνα με όσα ορίζονται ανωτέρω επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο για παράνομο διαφημιστικό πλαίσιο, διαφήμιση ή επιγραφή, το πρόστιμο περιέρχεται στο Δημόσιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης μπορεί να ρυθμίζεται ο ειδικότερος τρόπος έκδοσης και ο τρόπος εκτέλεσης της διοικητικής πράξης και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής. Όσον αφορά την αφαίρεση των παράνομων διαφημιστικών πλαισίων, διαφημίσε-

ων ή επιγραφών, εφαρμόζονται αναλόγως και για τις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4 και 8 του άρθρου 9 του Ν. 2946/2001, όπως τροποποιούνται με το άρθρο 13 του νόμου αυτού.

Άρθρο 10

Ρυθμίσεις για τη δόμηση σε γήπεδα εκτός σχεδίου

1. Η περίπτωση α΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270 Δ΄) αντικαθίσταται ως εξής:

«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.»

2. Η παράγραφος 9 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος αντικαθίσταται ως εξής:

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

Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποσυλώματα (PILOTIS).»

3. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος αντικαθίσταται ως εξής:

«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.»

4. Στην παράγραφο 11 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος προστίθεται εδάφιο ως εξής:

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

5. Στο τέλος της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος προστίθεται εδάφιο ως εξής:

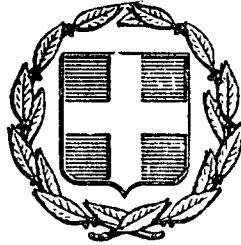
«Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου, για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά 15% και υπό τις προϋποθέσεις ότι: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

Άρθρο 11

Πολεοδομικές ρυθμίσεις για τις πράξεις εφαρμογής

1. Η περίπτωση ε΄ της παρ. 7 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως εξής:

«ε) Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και, με την επιφύλαξη του επόμενου εδαφίου, αμετάκλητη. Η Διοίκηση κατ' εξαίρεση μόνο επιτρέπεται να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την πράξη εφαρμογής, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
24 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1984

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΑΚΟΥ
164

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 456

Αστικός Κώδικας και Εισαγωγικός του Νόμος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

Τις διατάξεις του άρθρου 36 παρ. 2 εδάφ. γ και 3 του Ν. 1406/1983 (ΦΕΚ 182 Α'), με πρόταση του Υπουργού Δικαιοσύνης, αποφασίζουμε:

Άρθρο μόνο.

Τα κείμενα του Αστικού Κώδικα και του Εισαγωγικού του Νόμου, όπως ήδη ισχύουν και μεταγλωττίστηκαν στη δημοτική από την επιτροπή του άρθρου 36 παρ. 1 του Ν. 1406/1983, έχουν ως εξής:

ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ

ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΓΕΝΙΚΑ

Άρθρο 1.

Πηγές του δικαίου.

Οι κανόνες του δικαίου περιλαμβάνονται στους νόμους και στα έθιμα.

Άρθρο 2.

Αναδρομική δύναμη του νόμου.

Ο νόμος ορίζει για το μέλλον, δεν έχει αναδρομική δύναμη και διατηρεί την ισχύ του εφόσον άλλος κανόνας δικαίου δεν τον καταργήσει ρητά ή σιωπηρά.

Άρθρο 3.

Κανόνες δημόσιας τάξης.

Η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να αποκλείσει την εφαρμογή κανόνων δημόσιας τάξης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΔΙΚΑΙΟ

Άρθρο 4.

Κατάσταση αλλοδαπών.

Ο αλλοδαπός απολαμβάνει τα αστικά δικαιώματα του ημεδαπού.

Άρθρο 5.

Ικανότητα δικαίου.

Η ικανότητα δικαίου του φυσικού προσώπου ρυθμίζεται από το δίκαιο της ιθαγένειας.

Άρθρο 6.

Αφάνεια.

Η αφάνεια διέπεται από το δίκαιο της ιθαγένειας.

Ελληνικό δικαστήριο μπορεί να κηρύξει άφαντο αλλοδαπό, αν πριν από την εξαφάνισή του κατοικούσε ή διέμενε στην Ελλάδα ή εφόσον έχει περιουσία στην Ελλάδα.

Άρθρο 7.

Ικανότητα για δικαιοπραξία.

Η ικανότητα για δικαιοπραξία ρυθμίζεται από το δίκαιο της ιθαγένειας.

Άρθρο 8.

Απαγόρευση.

Η απαγόρευση ρυθμίζεται από το δίκαιο της ιθαγένειας. Ελληνικό δικαστήριο μπορεί να κηρύξει σε απαγόρευση αλλοδαπό που κατοικεί στην Ελλάδα. Αν διαμένει ή έχει περιουσία στην Ελλάδα, μπορούν να ληφθούν μόνο προσωρινά μέτρα.

Άρθρο 9.

Ικανότητα αλλοδαπού στην Ελλάδα.

Αλλοδαπός που επιχειρεί στην Ελλάδα δικαιοπραξία για την οποία είναι ανίκανος κατά το δίκαιο της ιθαγένειάς του, θεωρείται ικανός να την επιχειρήσει, αν κατά το ελληνικό δίκαιο έχει αυτή την ικανότητα. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται στις δικαιοπραξίες οικογενειακού και κληρονομικού δικαίου ούτε στις εμπράγματα δικαιοπραξίες για ακίνητα που βρίσκονται έξω από την Ελλάδα.

Άρθρο 10.

Νομικό πρόσωπο.

Η ικανότητα του νομικού προσώπου ρυθμίζεται από το δίκαιο της έδρας του.

Άρθρο 11.

Τύπος δικαιοπραξίας.

Η δικαιοπραξία είναι έγκυρη ως προς τον τύπο αν είναι σύμφωνη είτε με το δίκαιο που διέπει το περιεχόμενο της είτε με το δίκαιο του τόπου όπου επιχειρείται είτε με το δίκαιο της ιθαγένειας όλων των μερών.

Άρθρο 12.

Ο τύπος εμπράγματης δικαιοπραξίας ρυθμίζεται από το δίκαιο της τοποθεσίας του πράγματος.

Άρθρο 13.

Γάμος.

1. Οι ουσιαστικές προϋποθέσεις του γάμου ρυθμίζονται και για τα δύο πρόσωπα που πρόκειται να παντρευτούν από το δίκαιο της ιθαγένειας ενός απ' αυτά. Ο τύπος του γάμου ρυθμίζεται είτε κατά το δίκαιο της ιθαγένειας ενός από τα πρόσωπα που πρόκειται να παντρευτούν είτε κατά το δίκαιο του τόπου όπου τελείται.

Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής είναι η σύνταξη Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας, ο οποίος περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις νόμων και κανονιστικών πράξεων που αφορούν στη χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία, και πρόκειται να κυρωθεί σύμφωνα με τις παρ. 6 και 7 του άρθρου 76 του Συντάγματος. Επιπλέον, κατά τη διαδικασία της σύνταξης του Κώδικα επιτρέπεται η κατάργηση διατάξεων, οι οποίες κρίνονται ατελέσφορες ή ανεφάρμοστες για διάφορους λόγους (π.χ. τεχνικούς), η απάλειψη διατάξεων για τις οποίες δεν καταλείπεται αμφιβολία ότι έχουν ήδη καταργηθεί, έστω και σιωπηρώς, καθώς και των μεταβατικών διατάξεων που δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, διότι παρήλθε ο χρόνος ισχύος τους, καθώς η προσαρμογή των διατάξεων προς το Σύνταγμα, η αναδιατύπωση διατάξεων και η εισαγωγή διατάξεων για την απλούστευση ή την άρση ερμηνευτικών αμφιβολιών, δηλαδή για τη διευκόλυνση της εφαρμογής της ισχύουσας -μη άρτια διατυπωμένης- νομοθεσίας βάσει και της, τυχόν, υφιστάμενης νομολογίας ή για την εναρμόνισή τους προς παρεμφερείς ρυθμίσεις ή την άρση αντιφάσεων ή την προσαρμογή των διατάξεων, με τις οποίες ορίζονται αρμοδιότητες διοικητικών ή άλλων οργάνων, προς το ισχύον οργανωτικό σχήμα των κεντρικών και αποκεντρωμένων κρατικών υπηρεσιών, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των νομικών προσώπων του δημόσιου τομέα, η ενοποίηση και η αναδιάρθρωση διατάξεων και νομοθετημάτων, καθώς και κάθε άλλη μεταβολή απαραίτητη για την ενότητα και τη σαφήνεια των ρυθμίσεων.

Ειδικώς ως προς τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (Γ.Ο.Κ., ν. 1577/1985, Α' 210), ο οποίος δεν καταργήθηκε από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79) και εμφανίζεται να ισχύει παράλληλα με αυτόν, επισημαίνεται ότι όσες διατάξεις του δεν έχουν πλέον πεδίο εφαρμογής, διότι αφορούν σε ζητήματα που ρυθμίστηκαν με διαφορετικό τρόπο από τον Ν.Ο.Κ., δεν συμπεριελήφθησαν στον Κώδικα, παρότι τυπικώς εξακολουθούν να ισχύουν. Ενδεικτικώς, δεν συμπεριελήφθησαν στον Κώδικα, τόσο οι διατάξεις περί διατηρητέων του άρθρου 4 του Γ.Ο.Κ., όσο και αυτές του άρθρου 6 του Ν.Ο.Κ., που ρυθμίζουν το ίδιο θέμα, αλλά μόνον οι τελευταίες. Διατάξεις, όμως, του Γ.Ο.Κ. που εξακολουθούν να ισχύουν όχι μόνον τυπικώς, αλλά και ουσιαστικώς, διότι ο Ν.Ο.Κ. δεν περιέλαβε αντίστοιχες ρυθμίσεις, συμπεριελήφθησαν στον Κώδικα και καταργούνται, όπως όλες οι κωδικοποιούμενες διατάξεις. Διατάξεις, τέλος, για τη συνταγματικότητα των οποίων γεννώνται αμφιβολίες, έχουν συμπεριληφθεί στον Κώδικα, εφόσον το ζήτημα δεν έχει κριθεί οριστικώς με δικαστική απόφαση. Σε αυτές συμπεριλαμβάνονται, κατά μείζονα λόγο, διατάξεις η αντισυνταγματικότητα των οποίων, διεγνωσμένη με πάγια νομολογία, περιορίζεται σε θέματα διαδικαστικά, όπως η αρμοδιότητα του οργάνου στο οποίο ανατίθεται η έκδοση ορισμένης πράξης. Έτσι, οι διατάξεις, με τις οποίες ανατίθεται ο καθορισμός πολεοδομικού καθεστώτος περιοχών σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα, έχουν βεβαίως συμπεριληφθεί στον Κώδικα με τη σημειακή διόρθωση, όμως, του ορισμού αρμοδίου οργάνου (Ολ. ΣτΕ 3661/2005, που έκτοτε ακολουθείται παγίως).

Κρίνεται αναγκαίο να διευκρινιστεί ότι από την κατάργηση των κωδικοποιούμενων διατάξεων δεν θίγονται οι νυν ισχύουσες διατάξεις οριζόντιας και γενικής εφαρμογής, όπως είναι, για παράδειγμα, οι διατάξεις για το επιτελικό κράτος (ν. 4622/2019, Α'

☐	<p>Οι διεθνείς συμβάσεις κυρώνονται με τυπικό νόμο, ο οποίος έχει την ισχύ του άρθρου 28 του Συντάγματος. Τέτοιοι νόμοι δεν αποτελούν περιεχόμενο του Κώδικα.</p> <p>Τα αντικείμενα της χωροταξίας και πολεοδομίας συμπλέκονται με πάμπολλες διεθνείς συμβάσεις, όπως η Σύμβαση της Γρανάδας για την Προστασία της Ευρωπαϊκής Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, όπως κυρώθηκε με τον ν. 2039/1992 (Α' 61), η Συμφωνία των Παρισίων για την κλιματική αλλαγή, που κυρώθηκε με το ν. 4426/2016 (Α' 187), η Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου, που υπεγράφη στις 20 Οκτωβρίου 2000 στη Φλωρεντία και κυρώθηκε με τον ν. 3827/2010 (Α' 30), αλλά και η Σύμβαση του Άαρχους του 1998 «για την πρόσβαση σε πληροφορίες, τη συμμετοχή του κοινού στη λήψη αποφάσεων και την πρόσβαση στη δικαιοσύνη για περιβαλλοντικά θέματα», που κυρώθηκε με τον ν. 3422/2005 (Α' 303).</p>
	Διεθνείς συμβάσεις

27.	Συναφής νομολογία των ανωτάτων και άλλων εθνικών δικαστηρίων, καθώς και αποφάσεις των Ανεξάρτητων Αρχών	
	<i>Στοιχεία & βασικό περιεχόμενο απόφασης</i>	
☐	Ανώτατο ή άλλο εθνικό δικαστήριο (αναφέρατε)	Δεν εφαρμόζεται.
☐	Ανεξάρτητη Αρχή (αναφέρατε)	Δεν εφαρμόζεται.
28.	Συναφής ευρωπαϊκή και διεθνής νομολογία	
	<i>Στοιχεία & βασικό περιεχόμενο απόφασης</i>	
☐	Νομολογία Δικαστηρίου Ε.Ε.	Δεν εφαρμόζεται.



δικαστική απόφαση.

12. Πώς θα εντοπίσω σε ποιο άρθρο κωδικοποιήθηκε μια διάταξη;

Στο τέλος του Κώδικα περιλαμβάνεται σε Παράρτημα Χρονολογικός Πίνακας που περιλαμβάνει στην πρώτη στήλη τις κωδικοποιούμενες διατάξεις των νομοθετημάτων κατά χρονολογική σειρά και στη δεύτερη στήλη τις κωδικοποιητικές διατάξεις. Από τον πίνακα αυτό είναι εύκολος ο εντοπισμός του άρθρου στο οποίο κωδικοποιήθηκε μια ρύθμιση.

13. Ποιες διατάξεις καταργούνται με τον Κώδικα;

Από την έναρξη ισχύος του Κώδικα καταργούνται οι κωδικοποιούμενες διατάξεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α και ειδικότερα στον Πίνακα αντιστοίχισης των κωδικοποιητικών με τις κωδικοποιούμενες διατάξεις που συνοδεύει τον Κώδικα. Συνοπτικά, ό,τι κωδικοποιείται καταργείται και αποτελεί πλέον μέρος του Κώδικα. Ό,τι δεν κωδικοποιείται δεν καταργείται.

14. Από πότε αρχίζει η ισχύς του Κώδικα; Θα υπάρχει μεταβατικό διάστημα κατά το οποίο θα ισχύει ο Κώδικας παράλληλα με άλλα νομοθετήματα;

Η ισχύς του Κώδικα αρχίζει από τη δημοσίευση του σε ΦΕΚ. Δεν προβλέπεται μεταβατικό διάστημα παράλληλης ισχύος του Κώδικα και των νομοθετημάτων που κωδικοποιεί. Ωστόσο, θα βρίσκονται παράλληλα με την ισχύ του Κώδικα οι διατάξεις που δεν κωδικοποιούνται σε αυτόν, π.χ. λόγω του ειδικού τους χαρακτήρα.

15. Πώς μπορώ να αναζητήσω όρους μέσα στον Κώδικα;

Η αναζήτηση όρων πλέον είναι εξαιρετικά εύκολη, καθώς οι ρυθμίσεις από 181 νομοθετήματα συγκεντρώνονται πλέον σε ένα ενιαίο αρχείο.