

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Στο σχέδιο νόμου «Τροποποίηση διατάξεων ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες σχετικές διατάξεις».

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Με το Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» που ψηφίστηκε ρόφωνα από τη Βουλή καθιερώνεται νέο θεσμικό πλαίσιο δόμησης μέσα στον εθνικό χώρο. Ο νόμος αυτός αποτελεί τμήμα του πλαισίου των διατάξεων που από το 1983 έχουν θεσπισθεί για την αναβάθμιση των πόλεων και οικισμών της χώρας και την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Οι ρυθμίσεις αυτές αποτελούν υλοποίηση των σχετικών συνταγματικών επιταγών και ιδίως εκείνων του άρθρου 24.

Οι διατάξεις του ν. 1577/1985 που τελούν σε αλληλοεξάρτηση, αναμφισβήτητα βελτιώνουν το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον και αίρουν τις δυσμενείς επιπτώσεις των προηγούμενων Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών.

Ειδικότερα η βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος με τον ν. 1577/1985 επέρχεται με τη διατήρηση του αστικού πρασίνου, με την υποχρέωση διατήρησης του φυσικού ανάγλυφου του εδάφους, με τον περιορισμό εκσκαφών και επιχώσεων σε ύψος και έκταση, με την υποχρέωση μέτρησης των υψών που επιτρέπονται από κάθε σημείο του οριστικού εδάφους, με τη σημαντική μείωση του μεγέθους των κτιρίων, που επιτυγχάνεται με τη μείωση τόσο στην επιφάνεια των ορόφων όσο και στον όγκο του κτιρίου που βρίσκεται πάνω από το έδαφος του οικοπέδου.

Με τη χρήση εξάλλου του συντελεστή δόμησης και του συντελεστή κατ' όγκον εκμετάλλευσης, επέρχεται βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος με τις δυνατότητες που παρέχει για την επαύξηση των κοινόχρηστων χώρων και τη μείωση των πυκνοτήτων χρήσης και όγκων. Με την ευχέρεια επίσης που παρέχεται στην οργαπλαστική ανάπτυξη του κτιρίου, την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων που εμφανίζει κάθε οικοπέδο, τη δημιουργία ακάλυπτων χώρων κατάλληλων για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κτιρίων και των νοσίων και την αύξηση των ελάχιστων διαστάσεων των ακάλυπτων χώρων για φωτισμό και αερισμό, βελτιώνονται οι συνθήκες διαβίωσης. Ο ίδιος νόμος καθιερώνει μηχανικούς άρρες των δυσμενών επιπτώσεων που τυχόν εμφανίζονται τοπικά σε ορισμένο οικισμό ή ειδικά σε ορισμένες κατηγορίες οικισμών. Η διαπίστωση των επιπτώσεων στις περιπτώσεις αυτές γίνεται στα πλαίσια τοπικής ή ειδικής πολεοδομικής μελέτης και η άρση επιτυγχάνεται με την αναθεώρηση του σχεδίου και των όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού.

Οι ρυθμίσεις που προτείνονται κατέστησαν αναγκαίες μετά την υπ' αριθ. 10/1988 απόφαση του Σ.π.Ε..

Άρθρο 1

Ειδικότερα :

1. Με την παράγρ. 1 του άρθρου αυτού αντικαθίσταται η παράγρ. 1 του άρθρου 3 του ΓΟΚ έτσι ώστε εκτός από την αισθητική διακρίβωση του κτιρίου να ελέγχεται και η ένταξη του στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος αρ' ενός και αρ' άλλου με εξακολουθούνται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων. Τα στοιχεία που κάθε φορά ελέγχονται για την ένταξη του κτιρίου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον είναι κυρίως η κάλυψη που πραγματοποιείται, η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης, το ύψος, οι προσόψεις κλπ. Διευρύνεται η ένταξη της πολεοδομικής υπηρεσίας. Ο έλεγχος όμως αυτή γίνεται με βάση ειδική αιτιολογημένη έκθεση που υποχρεούται να συντάσσει ο μελετητής μηχανικός η οποία αποτελεί πλέον απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της άδειας οικοδομής. Στην έκθεση αυτή πρέπει να αιτιολογούνται κυρίως το πραγματοποιούμενο ποσοστό κάλυψης, η θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, το ύψος

και ο όγκος του, σε σχέση με την ένταξη του κτιρίου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, με βάση βέβαια το συντελεστή δόμησης που ισχύει για το οικόπεδο.

Με την ίδια διάταξη προβλέπεται η έκδοση απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ στην οποία μπορεί να ορίζονται όρια κάλυψης και ύψους πάνω από τα οποία θα ελέγχεται η ένταξη του κτιρίου στο περιβάλλον όχι από την πολεοδομική υπηρεσία αλλά από την ΕΠΑΕ, της οποίας η γνώμη είναι υποχρεωτική.

Με την περίπτωση β της ίδιας παραγράφου αντικαθίσταται η παράγραφος 4 του άρθρου 3 του ΓΟΚ ώστε να δίδεται η δυνατότητα να μετέχουν στις ΕΠΑΕ όλοι οι διπλωματούχοι μηχανικοί και όχι μόνο οι αρχιτέκτονες. Και τούτο διότι ο έλεγχος των οικοδομών δε γίνεται πλέον από αισθητικής πλευράς αλλά και από απόψεις περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

2. Με την παράγραφο 2 αντικαθίσταται η παράγραφος 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 του ίδιου αριθμού, που αναφέρονται στη διαδικασία χαρακτηρισμού κτιρίων ως διατηρητέων και καθορίζεται νέος τρόπος γνωστοποίησης στους ενδιαφερόμενους της πρόθεσης της υπηρεσίας να χαρακτηρίσει κτίρια ως διατηρητέα, ενώ εξάλλου η προθεσμία των έξι μηνών για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής σε περίπτωση που δε θα εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού, παρατείνεται σε 9 μήνες.

Οι μεταβολές αυτές κρίθηκαν αναγκαίες γιατί από τη μέχρι σήμερα εφαρμογή των διατάξεων αυτών διαπιστώθηκε δυσχέρεια ανεύρεσης των ιδιοκτητών εγκαταλελειμμένων κυρίως αξιόλογων κτιρίων που χρήζουν προστασίας και ανεπάρκεια του χρόνου έκδοσης των σχετικών αποφάσεων λόγω της πληθώρας τέτοιων κτιρίων σε όλη τη χώρα. Συνέπεια αυτών είναι η δυσχέρεια που αντιμετωπίζει η πολιτεία στο να διαφυλάξει κτίριο που είναι αντιπροσωπευτικά δείγματα της πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

3. Με την παράγραφο 3 κρίθηκε αναγκαία η τροποποίηση της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 1577/1985 ώστε να κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση εάν με το πραγματοποιούμενο ποσοστό κάλυψης, το κτίριο εναρμονίζεται και εντάσσεται στο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον.

Η διάταξη που προστίθεται στην παράγραφο 3 του ΓΟΚ με την περίπτωση γ παράγραφος 3 του άρθρου 1 είναι απαραίτητη μετά την έκδοση του διατάγματος περί πυροπροστασίας κτιρίου το οποίο μεταξύ άλλων προβλέπει και την κατασκευή κλιμακας κινδύνου σε αυτά.

Προκειμένου να γίνει εφικτή η εφαρμογή της διάταξης αυτής κυρίως σε υπάρχοντα ειδικά κτίρια, όπως ξενοδοχεία, νοσοκομεία κλπ. που έχουν εξαντλήσει το ποσοστό κάλυψης, είναι αναγκαίο να προστεθεί η διάταξη αυτή.

4. Με την παράγραφο 4 αντικαθίσταται η παράγραφος 3 του άρθρου 9 έτσι ώστε να εναρμονίζεται αυτή με τα κριτήρια από το Σ.π.Ε. και παράλληλα δίνεται η δυνατότητα κάλυψης κτιριακής ελάχιστων διαστάσεων, κτιρίων που επίσης το Σύνταγμα στην παράγραφο 4 του άρθρου 21 αναγράφει ως υποχρέωση του Κράτους έναντι των πολιτών. Έτσι ορίζεται ότι, όταν στα όμορα οικόπεδα υπάρχουν οικοδομές με χρήση μη ειδικού κτιρίου κατά το χρόνο χορήγησης της αυτομίας άδειας, το κτίριο που ανεγείρεται πρέπει να απέχει από τα κοινά όρια απόστασης τουλάχιστον Δ. Εάν, τηρουμένης της απόστασης αυτής δεν εξασφαλιστεί κτίριο ελάχιστης διάστασης 8 μέτρων, τότε αφήνεται απόσταση ίση με εκείνη που άρρησε ο όμορος. Εάν και πάλι δεν εξασφαλιστεί ελάχιστη διάσταση κτιρίου 8 μέτρων, τότε επιτρέπεται η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο. Επισημαίνεται ότι και τα υφιστάμενα όμορα κτίρια σε περίπτωση κατάληψης ή προσθήκης κατ' επέκταση αυτών, πρέπει να τηρούν τις ίδιες αποστάσεις.

Δεδομένου ότι ο μηχανισμός με τον οποίο ελέγχεται η πυκνότητα δόμησης μιας περιοχής, δεν είναι η κάλυψη και οι αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων, αλλά ο συντελεστής δό-

μησης, δίδεται η ευχέρεια ύστερα από κάθε συγκεκριμένη περίπτωση να μπορεί να τοποθετηθεί το κτίριο ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο μετά από συμφωνη αιτιολογημένη γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

Με την παράγραφο 45 αντικαθίσταται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του ΓΟΚ, ώστε να μην προσιμετρώνται ο χώρος της παρόδιας στοάς στον υπολογισμό του σ.σ.

Η διάταξη αυτή ήταν αναγκαία διότι στις περιπτώσεις όπου υπάρχει νομοθετημένη παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική και από τις διατάξεις του ΓΟΚ αντιμετωπίζεται σαν ημιυπαίθριος χώρος που προσιμετρώνται στο συντελεστή όγκου.

Κυρίως σε μικρά ή γωνιαία ή με μεγάλη πρόσοψη, οικοπέδα, η επιβάρυνση του συντελεστή κατ' όγκου εκμετάλλευσης λόγω της στοάς, είναι δυσανάλογα μεγάλη, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η εξάντληση του συντελεστή δόμησης και σε καλύτερη περίπτωση η κατασκευή άλλων ημιυπαίθριων χώρων στο κτίριο.

5. Με την παράγραφο 5 συμπληρώνεται το άρθρο 14 ώστε και για τα κτίρια αυτά να εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3 παράγρ. 1 και 9 παράγρ. 3.

6. Με την παράγραφο 6 αντικαθίσταται η περίπτωση α της παραγράφου 5 του άρθρου 29 του ν. 1577/1985.

Η κατασκευή μεγάλου ανελιυστήρα σε μικρά οικοπέδα, όπου κατασκευάζονται κτίρια κατοικίας, διαπιστώθηκε ότι αποβαίνει σε βάρος της λειτουργικότητάς τους γιατί τα αποστερεί από απαραίτητους ωφέλιμους χώρους. Γι' αυτό κρίθηκε αναγκαία η θέσπιση ενός ορίου επιφάνειας πάνω από το οποίο επιβάλλεται η κατασκευή του ανελιυστήρα αυτού. Εξ' άλλου το κόστος του ως άνω ανελιυστήρα στις μικρές κατοικίες είναι δυσανάλογα μεγάλο σε σχέση με το κόστος της όλης οικοδομής. Επειδή η διάταξη αυτή θεσπίστηκε για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες, δεν έχει νόημα η εφαρμογή της σε κτίρια που προσβλέπουν σε δρόμους που έχουν διαμορφωθεί με σκαλοπάτια ή που η έντονη κλίση του οικοπέδου δεν επιτρέπει άνετη προσπέλαση για τα άτομα αυτά. Τέλος, από την υποχρέωση τοποθέτησης ανελιυστήρα εξαιρέθηκαν τα σχολικά κτίρια για την ασφάλεια των μαθητών λόγω για την οποία δεν κατασκευάζονται μέχρι σήμερα.

Άρθρο 2

1. Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού και προκειμένου να ευσταθούν ακόμη περισσότερο οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης τροποποιείται το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983.

Με την τροποποίηση αυτή η χρηματική εισφορά εισπράττεται από τα δημόσια ταμεία και αποδίδεται κατά μήνα απ' ευθείας στους οικίους ΟΤΑ και όχι μέσω του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΗΣ). Τα έσοδα κατά διατίθενται για την εκτέλεση των βασικών κενόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η διάθεση τους για άλλα σκοπούς είναι άκυρη. Έτσι αναπόκειται στους οικίους ΟΤΑ να επισπεύσουν τη σύνταξη των πράξεων εφαρμογής και να υλοποιήσουν τις πολεοδομικές μελέτες.

2. Με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 αντικαθίσταται η παράγραφος 10 του άρθρου 43 του ν. 1337/1983 και διευκρινίζονται οι περιπτώσεις που μπορεί να εκδοθεί άδεια οικοδομής πριν να συνταχθεί η πράξη εφαρμογής, χωρίς βέβαια να παρεμποδίζεται από τη δόμηση η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης. Έτσι μπορεί να χορηγηθεί άδεια οικοδομής σε οικοπέδα που προσβλέπουν σε διαμορφωμένους κενόχρηστους χώρους εφόσον οι ιδιοκτήτες τους προκαταβάλουν πιστό ίσο προς το 20% της υποχρέωσής τους για εισφορά σε χρήμα ενώ οι τελικές υποχρεώσεις τους θα εκπληρωθούν μετά τη λήξη της πράξης εφαρμογής.

Άρθρο 3

Με το άρθρο 3 λαμβάνεται πρόνοια για τις άδειες που

έχουν εκδοθεί και εκείνες που εκκρεμούν προς έκδοση στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες μέχρι 11.1.1988.

Έτσι ορίζεται, ότι για όσες άδειες είχαν υποβληθεί πλήρεις μελέτες μέχρι 11.1.1988 εκδίδονται με βάση τις τροποποιούμενες με τον παρόντα νόμο διατάξεις του ΓΟΚ, δίδεται όμως η δυνατότητα σε περίπτωση που η μελέτη προβλέπει απόσταση 2,50 μ. από το όμορο οικόπεδο σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 9 παράγρ. 3, να μπορεί να διατηρηθεί η απόσταση αυτή μετά από συμφωνη ειδικά αιτιολογημένη γνώμη της ΕΠΑΕ.

Επίσης όσες άδειες είχαν εκδοθεί μέχρι και τις 11.1.1988 εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

Στις πιο πάνω περιπτώσεις είναι αυτονόητο ότι οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ζητήσουν, αν το επιθυμούν, την αναθεώρηση των αδειών τους, προκειμένου να τις προσαρμόσουν προς τις πιο πάνω διατάξεις, όπως τροποποιούνται.

Άρθρο 4

Με το άρθρο αυτό καθορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 1988.

Ο Αναπληρωτής Υπουργός
Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
Μ. ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΑΚΙΣ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Συνοδεύουν την εισηγητική έκθεση του σχεδίου νόμου «Τροποποίηση του ν. 1577/1985 και άλλες σχετικές διατάξεις».

1. Νόμος 1577/1985

Άρθρο 3

Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος

1. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση ελέγχεται ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, ώστε να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο και το περιβάλλον του, οικιστικό και φυσικό.

Ο έλεγχος αυτός ενεργείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων, που ορίζονται σύμφωνα με την παρ. 3, από τις Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.).

Άρθρο 4

Παραδοσιακοί οικισμοί και διατηρητέα κτίρια

Προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση, της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά τους ως διατηρητέα για τους λόγους που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Η χαρακτηριστική έκθεση κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις του, μέσα σε προθεσμία ενός μήνα.

4. Αιτήσεις για καταχωρίσεις, επισκευή ή προσθήκη, σε κτίρια, που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα, παραπέμπονται στην οικεία Ε.Π.Α.Ε. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιστροφή αυτή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο

ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτη-
ρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, χορηγείται η σχετική
άδεια. Σε αντίθετη περίπτωση, ο σχετικός φακέλος με αιτιολο-
γημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμό-
δια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας
και Δημόσιων Έργων.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστο-
ποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρί-
νεται διατηρητέο, ή αν παρέλθουν έξι μήνες από την κατά-
θεση στην πολεοδομική υπηρεσία του φακέλου χωρίς να
εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισισμού του κτιρίου ως διατηρη-
τέου.

Άρθρο 8

Κάλυψη του οικοπέδου

1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικο-
πέδου ορίζεται το 70% της επιφάνειάς του. Γενικές και
ειδικές διατάξεις που καθορίζουν, άμεσα ή έμμεσα, μικρό-
τερα ή μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, κατά τον κανόνα ή
κατά παρεκκλίση, πύδουν να ισχύουν από την ισχύ του
νόμου αυτού. Τα ήδη συγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης
εξακολουθούν να ισχύουν. Εφεξής, κατά την έγκριση, επέ-
κταση ή αναθεώρηση ρυμοτομικών σχεδίων μπορεί να ορί-
ζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70% και να καθο-
ρίζονται διαγράμματα κάλυψης.

Άρθρο 9

Τρόπος δόμησης — Θέση κτιρίου

3. Σε περίπτωση που υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτίριο
κατοικίας που είχε ανεγερθεί πριν από την ισχύ του νόμου
αυτού, σε υποχρεωτική απόσταση από το κοινό όριο και
όταν η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από την απόσταση
Δ της παρ. 1 του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί, τότε
αυτό τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. από
το κοινό όριο και σε όσο τμήμα προβάλλεται στο κοινό όριο
η απέχουσα όψη του κτιρίου που προϋσιτάται. Τα παρα-
πάνω ισχύουν υπό την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζεται στο
προς οικοδόμηση οικόπεδο, κτίριο με διάσταση τουλάχι-
στον 8,00 μ. διαφορετικά ισχύει η παράγραφος 1 του άρ-
θρου αυτού. Ο παραπάνω ακάλυπτος χώρος δεν υπολογί-
ζεται στην κάλυψη, με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρ-
θρου 8 και με την προϋπόθεση ότι συνένεται με κοινόχρηστο
χώρο ή τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

Άρθρο 14

Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτίρια

3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικο-
πέδου για τα χαμηλά κτίρια ορίζεται σε 80% της επιφά-
νειάς του. Στην κάλυψη του οικοπέδου δεν υπολογίζονται
οι επιφάνειες των χώρων που προβλέπονται στην παρ. 3α
του άρθρου 8 και στην περίπτωση β' της προηγούμενης
παραγράφου. Όταν κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώ-
ρηση ρυμοτομικού σχεδίου καθορίζεται ποσοστό κάλυψης
μικρότερο από 70%, το ποσοστό αυτό για τα χαμηλά κτί-
ρια αυξάνεται κατά 10% του οικοπέδου, εκτός αν η κί-
νηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της
περιοχής.

4. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο
οικόπεδο. Όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια
όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από
τα όρια αυτά είναι Δ = 2,50 μ. Μέσα στην απόσταση Δ,
εκτός από αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοι-
χεία, επιτρέπονται και εξώστες πλάτους μέχρι 0,40 μ. σε
τμήματα των όψεων του κτιρίου.

Άρθρο 20

Ειδικές Περιπτώσεις

5.α. Στα κτίρια του δημόσιου τομέα, των Ν.Π.Δ.Δ., των
κοινοφελών οργανισμών και κτίρια γραφείων, με περισσό-
τερους από έναν ορόφους, επιβάλλεται η ύπαρξη ανεγκυ-
στήρα. Στα παραπάνω κτίρια, καθώς και στα κτίρια με

χρήση κατοικίας, στα οποία είναι υποχρεωτική η κατα-
σκευή ανεγκυστήρα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, επι-
βάλλεται η σύνδεση της στάθμης του πεζοδρομίου με τη
στάθμη του ανεγκυστήρα με επίπεδο κλίσης μέχρι και
6° και ελάχιστου πλάτους 1,30 μ., ώστε να είναι δυνατή
η προσέλαση σε αυτά απόμων με ειδικές ανάγκες. Σε
όλα τα υπόψη κτίρια ένας τουλάχιστον ανεγκυστήρας πρέπει
να έχει ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις πλάτους, μήκους
και ελεύθερου ανοίγματος πότας 1,10 μ., 1,40 μ. και 0,80
μ. αντίστοιχα. Ο χώρος μεταξύ της πότας του ανεγκυ-
στήρα αυτού και του απέναντι τοίχου πρέπει να έχει ελά-
χιστο πλάτος 1,50 μ.

2. Νόμος 1337/1983 όπως ισχύει.

Άρθρο 9

Εισφορά σε χρήμα

4. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται στο εμβαδόν που
απομένει μετά την αφαίρεση της οφειλόμενης εισφοράς σε
γη και στην οικοπεδική αξία που έχει κάθε ιδιοκτησία κατά
το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια πολεοδο-
μική υπηρεσία στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο μετά την κύ-
ρωση της πράξης εφαρμογής. Με Π.Δ/γμα, που προτείνεται
από τους Υπουργούς Οικονομικών και Χωροταξίας, Οικι-
σμού και Περιβάλλοντος μπορεί να ορίζονται η καταβολή
της εισφοράς αυτής σε δόσεις, ο χρόνος έναρξης καταβολής
των δόσεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρ-
μογή της διάταξης αυτής.

Η εισφορά εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί
εισπράξεως δημοσίων εσόδων και αποδίδεται κατά μήνα
στο ΕΤΕΡΠΣ το οποίο την διαθέτει στον οικείο οργανισμό
τοπικής αυτοδιοίκησης για την εκτέλεση των βασικών
κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων είτε από τον ίδιο είτε
από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα.

Άρθρο 43

Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

10. «Σε ζώνες πυκνοδομημένες του άρθρ. 8 παρ. 2 του
παρόντος νόμου καθώς και σε πολεοδομικές ενότητες στις
οποίες οι πυκνοδομημένες ζώνες αποτελούν το μεγαλύτερο
τμήμα της περιοχής που εντάσσεται στο σχέδιο, είναι
δυνατό, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού
συμβουλίου, η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης να προηγη-
θεί της έγκρισης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εφ' όσον θα
έχει εκπονηθεί στα πλαίσια των κατευθύνσεων αυτού, όπως
αυτές θα προκύψουν κατά την πρόοδο της μελέτης του».

«Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής στις πυκνοδο-
μημένες ζώνες υπολογίζονται και τυχόν πυκνοδομημένα
τμήματα οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 που
αποτελούν τμήμα της πολεοδομικής ενότητας που εντάσσεται
στο σχέδιο».

Στις περιπτώσεις αυτές, μετά την έγκριση της μελέτης
και προ των πράξεων εφαρμογής είναι δυνατή η χορήγηση
οικοδομικής άδειας, εφόσον είναι διαμορφωμένοι οι κοινό-
χρηστοί χώροι.

Οι υποχρεώσεις συμμετοχής της ιδιοκτησίας όπως αυτές
προκύπτουν από τον παρόντα νόμο εκπληρώνονται μετά τη
σύνταξη του σχετικού κτηματογραφικού διαγράμματος
και την κύρωση των πράξεων εφαρμογής.

«Γ' ανωτέρω εφαρμόζονται και για την εκτέλεση επι-
γόντων στοιχαστικών προγραμμάτων της ΔΕΠΟΣ του
Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, δημοτικών επιχειρή-
σεων και της ΕΚΤΕΜΕΠΟΑ σε μη πυκνοδομημένες περιοχές.
Στην περίπτωση αυτή αντί της προτάσεως του δημοτικού
ή κοινοτικού συμβουλίου υποβάλλεται αιτιολογημένη πρό-
ταση του αρμόδιου φορέα».

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Αναστολή οικοδομικών αδειών

Ο ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΈΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Την υπ' αριθ. 10/1988 απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.
2. Την υπ' αρ. Υ.1291/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού «Σύσταση θέσης Αναπληρωτή Υπουργού στα Υπουργεία Εξωτερικών, Εθνικής Άμυνας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Μεταφορών και Επικοινωνιών και Υπουργού στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας» (ΦΕΚ 526/Β).
3. Την υπ' αρ. Υ.1436/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Μανώλη Παπαστεφανάκη» (ΦΕΚ 549/Β).
4. Την ανάγκη προσαρμογής της νομοθεσίας προς τα κριθέντα από το Συμβούλιο της Επικρατείας με την πιο πάνω απόφαση, αποφασίζουμε :

Αναστέλλεται για δύο (2) μήνες η έκδοση αδειών οικοδομής σε οικοπέδα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες τη 18.2.1986, (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 1577/1985), ίσχυε το «πανταχόθεν ελεύθερο» σύστημα δομήσεως, εφόσον σε όμορο οικόπεδο έχει ανεγερθεί μη ειδικό κτίριο με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ως άνω Νόμου 1577/1985.

Από την αναστολή αυτή εξαιρούνται οικοδομικές άδειες προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα στις ίδιες περιοχές κτίρια που είχαν ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 1577/85.

Η απόφαση αυτή που θα κυρωθεί νομοθετικά ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 18 Ιανουαρίου 1988

Ο Αναπληρωτής Υπουργός
ΜΑΝΩΛΗΣ ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Παράταση ισχύος των διατηρουμένων διατάξεων του ν.δ'τος 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού».

Ο ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΈΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α).
2. Την υπ' αριθ. Υ.1291/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού «Σύσταση θέσης Αναπληρωτή Υπουργού στα Υπουργεία Εξωτερικών, Εθνικής Άμυνας, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Μεταφορών και Επικοινωνιών και Υπουργού στο Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας» (ΦΕΚ 526/Β).
3. Την υπ' αρ. Υ.1436/1987 απόφαση του Πρωθυπουργού «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Μανώλη Παπαστεφανάκη» (ΦΕΚ 549/Β),

αποφασίζουμε :

1) Η προθεσμία της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α), όπως παρατάθηκε με την υπ' αριθ. 296/88/14.1.87 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Παράταση ισχύος των διατηρουμένων διατάξεων του ν. δ'τος 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ 31/Β) παρατείνεται για ένα χρόνο από τη λήξη της.

2) Η ισχύς της παρούσας απόφασης, που θα κυρωθεί με νόμο, αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο Αναπληρωτής Υπουργός
ΜΑΝΩΛΗΣ ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΑΚΗΣ