



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ**  
**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

**Προς:** Τις Διευθύνσεις ΠΕΧΩΣΧ της  
 Επικράτειας (για την ενημέρωση των  
 Υ.ΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**

**Ταχ. Διευθ.** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 23 Αθήνα  
**Τηλέφωνο** : 2131515213  
**Email** : [daoka@prv.ypeka.gr](mailto:daoka@prv.ypeka.gr)

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**Ταχ. Διευθ.** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 23 Αθήνα  
**Τηλέφωνο** : 2131515395  
**Email** : [dpols@prv.ypeka.gr](mailto:dpols@prv.ypeka.gr)

**Θέμα:** Οδηγίες για την δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές και ιδίως την εφαρμογή του κεφαλαίου Γ' του ν.4759/2020 (Α' 245), όπως ισχύει.

**Σχετ.:**1. Το κεφάλαιο Γ' του ν.4759/2020 (Α' 245).

2. Την υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/28916/1094/24-03-2022 «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κωνσταντίνου Σκρέκα και του Υφυπουργού Νικολάου Ταγαρά στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος Ευθύμιο Μπακογιάννη».

Η παρούσα οδηγία αποσαφηνίζει τις διατάξεις του κεφαλαίου Γ' του ν.4759/2020 «ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ», όπως αυτές τροποποιήθηκαν με τους ν. 4764/2020 (Α' 256), 4819/2021 (Α' 129), 4872/2021 (Α' 247) και 4964/2022 (Α'150).

**Α) Γενικό πλαίσιο**

**ΣΚΟΠΟΣ:** Στο άρθρο 31 του ν. 4759/2020 προσδιορίζεται ότι ο σκοπός του κεφαλαίου Γ' του ως άνω νόμου είναι ο περιορισμός της δόμησης σε περιοχές, για τις οποίες δεν υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου.

**ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ:** Στην παράγραφο 1 του άρθρου 32 του ανωτέρω νόμου διευκρινίζεται ότι οι διατάξεις του κεφαλαίου Γ εφαρμόζονται στα γήπεδα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών (προ του έτους 1923 και οριοθετημένων

κάτω από 2000 κατοίκων) στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης ή όροι και περιορισμοί δόμησης από διατάγματα ή αποφάσεις<sup>1</sup> ή από πολεοδομικό σχεδιασμό 1<sup>ου</sup> επιπέδου<sup>2</sup>.

Κατ' επέκταση στα γήπεδα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων των νομίμως υφιστάμενων οικισμών (προ του έτους 1923 και οριοθετημένων κάτω των 2000 κατοίκων) στις οποίες έχουν καθοριστεί χρήσεις γης ή όροι και περιορισμοί δόμησης από διατάγματα ή αποφάσεις ή από πολεοδομικό σχεδιασμό 1<sup>ου</sup> επιπέδου (όπως ενδεικτικά ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, ΖΟΕ) δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του κεφαλαίου Γ' του ν. 4759/2020 εκτός από τις περιπτώσεις που ρητά ορίζεται στις διατάξεις αυτού.

Ως προς τα γήπεδα της παραγράφου 2 του άρθρου 32 που βρίσκονται σε περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων των οικισμών (προ του έτους 1923 και οριοθετημένων κάτω από 2000 κατοίκων), αλλά στις οποίες, μετά την θεσμοθέτηση του ν. 4759/2020, προωθείται καθορισμός/αναθεώρηση χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου οι διατάξεις του κεφαλαίου Γ' του ν. 4759/2020 λαμβάνονται υπόψη προκειμένου να υπολογιστούν οι επιτρεπόμενοι όροι δόμησης, οι οποίοι θα θεσμοθετηθούν μέσω των πολεοδομικών εργαλείων.

#### **Δόμηση:**

**Για τα γήπεδα** της παρ.1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020 **τα οποία εμπίπτουν σε περιοχές που στερούνται οποιουδήποτε σχεδιασμού**, επιδιώκεται, όπως προκύπτει από την ακριβή διατύπωση της παραγράφου 1 του άρθρου 33 του ν.4759/2020, ο περιορισμός της δόμησης, ο οποίος επιτυγχάνεται μέσω της μείωσης των όρων αλλά και των προϋποθέσεων δόμησης που θέτουν τα από 24.5.1985(Δ' 270/1985) και 6.10.1978(Δ' 538) π.δ. Εφαρμόζονται οι καθοριζόμενοι όροι και περιορισμοί δόμησης που θέτει ο ν.4759/2020 στα άρθρα 33 και 40, ενώ κατά τα λοιπά οι προβλέψεις των από 6.10.1978 π.δ. και 24.5.1985 π.δ. εξακολουθούν να ισχύουν μόνον κατά το μέρος που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις νέες διατάξεις.

**Όσον αφορά τα γήπεδα που βρίσκονται μεν σε περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων των οικισμών (προ του έτους 1923 και οριοθετημένων κάτω από 2000 κατοίκων) αλλά στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού 1<sup>ου</sup> επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου<sup>3</sup>, αυτά δεν επηρεάζονται από τις ρυθμίσεις του ν.4759/2020 εκτός από τις περιπτώσεις που ρητά ορίζεται στις διατάξεις αυτού.**

<sup>1</sup>από εργαλεία όπως, τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7/16.8.1923 (Α' 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Π.Δ. των Υπουργών Πολιτισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (άρθρο 10 του ν. 3028/2002 (Α' 153)) ή Κ.Υ.Α του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού(άρθρο 13 του ν. 3028/2002 (Α' 153)).

<sup>2</sup>όπως Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του ν.2508/1997 ή από Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν.3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν.3894/2010 (Α' 204) και του ν.4608/2019 (Α' 66)ή από Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ του ν.4447/2016 (Α' 241) ή άλλο σχέδιο χρήσεων γης.

<sup>3</sup>όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7/ 16.8.1923 (Α' 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Π.Δ. των Υπουργών Πολιτισμού

**Για τα γήπεδα** της παρ.2 του άρθρου 32 του ν.4759/2020 όπου προωθείται σχεδιασμός πρώτου επιπέδου, δίνεται η δυνατότητα, η αρτιότητα και οι όροι δόμησης που ορίζονται με εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τα γήπεδα της παρ. 1. Ειδικά ο συντελεστής δόμησης, η κάλυψη, το ύψος και ο όγκος μπορούν να ορίζονται ευνοϊκότεροι για τη δόμηση από τους αντίστοιχους όρους στα γήπεδα της παρ. 1 μέχρι δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο διευκρινίζεται ότι σε κάθε περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση προς τους ισχύοντες στις περιοχές εντός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών και εντός οργανωμένων μορφών ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή ή να οδηγούν στην εν τοις πράγμασι δημιουργία νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο.

Συμπερασματικά λοιπόν, ο ν.4759/2020 δεν αποσκοπεί, ούτε και προβαίνει στην οριζόντια τροποποίηση των προϊσχυουσών διατάξεων περί της δόμησης εκτός σχεδίου των από 24.5.1985 π.δ. και 6.10.1978 π.δ. Επίσης, δεν μεταβάλλει τον τρόπο και τις διατάξεις δόμησης στα γήπεδα που βρίσκονται σε περιοχές για τις οποίες ισχύουν πολεοδομικές ρυθμίσεις, ούτε και στην περίπτωση που τα σχετικά εργαλεία ή π.δ (ή ΚΥΑ) παραπέμπουν γενικώς στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης των από 24.05.1985 και από 6.10.1978 π.δ.

#### **Αρτιότητα - Οικοδομησιμότητα:**

Για τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32, οι παρεκκλίσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ.(Δ' 270) καταργούνται, υπό την επιφύλαξη μεταβατικών διατάξεων.

Αντιθέτως, για τα γήπεδα που βρίσκονται μεν σε περιοχές εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός ορίων των οικισμών (προ του έτους 1923 και οριοθετημένων κάτω από 2000 κατοίκων) αλλά στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού 1<sup>ου</sup> επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου<sup>4</sup>, οι παρεκκλίσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ. διατηρούνται σε ισχύ, υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν έχουν ήδη καταργηθεί από τις ειδικές ρυθμίσεις των σχετικών π.δ ή αποφάσεων ή του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου κάθε περιοχής.

---

*και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (άρθρο 10 του ν. 3028/2002 (Α' 153)) ή Κ.Υ.Α του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού (άρθρο 13 του ν. 3028/2002 (Α' 153)) ή από Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του ν.2508/1997 (Α' 124) ή από Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ του ν.4447/2016 (Α' 241) ή άλλο σχέδιο χρήσεων γης.*

<sup>4</sup>*όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7/ 16.8.1923 (Α' 228) ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Π.Δ. των Υπουργών Πολιτισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (άρθρο 10 του ν. 3028/2002 (Α' 153)) ή Κ.Υ.Α του Υπουργού Πολιτισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού (άρθρο 13 του ν. 3028/2002 (Α' 153)) ή από Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019 (Α' 66) ή Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του ν.2508/1997 (Α' 124) ή από Τ.Π.Σ. ή Ε.Π.Σ του ν.4447/2016 (Α' 241) ή άλλο σχέδιο χρήσεων γης.*

Επίσης, διευκρινίζεται ότι οι προϋποθέσεις αρτιότητας που αναφέρονται στις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 9 του ν.3937/2011«Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 60), όπως ισχύει, εξακολουθούν να εφαρμόζονται δεδομένου ότι δεν καταργήθηκαν από τις διατάξεις του ν.4759/2020. Αντίστοιχα, και οι διατάξεις του π.δ/τος της 6.12.1982 (Δ' 588) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας», αποτελούν ειδικό κανονιστικό καθεστώς και εξακολουθούν να ισχύουν μετά την εφαρμογή του ν.4759/2020, έως την έγκριση των Τ.Π.Σ./Ε.Π.Σ. ή την οριοθέτηση των οικισμών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Όμως, για τα γήπεδα εντός της ζώνης των οκτακοσίων μέτρων (800 μ.) που δεν καταλαμβάνονται από τις διατάξεις του π.δ. της 6.12.1982<sup>5</sup>, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020.

#### **Αντισταθμιστικό περιβαλλοντικό τέλος:**

Το προβλεπόμενο τέλος υπέρ του Πράσινου Ταμείου της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020, για τη χρηματοδότηση δράσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές που αντισταθμίζει την επιβάρυνση του περιβάλλοντος, ύψους πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους του συμβατικού προϋπολογισμού του έργου της οικοδομικής άδειας ή πέντε τοις χιλίοις (5‰) στην περίπτωση που γίνεται χρήση αναλυτικού προϋπολογισμού, επιβάλλεται μόνο στα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 τα οποία εμπίπτουν σε περιοχές που στερούνται οποιουδήποτε σχεδιασμού. Το τέλος καταβάλλεται σε όλες τις περιπτώσεις κατασκευών για τις οποίες εκδίδεται οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως εάν με αυτές δημιουργείται επιφάνεια δόμησης ή όχι. Το αντισταθμιστικό περιβαλλοντικό τέλος δεν ζητείται σε περιπτώσεις αδειοδότησης οικοδομικών εργασιών, η εκτέλεση των οποίων προϋποθέτει την έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας. Σημειώνεται ότι για τα γήπεδα εκτός σχεδίου που βρίσκονται εντός περιοχών NATURA, καθώς επίσης και για εκείνα που βρίσκονται εντός της ζώνης των 800μ. αλλά δεν καταλαμβάνονται από τις ευνοϊκές διατάξεις του π.δ/τος της 6.12.1982 με αποτέλεσμα να εμπίπτουν στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, καταβάλλεται σε περίπτωση εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, το απαιτούμενο τέλος υπέρ του Πράσινου Ταμείου.

#### **Εκπόνηση πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου και αναθεώρηση υπάρχοντος σχεδιασμού :**

Αναφορικά με το περιεχόμενο των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 32, επισημαίνεται ότι αφορούν κατευθυντήριες οδηγίες και πλαίσιο καθορισμού χρήσεων και όρων δόμησης κατά την εκπόνηση πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή την αναθεώρησή του, προκειμένου να υπάρχει αναλογικότητα σε σχέση με τις όμορες και ευρύτερες περιοχές εκτός σχεδίου ή εντός περιοχών οργανωμένων μορφών ανάπτυξης. Υπό το πρίσμα αυτό, οι αναφερόμενες δυνατότητες προσαύξησης του συντελεστή δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και του όγκου μέχρι 10% από τους αντίστοιχους όρους που ορίζονται για τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020, αφορούν κατευθύνσεις για τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό πρώτου επιπέδου που εκπονείται ή αναθεωρείται μετά την ισχύ του ν.4759/2020 και δεν έχουν αναδρομική εφαρμογή στα ήδη εγκεκριμένα σχέδια πολεοδομικών

<sup>5</sup>νοούνται ότι καταλαμβάνονται από τις διατάξεις του π.δ. 6.12.82 τα γήπεδα μέσα στη ζώνη των 800μ. προκειμένου για ανέγερση οικοδομών για χρήση κατοικίας με όποιες διαστάσεις και εμβαδό είχαν κατά τη 15-9-82 ή ελαχίστου εμβαδού 500 μ2 που δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του π.δ. 6.12.1982 από μεγαλύτερες εκτάσεις εφόσον μεταβιβάζονται σε μόνιμους κατοίκους του οικισμού ή Δημότες αυτού ή καταγόμενους από τον οικισμό και δεν έχουν άλλη κατοικία στη ζώνη των 800 μέτρων.

ρυθμίσεων. Επίσης, δεν έχουν εφαρμογή, αφενός στις εκκρεμείς κατά την παρ. 7 του άρθρου 40 του ν.4759/2020, διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ), Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων για τα οποία ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης των από 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) προεδρικών διαταγμάτων και, αφετέρου, στις περιπτώσεις των ΕΠΣ της παρ. 1 περ. δα του άρθρου 8 του ν.4759/20, στα οποία κατόπιν ειδικής μελέτης και σχετικής επιστημονικής τεκμηρίωσης δύνανται να καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ακόμη και κατά παρέκκλιση από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, συμπεριλαμβανομένων των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και της εκτός σχεδίου δόμησης.

### **Β) Όροι δόμησης**

Ως προς τους όρους δόμησης διευκρινίζονται τα εξής:

Ο καθοριζόμενος μέγιστος σ.δ. 0,18 της παρ. 1 του άρθρου 33 του ν.4759/2020, τροποποιεί τον σ.δ. 0,20 των γενικών διατάξεων του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ., μόνο για τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32. Ως προς τον ποσοστό κάλυψης αυτό παραμένει δέκα τοις εκατό (10%). Ομοίως, ο μέγιστος αριθμός ορόφων παραμένει δύο (2).

#### **Κατοικία:**

Για κτίρια κατοικιών στα γήπεδα του άρθρου 32 παρ.1 του ν.4759/2020, η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 186 τ.μ. για τα γήπεδα επιφανείας τεσσάρων χιλιάδων (4.000)τ.μ., ενώ προσαυξάνεται κατά τα αναφερόμενα στις περιπτώσεις 3δα, 3δβ του άρθρου 33 του ν.4759/20 ως ισχύει για γήπεδα επιφανείας μεγαλύτερης των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. Κατ' αναλογία, για το χρονικό διάστημα ισχύος των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 40 του ν.4759/2020, η επιτρεπόμενη δόμηση στα γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. δεν δύναται να υπερβαίνει τα εκατόν ογδόντα έξι (186) τ.μ. σύμφωνα με την περίπτωση α της παρ.9 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020 όπως προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021. Επίσης, οι αριθμητικοί τύποι της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ. βάσει των οποίων υπολογίζεται η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για τα κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα, έχουν αναπροσαρμοστεί και ισχύουν σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β της παρ. 9 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, όπως προστέθηκε με το άρθρο 165 του ν. 4819/2021.

Εξυπακούεται ότι για τα κτίρια κατοικίας σε γήπεδα όπου έχουν καθορισθεί χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού 1ου επιπέδου ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, εξακολουθούν να εφαρμόζονται, για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης δόμησης, οι διατάξεις του άρθρου 6 του από 24.5.5.1985 π.δ., εφόσον τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ή τα ειδικότερα π.δ/γμματα (ή ΚΥΑ) παραπέμπουν στις διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ. χωρίς να διαφοροποιούνται από αυτές.

#### **Βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις:**

Για τις βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020, ο μέγιστος σ.δ ορίζεται σε 0,6 και ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης

σε 4\*σ.δ. Για τους υπόλοιπους όρους δόμησης (συντελεστής κάλυψης, μέγιστο ύψος, αριθμός ορόφων) εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 4 του από 24.5.1985 π.δ.

Επισημαίνεται, ότι ο ν.4759/2020 δεν τροποποιεί το από 31.3.87 π.δ. (Δ' 303) «Καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης για κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων στα γήπεδα και οικοπέδα που βρίσκονται στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού Αττικής και στα νησιά Σαλαμίνα και Αίγινα πλην της περιοχής ισχύος του από 20-12-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 717/Δ/1985)» το οποίο ως ειδικότερο διάταγμα για τις περιοχές του πεδίου εφαρμογής του, κατ'ισχύει. Άλλωστε, με το άρθρο 6 αυτού προβλέφθηκε ότι από την ισχύ του, για τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις στο ηπειρωτικό τμήμα του νομού Αττικής και στα νησιά Σαλαμίνα και Αίγινα, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 4 του από 24-05-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 270/Δ/1985). Συνεπώς, για την κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων στις περιοχές εφαρμογής του π.δ. 31.3.87 εξακολουθούν να ισχύουν ο καθοριζόμενος σ.δ 0,9 και ο συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης 5,5\*σ.δ ανεξαρτήτως των γενικών προβλέψεων του ν.4759/2020.

#### **Τουριστικές εγκαταστάσεις:**

Οι όροι δόμησης των άρθρων 34 έως 38 του ν.4759/2020 για τουριστικές εγκαταστάσεις εφαρμόζονται για τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020. Επισημαίνεται ότι το άρθρο 34 δεν εφαρμόζεται σε γήπεδα εντός ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν.3986/2011 (Α'152) ή ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 24 του ν.3894/2010 (Α' 204) και του ν.4608/2019 (Α' 66), καθώς και σε γήπεδα που βρίσκονται εντός περιοχών της παρ. 2 του άρθρου 32, για τις οποίες εκκρεμούν διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ, ΕΠΣ, κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 7 του άρθρου 40 του ν.4759/2020 ως ισχύει. Επίσης, δεν εφαρμόζεται στις περιοχές του από 30.06.1991 π.δ (Δ' 474) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων καθορισθέντων βάσει του από ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ) ως ισχύει, των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας καθώς και του νομού Χαλκιδικής.», το οποίο ως ειδικότερο διάταγμα για τις περιοχές του πεδίου εφαρμογής του, κατ'ισχύει ανεξαρτήτως των γενικών προβλέψεων του ν.4759/2020.

Η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 34 του νόμου, με την οποία δίνεται η δυνατότητα μετατροπής της υποχρέωσης παραχώρησης τμήματος του γηπέδου σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού, εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις γηπέδων εκτός σχεδίου ανεξάρτητα εάν εμπίπτουν εντός ή εκτός περιοχών στις οποίες έχει εγκριθεί πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου.

#### **Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής και κέντρα δεδομένων:**

Για τις εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ. II του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 και για τα κέντρα δεδομένων (DataCenters), καθορίζονται για πρώτη φορά με τον ν.4759/20 όροι δόμησης για την εγκατάστασή τους σε εκτός σχεδίου περιοχές. Ως εκ τούτου, οι όροι δόμησης για τις χρήσεις αυτές όπως ορίζονται στις περιπτώσεις θ και ι της παρ. 3 του άρθρου 33 του ν.4759/2020, εφαρμόζονται ως ειδικότεροι σε όλα τα γήπεδα, ανεξαρτήτως αν εμπίπτουν ή όχι σε περιοχές όπου έχει εγκριθεί, είτε πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου, είτε διατάγματα.

**Γ) Αρμοδιότητες για τη χορήγηση παρεκκλίσεων ως προς τους όρους δόμησης**

Όλα τα αιτήματα παρεκκλίσεων από όρους δόμησης, για κτίρια, αναλόγως της χρήσης τους και κατά τα οριζόμενα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη βάσει των κατά περίπτωση ισχυουσών διατάξεων (π.δ 24.5.1985 (Δ' 270) και 6.10.1978 (Δ' 538) ή ν.4759/2020) σε γήπεδα που βρίσκονται σε εκτός σχεδίου περιοχές, εξετάζονται από την οικεία ΔΙΠΕΣΩΣΧ στην οποία οι ΥΔΟΜ διαβιβάζουν τον σχετικό φάκελο κατόπιν ελέγχου κατά τη διαδικασία της υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43538/1181/11-5-2020 Υπουργικής Απόφασης (Β' 1899) και χορηγούνται από τον Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Κατ' εξαίρεση, χορηγούνται από το αρμόδιο όργανο του ΥΠΕΝ, μετά από γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α και εισήγηση της αρμόδιας Δ/νσης του ΥΠΕΝ, στην οποία αποστέλλεται μέσω της Υ.ΔΟΜ. ο σχετικός φάκελος κατά τη διαδικασία της ανωτέρω αναφερόμενης απόφασης, οι εξής παρεκκλίσεις:

- σε κτίρια, εντός της Περιφέρειας Αττικής, που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων του άρθρου 5 του από 24.5.1985 π.δ., όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του από την παρ.9 του άρθρου 10 του ν.4315/14,
- σε κτίρια που προορίζονται για νοσοκομεία και κλινικές του άρθρου 6 του από 6-10-1978 π.δ.,
- σε εγκαταστάσεις εφοδιαστικής της περ. 21 της παρ.ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114),
- σε βιομηχανικές εγκαταστάσεις της παρ. 7 του άρθρου 4 του από 24.5.1985 π.δ. και του από 31.3.1987 π.δ. (Δ' 303) εντός της Περιφέρειας Αττικής,
- για τα αναγκαία έργα εγκαταστάσεων διαχείρισης απορριμμάτων (Συλλογή - Διαλογή - Αποθήκευση - Επεξεργασία - Διάθεση κ.λπ.) του άρθρου 8Α, όπως προσετέθη με το π.δ./8.7.09 (ΑΑΠ 365) στο από 24.5.1985 π.δ.,
- για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του π.δ/24.5.85 (άρθρο 7 παρ.1 του π.δ./24.5.85). Επίσης για την ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων του Εθνικού Κέντρου Έρευνας Φυσικών Επιστημών (ΕΚΕΦΕ) "ΔΗΜΟΚΡΙΤΟΣ" κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του π.δ/24.5.85 (άρθρο 7 παρ. 5 του π.δ./24.5.85 όπως προστέθηκε με το π.δ/18-8-88 (Δ' 627)) και η ανέγερση εγκαταστάσεων της εταιρίας "Διαχειριστής Εθνικού Συστήματος Φυσικού Αερίου (ΔΕΣΦΑ) ΑΕ" κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του π.δ/24.5.85 (άρθρο 7 παρ.6 όπως προστέθηκε με την παρ.1 άρθρου 29 του ν.3734/09 (Α' 8)).
- σε κτίρια κοινωνικής πρόνοιας που δεν είναι ευαγή ιδρύματα, η παρέκκλιση χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα του κτιρίου φορέα και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

Στις περιπτώσεις γηπέδου για το οποίο προβλέπεται χορήγηση παρεκκλίσεων από τον Συντονιστή 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 ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Διευκρινίζεται ότι αιτήματα για χορήγηση παρεκκλίσεων τα οποία έχουν υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη πριν από την ισχύ του ν.4759/2020, εξετάζονται με τους όρους δόμησης που ίσχυαν πριν από την έναρξη ισχύος του ν.4759/2020 και σύμφωνα με τα ανώτατα

πολεοδομικά μεγέθη που όριζαν τα π.δ 24.5.1985 (Δ' 270), 31.3.1987 π.δ. (Δ' 303) και 6.10.1978 (Δ' 538), ως εμπύπτοντα στην περίπτωση στ. της παρ.4 του άρθρου 40 του ν.4759/2020.

#### **Δ) Συνένωση γηπέδων**

Με τη διάταξη της παρ. 6 του άρθρου 33 του ν.4759/2020, επιτρέπεται η συνένωση όμορων γηπέδων για την ενιαία λειτουργική τους αξιοποίηση, εφόσον συντρέχουν οι δύο οριζόμενες προϋποθέσεις, ήτοι προκύπτει γήπεδο εμβαδού τουλάχιστον τεσσάρων στρεμμάτων και ταυτόχρονα ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο βάσει των διατάξεων που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.4759/2020, συμπεριλαμβανομένων και των αρτίων γηπέδων της παρ.3 του άρθρου 23 του ν.3212/2003. Η διάταξη, που καταλαμβάνει όλες τις περιπτώσεις γηπέδων (με ή χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό 1<sup>ου</sup> επιπέδου ή διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου), αποσκοπεί αποκλειστικά στη βελτίωση της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των γηπέδων που συνενώνονται, μπορεί να οδηγεί και σε συνενούμενα μεγαλύτερα της αρτιότητας γήπεδα και σε κάθε περίπτωση οι όροι δόμησης που επιτρέπονται είναι εκείνοι που αντιστοιχούν στο σύνολο της ενοποιημένης μέσω διοικητικής πράξης (οικοδομική άδεια) έκτασης. Το ίδιο ισχύει και για την τήρηση των λοιπών όρων και περιορισμών για τη δόμηση νέων κατασκευών ή επέκταση υφιστάμενων (αποστάσεις από τα όρια κλπ), που εφαρμόζονται για το εμβαδόν των συνενωθέντων γηπέδων.

Κατ' εξαίρεση, εφόσον η οικοδόμηση του αρχικού άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου που συνενώνεται λειτουργικά με όμορό του απαιτούσε την εφαρμογή των κατ' ελάχιστον αποστάσεων από τα πλάγια όρια, (νοούνται οι κατά παρέκκλιση αποστάσεις του αρχικού άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου) είναι δυνατή η διατήρηση των εν λόγω αποστάσεων και μετά τη συνένωση, εφόσον με την εφαρμογή των πλαγιών κατά κανόνα αποστάσεων δεν εξασφαλίζεται ικανό πλάτος κτιρίου.

Επισημαίνεται ότι η διάταξη της παρ.6 του άρθρου 33 του ν.4759/2020 δεν πρέπει να συγχέεται με τις περιπτώσεις συνενώσεων που συντελούνται με συμβολαιογραφική πράξη, καθόσον στις περιπτώσεις αυτές είναι απαραίτητη η τήρηση του συνόλου των προϋποθέσεων εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον χρόνο δημιουργίας του γηπέδου. Εξυπακούεται, ότι στην περίπτωση που από τη λειτουργική συνένωση όμορων γηπέδων προκύπτει άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο κατά τις ανωτέρω προϋποθέσεις, δύναται να πραγματοποιηθεί και η αντίστοιχη συμβολαιογραφική συνένωση.

Σημειώνεται τέλος, ότι στο πλαίσιο εφαρμογής της παρ. 6 του άρθρου 33 του ν.4759/2020, δεν υφίσταται χρονικός περιορισμός εντός του οποίου πρέπει ή θα έπρεπε να είχε συντελεστεί η συνένωση για τη δημιουργία του ενιαίου γηπέδου. Ο χρόνος συνένωσης δεν αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για τον έλεγχο της αρτιότητας-οικοδομησιμότητας, αφού προϋπόθεση για την εφαρμογή της παρ.6 του άρθρου 33 του ν.4759/2020 είναι τουλάχιστον ένα από τα γήπεδα που συνενώνονται να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του προαναφερόμενου νόμου.

#### **Ε) Μεταβατικές διατάξεις**

Οι μεταβατικές διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 40 αφορούν μόνο τα γήπεδα της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του ν. 4759/2020. Εξ αυτών, όσα γήπεδα πληρούν τις προϋποθέσεις των περιπτώσεων α ή β



της παρ. 1 του άρθρου 1 του από 24.5.85 π.δ. και της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3212/2003 ή πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 5 ή 6 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020 οικοδομούνται άνευ χρονικού περιορισμού.

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΖΕΤΑΙ ότι για τα γήπεδα που βρίσκονται εντός περιοχών για τις οποίες από τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου γίνεται ρητή αναφορά ότι επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις της παρ.2 του άρθρου 1 του από 24-5-85 π.δ., αυτές εξακολουθούν να έχουν εφαρμογή.

Για τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020, είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών με τους προϊσχύοντες όρους δόμησης, εφόσον πληρούνται μία εκ των προϋποθέσεων α) έως και η) της παρ.4 του άρθρου 40 του ίδιου νόμου. Οικοδομικές άδειες που εκδίδονται με τις προγενέστερες διατάξεις επειδή πληρούν μία από τις προϋποθέσεις της παρ.4, αναθεωρούνται επίσης με τους προγενέστερους όρους δόμησης.

Ειδικά για κτίρια κατοικιών με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του ν.4759/2020 που βρίσκονται επί γηπέδων της παρ.1 του άρθρου 32 του προαναφερόμενου νόμου και στα οποία δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, δεν εφαρμόζεται η μείωση του συντελεστή κατά τα εδάφια α,β και γ της περίπτωσης δ της παρ.3 του άρθρου 33 και επιτρέπεται η εξάντλησή του σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.5.85 π.δ.

Κατ' αναλογία των μεταβατικών διατάξεων των παρ. 5 και 8 του άρθρου 40 του ν.4759/2020, οικοδομικές άδειες με χρήση «κατοικία» που βρίσκονται σε ισχύ επί αρτίων γηπέδων της παρ.1 του άρθρου 32, αναθεωρούνται εντός του χρόνου ισχύος τους με τις προγενέστερες αυτού διατάξεις, ως ορίζονται στα από 24.5.1985 (Δ' 270) και 6.10.1978 (Δ' 538) π.δ.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ**