



Άρθρο 120: Ειδικές διατάξεις - Αντικατάσταση των παρ. 2 και 4 και προσθήκη παρ. 6 και 7 στο άρθρο 27 του ν. 4067/2012

Οι παρ. 2 και 4 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α'79) τροποποιούνται, προστίθενται παρ. 6 και 7 και το άρθρο διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 27 Ειδικές διατάξεις

1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά τον χρόνο ανέγερσης τους, δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Στις περιπτώσεις της παρ. 4 του άρθρου 26, για τις οποίες είναι υποχρεωτική η προσαρμογή και δεν εφαρμόζονται οι εξαιρέσεις της παρ. 5 του ιδίου άρθρου, όταν απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, η κατασκευή αυτών είναι υποχρεωτική, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών με δαπάνες του υπόχρεου ή των υπόχρεων κατά παρέκκλιση του κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας. Στις λοιπές περιπτώσεις, που δεν είναι υποχρεωτική η προσαρμογή του κτιρίου, είναι δυνατή η κατασκευή ανελκυστήρα, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, μόνο κατόπιν αιτιολογημένης γνωμοδότησης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017, που εκδίδεται κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, συνοδευόμενης από αποδεδειγμένη πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών προς διατύπωση απόψεων προς την Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Αντίστοιχα, σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης, κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας, η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου), που διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά από το πεζοδρόμιο στους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, καθώς και στους λοιπούς εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του ισογείου και των λοιπών ορόφων υπέρ και υπό αυτό, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με απαραίτητη προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα. Η τοποθέτηση αναβατορίου για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών υπέρ του ενός ορόφου γίνεται βάσει τεχνικής μελέτης και ως προς μεν τη διαστασιολόγηση ακολουθεί τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ. 9 του άρθρου 26 του παρόντος νόμου, ως προς δε τη διαδικασία τοποθέτησης,



- αδειοδότησης και συντήρησης, ισχύουν τα αντίστοιχα που αφορούν σε ανελκυστήρες.
3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 10 όσο και 25, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.
4. Για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:
- α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου,
 - β) βεβαίωση του δημάρχου για τον χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου ή του γηπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον ίδιο,
 - γ) υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (Α' 75), στην οποία δηλώνεται ότι ο αιτών είναι κύριος του οικοπέδου ή του γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος απόκτησής του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του που επικαλείται για την παρέκκλιση. Για τα ανωτέρω τεμμένα μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μυναρέδων), με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων.
5. **α. Για κτίρια του δημοσίου τομέα και των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς και αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.**
- β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στο πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και εάν το κτίριο υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), οι παρεκκλίσεις εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού.**
6. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι και τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο.
7. **Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και με την τήρηση των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού**, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του έτους 1923, ή και η ανάπτυξη σ' αυτά δραστηριοτήτων, που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον:
- α) τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα,



ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΕΣ
ΛΥΣΕΙΣ Α.Ε.

- β) έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας,
- γ) έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα τήρησης των μακροχρόνιων υποχρεώσεων από την υπαγωγή τους στις διατάξεις αναπτυξιακών νόμων. Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τμήματα των παραπάνω κτιρίων, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση. **Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από:**
- α) Γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εάν το κτίριο είναι μνημείο ή βρίσκεται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, κατά τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153).
- β) **Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού, που διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπλασης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του Ο.Τ.Α. αυτού. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παρούσα δεν ισχύει.»**