

ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3-5-85]
"Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους".

ΠΡΟΣΟΧΗ: Το παρόν Δ/γμα δεν εφαρμόζεται:

α) Σε οικισμούς περιαστικούς που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια Γενικών Πολεοδομικών σχεδίων σύμφωνα με τον Ν-1337/83.

β) Σε οικισμούς οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους Ν.Αττικής, Ευβοίας, Κορινθίας, Θεσ σαλο νίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής (βλ. άρθρ-9 ΠΔ/20-8-85)

ΑΡΘΡΟΝ-1. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]
Αντικείμενο.

Το παρόν διάταγμα αφορά τους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους. Ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται στην τελευταία απογραφή ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους ανεξάρτητα εάν ο Δήμος ή η Κοινότητα στον οποίο υπάγονται έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους.

ΑΡΘΡΟΝ-2. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]
Κατηγορίες οικισμών.

1. Για την εφαρμογή του παρόντος δ/τος διακρίνονται οι εξής κατηγορίες οικισμών:

α) Περιαστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή σε απόσταση από αστικά κέντρα και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση ως τόποι προαστιακοί.

β) Παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500 μ. από τον αιγιαλό, ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται, (δεν θεωρούνται παραλιακοί) όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100 μ. σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας.

γ) τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων.

δ) Αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

ε) Ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.

στ) Αδιάφοροι: όσοι δεν απαιτούν ιδιαίτερη προστασία.

η) Συνεκτικοί: όσων τουλάχιστονι το 90% των οικοδομών δεν

απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των 40 μέτρων. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του, με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.

θ) Διάσπαρτοι: όσοι δεν είναι συνεκτικοί.

ι) Δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των 200 κατ. σύμφωνα με τη τελευταία απογραφή πληθυσμού και κατά την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του 10%. ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κυρίων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του συνολικού αριθμού των υπαρχόντων σπιτιών του οικισμού.

Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις (κτηνοτροφικός οικισμός) μπορεί ο οικισμός να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός.

ια) Στάσιμοι: όσοι δεν είναι δυναμικοί.

ιβ) Μικροί: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν σαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατ. ή μέχρι 100 οικοδομές.

ιγ) Μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό 201 - 1.000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές.

ιδ) Μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1.001 - 2.000 κατοίκους.

2. Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις πιο πάνω κατηγορίες γίνεται με απόφαση του Νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.

Η απόφαση του Νομάρχη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΡΘΡΟΝ-3. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]

Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού.

1. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 ή 1:2.000 ή αεροφωτογραφία σχετικής κλίμακας ή τοπογραφικό σκαρίφημα κλίμακας 1:5.000 ή 1:2.000 που έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων χαρτών και επί τόπου ελέγχου, πάνω στα οποία σημειώνονται τα όρια του οικισμού, τα οποία δημοσιεύονται μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται διάκριση του οικισμού σε κατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2.

Για τις περιπτώσεις οικισμών περιαστικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιολόγων συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού.

2. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.

3. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των πιο πάνω οικισμών κινείται από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα, μπορεί δε να κινηθεί και από την οικεία Νομαρχία ή το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

4. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Δήμο ή την

Κοινότητα η απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου εκτίθεται μαζί με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία ή τοπογραφικό σκαρίφημα, στο Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα για δέκα πέντε (15) ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται γι' αυτό από το Δήμαρχο ή Πρόεδρο της Κοινότητας με γενική πρόσκληση, η οποία τοιχοκολλείται στα δημοσιώτερα μέρη του οικισμού.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στο Δήμο ή στην Κοινότητα τις τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος ή η Κοινότητα υποχρεούται να διαβιβάσει μαζί με τη σχετική γνωμοδότηση του στο Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών (ΤΠΠΕ) της οικείας Νομαρχίας.

5. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Νομάρχη ή το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα για γνωμοδότηση μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της σχετικής μελέτης.

Η γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου εκδίδεται μετά την τήρηση της ίδιας όπως στην προηγούμενη παράγραφο 4 διαδικασίας και κοινοποιείται στην οικεία Νομαρχία.

Εάν οι προθεσμίες αυτές περάσουν άπρακτες η γνωμοδότηση θεωρείται για το Νομάρχη θετική και εκδίδεται η απόφαση του Νομάρχη.

6. Όπου στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος αναφέρεται Νομάρχης, νοείται, για το νομό Αττικής, ο Νομάρχης του οικείου διαμερίσματος, όπου Νομαρχία, νοείται το οικείο διαμέρισμα, όπου δε αναφέρεται Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αρμόδιο για γνωμοδότηση, νοείται το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου διαμερίσματος και όπου άλλες υπηρεσίες νοούνται οι αντίστοιχες υπηρεσίες του οικείου διαμερίσματος.

ΑΡΘΡΟΝ-4. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]

Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού.

1. Ο καθορισμός των ορίων οικισμού γίνεται αναλόγως της κατηγορίας τους ως εξής:

α) Για οικισμούς περιαστικούς ή παραλιακούς ή τουριστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς, το όριο ορίζεται από τη γραμμή που περιβάλλει τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα πιο πάνω όρια πρέπει κατά το δυνατόν να προσδιορίζουν ενιαία έκταση του οικισμού που να περιλαμβάνει τα συνεκτικά τμήματα, τις τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούν το διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις παραπάνω περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού.

Συνεκτικό τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες δεν απέχουν μεταξύ τους ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη από 40 μ.

Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.

"Ειδικά όλοι οι οικισμοί του Ν. Αττικής οι οποίοι υπάγονται στις ρυθμίσεις του διατάγματος αυτού, οριοθετούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση (α)".

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδαφ. προσετέθη με το ΠΔ/25-4-89 (ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89).

β) Για τους λοιπούς οικισμούς το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800 μ. από το κέντρο του οικισμού για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ. για μεσαίους και μέχρι 300 μ. για μικρούς οικισμούς. Στα πιο πάνω όρια δεν περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που αναφέρονται στην παράγρ. 2 του άρθρου αυτού.

Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ. και 300 μ. περιορίζονται σημαντικά, λόγω εξαίρεσης των ανωτέρω εκτάσεων, μπορεί τα όρια να επεκταθούν μέχρι τα 800 μ. με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού. Σε οικισμούς που έχουν καθορισθή σαν στάσιμοι με απόφαση Νομάρχου σε εφαρμογή διατάξεων του π.δ. 6.12.82 (ΦΕΚ 588 Δ) το όριό τους προσδιορίζεται από ακτίνα 800 μ. από το κέντρο του οικισμού με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού.

Εάν πέρα από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο, τότε εάν μεν τούτο βρίσκεται σε επαφή με το όριο του οικισμού, περιλαμβάνεται σ' αυτό.

Εάν το παραπάνω συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα δεν είναι σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε τούτο θεωρείται ότι αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα του οικισμού, έξω από το παραπάνω όριό του και εφαρμόζονται οι διατάξεις των από 24.4.86 (ΦΕΚ 181 Δ) και από 20.8.85 (ΦΕΚ 414/Δ) ΠΔ/των όπως τροποποιούνται με το ΠΔ/14.2.87"

(Σ.Σ. Τα εντός "... " του εδαφ. (β) τίθενται ως αντικατεστάθησαν με το ΠΔ/14-2-87 (ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

Ως συνεκτικό τμήμα και ως οικοδομή θεωρούνται τα οριζόμενα στην παρ. 1α του ίδιου άρθρου. Ως διάσπαρτο τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο απόσταση το πολύ 80 μ.

Τα όρια οικισμού επίσης, μπορούν να μετατίθενται κατά μικρή απόσταση μόνο όταν πρόκειται να ταυτιστούν με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό, εύκολα αναγνωρίσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετιστούν με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά ορόσημα, όπως διασταυρώσεις οδών, γέφυρες κλπ.

Ως κέντρο του οικισμού ορίζεται το πρωτεύον κέντρο του, το οποίο συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, εκκλησία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα, εμπορικές εγκαταστάσεις.

Όταν δεν υπάρχει κέντρο που να προσδιορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω τότε εφαρμόζεται το γεωμετρικό κέντρο της περιοχής του οικισμού.

"2. Α. Εντός των ορίων οικισμών δεν περιλαμβάνονται οι εξής περιοχές:

α) Δάση, δασικές εκτάσεις και αναδασωτές περιοχές.

β) Καλυπτόμενες από π.δ. ή υπουργικές αποφάσεις προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών διατηρητέων μνημείων και περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

(Σ.Σ. Το εδαφ. (β) τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/25-4-89 (ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89).

γ) Λατομικές ζώνες αδρανών υλικών και περιοχές ασφαλείας πυλώνων ΔΕΗ.

δ) Εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά κατά το άρθρο 2

της Σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία έχει κυρωθεί με το ν-1126/81 (ΦΕΚ 32/Α).

ε) Ζώνες πλάτους 200 μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού εθνικού δικτύου.

στ) Περιοχές γεωλογικώς ή εδαφοτεχνικώς ακατάλληλες για δόμηση.

Β. Επίσης δεν περιλαμβάνονται κατά κανόνα πλην εξαιρετικών περιπτώσεων, οι εξής εκτάσεις:

α) Υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας, καθώς και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής.

β) Υφιστάμενες ή νομοθετημένες χρήσεις εμφανώς ασυμβίβαστες με τη χρήση κατοικίας κατά το π.δ. 81/1980 (ΦΕΚ 27/Α).

γ) Ζώνες που το πλάτος τους κυμαίνεται:

- μεταξύ 80 - 120 μ. από τον άξονα επαρχιακής ή εθνικής οδού εκτός των αναφερομένων στην παραπάνω περίπτωση ε.

- περί τα 500 μ. από σημαντικό αρχαιολογικό ή ιστορικό τόπο.

- περί τα 50 μ. από τα όρια βάλτου, χειμάρρου ή από σιδηροδρομική γραμμή.

Οι παραπάνω αποστάσεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις όπου μέρος του οικισμού διάσπαρτο ή συνεκτικό εμπίπτει στις ζώνες αυτές.

δ) Ζώνες με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέματα που αναφέρονται σε ασφάλεια, υγιεινή, κυκλοφορία".

(Σ.Σ. Η παρ. 2 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/14-2-87 (ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

3. Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν σύμφωνα με την παρ. 1β του άρθρου 2 του παρόντος εξαιρεθεί των παραλιακών (βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. από τον αιγιαλό και σε υψόμετρο μεγαλύτερο από 100 μ.) στον προσδιορισμό της περιοχής του ορίου του οικισμού, προς την κατεύθυνση της παραλίας πρέπει μέσα στα όρια να εντάσσονται μόνο το ή τα συνεκτικά τους τμήματα.

4. Συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα του οικισμού που εκτείνεται εντός περιοχής ή ζώνης ακατάλληλης για οικιστική χρήση δεν εξαιρείται του ορίου.

5. Ζώνη η οποία δεν περιλαμβάνει διάσπαρτο ή συνεκτικό τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό (ρέμματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, βάλτοι, σημαντικοί οδικοί άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια ΟΤΑ) δεν περιλαμβάνεται εντός των ορίων του.

ΑΡΘΡΟΝ-5. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [ΙΣΧΥΕΙ από 3.5.1985]

Γενικοί όροι δόμησης

Μετά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών ισχύουν οι εξής όροι δόμησης.

1. Αρτιότητα.

"α) Εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2.000 τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά, μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλιστεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

Τα ως άνω εμβαδά οικοπέδων εξειδικεύονται με απόφαση του Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού. Για την εξειδίκευση αυτή, λαμβάνονται υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομ. ιστού του οικισμού".

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδαφ. (α) της παρ. 1 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/14-2-87 ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

β) Κατά παρέκκλιση εντός των ως άνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος, εφόσον δεν έχουν το ελάχιστο εμβαδόν που ορίζεται στην παρ. 1α.

(Σ.Σ βλέπε ΣΗΜ.ΣΥΝΤ Εγγρ-ΔΤΕ/6923/196/14-2-03)

γ) Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

"2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 70% της επιφανείας τους.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων με συντελεστή δόμησης που κλιμακώνεται προοδευτικά και ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου ως εξής:

- για τα πρώτα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,60.

- για τα επόμενα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,80.

- για τα επόμενα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,60.

- για τα πέραν των 300 μ² τμήμα επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40. Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητικά κτίρια, δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 μ².

(Σ.Σ. Η παρ. 2 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/14-2-87 ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

"Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το από 19.10.1978 Π. Δ/γμα (Δ' 594) ως παραδοσιακοί ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου σε 1. Κατά τα λοιπά και για τους οικισμούς αυτούς ισχύουν οι λοιπές διατάξεις της περίπτωσης αυτής".

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδαφ. προσετέθη με το ΠΔ/25-4-89 ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89).

γ) Κατά παρέκκλιση των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου ορίζεται:

γα) Για τμήμα οικοπέδου το οποίο έχει χαρακτηρισθεί χώρος για ανέγερση κτιρίου κοινής ωφέλειας επιφάνειας πέραν των 300 μ² συντελεστής δόμησης 0,80 χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων.

γβ) Για οικοπέδα τουριστικών εγκαταστάσεων ή αμιγούς επαγγελματικής χρήσης ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:

- για το πέραν των 300 μ² και μέχρι 2.000 μ² τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,60.

- για το πέραν των 2.000 μ² και μέχρι 4.000 μ² τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,50.

- για το πέραν των 4.000 μ² τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40.

Και στις περιπτώσεις αυτές τα κτίρια ανεγείρονται χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων.

γγ) Επίσης όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης γ της παρ. 1 του άρθρου 6 του παρόντος, επιτρέπεται η υπέρβασή της στο τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β της παρούσας παραγράφου, οριζόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων".

"3. Σύστημα δόμησης.

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. Μέσα στην απόσταση αυτή επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών πλάτους μέχρι ένα (1,00) μέτρο. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50 μέτρα τουλάχιστον.

(Σ.Σ. Η παρ. 3 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/14-2-87 ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

"4. Μέγιστο ύψος κτιρίων.

α) Το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μ. Δύναται με απόφαση του Νομάρχη να ορίζεται κατά περιοχές, αύξηση του παραπάνω μεγίστου ύψους μέχρι τα 8,50 μ. όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι που σχετίζονται με τη διατήρηση του τυχόν ιδιαίτερου χαρακτήρα του οικισμού.

β) Το μέγιστο ύψος κτιρίων σε κάθε όψη τους μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου) με την επιφύλαξη της παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α).

γ) Σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που εγκρίνονται με απόφαση του Νομάρχη, επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους μέχρι 2,00 μέτρα.

δ) Πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή, εκτός από αυτές που αναφέρονται παρακάτω:

- Καπνοδόχοι, αγωγοί, αερισμού, καπνοσυλλέκτες, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, πύργοι ψύξεως και δοχεία, διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του Ν-1577/85.

- Στέγες.

- Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το άρθρο 26 του Ν-1577/85.

- Κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες).

- Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων.

Όλες οι παραπάνω κατασκευές, πρέπει να αποτελούν ενιαίο αισθητικό σύνολο.

ε) Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ."

"5. Με απόφαση Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού είναι δυνατόν για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του οικισμού και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα να καθορίζονται συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης και ύψος κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα με το παρόν διάταγμα καθώς και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού".

(Σ.Σ. Η παρ. 5 προσετέθη με το ΠΔ/25-4-89 ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89).

ΑΡΘΡΟΝ-6. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατοίκους [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3-5-85]

Γραμμή Δόμησης

"1. Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση . Ο παραπάνω χώρος πρέπει να έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μέτρα και να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των 4 μέτρων, για να είναι το οικόπεδο οικοδομήσιμο, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη, της οποίας αντίγραφο κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο ΟΤΑ, να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόση, ώστε από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μέτρων. Της παραπάνω ρύθμισης εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές.

Σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού και εφόσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους.

2α. Υφιστάμενο οικόπεδο κατά την ισχύ του παρόντος που δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι

οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί από τον ιδιοκτήτη σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο ΟΤΑ, λωρίδα οικοπέδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικοπέδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την εξασφάλιση της σύνδεσης αυτής είναι δυνατόν να γίνεται παραχώρηση σε κοινή χρήση έκτασης που ανήκει σε γειτονικές ιδιοκτησίες είτε απ' ευθείας από τους κυρίους αυτών είτε κατόπιν μεταβίβασης στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του οικοπέδου που στερείται τη σύνδεση.

β. Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης α ισχύουν και για οικοπέδα που δημιουργούνται από κατάτμηση, με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών επί του κοινοχρήστου χώρου ή του χώρου που έχει τεθεί σε κοινή χρήση να είναι δώδεκα (12) μέτρα τουλάχιστον.

γ. Προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της παραχώρησης της λωρίδας του οικοπέδου σε κοινή χρήση στις περιπτώσεις α και β όταν το συνολικό μήκος της υπερβαίνει τα 50 μέτρα, είναι η έγκρισή της από την αρμόδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας αρχή, η οποία κρίνει αν η θέση αυτής της έκτασης εξασφαλίζει τη δυνατότητα μελλοντικής ενσωμάτωσής της στο δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την έγκριση, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα, ώστε να φαίνεται η σύνδεση με τον υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο καθώς και το γειτονικό δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Η αρμόδια αρχή, πριν από την έγκριση δύναται να ζητήσει τη γνώμη Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου νομού.

3. Με απόφαση Νομάρχη ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχής και γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, είναι δυνατόν να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2, πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο από τέσσερα (4) μέτρα και έως οκτώ (8) μέτρα, εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς.

**(Σ.Σ. Βλ. και [ΣΤΕ-1828/08](#) (Τμήμα Ε της 11-6-08)
Οικισμοί, Κατάτμηση οικοπέδων, Τυφλά οικοπέδα,
Πρόσωπο οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο καθώς και
τις οδηγίες που παρέχονται για το θέμα από τον
Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς,
Αιγαίου και Δωδεκανήσου με την [Εγκ-42/08](#)
Βλ. και [Αρθ-29](#) παρ.Γ του Ν-2831/00,
αρμόδια όργανα για την οριοθέτηση των οικισμών)**

4. Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας τους εφόσον τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Η αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας υπολογίζεται σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του παραχωρούμενου τμήματος του οικοπέδου και προστίθεται στην συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αντιστοιχεί στο οικοπέδο πριν από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του. Η παραπάνω αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από 300 τ.μ. Η κάλυψη του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβεί το 70% της επιφάνειας, που απομένει ύστερα από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του. Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων. Η παραχώρηση

του τμήματος οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη η οποία συντάσσεται και μεταγράφεται μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη, η οποία και μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικόπεδο.

5. Το εναπομένον οικόπεδο μετά την παραχώρηση κατά τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξακολουθεί να θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση.

6α. Το κτίριο τοποθετείται στη γραμμή δόμησης όπως αυτή διαμορφώνεται με την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων παραγράφων είτε εσώτερον αυτής, κατά την κύρια όψη του, στο σύνολο ή σε τμήμα αυτής.

β. Σε οικόπεδο μεγαλύτερο των 500 τμ. το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 2,50 μέτρων από την παραπάνω οριζόμενη γραμμή δόμησης.

γ. Με απόφαση του οικείου Νομάρχη που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού είναι δυνατόν να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφισταμένων κοινοχρήστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις περιπτώσεις α και β, είτε για ολόκληρο τον οικισμό είτε για τμήμα του μόνο, είτε και για μεμονωμένη περίπτωση, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και φυσιογνωμίας του οικισμού.

7. Σε περίπτωση **παραλιακών οικισμών** και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:

- Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.
- Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού.

Κατ' εξαίρεση με απόφαση Νομάρχη που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ και σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού είναι δυνατόν να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική από την προκύπτουσα με την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης στις εξής περιπτώσεις:

α) Όταν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού με ζώνη παραλίας πλάτους μικρότερου των 15 μέτρων συνολικά ή τμηματικά και υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης με πυκνή δόμηση, η γραμμή δόμησης στο τμήμα αυτό μπορεί να καθοριστεί σε απόσταση μικρότερη των 15 μέτρων και πάντως όχι εντός της ζώνης παραλίας. Υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται εντός της ζώνης που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσεως υγιεινής και ασφάλειας.

β) Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και πληρούνται οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α μπορεί να καθοριστεί γραμμή δόμησης, όπως παραπάνω, αλλά σε απόσταση τουλάχιστον 10 μέτρων από την εκτιμώμενη γραμμή

αιγιαλού.

γ) Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού αλλά μεταξύ των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα και της θάλασσας υπάρχει φυσικά διαμορφωμένη υψομετρική διαφορά άνω των 8 μέτρων, η γραμμή δόμησης μπορεί να τοποθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 50 μέτρων και πάντως εσώτερον τουλάχιστον 15 μέτρων από το κατώτερο σημείο της φυσικά διαμορφωμένης υψομετρικής διαφοράς.

δ) Όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και υπάρχει φυσικά διαμορφωμένη παραλία (αμμώδης, σκυρώδης, ελώδης έκταση) βάθους μεγαλύτερου των 50 μέτρων η γραμμή δόμησης τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη των 50 μέτρων.

Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται πάνω στη νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας. Τυχόν δυσμενέστερες διατάξεις από τις καθοριζόμενες για του παρόντος, που καθορίζουν τις αποστάσεις δόμησης για εθνικές και επαρχιακές οδούς κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος.

ε) Στις πιο πάνω περιπτώσεις, προϋπόθεση για την ανέγερση οικοδομής επί των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα είναι να εξασφαλίζεται με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο χώρος προσπέλασης να έχει τεθεί σε κοινή χρήση, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, συνδεδεμένος με υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, μεταξύ του οικοπέδου και της θάλασσας.

8. Απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 10 μέτρων από τις όχθες των ρεμάτων.

9. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού, δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο

ΑΡΘΡΟΝ-7. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατοίκους [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3-5-85]

Γενικές Διατάξεις.

1. "Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει την αρτιότητα που ορίζεται με την απόφαση του Νομάρχη, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή".

(Σ.Σ. Η παρ. 1 του Αρθ-7 τίθεται ως αντικατεστάθη και συνεπληρώθη με το ΠΔ/14-2-87 ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

(Σ.Σ βλέπε ΣΗΜ.ΣΥΝΤ Εγγρ-ΔΤΕ/6923/19614-2-03)

2. Επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η επισκευή των κτιρίων που υπάρχουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος έστω και αν η δόμησή τους αντίκεινται στις διατάξεις αυτού.

"3. Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μέτρων από τα όρια του οικισμού, όπως αυτά ισχύουν.

(Σ.Σ βλέπε οδηγίες [Εγκ-31255/1550/51/20-5-87](#)

[Εγκ-51/87 ΣΤΕ-1239/87](#), Περί οχλουσών βιομηχανικών

εγκαταστάσεων σε απόσταση 500 μέτρα από τα όρια οικισμών,
Εγγρ-11684/2685/23-6-99 Δυνατότητα ανεγέρσεως θερμοκηπίων
μέσα στα όρια οικισμών,
[Αποφ-30095/9-11-04](#) (Εγκ-30094/04)

Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση θερμοκηπίων
σε περιοχές εντός ορίων οποιασδήποτε κατηγορίας οικισμού)

Με απόφαση του Νομάρχη μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, του οικείου δημοτικού, κοινοτικού συμβουλίου και γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, που πρέπει να διατυπωθεί εντός προθεσμίας 20 ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, δύναται:

α. Για οικισμούς παραλιακούς ή τουριστικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο των 500 μέτρων και έως 1.000 μέτρα.

β. Για τους στάσιμους οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα 200 μέτρα σε όλη την περίμετρο του οικισμού ή σε τμήμα αυτής.

γ. Για όλους τους οικισμούς να καθορίζεται γραφικά ζώνη ποικίλου πλάτους όταν η εφαρμογή των παραπάνω αποστάσεων δεν είναι δυνατή (μικρή απόσταση μεταξύ οικισμών - απαγορευτικό ανάγλυφο κ.α.) και να επιβάλλεται για τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας. Με τον καθορισμό της παραπάνω ζώνης, μπορεί να τεθούν περιορισμοί ως προς τους βιομηχανικούς κλάδους και τη δυναμικότητα των μονάδων, λαμβανομένης πάντα υπόψη της προστασίας του περιβάλλοντος".

(Σ.Σ. Η παρ. 3 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/25-4-89 ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89).

"4α. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, εντός των περιγραφομένων στην προηγούμενη παράγραφο περιοχών, κτιριακών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ και της ΔΕΗ.

"β. Επίσης κατ' εξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, στις ίδιες ως άνω περιοχές, βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης, με απόφαση του οικείου Νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας που συνοδεύεται απαραίτητως και από έκθεση περιβαλλοντικών επιπτώσεων."

5." Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, δύναται να καθορίζονται διαφορετικές αποστάσεις από τις καθοριζόμενες στην παράγραφο 3, για ορισμένους βιομηχανικούς κλάδους με βάση τεχνικό - οικονομικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Με την ίδια απόφαση, καθορίζονται περιορισμοί ως προς τη δυναμικότητα των μονάδων και τα αναγκαία μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος."

(Σ.Σ. Οι παρ. 4 και 5 τίθενται ως προσετέθησαν με το ΠΔ/25-4-89 ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89) οι δε επόμενοι παρ. αριθμούνται ως 6, 7, 8, 9, 10, 11 και 12).

6. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατά την κρίση "της αρμοδίας για την χορήγηση της άδειας ιδρύσεως ή και λειτουργίας Δημ. Υπηρεσίας".

7. Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου, "όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο".

(Σ.Σ. Τα εντός "... " των παρ. 6 και 7 (τέως παρ. 4 και 5) τίθενται ως αντικατεστάθησαν με το ΠΔ/14-2-87 ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

"8. Για κτίρια όγκου πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) κυβικά μέτρα πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους, (φυσικού ή διαμορφωμένου), επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Εφόσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου, αποφαίνεται για τη μελέτη του κτιρίου, η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου".

(Σ.Σ. Η παρ. 8 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/14-2-87 (ΦΕΚ-133/Δ/23-2-87).

9. Σε περίπτωση που επιβάλλεται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους δόμησης του οικισμού, στέγη από κεραμίδια, απαγορεύεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες ακολουθούν εκείνες του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πληρώσεως του κτιρίου, πριν από την περάτωση των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η συνέχιση των εργασιών γίνεται μόνο κατόπιν σχετικής βεβαιώσεως της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής, για την παροχή δε ηλεκτρικού ρεύματος, σύνδεση με δίκτυο νερού και τηλεφώνου απαιτείται υποχρεωτικά η πιο πάνω βεβαίωση.

10. Οι τυχόν αναμονές σπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

11. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής ακάλυπτης σκάλας από το έδαφος προς τον όροφο και το δώμα με τον όρο ότι το μέγιστο πλάτος της θα είναι το πολύ 1 μέτρο. Η σκάλα (κλίμακα) αυτή δεν θα υπολογίζεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου έστω και αν ο κάτω από αυτή χώρος είναι κλειστός. Η εξωτερική σκάλα (Ανοιχτή κλίμακα) προς το δώμα μένει ακάλυπτη και δεν επιτρέπεται η κατασκευή οποιουδήποτε κλειστού χώρου στο δώμα.

12. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστηλώματα ("πυλωτή").

(Σ.Σ. Η εντός "... " λέξη πυλωτή συνεπληρώθη με το ΠΔ/14-2-86 (ΦΕΚ-133/Α/23-2-87).

**ΑΡΘΡΟΝ-8. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).
ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [ΙΣΧΥΕΙ απο 3.5.1985]
Ειδικοί όροι δόμησης.**

1. Αρμοδιότητες για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης.

1.1. Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου

Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού ανά οικισμό ή σύνολο οικισμών, οι οποίοι εμφανίζουν τα ίδια χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας. Η σχετική απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

1.2. Προκειμένου για το νομό Αττικής εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 3 του παρόντος.

2. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων.

2.1. Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών απαιτείται υποχρεωτικά αρχιτεκτονική αναγνώριση του οικισμού. Η αναγνώριση γίνεται βάση του "δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης" το οποίο δημοσιεύεται ως παράρτημα του παρόντος δ/τος και στο οποίο συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις.

2.2. Κατά την αναγνώριση επισημαίνεται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των κτισμάτων του οικισμού. Κυρίαρχος τύπος θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος τύπος για τον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο έστω και πολύ αξιόλογο δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

2.3. Σε περίπτωση κατά την οποία οικισμός έχει αλλοιωθεί εντελώς ώστε να μην διαθέτει παραδοσιακά πρότυπα τρόπου και μορφής δόμησης ως κυρίαρχος τύπος θεωρείται αυτός των αμέσως γειτονικών προς τον οικισμό.

3. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης.

"3.1. Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν κατ' αρχήν όλους τους οικισμούς".

(Σ.Σ. Οι παρ. 3.1 και 3.2 τίθενται ως αντικατεστάθησαν με το ΠΔ/14-2-87 (ΦΕΚ-133/Α/23-2-87).

"3.2. Αδιάφοροι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως "αδιάφορος" κατά τους ορισμούς του παρόντος δύναται να επιβάλλονται οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης:

α) Ο τρόπος κάλυψης και σε περίπτωση στέγης η επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (π.χ. βυζαντινό κεραμιδί χρώμα).

β) Οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου σε ό,τι αφορά τους χρωματισμούς τους.

γ) Οι ανοιχτοί εξώστες ως προς την θέση τους στις όψεις του κτιρίου και το πλάτος τους.

δ) τα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωματίων ως προς το υλικό κατασκευής τους.

ε) Τα εξωτερικά ανοίγματα σαν αναλογία στο σύνολο των όψεων του κάθε ορόφου του κτιρίου.

ζ) Η περίφραξη του οικοπέδου σχετικά με τον τύπο και τον χρωματισμό της περίφραξης.

3.3. Ενδιαφέροντες οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί σαν "ενδιαφέρων" κατά τους ορισμούς του παρόντος υποχρεωτικά επιβάλλονται τα προβλεπόμενα στην παρ. 3.2. και οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

α) Τα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου.

β) Τα εξωτερικά ανοίγματα σε ό,τι αφορά την διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρεκιού).

γ) Τα εξωτερικά κουφώματα ως προς το υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα τους.

3.4. Αξιόλογοι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού

"αξιόλογου" κατά τους ορισμούς του παρόντος οι ειδικοί όροι δόμησης υποχρεωτικά επιβάλλουν την τήρηση όλων των ενδείξεων του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

3.5. Για τις περιπτώσεις οικισμών αδιαφόρων (παρ. 3.2) και οικισμών ενδιαφερόντων (παρ. 3.3) οι λοιπές ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης αναφέρονται στη σχετική απόφαση και είναι δυναμικές για τον ιδιοκτήτη ή τον μελετητή.

ΑΡΘΡΟΝ-9. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).
ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]
Καταργούμενες - διατηρούμενες διατάξεις.

1. "Με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης" καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της αρτιότητας των γηπέδων, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παρόντος και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων:

α) Του από ΠΔ/2-3-81 (ΦΕΚ-138/Δ/81) όπως ισχύει σήμερα.

β) Του από ΒΔ/25-8-69 (ΦΕΚ-164/Δ/69) όπως ισχύει σήμερα.

γ) Του από ΠΔ/6-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ/78) όπως ισχύει σήμερα.

δ) Του από ΠΔ/6-12-82 (ΦΕΚ-588/Δ/82) και οι αποφάσεις Νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.

ε) Των ειδικών διαταγμάτων ή αποφάσεων Νομαρχών που καθορίζουν όρους δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς σχέδιο.

2. Εξακολουθούν να ισχύουν ειδικά διατάγματα ή αποφάσεις Νομαρχών που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο.

3. Ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν παραδοσιακούς οικισμούς και καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης αυτών κασιχύνουν των διατάξεων του παρόντος.

(Σ.Σ. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/25-4-89 (ΦΕΚ-293/Δ/16-5-89).

Για τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί με το από ΠΔ/19-10-78 (ΦΕΚ-594/Δ/78), εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίζονται με το άρθ-5 παρ. 2 αυτού του δ/τος, αντί των αντίστοιχων όρων δόμησης του ως άνω από ΠΔ/19-10-78

ΑΡΘΡΟΝ-10. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).
ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]
Μεταβατικές Διατάξεις

1. Όρια οικισμών προ του 1923 που καθορίστηκαν με αποφάσεις Νομαρχών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

"2. Οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης καθορισμού των ορίων και κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και ισχύουν, εκτελούνται ή αναθεωρούνται, χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, σύμφωνα με τις προϋσχύουσες

διατάξεις, εφόσον είναι ευμενέστερες. Επίσης σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, αν είναι ευμενέστερες, εκδίδονται, εκτελούνται και αναθεωρούνται οι άδειες χωρίς να αποκλείεται ο συνδυασμός των προγενέστερων και των νέων διατάξεων και χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου, εφόσον μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού των ορίων και κατάταξιν του οικισμού σε κατηγορίες:

(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθρου 10 τίθεται ως αντικατεστάθη με το ΠΔ/14-2-87 (ΦΕΚ-133/Α/23-2-87).

α) έχει υποβληθεί σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή
β) έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια του προελέγχου που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις ή
γ) έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου, σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση προϊσχύουσες διατάξεις.

δ) αν η οικοδόμηση έχει μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης καθορισμού των ορίων κλπ. συμφωνηθεί ή προσυμφωνηθεί με δημόσιο έγγραφο (σύμβαση) ή εάν προβλέπεται με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ε) αν αφορούν ανέγερση κτιρίου για το οποίο έχει προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός βάσει της με αριθμ. Αποφ-27960/1665/7/30-9-70 (ΦΕΚ-684/Β) απόφασης του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος βάσει του άρθρου 11 παρ. 5 του Ν-716/77.

2.1. Στην περίπτωση β οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται αν η αίτηση για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας με όλα τα απαιτούμενα σχέδια και δικαιολογητικά υποβληθεί μέσα σε προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού των ορίων, ενώ στις περιπτώσεις γ, δ και ε η προθεσμία αυτή είναι δύο έτη.

Στην πιο πάνω περίπτωση α, οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον δεν τεθεί ο φάκελλος στο αρχείο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις".

ΑΡΘΡΟΝ-11 ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).

ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [ΙΣΧΥΕΙ απο 3.5.1985]

Δελτίο αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

ΔΕΛΤΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΑΝΑΓΝΩΣΗΣ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ | ΣΥΝΕΧΕΣ | Π. ΕΛΕΥΘΕΡΟ | ΠΤΕΡΥΓΩΝ

ΟΙΚΙΣΜΟΣ:
ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝ:
ΑΡ. ΕΣΥΕ:
ΝΟΜΟΣ:

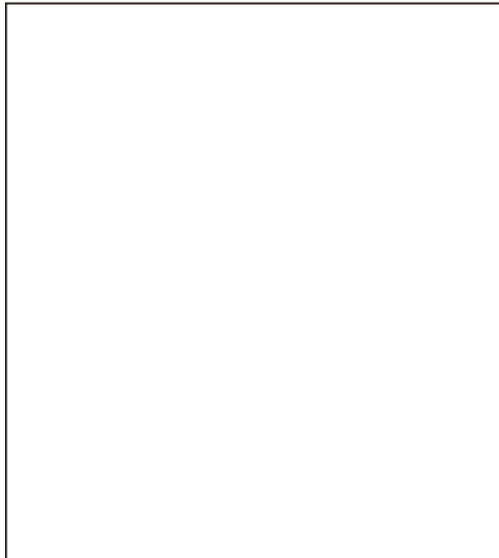
α/α	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΥΠΟΣ		ΙΣΟΓΕΙΟ		Α' ΟΡΟΦΟΣ		Β' ΟΡΟΦΟΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ		
			ΥΔΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΥΔΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΥΔΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΔΕΙΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ		
Α	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ	1. στέγης μονόριχτης							%	ΚΑΙΣΗ	ΠΡΟΣΕ.
		2. στέγης δίριχτης							%		
		3. στέγης τετράριχτης							%		
		4. δώματος									
		5. θόλου									
Β	ΟΨΕΙΣ	1. κάρια όψη							σκέπτο		
		2. λουτές όψεις									
		3.									
Γ	ΕΣΩΤΕΣ	1. ανοικτός σκελετός							πλάτος	μήκος	σκέπτο
		2. ανοικτ. καλυμμένος									
		3. κλειστός									
		4. σπρά - χαγιάσι									
		5.									
Δ	ΣΤΗΘΑΙΑ	1. εξωστών							σκέπτο		
		2. εξωτερικής σκάλας									
		3. δώματος									
		4.									
Ε	ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ	Ποσοστό ανοιγμάτων		%		%		%	σκέπτο		
		1. ορόφωνο πρέκι									
		2. ημικυκλικό πρέκι									
		3. τριγωνό πρέκι									
		4.									
Ζ	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ	1. τιμιλοιδωτά							σκέπτο		
		2. καρφωτά									
		3. περισιδωτά									
		4. με καίτοι									
		5. με φεγγίτη									
		6.									
Η	ΑΡΧΙΤ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1. γείσι							σκέπτο		
		2. κορ υψόμετσι									
		3. πορσεστίδες									
		4. φουρούσι									
		5. αετόματα									
		6. καμινάδες									
Θ	ΠΕΡΙΦ.Ρ.	1. μονόριχτης ψηλός							σκέπτο		
		2. μονόριχτης χαμηλός									
		3. άλλος τρόπος									

ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΙΚΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ

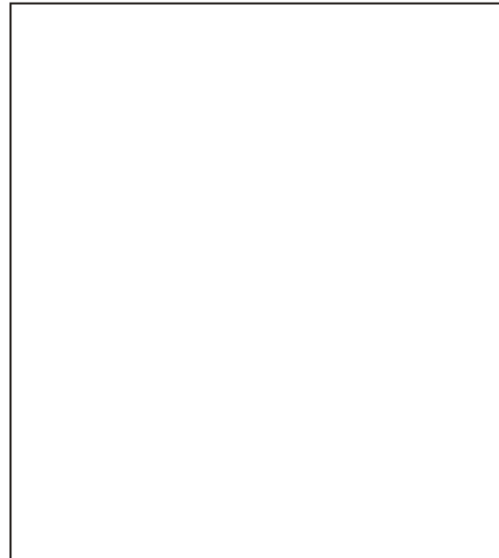
ΥΛΙΚΑ	1	ΠΕΤΡΑ	5	ΠΛΑΚΕΣ ΠΕΤΡΙΝΕΣ	9	ΣΙΔΗΡΟΣ
	2	ΔΟΒΑΣ - ΚΟΝΙΑΜΑ	6	ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ	10	ΧΩΜΑ
	3	ΨΥΔΟ	7	ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ ΓΑΛΛΙΚΑ	11	ΓΥΨΟΣ
	4	ΤΟΥΒΛΟ	8	ΛΑΜΑΡΙΝΑ	12	

ΧΡΩΜΑ	α	ΛΕΥΚΟ	ε	ΟΜΠΡΑ	η	
	β	ΜΑΥΡΟ	ι	ΚΟΚΚΙΝΟ	ζ	
	γ	ΓΚΡΙΖΟ	π	ΜΠΛΕ		
	δ	ΩΧΡΑ	θ	ΚΙΤΡΙΝΟ		

ΦΩΤ. ΚΥΡΙΑΡΧΟΥ ΤΥΠΟΥ



ΦΩΤ. ΚΑΤΑ ΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΜΕΛΕΤΗΤΗ



ΑΡΘΡΟΝ-12. ΠΔ/24-4-85. (ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85).
 ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΤΩ ΑΠΟ 2000 Κατ. [**ΙΣΧΥΕΙ** απο 3.5.1985]
 "Ισχύς του διατάγματος".

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

Στον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος,
 αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.
 Αθήνα, 24 Απριλίου 1985.