

## ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ της 2/13-3-81

### ΦΕΚ Δ' 138

#### Οικισμοί προ του 1923 εκτός σχεδίου. Οριοθέτηση - όροι δόμησης.

*Περί των ληπτέων υπ' όψιν στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16-8-1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών.*

\*\*\*ΠΡΟΣΟΧΗ: Βλέπε Π.Δ. 24-4/3-5-85 ΦΕΚ Δ' 181/3-5-1985 "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους" και ειδικότερα το άρθρο 9 αυτού σύμφωνα με την παρ. α' του οποίου ορίζεται ότι:

"Με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως 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 δ/των:

\*\*\*Οι μέσα σε " " λέξεις αντικαταστάθηκαν ως άνω από την παρ. 6 του άρθρ. 1 του Π.Δ. της 14-23 Φεβρ. 1987 (ΦΕΚ Δ' 133).

α) Του από 2-3-1981 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 138Δ) όπως ισχύει σήμερα.

β)....."

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε οπωσδήποτε Π.Δ. 11-5/2-6-89 Δ' ΦΕΚ 345 σύμφωνα με το οποίο μετά τη δημοσίευσή του (του Π.Δ. του 1989) δεν ισχύουν οι διατάξεις του παρόντος Π.Δ. για τους οικισμούς που αναφέρονται στο άρθρο 1 του Π.Δ. του 1989.

\*\*\*ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Το παρόν ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ στους οικισμούς του Ν. Κυκλάδων που αναφέρονται στο άρθρο 1 του Π.Δ./τος 17-6-88, 504Δ/14-7-88 "Χαρακτηρισμός οικισμών του Νομού Κυκλάδων ως παραδοσιακών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών".

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" και ειδικότερον το άρθρον 62 παράγραφος 8 αυτού.
2. Τις διατάξεις του από 17 Ιουλίου 1923 Ν. Δ/τος "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.", ως μεταγενεστέρως ετροποποιήθησαν και συνεπληρώθησαν και ειδικότερον των άρθρων 9, 10 (παρ. 2) και 85Α αυτού.
3. Τις διατάξεις του Ν. 1032/1980 "περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος" (Φ.Ε.Κ. 57/Α) και ειδικότερον των άρθρων 2, 3 και 7 αυτού.
4. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 8/1973 "περί Γ.Ο.Κ." ως ετροποποιήθη δια του Ν.Δ. 205/1974 (Φ.Ε.Κ. 363Α) και ειδικότερον των άρθρων 17 (παρ. 2), 68 (παρ. 3), 70 (παρ. 1), 72 (παρ. 3), 79 (παρ. 6) και 125 (παρ. 2 και 3) αυτού, κ.λπ. (γν. Σ.τ.Ε.).

#### Άρθρο 1

1. Η ύπαρξις των υφισταμένων προ της 16-8-1923 οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δέον να αποδεικνύεται δια συγκεκριμένων αποδεικτικών στοιχείων, ως λ.χ. απογραφής, αποφάσεως περί χαρακτηρισμού οικισμού ως προϋφισταμένου του 1923, πράξεως της Διοικήσεως, συμβόλαια.
  2. Τα όρια των κατά τα ανωτέρω οικισμών δέον:
    - α) Να περιλαμβάνουν οικοδομάς, οικόπεδα αδόμεητα, κοινωφελείς, κοινοχρήστους εγκαταστάσεις, εκκλησίας κ.λπ.Άπαντα τα ανωτέρω δέον να συναρτώνται άμεσα με την έννοιαν και την λειτουργικότητα του οικισμού
  - β) Να προσδιορίζουν ενιαίαν έκτασιν ή και τμήματα μη συνεχόμενα εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος εις διακεκριμένας οικιστικάς ενότητας (ως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών).
  - γ) Να ακολουθούν κατά το δυνατόν φυσικά ή τεχνητά όρια.
3. Κατά τον καθορισμό των ορίων δέον να λαμβάνεται υπ' όψιν και τυχόν προγενεστέρα πράξις της Διοικήσεως περί καθορισμού των ορίων του οικισμού.
  4. Περιοχαί αι οποία εκ της υφισταμένης χρήσεως, (δάση, καλλιεργούμεναι εκτάσεις, αγροί κ.λπ.) τεκμαίρεται ότι δεν αποτελούν μέρη του οικισμού αποκλείονται να περιληφθούν εντός των ορίων αυτού.

#### Άρθρο 2

1. Τα όρια των κατά το προηγούμενον άρθρον οικισμών καθορίζονται δι' αποφάσεως του οικείου Νομάρχου συνοδευομένης υπό σχεδιαγράμματος, εφ' ού σημειούνται τα όρια και δημοσιευομένου ομού μετά της αποφάσεως εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, (άρθρον 6 παρ. 8 Ν. 947/1979).
2. Η απόφασις του Νομάρχου εκδίδεται μετά γνώμην του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, του οικείου Δημοτικού ή κοινοτικού Συμβουλίου και της αρμοδίας Νομαρχιακής Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.

3. Η διαδικασία δια τον καθορισμό των ορίων των ως άνω οικισμών κινείται υπό του οικείου Δήμου ή κοινότητας, δύναται δε να κινηθή και υπό της οικείας Νομαρχίας.
4. Εις περίπτωσιν κινήσεως της διαδικασίας υπό του Δήμου ή της Κοινότητος εκτίθεται μετά του σχετικού σχεδιαγράμματος ή αεροφωτογραφίας εις το Δημαρχείο ή το Κοινοτικό Κατάστημα, επί δέκα πέντε ημέρας, ειδοποιουμένου του κοινού περί τούτου υπό του Δημάρχου ή Προέδρου της Κοινότητος δια γενικής προσκλήσεως, τοιχοκολλημένης εις τα δημοσιώτερα μέρη του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται εντός της προθεσμίας ταύτης να λάβουν γνώσιν των ανωτέρω στοιχείων και να υποβάλουν εγγράφως εις τον Δήμο ή την Κοινότητα τας κατά τούτων τυχόν ενστάσεις των. Ο Δήμος ή η Κοινότητα υποχρεούται να διαβιβάση ταύτας ομού, μετά της επ' αυτών γνωμοδοτήσεώς του εις την Νομαρχία.
- Η αρμοδία Νομαρχιακή Υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας εις την οποίαν κοινοποιείται η κατά το πρώτον εδάφιον απόφασις του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, υποχρεούται εντός προθεσμίας 30 ημερών από λήψεως της αποφάσεως να αποστείλη τας απόψεις της εις την Νομαρχία.
- Παρελθούσης απράκτου της ως άνω προθεσμίας η απάντησις της ως άνω υπηρεσίας θεωρείται θετική δια τον Νομάρχη.
5. Εις περίπτωσιν κινήσεως της διαδικασίας υπό του Νομάρχου η σχετική μελέτη αποστέλλεται εις τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα και κοινοποιείται εις την αρμοδία Υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας δια γνωμοδοτήσιν, η οποία δέον να εκδίδεται και να κοινοποιήται εις την οικεία Νομαρχία εντός προθεσμίας 30 ημερών από λήψεως της σχετικής μελέτης.
- Παρελθούσης απράκτου της προθεσμίας αυτής η γνωμοδότησις θεωρείται δια τον Νομάρχη θετική.
- Εντός της αυτής προθεσμίας δέον να εκπληρούνται υπό του οικείου Δήμου ή Κοινότητος και τα κατά την ανωτέρω παράγραφον 4 οριζόμενα.
- Παρερχομένης της ανωτέρω προθεσμίας απράκτου ο Νομάρχης δύναται μετά σύμφωνον γνώμην του κατά την παράγραφον 2 του άρθρου 2 Συμβουλίου να προβαίνει εις την έκδοσιν της σχετικής αποφάσεως περι καθορισμού των ορίων και άνευ της γνωμοδοτήσεως, του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.
6. Εις αμφοτέρας τας περιπτώσεις των παραγράφων 4 και 5 η γνωμοδότησις του Νομαρχιακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων δέον να εκδίδεται εντός προθεσμίας ενός μηνός από της υποβολής εις την Νομαρχία της σχετικής διαδικασίας από τον Δήμο ή την Κοινότητα.
7. Όπου κατά τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος αναφέρεται Νομάρχης, νοείται, δια τον Νομό Αττικής, ο Αναπληρωτής Νομάρχης Προϊστάμενος του οικείου διαμερίσματος, όπου Νομαρχία νοείται το οικείο Διαμέρισμα, όπου δε αναφέρεται Νομαρχιακό Συμβούλιο Δημοσίων Έργων, αρμόδιο δια γνωμοδοτήσιν, νοείται το Συμβούλιο Δημοσίων Έργων, του οικείου Διαμερίσματος και όπου έτεροι υπηρεσίαι νοούνται αι αντίστοιχοι υπηρεσίαι του οικείου Διαμερίσματος.

### Άρθρο 3

Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των, κατά το άρθρον 1 του παρόντος, οικισμών καθορίζονται ως εις τα επόμενα άρθρα 4, 5, 6, 7, 8, 9.

### Άρθρο 4

**"Ι. α) Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται** τα οικόπεδα τα οποία έχουν ελάχιστον εμβαδόν δύο χιλιάδας (2.000τ.μ.) και πρόσωπον επί υφισταμένου κοινοχρήστου χώρου.

**β) Ειδικώς οικόπεδα** κείμενα εντός οικισμών απομεμακρυσμένων εκ των αστικών κέντρων (ορεινών, δυσπροσίτων κ.λπ.) μη εμφανιζόντων έντονον ανάπτυξιν και εχόντων κατά την τελευταία απογραφή **πραγματικόν πληθυσμόν κάτω των 800 κατοίκων**, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, **εφ' όσον έχουν εμβαδόν 500τ.μ. και πρόσωπον επί υφισταμένου κοινοχρήστου χώρου.**

Οι οικισμοί ούτοι καθορίζονται δι' αποφάσεων του αρμοδίου Νομάρχου κατόπιν προτάσεως του οικείου Κοινοτικού Συμβουλίου και μετά γνώμη του Νομαρχιακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

Η πρότασις του Κοινοτικού Συμβουλίου μετά προσκλήσεως προς υποβολή ενστάσεων, αναρτάται επί ένα μήνα εις το κοινοτικό κατάστημα, οι έχοντες δε έννομο συμφέρον, δύνανται να υποβάλουν ενστάσεις προς τον οικείο Νομάρχη εντός δέκα ημερών από της ημέρας της τοιχοκολλήσεως.

Αι ενστάσεις παραδίδονται εις τον Γραμματέα της Κοινότητος επί αποδείξει παραλαβής.

Μετά την λήξιν της ως άνω προθεσμίας, η πρότασις του Κοινοτικού Συμβουλίου μετά των υποβληθεισών ενστάσεων διαβιβάζεται εις τον Νομάρχη, ο οποίος αποφασίζει εντός προθεσμίας ενός μηνός, διαβιβάζει δε την απόφαση μετά του σχετικού φακέλου εις τον Υπουργόν Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ο οποίος δύναται να ακυρώσει την απόφαση του Νομάρχου εντός διμήνου.

Παρερχομένης απράκτου της ως άνω προθεσμίας, η απόφασις του Νομάρχου καθίσταται εκτελεστή, δημοσιεύεται δε μερίμνη τούτου δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, ότε και άρχεται η ισχύς αυτής".

\*\*\*Η παρ. 1 του άρθρου 4 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 1 του Π.Δ. της 19/28-8-1981 (ΦΕΚ Δ' 459). Σύμφωνα δε με το άρθρο 6 του ίδιου Π.Δ. 19/28 Αυγούστου 1981, ΦΕΚ Δ' 459:

"Αρξάμεναι διαδικασίαι καθορισμού των ορίων των προ της 16-8-1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επί των οποίων μέχρι της ενάρξεως ισχύος του κατά το άρθρον 1 του παρόντος Π.Δ. είχε ληφθή θετική γνωμοδότησις του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων κατά την παρ. 3 του άρθρου 2 του από 21-11-1979 Π.Δ. ως ετροποποιήθη δια του από 24-4-1980 Π.Δ. "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 21/11/1-12-79 Π. Δ. "περί καθορισμού

των ορίων των προ της 16-8-1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων" (ΦΕΚ 287/Δ') δύνανται κατά την κρίσιν του οικείου Νομάρχου να συνεχισθούν και ολοκληρωθούν κατά την διαδικασία του ως άνω από 21-11-79 Π.Δ."

**2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων** της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία έχουν:

**α)** κατά την ημέρα δημοσιεύσεως του παρόντος Δ/τος:

Ελάχιστον εμβαδόν: 300τ.μ. και

**β)** κατά την 27-7-1979, ημέρα δημοσιεύσεως του από 19-7-79 Δ/τος "περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών κ.λπ.", (ΦΕΚ 401 τ. Δ'):

Ελάχιστο εμβαδόν: 150τ.μ.

**3.** Οσαύτως θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με οίας διαστάσεις κα εμβαδόν είχαν κατά την 2-7-1968, ημέρα δημοσιεύσεως του από 15-6-1968 Δ/τος "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών κ.λπ.", (ΦΕΚ 111 τ. Δ').

### **Άρθρο 5**

**1.** Ως οικοδομικό σύστημα των οικοπέδων ορίζεται το των πτερυγών ή το συνεχές, αναλόγως του επικρατούντος εις την περιοχή του οικοπέδου.

**2.** Το μέγιστο ποσοστό καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται εις εξήκοντα επί τοις εκατόν (60%) της επιφανείας αυτών δια το σύστημα των πτερυγών ή εβδομήκοντα επί τοις εκατόν (70%) της επιφανείας αυτών δια το συνεχές σύστημα.

### **Άρθρο 6**

**1.** Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται εις δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδού, δυναμένης λόγω κλίσεως του εδάφους, της κατασκευής και τρίτου ορόφου άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως.

**2.** Ως μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται τα επτά και ήμισυ (7,50) μέτρα. Το ύψος τούτο μετρείται από του υψηλότερου σημείου της τομής του περιγράμματος της κατόψεως του κτιρίου με το φυσικό ή το κατά την παρ. 5 του παρόντος διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν δύναται εις ουδεμία περίπτωση λόγω κλίσεως του εδάφους να υπερβή το μέγιστο ύψος των δέκα (10) μέτρων εις οιονδήποτε σημείο αυτού.

**3.** Εις περιπτώσιν προσθήκης καθ' ύψος ορόφου επί νομίμως υφισταμένου κατά την δημοσίευση του παρόντος κτιρίου ως επιτρέπεται υπέρβαση του κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου μεγίστου ύψους των 7,5μ μέχρις ενός (1,00) μέτρου, εφαρμοζομένου και εις την περίπτωση ταύτην του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 2 του παρόντος.

**4.** Εις περιπτώσιν κατασκευής στέγης τα κατά τας προηγούμενας παραγράφους μέγιστα ύψη προσαυξάνονται κατά εν και ήμισυ (1,50) μέτρο.

**5.** Δια την διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνον αι απολύτως αναγκαία εκσκαφαί. Επί κεκλιμένου δε εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου εις επίπεδα ελαχίστου πλάτους 5μ. δι' αναλημματικών τοίχων ή πρανών μεγίστου ύψους (1,50μ).

**6.** Επί κτιρίου όγκου πλέον των δύο χιλιάδων (2.000) κυβικών μέτρων υπεράνω της στάθμης του φυσικού εδάφους, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου τούτου εις μικροτέρους όγκους ή εις ανεξάρτητα κτίρια έστω και αν πρόκειται περί λειτουργικώς ενιαίου οικοδομήματος. Εφ' όσον δια λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή ή εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου, αποφαινεται επί της μελέτης του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Ε.Α.Ε.).

### **Άρθρο 7**

**1.** Ο συντελεστής δομήσεως των οικοπέδων ορίζεται εις 0.80 με τας εξής αποκλίσεις:

**α)** Δια τουριστικές εγκαταστάσεις και κτίρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσεως δια την πλέον των 2.000τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις (0,40).

Ουδεμία παρέκκλιση δύναται να χορηγηται εκτός της διασποράς των κτισμάτων εις το γήπεδο και του αριθμού των ορίων οι οποίοι δεν δύναται να υπερβαίνουν τους τρεις (3) κατά την κρίσιν της οικείας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

**β)** Δια κτίρια κοινής ωφελείας δια την πλέον των 2.500τ.μ. επιφάνεια του οικοπέδου ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις 0,40.

**γ)** Δια κατοικία και λοιπές χρήσεις, ισχύουν τα εξής:

Επί οικοπέδων επιφανείας μέχρι των 2.000τ.μ. η συνολική επιφάνεια των ανεγερθησομένων ορόφων δεν δύναται να υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

Εν πάση περιπτώσει η ως άνω συνολική επιφάνεια δύναται να μη είναι μικρότερα των 300τ.μ. τηρουμένης της παρ. 2 του άρθρου 5 του παρόντος.

Δια το επί πλέον των 2.000τ.μ. εμβαδόν των οικοπέδων ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις 0,05 υπολογιζομένης της συνολικής επιφανείας των ανεγερθησομένων ορόφων ως κάτωθι:

Συνολική επιφάνεια ανεγερθησομένων ορόφων= 400 + (εμβαδόν οικοπέδου - 2000) X 0,05.

Η διασπορά των κτισμάτων εις το γήπεδο είναι υποχρεωτική εάν τούτο κρίνη απαραίτητο η οικεία Αρχιτεκτονική Επιτροπή.

\*\*\*Η παρ.1 του άρθρου 7 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 2 παρ.1 του Π.Δ. της 19/28-8-1981 (ΦΕΚ Δ' 459).

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου ο συντελεστής δομήσεως των οικοπέδων επιφανείας μικροτέρας των 300τ.μ. ορίζεται ως ακολούθως:

"-Δια τα οικόπεδα επιφανείας μικροτέρας ή ίσης των 100τ. μ. συντελεστής δομήσεως 1,6 με μέγιστο ποσοστό καλύψεως 80%.

-Δια τα οικόπεδα επιφανείας μικροτέρας ή ίσης των 200 τ.μ. συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις 1,20. Εις την περίπτωση αυτή επιτρέπεται η συνολική επιφάνεια των ορόφων να είναι 160 τετραγωνικά μέτρα και το ποσοστό καλύψεως να προσδιορίζεται από την κατωτέρω σχέση:

IK 160/2E όπου E το εμβαδόν του οικοπέδου".

\*\*\*Οι εντός " " παραπάνω α) και β) περ. της παρ. 2 ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΘΗΚΑΝ από το Π.Δ. της 21 Σεπτεμβρίου -8 Αυγούστου 1982, ΦΕΚ Δ 496, ως άνω.

-Δια τα οικόπεδα επιφανείας μικρότερης ή ίσης των 300τ.μ. ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις 1,0 δυναμένης εν πάσει περιπτώσει της συνολικής επιφανείας των ορόφων να μην είναι μικρότερη των 240τ.μ.

### Άρθρο 8

1. Η κατασκευή στέγης είναι υποχρεωτική εφ' όσον, εις τον οικισμό επικρατεί κάλυψη των οικοδομών δια στέγης κατά την κρίσιν της Υπηρεσίας.

2. Υπεράνω του καθοριζομένου, δια του παρόντος Διατάγματος, μεγίστου επιτρεπομένου ύψους των κτιρίων ουδεμία κατασκευή επιτρέπεται εκτός συμπαγούς στηθαίου, κτιστής δεξαμενής ποθηκείσεως ύδατος ύψους έως ενός (1.00) μέτρου στέγης και καπνοδόχων.

3. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής ακαλύπτου κλίμακος ανόδου προς το δώμα από του εδάφους μεγίστου πλάτους μέχρις 1,20 μ. της προβολής αυτής μη υπολογιζομένης εις την κάλυψιν και τον συντελεστή δομήσεως, εφ' όσον οι τυχόν προκύπτοντες χώροι είναι βοηθητικοί.

4. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κίσματος επί υποσηλωμάτων (PILOTIS) υπό την έννοια του Γ.Ο.Κ.

5. Ως οικοδομική γραμμή νοείται η εν τοις πράγμασι υφισταμένη τοιαύτη.

6. Κατ' εξαίρεση το κτίριο δύναται να τοποθετείται κατά την κυρία όψιν αυτού εν όλω ή εν μέρει εσώτερον της κατά τα ανωτέρω οριζομένης οικοδομικής γραμμής και να υποχρεούται προς τούτο δια λόγους κυκλοφορίας είτε κατά την κρίσιν των πολεοδομικών αρχών είτε εφ' όσον υφίσταται σχετική γνωμοδότησις του Δημοσίου ή Κοινότητος του Συμβουλίου περί αυτού υπολογιζομένου εν πάση περιπτώσει του αφιερωμένου ούτως ακαλύπτου τμήματος εις το υποχρεωτικώς ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.

7. Επί οικοπέδων εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των 500τ.μ. το κτίριο δέον να τοποθετείται εις απόσταση τουλάχιστον τεσσάρων (4) μέτρων, εκ της κατά τα ανωτέρω οριζομένης οικοδομικής γραμμής.

8. Εις περιπτώσιν παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται εις απόσταση δέκα πέντε (15) μέτρων τουλάχιστον, από της κατά τας κειμένας διατάξεις καθοριζομένης γραμμής αιγιαλού (χειμέριον κύμα).

"Κατ' εξαίρεση εάν υφίσταται εν τοις πράγμασι Οικοδομική γραμμή διαμορφωμένη δια πυκνής δομήσεως, κατά την κρίσιν της αρμοδίας δια την χορήγηση της αδείας οικοδομής υπηρεσίας, η οικοδομή τοποθετείται επί της γραμμής ταύτης".

\*\*\*Στην παρ.8 του άρθρου 8 προστέθηκε το εντός " " εδάφιο με το άρθρο 2 παρ.2 του Π.Δ. της 19/28.8.1981 (ΦΕΚ Δ' 459).

9. Η περίφραξη των οικοπέδων των εχόντων πρόσωπον προς την θάλασσαν τοποθετείται επί της νομίμως καθοριζομένης γραμμής παραλίας.

### Άρθρο 9

(1. "Εντός των ορίων των οικισμών ως και εκτός αυτών εις απόσταση τουλάχιστον 500μ περιμετρικώς των καθοριζομένων ορίων, απαγορεύεται η ανέγερση οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών κ.λπ.").

\*\*\* Η παρ.1, η οποία είχε αντικατασταθεί ως άνω από την παρ.1 άρθρο 1 Π.Δ. 5 Μαΐου/6 Ιουνίου 1984, ΦΕΚ Δ 341, ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ με το άρθρο 39 Ν.3325/2005, ΦΕΚ Α 68/11-3-2005.

2. Προκειμένου περί επισκευών και αποκαταστάσεως παλαιών κτισμάτων παρουσιαζόντων ιδιαίτερον ενδιαφέρον περιλαμβανομένων εντός των ορίων οικισμών, η οικοδομική άδεια χορηγείται έστω και εάν η υφισταμένη δόμησις των κτισμάτων τούτων αντίκειται προς τους καθοριζομένους δια του παρόντος όρους (αρτιότης, κάλυψις, ύψος, θέσις οικοδομής εν τω οικοπέδω κ.λπ.) και τους εν γένει νύν ισχύοντας κατά την κρίσιν της αρμοδίας Ε.Ε.Α.Ε.

3. Επιβάλλεται η εγκατάστασις βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων εις τας περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφελείας, Τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων εφ' όσον εκ του μεγέθους των επιβάλλεται και κατά την κρίσιν της Υπηρεσίας. Προκειμένου περί κατοικιών επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου.

### Άρθρο 10

Οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του παρόντος Διατάγματος ενέπιπτον εντός των ορίων οικισμών προ του 1923 καθορισθέντων δι' αποφάσεων Νομαρχών, ή πράξεων των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, αίτινες

δεν ηκυρώθησαν μεταγενεστέρως και ήσαν άρτια και οικοδομήσιμα, βάσει των μέχρι δημοσιεύσεως του παρόντος διατάξεων, εξακολουθούν να θεωρούνται άρτια και οικοδομούνται υπό τους λοιπούς όρους του παρόντος Διατάγματος.

\*\*\*Το άρθρο 10 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 3 του Π.Δ. της 19/28-8-1981 (ΦΕΚ Δ' 459).

### **Άρθρο 11**

Οι κατά την διαδικασία των άρθρων 1 και 2 του παρόντος προσδιορισθέντες καθ' όρια οικισμοί δύνανται να οργανωθούν περαιτέρω κατά ζώνες εγκρινομένης δι' αποφάσεως του Νομάρχου κατά την διαδικασία του άρθρου 2 του παρόντος και κατόπιν προηγούμενης συντάξεως σχετικής μελέτης.

### **Άρθρο 12**

1. Η κατά το προηγούμενον άρθρον μελέτη περιλαμβάνει:
  - α) Αναγνώριση της υφισταμένης καταστάσεως του οικισμού.
  - β) Πρόταση οργανώσεως του οικισμού κατά ζώνας.
2. Η αναγνώριση της υφισταμένης καταστάσεως του οικισμού περιέχει εις έκθεση και διαγράμματα υπό κλίμακα: 1:2000 έως 1:500 τα ακόλουθα τουλάχιστον στοιχεία της υφισταμένης καταστάσεως του οικισμού
  - α) Χρήσεις γης κατά ζώνες: κατοικίας, επαγγελματικές εγκαταστάσεις, κοινωφελείς εγκαταστάσεις κ.λπ.
  - β) Κυρίους κοινοχρήστους χώρους: πλατείας, κυρίας οδούς κυκλοφορίας κ.λπ.
  - γ) Αρχαιολογικούς χώρους, ρέματα, κυρίας χαρακτηριστικής φυτεύσεις (δάση, καλλιεργείας κ.λπ.).
  - δ) Σημαντικές ιδιοκτησίας Δήμου ή Κοινότητας, Δημοσίου και Οργανισμών.
  - ε) Κτίσματα και αριθμόν ορόφων καθ' ομάδας.
  - στ) Μέσον πραγματοποιηθέντα συντελεστή δομήσεως (σ.δ.) (συνολική επιφάνεια εκμεταλλεύσεως συνολική επιφάνεια οικοπέδων).
  - ζ) Αξιόλογα κτίσματα ή τμήματα οικισμού χρήζοντα ειδικής προστασίας.
  - η) Πληθυσμιακός μετοβολάς (μόνιμον και εποχιακόν πληθυσμόν).
  - θ) Τάσεις αναπτύξεως του οικισμού (χαρακτήρα, περιοχάς αναπτυσσομένης και μη κατευθύνσεις επεκτάσεως κ.λπ.).
  - ι) Γραμμή χειμερίου κύματος και παραλίας.
3. Η πρόταση οργανώσεως του Οικισμού κατά ζώνας περιέχει εις έκθεσιν και διαγράμματα υπό κλίμακα 1:2000 έως 1:500 τας προτεινομένης ρυθμίσεις και ειδικώτερον μέχρι τρεις κατηγορίας ζωνών υπό τας ενδείξεις Α, Β, Γ, εντός των οποίων ισχύουν οι εις τα επόμενα άρθρα ειδικοί όροι δομήσεως.
4. Η ζώνη Α περιλαμβάνει τμήμα ή τμήματα του οικισμού, εις τα οποία ο μέσος πραγματοποιηθείς συντελεστής δομήσεως (σ.δ.) είναι τουλάχιστον 1,0.
5. Η ζώνη Β περιλαμβάνει τμήμα ή τμήματα του οικισμού, εις τα οποία ο μέσος πραγματοποιηθείς σ.δ. είναι τουλάχιστον 0,6 έως 1,0.
6. Η ζώνη Γ περιλαμβάνει τμήμα ή τμήματα του οικισμού, εις τα οποία ο μέσος πραγματοποιηθείς σ.δ. είναι μικρότερος του 0,1.

### **Άρθρο 13**

1. Τα εντός των ζωνών Α, Β και Γ ελάχιστα όρια εμβαδού των οικοπέδων ορίζονται ως ακολούθως:

**Ζώνη Α:** Ελάχιστον εμβαδόν 100τ.μ.  
**Ζώνη Β:** Ελάχιστον εμβαδόν 500τ.μ.  
**Ζώνη Γ:** Ελάχιστον εμβαδόν 1000τ.μ.
2. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου 1 θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:
  - α) Τα οικόπεδα εντός των ζωνών Α, Β και Γ με τας διαστάσεις και το εμβαδόν το οποίον είχαν κατά την 2-7-1968 ημέρα δημοσιεύσεως του από 17-7-1968 Β.Δ/τος "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών κ.λπ." (ΦΕΚ 111 τ. Δ/68).
  - β) Τα οικόπεδα εντός των ζωνών Β και Γ τα οποία είχαν κατά την 25-7-1979, ημέρα δημοσιεύσεως του από 19-7-1979 Δ/τος (ΦΕΚ 401 τ. Δ' 79): Ελάχιστον εμβαδόν 150τ.μ.
  - γ) τα οικόπεδα εντός των ζωνών Β και Γ τα οποία έχουν κατά την ημέρα δημοσιεύσεως του παρόντος: Ελάχιστον εμβαδόν 300τ.μ.

### **Άρθρο 14**

Οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των ζωνών Α, Β και Γ ορίζονται ως ακολούθως:

1. Οικοδομικό σύστημα το των περύγων ή το συνεχές.
2. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται εις δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδούς δυναμένης λόγω κλίσεως του εδάφους της κατασκευής και τρίτου ορόφου άνευ υπερβάσεως του σ.δ.
3. Μέγιστο ύψος των κτιρίων 7,5μ. Το κατά τα ανωτέρω μέγιστο ύψος των κτιρίων μετρείται από του υψηλότερου σημείου της τομής του περιγράμματος της κατόψεως του κτιρίου με το φυσικό ή του κατά την παρ. 5 του άρθρου 6 του παρόντος διαμορφωμένου εδάφους. Το κτίριο δεν δύναται εις ουδεμία περίπτωση λόγω κλίσεως του εδάφους να υπερβή το μέγιστο ύψος των δέκα 10μ εις οιονδήποτε σημείο αυτής.
4. Εις περίπτωση κατασκευής στέγης, το κατά τας προηγούμενας παραγράφους μέγιστο ύψος των κτιρίων προσαυξάνεται κατά εν και ήμισυ (1,50) μ.

5. Εις την περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου επί νομίμως υφισταμένου κατά την δημοσίευση του παρόντος κτιρίου επιτρέπεται υπέρβασις του κατά την παρ. 3 του παρόντος μεγίστου ύψους των 7,5μ. μέχρις ενός (1,00) μέτρου εφαρμοζομένου εις την περίπτωση ταύτην του τελευταίου εδαφίου της παρ. 3 του παρόντος.
6. Δια την διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνον αι απολύτως αναγκαία εκσκαφαί. Επί κεκλιμένου δε εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου εις επίπεδα ελαχίστου πλάτους 5μ δι' αναλημματικών τοίχων ή πρανών μεγίστου ύψους ενός και ημίσεος (1,50) μ.
7. Επί κτιρίου όγκου πλέον των 2.000κ.μ. υπεράνω της στάθμης του φυσικού εδάφους, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού εις μικροτέρους ή εις ανεξάρτητα κτίρια έστω και εάν πρόκειται περί λειτουργικώς ενιαίου οικοδομήματος. Εφ' όσον δια λειτουργικούς λόγους του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου, αποφαίνεται επί της μελέτης η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

#### Άρθρο 15

1. Ο συντελεστής δομήσεως των οικοπέδων ορίζεται κατά ζώνη ως ακολούθως:  
**Ζώνη Α:** σ.δ. 1,2  
**Ζώνη Β:** σ.δ. 0,8
2. **Δια τα οικόπεδα της Ζώνης Γ** και προκειμένου δια την ανέγερσιν τουριστικών εγκαταστάσεων, κτιρίων κοινής ωφελείας και κτιρίων αμιγούς επαγγελματικής χρήσεως εγκαταστάσεων (βιομηχανικών, βιοτεχνικών, κ.λπ.) ορίζεται σ.δ. 0,8 τούτου υπολογιζομένου μέχρι των 2000τ.μ. επιφανείας οικοπέδου. "Δια την επί πλέον επιφάνεια του οικοπέδου ορίζεται σ.δ. 0,4".  
\*\*\*Το εντός " " τελευταίο εδάφιο της παρ.2 του άρθρου 15 αντικαταστάθηκε ως άνω με το Π.Δ. της 19/28.8.1981 (ΦΕΚ Δ' 459).
3. Ειδικώς δια τα οικόπεδα των ζωνών Α, Β και Γ ορίζεται:  
**3.1.** Δια οικόπεδα επιφανείας μικροτέρας ή ίσης των 100τ.μ. ορίζεται σ.δ. 1,6.  
**3.2.** Δια οικόπεδα επιφανείας μικροτέρας ή ίσης των 200τ.μ. ορίζεται σ.δ. 1,2 δυναμένη εν πάση περιπτώσει η συνολική επιφάνεια των κτιρίων να μην είναι μικρότερα των 160τ.μ.  
**3.3.** Δια οικόπεδα των ζωνών Β και Γ επιφανείας μικροτέρας ή ίσης των 300τ.μ. ορίζεται σ.δ. 1,0 δυναμένη εν πάση περιπτώσει η συνολική επιφάνεια των κτιρίων να μην είναι μικρότερα των 240τ.μ.  
**3.4.** Δια οικόπεδα των ζωνών Β και Γ επιφανείας μικροτέρας ή ίσης των 500τ.μ. ορίζεται σ.δ. 0,8 δυναμένη εν πάση περιπτώσει η συνολική επιφάνεια των κτιρίων να μην είναι μικρότερα των 300τ.μ.  
**3.5.** Δια οικόπεδα της Ζώνης Γ και επιφανείας μικροτέρας των 1000τ.μ. δύναται η συνολική επιφάνεια των κτιρίων να μην είναι μικρότερα των 400τ.μ.

#### Άρθρο 16

1. Ως Οικοδομική γραμμή, εφ' όσον δεν ορίζεται άλλως, νοείται η εν τοις πράγμασι υφισταμένη.
2. Κατ' εξαίρεση το κτίριο δύναται να τοποθετείται κατά την κυρία αυτού όψιν εν όλω ή εν μέρει εσώτερον της κατ' ανωτέρω οριζόμενης οικοδομικής γραμμής υποχρεούται προς τούτο για λόγους κυκλοφοριακούς είτε κατά την κρίσιν της πολεοδομικής αρχής είτε εφ' όσον υφίσταται σχετική γνωμοδότησις του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου περί αυτού υπολογιζομένου εν πάση περιπτώσει του αφιεμένου ούτως ακαλύπτου τμήματος εις το υποχρεωτικώς ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.
3. Επί οικοπέδων εμβαδού ίσου η μεγαλύτερου των πεντακοσίων (500) τ.μ. το κτίριο δέον να τοποθετείται εις απόσταση τουλάχιστον 4μ εκ της κατά τα ανωτέρω οριζόμενης οικοδομικής γραμμής.
4. Εις περίπτωση παραλιακών οικισμών η οικοδομή εφ' όσον δεν ορίζεται άλλως τοποθετείται εις απόσταση 15μ τουλάχιστον από της κατά τας κειμένας διατάξεις καθοριζόμενης γραμμής αιγιαλού (χειμέριον κύμα). "Κατ' εξαίρεση εάν υφίσταται εν τοις πράγμασι οικοδομική γραμμή κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου, η οικοδομή τοποθετείται επί της γραμμής ταύτης".  
\*\*\*Το εντός " " β' εδάφιο της παρ.4 του άρθρου 16 προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ.2 του Π.Δ. της 19/28-8-1981 (ΦΕΚ Δ' 459).
5. Η περίφραξη των οικοπέδων των εχόντων πρόσωπον προς την θάλασσαν, εφ' όσον δεν ορίζεται άλλως τοποθετείται επί της νομίμως καθοριζόμενης γραμμής παραλίας.
- "6. Η επικάλυψη των μετά την ισχύ του παρόντος ανεγειρομένων κατασκευών, έστω και αν χρησιμοποιήται ωπλισμένον σκυρόδεμα, γίνεται δια κεραμοσκεπούς στέγης, εάν το στοιχείο τούτο επικρατή εκ παραδόσεως εις τον οικισμό, ή κατά έτερον υπερισχύοντα τρόπον κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου".  
\*\*\*Η παρ.6 του άρθρ. 16 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρ. 5 του Π.Δ. της 19/28-8-1981 (ΦΕΚ Δ' 459).
7. Υπεράνω του καθοριζομένου δια του παρόντος Δ/τος μεγίστου επιτρεπομένου ύψους των κτιρίων ουδεμία κατασκευή επιτρέπεται εκτός συμπαγούς στηθαίου, κτιστής δεξαμενής αποθηκείσεως ύδατος, ύψους έως 1,0μ στέγης και καπνοδόχων.
8. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής ακαλύπτου κλίμακα ανόδου προς το δώμα από του εδάφους μεγίστου πλάτους 1,20μ. της προβολής αυτής μη υπολογιζομένης εις την κάλυψη και τον συντελεστή δομήσεως εφ' όσον οι τυχόν προκύπτοντες χώροι είναι βοηθητικοί.
9. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος επί υποστυλωμάτων (PILOTIS).

**"10.** Το πλάτος εξώστη στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο στο σύστημα των πτερύγων ορίζεται σε 1μ".  
\*\*\*Η παρ. 10 του άρθρου 16 προστέθηκε με το άρθρο 1 του Π.Δ. της 30.3/14-3-1983 (Δ' 92).

#### **Άρθρο 17**

1. Προκειμένου περί επισκευών και αποκαταστάσεως παλαιών κτισμάτων παρουσιαζόντων ιδιαίτερο ενδιαφέρον περιλαμβανομένων εντός των ζωνών, η οικοδομική άδεια χορηγείται έστω και εάν η υφισταμένη δόμηση των κτιρίων τούτων αντίκειται προς τους καθοριζόμενους δια του παρόντος όρους δομήσεως (αρτιότητα, θέση οικοδομής κ.λπ.) και τους εν γένει νυν ισχύοντες κατά την κρίσιν Ε.Ε.Α.Ε.
2. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων εις τας περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφελείας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων εφ' όσον εκ του μεγέθους των επιβάλλεται και κατά την κρίσιν της Υπηρεσίας. Προκειμένου περί κατοικιών, επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου.

#### **Άρθρο 18**

"Εντός των ορίων των ζωνών, ως και εκτός αυτών εις απόσταση τουλάχιστον 500μ περιμετρικώς των καθοριζόμενων ζωνών, απαγορεύεται η ανέγερση οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών κλπ".

\*\*\*Το άρθρο 18 αντικαταστάθηκε ως άνω από την παρ. 2 του άρθρου 1 του Π.Δ. 5 Μαΐου/6 Ιουνίου 1984, ΦΕΚ Δ' 341.

#### **Άρθρο 19**

1. Καταργούνται τα:
  - α) από 15-6-1977 Π.Δ/γμα "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου" (ΦΕΚ 225 Δ'),
  - β) το από 19-7-1979 Π.Δ/γμα περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών κ.λπ." (ΦΕΚ 401 Δ),
  - γ) από 21-11-1979 Π.Δ/γμα "περί καθορισμού των ορίων των προ της 16-8-1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου" (ΦΕΚ 693Δ) ως ετροποποιήθη μεταγενεστέρως.
2. Ειδικά διατάγματα αναφερόμενα εις κατονομαζόμενους οικισμούς ως παραδοσιακούς προ του έτους 1923 εξακολουθούν να ισχύουν.
3. Οι όροι δομήσεως του παρόντος δεν έχουν εφαρμογή επί οικισμών υφισταμένων προ του έτους 1923 χαρακτηριζόμενων δια Δ/των ως παραδοσιακών, των οποίων οι όροι δομήσεως καθορίζονται δι' ειδικών Δ/των.