



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
3 ΜΑΪΟΥ 1985

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
181

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Έρβπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του άρθρου 42 παρ. 5 του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α) όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 17 του Ν.1512/1985 (ΦΕΚ 4/Α).

2. Τις διατάξεις του Ν.Δ.8/1973 (ΦΕΚ 124/Α) όπως τροποποιήθηκαν με το Ν.Δ.205/1974 (ΦΕΚ 363/Α) και ειδικότερα το άρθρο 80 παρ. 1, 87, 125.

3. Τις διατάξεις του Ν.622/1977.

4. Την υπ' αριθ. 254/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε :

Άρθρο 1.

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.

Άρθρο 2.

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 προστασιακού.

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 500μ. 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) Αξιολογοί : 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 τουλάχιστον 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 υπρχόντων σπιτιών του οικισμού.

Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο δικπιτώνεται 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 - 1000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές.

ιδ) Μεγάλοι : όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1001 - 2000 κατοίκους.

2. Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις πύό 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.

Άρθρο 3.

Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού

1. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα σε κλίμακα 1 : 5000 ή 1 : 2000 ή αεροφωτογραφία σχετικής κλίμακας ή τοπογραφικό σκαρίφημα κλίμακας 1 : 5000 ή 1 :

2000 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 πιό 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 για 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 την Κοινότητα τις τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος ή η Κοινότητα υποχρεούται να διαβιβάσει μαζί με τη σχετική γνωμοδότησή 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.

Άρθρο 4.

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 αξιολόγους συνεκτικούς, το όριο ορίζεται από τη γραμμή που περιβάλλει τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα πιό 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.

β) Για τους λοιπούς οικισμούς το όριο 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 πιό 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. και 500 μ. αντίστοιχα, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού. Εάν πέραν από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο περιλαμβάνεται μέσα στα όρια του οικισμού.

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 κ.λπ.

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. Εντός των ορίων οικισμού δεν περιλαμβάνονται οι εξής περιοχές :

α) Φυσικά τοπία και φυσικά μνημεία κηρυγμένα ή μη σύμφωνα με το Ν. 1126/1981 Φ.Ε.Κ. 32Α/81 (περί κυρώσεως της υπογραφείσης Διεθνούς Συμβάσεως δια την προστασία κ.λπ.).

β) Περιοχές γεωλογικώς και εδαφολογικώς ακατάλληλες για δόμηση.

γ) Υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας καθώς και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό σύμφωνα με τις επικρατούσες συνθήκες της περιοχής

δ) Δάση και αναδασωτές περιοχές.

ε) Υφιστάμενες ή νομοθετημένες χρήσεις εμφανώς ασυμβαστές με τη χρήση κατοικίας.

στ) Καλυπτόμενες από π.δ/τα προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων και περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

ζ) Λατομικές ζώνες αδρανών και περιοχή ασφαλείας πυλώνων Δ.Ε.Η.

η) Ζώνες πλάτους.

200 μ. από τον άξονα Εθνικής οδού.

100 μ. από τον άξονα επαρχιακής οδού.

500 μ. από σημαντικό αρχαιολογικό ή ιστορικό τόπο.

100 μ. από την ακτή λίμνης ή όχθης ποταμού.

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

Η παραπάνω απόσταση δεν ισχύει στις περιπτώσεις όπου μέρος του οικισμού διάσπαρτο ή συνεκτικό είναι δομημένο μέσα στη ζώνη αυτή.

θ) Ζώνες με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέματα ασφαλείας υγιεινής, κυκλοφορίας.

3. Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν σύμφωνα με την παρ. 1 β του άρθρου 2 του παρόντος εξαιρεθεί των παρ. 1 α και β (βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. από τον αερολιμένα 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 τμήματου 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.

Άρθρο 5.

Γενικοί όροι δόμησης

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

1. Αρτιότητα.

α) Εντός των ορίων των οικισμών θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που κυμαίνεται από 300 τ.μ. έως 1.000 τ.μ.

Για τους παραλιακούς ή τουριστικούς ή περιαστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς οικισμούς και για τις περιοχές τους μέσα στα όρια και πέραν από τα συνεκτικά τους τμήματα το όριο της αρτιότητας κυμαίνεται από 1.000 τ.μ. έως 2.000 τ.μ.

Τα ως άνω εμβαδά εξειδικεύονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που εκδίδεται με γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. Για την εξειδίκευση αυτή λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν που θεωρείται αντιπροσωπευτικό του χαρακτήρα και του πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

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

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.

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 60% της επιφάνειάς τους.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης μεγίστης επιτρεπομένης συνολικής επιφάνειας ορόφων εμβαδού 240 τ.μ. Επί πλέον επιτρέπεται η κατασκευή βοηθητικών χώρων μέχρι μεγίστης επιφάνειας 60 τ.μ. υπό τον όρον ότι η συνολική κάλυψη του γηπέδου στην περίπτωση αυτή δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60% της επιφάνειας του γηπέδου.

γ) Για περιπτώσεις γηπέδων μικρότερων των 200 τ.μ. για τη δόμηση της μεγίστης επιτρεπομένης συνολικής επιφάνειας των 240 τ.μ. επιτρέπεται ποσοστό κάλυψης γηπέδου που προσδιορίζεται από τη σχέση κάλυψη=240/2Ε (όπου Ε=εμβαδόν γηπέδου) στην περίπτωση αυτή η κάλυψη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από το 80% της επιφάνειας του γηπέδου.

δ) Επιτρέπεται υπέρβαση της παραπάνω επιτρεπομένης συνολικής επιφάνειας των ορόφων προκειμένου για ειδικά κτίρια για τα οποία ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,4 και για κτίρια κοινής ωφελείας για τα οποία ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,8.

3. Σύστημα δόμησης.

Ως οικοδομικό σύστημα δόμησης των γηπέδων ορίζεται το των πτερύγων.

4. Μέγιστος αριθμός ορόφων και μέγιστο ύψος των κτιρίων.

α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) ανεξαρτήτως πλατύς οδού.

β) Σε περίπτωση που από το δελτίο αρχιτεκτονικής αναγνώρισης προκύπτουν τριώροφα κτίρια ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων του οικισμού, είναι δυνατή μετά σύμφωνη γνώμη της Ε.Ε.Α.Ε. η κατασκευή και τρίτου ορόφου χωρίς την υπέρβαση της προκύπτουσας μεγίστης επιτρεπομένης επιφάνειας των δύο (2) ορόφων.

γ) Ως μέγιστο ύψος κτιρίου ορίζονται τα 7,5 μ. Στις περιπτώσεις τριώροφων ορίζονται τα 10 μ.

δ) Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου πάνω σε νόμιμα υφιστάμενο ισόγειο κτίριο κατά τη δημοσίευση του παρόντος επιτρέπεται υπέρβαση του κατά την παρ. 4 μεγίστου ύψους των 7,5 μ. μέχρι ενός (1) μέτρου, εφόσον δεν είναι δυνατή η προσθήκη ορόφου βάσει των διατάξεων της προηγούμενης περίπτωσης γ.

ε) Σε περίπτωση επιβολής στέγης με τους ειδικούς όρους δόμησης επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους, κατά το προκύπτον απαραίτητο κατά περίπτωση ύψος, ώστε να μπορεί να κατασκευαστεί στέγη με κλίση που θα κυμαίνεται μεταξύ 30% έως 80%. Στη περίπτωση αυτή η υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους του κτιρίου δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από 2,70 μ.

στ) Το μέγιστο ύψος του κτιρίου μετρείται από το χαμηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή το κατά την παρ. 8 άρθρο 7 διαμορφωμένο έδαφος.

ζ) Πάνω από το μέγιστο ύψος των κτιρίων δεν επιτρέπεται καμιά κατασκευή εκτός από συμπαγές στηθαίο, κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού ύψους 1 μ. στέγη, καπνοδόχους και ηλιακό θερμοσίφωνα.

η) Το ελάχιστο ελεύθερο ύψος του ισόγειου και ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ.

Άρθρο 6.

Γραμμή Δόμησης.

1. Κάθε γήπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο ή σε δίοδο προσπέλασης. Εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να παραχωρηθεί στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα με πράξη δωρεάς, έκταση στη συγκεκριμένη θέση, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου που να συνδέεται με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού συνολικού πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και μέχρι 6 μ. κατά μήκος των ορίων των γηπέδων. Η πιο πάνω παραχωρούμενη έκταση από της μεταγραφής της πράξης δωρεάς θεωρείται κοινόχρηστη.

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου τα γήπεδα του άρθρου 5 παρ. 1 περίπτωση β αυτού του δ/τος είναι οικοδομήσιμα έστω και αν δεν έχουν πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο.

3. Το κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί είτε στη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, είτε εσώτερα αυτής κατά την κύρια όψη του στο σύνολο της ή σε τμήμα αυτής.

4. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση δέκα πέντε (15) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού. Κατ' εξαίρεση εάν υπάρχει

διαμορφωμένη γραμμή δόμησης με πυκνή δόμηση, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής υπηρεσίας, η οικοδομή τοποθετείται πάνω στη γραμμή αυτή. Η περιφραγή των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται πάνω στην νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας.

5. Απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 10μ. από όχθες ρεμμάτων.

6. Οι παραπάνω διατάξεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκριμένο σχέδιο.

Άρθρο 7.

Γενικές Διατάξεις.

1. Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα που ισχύει κατά περίπτωση στην περιοχή του οικισμού.

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

3. Εντός των ορίων των οικισμών και εντός κύκλου ακτίνας 800 μ. από το κέντρο των παραλιακών, τουριστικών, περιαστικών, δυναμικών και αξιολόγων συνεκτικών οικισμών απαγορεύεται η ανέγερση ή και η επέκταση βιοτεχνικών ή βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης.

Ο πιο πάνω περιορισμός δεν ισχύει για επεκτάσεις υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων ΟΤΕ και ΔΕΗ.

4. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατά την κρίση της Υπηρεσίας και εφόσον απαιτείται από το μέγεθός τους.

5. Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου.

6. Για κτίρια όγκου πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) κυβικά μέτρα πάνω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους, ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου απαιτείται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Ενασχόλησης Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

7. Επιτρέπεται η κατασκευή κτιστής περιφραγής ύψους μέχρι 2,0 μ. Για την οπτική απομόνωση οχλούντων κατά την κρίση του Δήμου ή Κοινότητας ελεύθερων χώρων εργασίας, όπως αποθηκών, συνεργείων αυτοκινήτων, βιοτεχνιών κ.λ.π. από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, μπορεί να επιβάλλεται η κατασκευή κτιστής περιφραγής ύψους τουλάχιστον 2,0 μ.

8. Για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των γηπέδων επιτρέπονται μόνο οι απόλυτα αναγκαίες εκσκαφές. Σε έδαφος με κλίση επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου σε επίπεδα με ελάχιστο πλάτος 3 μ. με αναλλοίωτους τοίχους ή πρανή με μέγιστο ύψος ένα και μισό (1,5) μέτρο.

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 βεβαίωσης 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 αυτή δεν θα υπολογίζεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου έστω και αν ο κάτω από αυτή χώρος είναι κλειστός. Η εξωτερική σκάλα προς το δώμα μένει ακάλυπτη και δεν επιτρέπεται η κατασκευή οποιουδήποτε κλειστού χώρου στο δώμα.

12. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστηλώματα.

13. Κατά την εκτέλεση οιασδήποτε εργασίας δομήσεως πλήν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος έχουν ισχύ οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού που αφορούν στους ορισμούς στη γραμμή δομήσεως, στην έννοια του οικοπέδου, στο συντελεστή δομήσεως των οικοπέδων και συντελεστή κατ'όγκον εκμεταλλεύσεως αυτών, στην άσκηση αρχιτεκτονικού ελέγχου των κτιρίων, στους εξώστες, στη προσθήκη καθ' ύψος επί υφιστάμενου κτιρίου, στα περιφράγματα, στους τοίχους παρά τα όρια των οικοπέδων, στους μεσότοιχους, στις δουλειές επί των ακινήτων, στα αποχωρητήρια, βόθρους, υπονόμους, στην αντοχή του κτιρίου, στις θεμελιώσεις, στις υποχρεώσεις των οικοδομούντων, στην ασφάλεια του κοινού και των γειτονικών ιδιοκτησιών, στην εξασφάλιση από του πυρός στις κεντρικές θερμάνσεις, στην ηχομόνωση των κτιρίων, στη δόμηση παρά τα ρεύματα, στις παρεκκλίσεις κατά την ανέγερση ειδικών κτιρίων, στις άδειες οικοδομών και στις κυρώσεις επί μη εφαρμογής των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.

Άρθρο 8.

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 αξιολόγο 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 όλους τους οικισμούς και με βάση τον χαρακτηρισμό τους σε αδιάφορους, ενδιαφέροντες και αξιολόγους προσδιορίζονται ως ακολούθως :

3.2. Αδιάφοροι οικισμοί : Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως «αδιάφορος» κατά τους ορισμούς του παρόντος υποχρεωτικά 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 κεραμίδι χρώμα).

β) Οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου σε ότι 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 δωμάτων, ως προς το υλικό κατασκευής τους.

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

ζ) Η περιγραφή του οικοπέδου σχετικά με τον τύπο, κατ' τον χρωματισμό της περιφράξης.

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

α) Τα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου.

β) Τα εξωτερικά ανοίγματα σε ότι 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.) οιλοιπές ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης αναφέρονται στη σχετική απόφαση και είναι δυναμικές για τον ιδιοκτήτη ή τον μελετητή.

Άρθρο 9.

Καταργούμενες - διατηρούμενες διατάξεις.

1. Με την υπογραφή 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 2.3.1981 π. δ/τος (ΦΕΚ 138Δ) όπως ισχύει σήμερα.

β) Του από 25.8.1969 π. δ/τος (ΦΕΚ 164Δ) όπως ισχύει σήμερα.

γ) Του από 6.11.1978 π. δ/τος (ΦΕΚ 538Δ) όπως ισχύει σήμερα.

2. Καταργούνται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων.

α) Του από 6.12.1982 π. δ/τος (ΦΕΚ 588Δ) και οι αποφάσεις Νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.

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

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

4. Ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν παραδοσιακούς οικισμούς και όρους δόμησης αυτών εξακολουθούν να ισχύουν.

Για τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 π.δ. (ΦΕΚ 594 Δ), εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίζονται με το άρθρο 5 παρ. 2 και 3 αυτού του δ/τος, αντί των αντίστοιχων όρων δόμησης του ως άνω από 19.10.1978 π. δ/τος.

Άρθρο 10.

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. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τους προϋσχύοντες όρους δόμησης μέχρι την ημέρα υπογραφής της απόφασης έγκρισης των ορίων του οικισμού και κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ανεξάρτητα από τη θέση της ιδιοκτησίας ως προς τα νέα όρια.

Οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί μέχρι την ημέρα υπογραφής της απόφασης καθορισμού των ορίων και κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες αίτηση με όλα τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία εκδίδονται με τους προγενέστερα ισχύοντες όρους δόμησης, με την προϋπόθεση τα γήπεδα να εμπίπτουν στα νέα όρια, μη επιτρεπομένης της μεταγενέστερης προσθήκης βάσει των παλαιών όρων.

α/α	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΥΠΟΣ		ΙΣΟΓΕΙΟ		Α' ΟΡΟΦ.		Β' ΟΡΟΦ.		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ
			ΥΛΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΥΛΙΚ.	ΧΡΩΜ.	ΥΛΙΚ.	ΧΡΩΜ.	
Η	ΑΡΧΙΤ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1. γείσα							σκέτοο
		2. κορνιζώματα							
		3. παραστάδες							
		4. φουρούσια							
		5. αετώματα							
		6. καμινάδες							

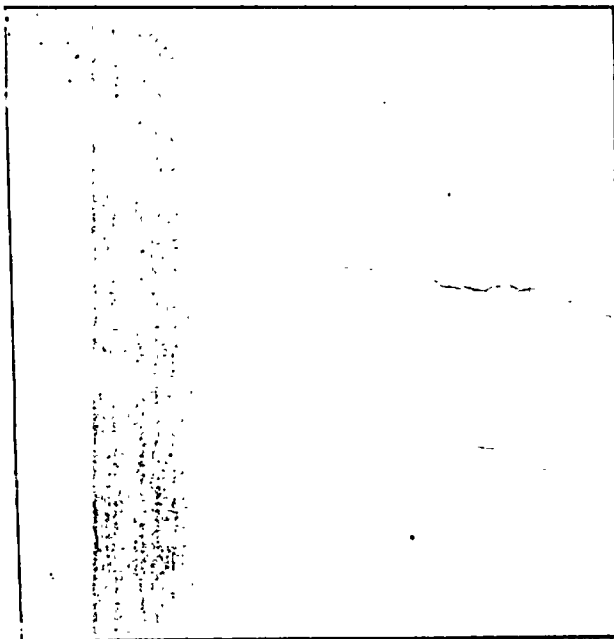
Θ	ΠΕΡΙΦΡΑΣ.	1. μανδρότοιχος ψηλός			σκέτοο
		2. μανδρότοιχος χαμηλός			
		3. άλλος τρόπος			

ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΙΚΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ

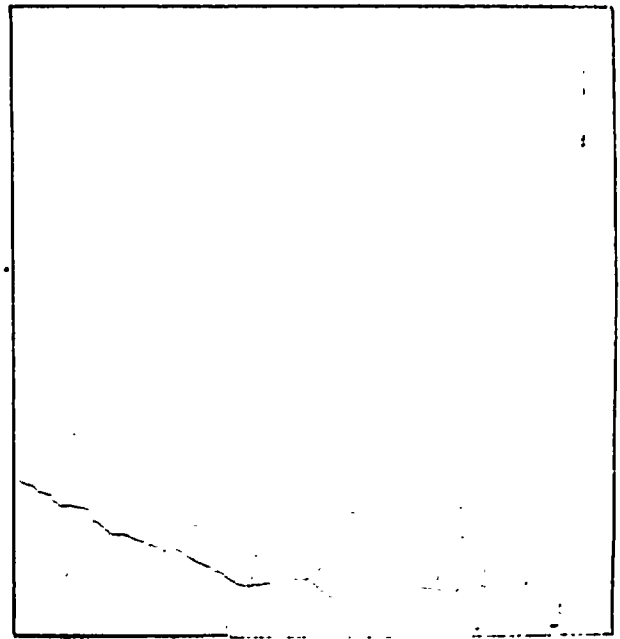
ΥΛΙΚΑ	1	ΠΕΤΡΑ	5	ΠΛΑΚΕΣ ΠΕΤΡΙΝΕΣ	9	ΣΙΔΗΡΟΣ
	2	ΣΟΒΑΣ-ΚΟΝΙΑΜΑ	6	ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ	10	ΧΩΜΑ
	3	ΞΥΛΟ	7	ΚΕΡΑΜΙΔΙΑ ΓΑΛΛΙΚΑ	11	ΓΥΨΟΣ
	4	ΤΟΥΒΛΟ	8	ΛΑΜΑΡΙΝΑ	12	

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

ΦΩΤ. ΚΥΡΙΑΡΧΟΥ ΤΥΠΟΥ



ΦΩΤ. ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΜΕΛΕΤΗΤΗ



Άρθρο 12.

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

Στον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 24 Απριλίου 1985

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ