|  |
| --- |
| **Δόμηση Οικισμών που προυπάρχουν του έτους 23 και στερούνται Εγκεκριμένου Σχεδίου Άρθρα 99 έως 108** |

|  |
| --- |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-99** |
| (Αρθ-62 παρ.8 Ν-947/79, Αρθ-1 παρ.1 Ν-1337/83, Αρθ-8 παρ.17 Ν-1512/85) |
| **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ** |
| |  | | --- | | Στις διατάξεις του παρόντος τμήματος υπάγονται οι υφιστάμενοι πριν από το έτος 1923 οικισμοί οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση που έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους και δεν έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου Κεφ.Β, από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος εφαρμόζονται τα Αρθ-102 και επόμενα. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-100** |
| (Αρθ-62 παρ.8 Ν-947/79, Αρθ-1 ΠΔ-2/13-3-81, Αρθ-3 παρ.1 Ν-2242/94) |
| **ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ, ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ** |
| |  | | --- | | 1. Τα όρια των οικισμών που προϋπάρχουν της 16-8-23 μπορεί να καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα το οποίο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.  Κατ' εξαίρεση ο καθορισμός των ορίων οικισμών, παραλιακών της παρ.1β του Αρθ-81, οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους ή εφαπτομένων δασών ή δασικών εκτάσεων καθώς και οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες προστατεύονται κατά τα Αρθ-18 και Αρθ-19 του Ν-1650/86, ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ και του ΣΧΟΠ του νομού. 2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η τηρητέα διαδικασία για τον καθορισμό αυτό και κάθε σχετική λεπτομέρεια. 3. Η ύπαρξη των οικισμών που προϋπάρχουν της 16-8-23 και στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να αποδεικνύεται με συγκεκριμένα αποδεικτικά στοιχεία όπως πχ απογραφή, απόφαση για χαρακτηρισμό οικισμού ως υφιστάμενου πριν από το έτος 1923, πράξη της Διοίκησης, συμβόλαια. 4. Τα όρια των οικισμών αυτών πρέπει: α) Να περιλαμβάνουν οικοδομές, οικόπεδα αδόμητα, κοινωφελείς, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, εκκλησίες κλπ. 'Ολα τα παραπάνω πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού. β) Να προσδιορίζουν ενιαία έκταση ή και τμήματα μη συνεχόμενα εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών). γ) Να ακολουθούν κατά το δυνατόν φυσικά ή τεχνητά όρια. 5. Κατά το καθορισμό των ορίων πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και τυχόν προγενέστερη πράξη της Διοίκησης για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού. 6. Περιοχές οι οποίες από την υφιστάμενη χρήση, (δάση, καλλιεργούμενες εκτάσεις, αγροί κλπ) τεκμαίρεται ότι δεν αποτελούν μέρη του οικισμού αποκλείονται να περιληφθούν μέσα στα όρια αυτού. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-101** |
| (Αρθ-2 παρ.2, παρ.3, παρ.4 και παρ.5 ΠΔ-2/13-3-81) |
| **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ** |
| |  | | --- | | 1. Η απόφαση του Νομάρχη και το Προεδρικό Διάταγμα της παρ.1 του προηγούμενου άρθρου εκδίδεται μετά γνώμη του οικείου ΣΧΟΠ του νομού, του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και της αρμοδίας νομαρχιακής υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.  2. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των παραπάνω οικισμών κινείται από τον οικείο ΟΤΑ, μπορεί δε να κινηθεί και από την οικεία νομαρχία. 3. Στην περίπτωση που η διαδικασία κινείται από τον ΟΤΑ, η απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου εκτίθεται με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία στο δημαρχείο ή το κοινοτικό κατάστημα, επί δέκα πέντε ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται σχετικά από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της κοινότητας με γενική πρόσκληση που τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη του οικισμού.  Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν γραπτά στον ΟΤΑ τις τυχόν ενστάσεις τους κατ' αυτών. Ο ΟΤΑ είναι υποχρεωμένος να τις διαβιβάσει μαζί με τη σχετική γνωμοδότησή του στη νομαρχία. Η αρμόδια νομαρχιακή υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας στην οποία κοινοποιείται η κατά το εδαφ.α απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι υποχρεωμένη μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της απόφασης να αποστείλει τις απόψεις της στη νομαρχία. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή η απάντηση της παραπάνω υπηρεσίας θεωρείται θετική. 4. Στην περίπτωση που η διαδικασία κινείται από το νομάρχη ή από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο ΟΤΑ και κοινοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας για γνωμοδότηση, η οποία πρέπει να εκδίδεται και να κοινοποιείται στην οικεία νομαρχία μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της σχετικής μελέτης. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή η γνωμοδότηση θεωρείται θετική. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να εκπληρώνονται από τον οικείο ΟΤΑ τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο. Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία ο νομάρχης ή ο Υπουργός μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του κατά την παρ.1 του άρθρου αυτού συμβουλίου να προβαίνει στην έκδοση της σχετικής απόφασης ή του προεδρικού διατάγματος για καθορισμό των ορίων και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. 5. Και στις δύο περιπτώσεις των παρ.3 και παρ.4 η γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού πρέπει να εκδίδεται μέσα σε προθεσμία ενός μήνα από την υποβολή στη νομαρχία των στοιχείων της σχετικής διαδικασίας από τον ΟΤΑ. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-102** |
| (Αρθ-4 ΠΔ-2/13-3-81, Αρθ-1 ΠΔ-19/28-8-81) |
| **ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ** |
| |  | | --- | | 1.α) 'Αρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα οικόπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. β) Ειδικά τα οικόπεδα που βρίσκονται σε οικισμούς απομακρυσμένους από αστικά κέντρα (ορεινούς, δυσπρόσιτους κλπ) και οι οποίοι, επί πλέον, δεν εμφανίζουν έντονη ανάπτυξη και έχουν κατά την τελευταία απογραφή πραγματικό πληθυσμό κάτω των 800 κατοίκων, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν εμβαδόν 500 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο. Οι οικισμοί αυτοί καθορίζονται με αποφάσεις του αρμόδιου νομάρχη μετά από πρόταση του οικείου κοινοτικού συμβουλίου και μετά γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Η πρόταση του κοινοτικού συμβουλίου με πρόσκληση για υποβολή ενστάσεων, αναρτάται επί ένα μήνα στο κοινοτικό κατάστημα και όσοι έχουν έννομο συμφέρον, μπορούν να υποβάλλουν ενστάσεις προς τον οικείο νομάρχη μέσα σε δέκα ημέρες από την ημέρα της τοιχοκόλλησης. Οι ενστάσεις παραδίδονται στο γραμματέα της κοινότητας με απόδειξη παραλαβής. Μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας η πρόταση του κοινοτικού συμβουλίου με τις υποβληθείσες ενστάσεις διαβιβάζονται στο νομάρχη, ο οποίος αποφασίζει μέσα σε προθεσμία ενός μήνα, διαβιβάζει δε την απόφαση με το σχετικό φάκελο στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, ο οποίος μπορεί να ακυρώσει την απόφαση του νομάρχη μέσα σε ένα δίμηνο.  Αν παρέλθει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία η απόφαση του νομάρχη καθίσταται εκτελεστή και δημοσιεύεται με δική του φροντίδα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, οπότε και αρχίζει η ισχύς της. 2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που έχουν: α) κατά την 13-3-81 (ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/2-3-81): Ελάχιστο εμβαδόν: 300 τετραγωνικά μέτρα και β) κατά την 25-7-79 (ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/19-7-79):  Ελάχιστο εμβαδόν: 150 τετραγωνικά μέτρα. 3. Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν είχαν κατά την 2-7-68 (ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/15-6-68). | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-103** |
| (Αρθ-5 παρ.2 και Αρθ-7 ΠΔ-2/13-3-81, Αρθ-2 παρ.1 ΠΔ-19/28-8-81, Αρθ-1 ΠΔ/21-9/8-10-82) |
| **ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ** |
| |  | | --- | | 1. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 60% της επιφανείας αυτών στις περιοχές όπου ίσχυε πριν από την ισχύ του Ν-1577/85 το σύστημα των πτερύγων και σε 70% στις περιοχές όπου ίσχυε το συνεχές σύστημα. 2. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται σε 0,80 με τις εξής αποκλίσεις: α) Για τουριστικές εγκαταστάσεις και κτίρια αμιγούς επαγγελματικής χρήσης για την επιπλέον των 2000 τετραγωνικών μέτρων επιφάνεια του οικοπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40. Καμία παρέκκλιση δεν μπορεί να χορηγείται εκτός της διασποράς των κτισμάτων στο γήπεδο και του αριθμού των ορόφων οι οποίοι δεν μπορεί να υπερβαίνουν του 3 κατά την κρίση της οικείας ΕΠΑΕ. β) Για κτίρια κοινής ωφέλειας για την επιπλέον των 2500 τετραγωνικών μέτρων επιφάνεια του οικοπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40. γ) Για κατοικία και λοιπές χρήσεις, ισχύουν τα εξής: Σε οικόπεδα επιφάνειας μέχρι 2000 τετραγωνικών μέτρων η συνολική επιφάνεια των ορόφων που μπορούν ν' ανεγερθούν δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει τα 400 τετραγωνικά μέτρα. Σε κάθε περίπτωση η παραπάνω συνολική επιφάνεια μπορεί να μην είναι μικρότερη των 300 τετραγωνικών μέτρων τηρουμένης της διάταξης της παρ.1 του παρόντος άρθρου. Για το επιπλέον των 2000 τετραγωνικών μέτρων εμβαδόν των οικοπέδων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,05 και η συνολική επιφάνεια των ορόφων που μπορούν ν' ανεγερθούν υπολογίζονται ως εξής: Συνολική επιφάνεια ορόφων που μπορούν ν' ανεγερθούν = 400 + (εμβαδόν οικοπέδου - 2000) Χ 0,05. Η διασπορά των κτισμάτων στο γήπεδο είναι υποχρεωτική εάν το κρίνει απαραίτητο η οικεία ΕΠΑΕ. 3. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων με επιφάνεια μικρότερη των 300 τετραγωνικών μέτρων ορίζεται ως εξής: Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 100 τετραγωνικά μέτρα συντελεστής δόμησης 1,6 με μέγιστο ποσοστό κάλυψης 80%. Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 200 τετραγωνικά μέτρα ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,20.  Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η συνολική επιφάνεια των ορόφων να είναι 160 τετραγωνικά μέτρα και το ποσοστό κάλυψης να προσδιορίζεται από την παρακάτω σχέση: ΠΚ = 160/2Ε, όπου Ε το εμβαδόν του οικοπέδου.  Για τα οικόπεδα με επιφάνεια μικρότερη ή ίση με 300 τετραγωνικά μέτρα ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,0.  Στην περίπτωση αυτή η συνολική επιφάνεια των ορόφων επιτρέπεται να είναι 240 τετραγωνικά μέτρα. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-104** |
| (Αρθ-6 παρ.1, παρ.2, παρ.3 και παρ.4, Αρθ-8 παρ.1 και παρ.2 ΠΔ-2/13-3-81) |
| **ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ** |
| |  | | --- | | 1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) ανεξαρτήτως του πλάτους της οδού, με δυνατότητα κατασκευής και τρίτου ορόφου λόγω κλίσεως του εδάφους, χωρίς υπέρβαση του συντελεστή δόμησης. 2. Ως μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζονται τα 7,50 μέτρα. Το ύψος αυτό μετράται από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν μπορεί σε καμία περίπτωση λόγω κλίσης του εδάφους να υπερβεί το μέγιστο ύψος των 10 μέτρων σε οποιοδήποτε σημείο αυτού. 3. Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου σε νόμιμα υφιστάμενο κατά τη 13-3-81 (ημερομηνία δημοσίευσης του από ΠΔ/2-3-81) κτίριο επιτρέπεται υπέρβαση του κατά την παρ.2 του παρόντος άρθρου μέγιστου ύψους των 7,50 μέτρων μέχρι 1,00 μέτρου, με εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή του εδαφ.β της παρ.2 του παρόντος. 4. Πάνω από το καθοριζόμενο, σύμφωνα με τις προηγούμενες διατάξεις, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή εκτός από συμπαγές στηθαίο, κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού, ύψους έως ένα μέτρο, στέγη και καπνοδόχοι. 5. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης τα σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους μέγιστα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,50 μέτρα. 6. Η κατασκευή στέγης είναι υποχρεωτική εφόσον, κατά την κρίση της Υπηρεσίας, στον οικισμό επικρατούν οι οικοδομές που είναι καλυμμένες με στέγη. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-105** |
| (Αρθ-8 παρ.5, παρ.6, παρ.7, παρ.8 και παρ.9 ΠΔ-2/13-3-81, Αρθ-2 παρ.2 ΠΔ-19/28-8-81) |
| **ΓΡΑΜΜΗ ΔΟΜΗΣΗΣ** |
| |  | | --- | | 1. Ως οικοδομική γραμμή νοείται η εν τοις πράγμασι υφιστάμενη. 2. Κατ' εξαίρεση το κτίριο μπορεί να τοποθετείται κατά την κύρια όψη αυτού στο σύνολο ή σε τμήμα του πιο μέσα από την οριζόμενη σύμφωνα με τα παραπάνω οικοδομική γραμμή, καθώς και να επιβάλλεται η τοποθέτησή του κατά τα προηγούμενα για λόγους κυκλοφοριακούς είτε αν κριθεί αυτό από τις πολεοδομικές αρχές είτε εφόσον υπάρχει σχετική γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Σε κάθε περίπτωση το τμήμα που αφήνεται έτσι ακάλυπτο υπολογίζεται στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου. 3. Σε οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των 500 τετραγωνικών μέτρων το κτίριο πρέπει να τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 4 μέτρα, από την κατά τα παραπάνω οριζόμενη οικοδομική γραμμή. 4. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση 15 μέτρων τουλάχιστον, από την κατά τις κείμενες διατάξεις καθοριζόμενη γραμμή αιγιαλού (χειμέριο κύμα).  Κατ' εξαίρεση εάν υφίσταται εν τοις πράγμασι οικοδομική γραμμή διαμορφωμένη με πυκνή δόμηση, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής υπηρεσίας, η οικοδομή τοποθετείται επί της γραμμής αυτής. 5. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς την θάλασσα τοποθετείται πάνω στην νόμιμα καθοριζόμενη γραμμή παραλίας. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-106** |
| (Αρθ-6 παρ.6, Αρθ-8 παρ.4 και Αρθ-9 ΠΔ-2/13-3-81, Αρθ-1 παρ.1 ΠΔ/5-5/5-6-84) |
| **ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** |
| |  | | --- | | 1. Εντός των ορίων των οικισμών καθώς και εκτός αυτών σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρων περιμετρικά των καθοριζομένων ορίων, απαγορεύεται η ανέγερση οχλουσών επαγγελματικών εγκαταστάσεων, βιομηχανικών, βιοτεχνικών κλπ.  2. Αν πρόκειται για επισκευές, και αποκαταστάσεις παλαιών κτισμάτων που παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και περιλαμβάνονται εντός των ορίων οικισμών, η οικοδομική άδεια χορηγείται έστω και εάν η υφιστάμενη δόμηση των κτισμάτων αυτών αντίκειται στους καθοριζόμενους με το τμήμα Ι του παρόντος κεφαλαίου όρους (αρτιότητα, κάλυψη, ύψος, θέση οικοδομής στο οικόπεδο κλπ.) και γενικά τους ισχύοντες την 13-3-81 κατά την κρίση της αρμόδιας ΕΠΑΕ. 3. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων εφόσον επιβάλλεται από το μέγεθός τους κατά την κρίση της υπηρεσίας. Αν πρόκειται για κατοικίες επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου.  4. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστυλώματα (PILOTIS). 5. Σε κτίριο όγκου μεγαλύτερου των 2000 κυβικών μέτρων πάνω από την στάθμη του φυσικού εδάφους 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 προηγουμένου εδαφίου, αποφαίνεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία ΕΠΑΕ. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-107** |
| (Αρθ-10 ΠΔ-2/13-3-81, Αρθ-3 ΠΔ-19/28-8-81) |
| **ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ** |
| |  | | --- | | Οικόπεδα τα οποία μέχρι 13-3-81, ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/2-3-81 περιλαμβάνονταν στα όρια οικισμών προ του 1923 που καθορίσθηκαν με αποφάσεις νομαρχών, ή πράξεων των Πολεοδομικών Υπηρεσιών, οι οποίες δεν ακυρώθηκαν μεταγενέστερα και ήσαν άρτια και οικοδομήσιμα, με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τη 13-3-81, εξακολουθούν να θεωρούνται άρτια και οικοδομούνται σύμφωνα με τους λοιπούς όρους του τμήματος αυτού. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Γ > **Αρθρον-108** |
| (Αρθ-19 παρ.2 και παρ.3 ΠΔ-2/13-3-81) |
| **ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ** |
| |  | | --- | | 1. Ειδικά διατάγματα που αναφέρονται σε οικισμούς οι οποίοι είναι χαρακτηρισμένοι παραδοσιακοί υφιστάμενοι πρίν από το έτος 1923 εξακολουθούν να ισχύουν. 2. Οι όροι δόμησης των προηγούμενων άρθρων του κεφαλαίου αυτού δεν έχουν εφαρμογή σε οικισμούς υφιστάμενους πριν από το έτος 1923 που χαρακτηρίζονται με διατάγματα ως παραδοσιακοί και των οποίων οι όροι δόμησης καθορίζονται με διατάγματα. | |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn_2g.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) |

©opyright ΔΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ 1999 - 2002