|  |
| --- |
| **Καθορισμός ορίων και Πολεοδόμηση Οικισμών μέχρι 2000 Κατοίκους Άρθρα 79 έως 98** |

|  |
| --- |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-79** |
| (Αρθ-1 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 ΠΔ-20/30-8-85) |
| **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ** |
| |  | | --- | | Το παρόν κεφάλαιο αφορά στους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2000 κατοίκους. Οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε υπογραφή πριν από τη 14-3-83 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν-1337/83) ως οικισμός, ανεξάρτητα εάν ο δήμος ή η κοινότητα στον οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2000 κατοίκους. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της των οικισμών αυτών είναι ο καθορισμός των ορίων του οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις των Αρθ-81, 82 και Αρθ-83. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-80** |
| (Αρθ-42 παρ.5 Ν-1337/83, Αρθ-8 παρ.17 Ν-1512/85) |
| **ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ** |
| |  | | --- | | Με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα τα οποία μπορεί και να αποκλίνουν από τα ποσοστά που προβλέπονται στα Αρθ-45 και Αρθ-46.  Επίσης με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2000 κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτόν, κατηγορίες οικισμών καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. Τα όρια των οικισμών αυτών καθορίζονται με απόφαση του νομάρχη που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-81** |
| (Αρθ-2 ΠΔ/24-4/3-5-85) |
| **ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ** |
| |  | | --- | | 1. Για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου 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 με κέντρο του 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. ζ) 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 τμ. η) διάσπαρτοι: όσοι δεν είναι συνεκτικοί. θ) δυναμικοί όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των 200 κατοίκων σύμφωνα με την 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 κτιρίων 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. ι) στάσιμοι: όσοι δεν είναι δυναμικοί. ια) μικροί: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατοίκους ή μέχρι 100 οικοδομές. ιβ) μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό από 201-1000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές. ιγ) μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν πληθυσμό από 1001-2000 κατοίκους. 2. Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις πιο πάνω κατηγορίες γίνεται με απόφαση του νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Η απόφαση του νομάρχη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-82** |
| (Αρθ-9 ΠΔ-20/30-8-85, Αρθ-3 παρ.1 Ν-2242/94) |
| **ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ** |
| |  | | --- | | 1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου:  α) οικισμοί περιαστικοί που αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιέχονται μέσα σε εγκεκριμένα όρια ΓΠΣ. β) οικισμοί οι οποίοι υπάγονται σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ στους νομούς Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής. 2. Οι οικισμοί της παρ.1α ακολουθούν κατά την πολεοδόμησή τους τις διατάξεις του Κεφ.Α Μέρους ΙΙ και οι οικισμοί της παρ.1β τις διατάξεις του Κεφ.Δ Μέρους ΙΙ. 3. Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η έγκριση ή τροποποίηση σχεδίων πόλεων και πολεοδομικών μελετών των υπόλοιπων παραλιακών οικισμών που δεν εμπίπτουν στην προηγούμενη παράγραφο καθώς και των οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου 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 ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ και του ΣΧΟΠ του νομού. Το ΠΔ συνοδεύεται από τα στοιχεία της παρ.1 του επόμενου άρθρου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται επ' αυτών οι κείμενες διατάξεις. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-83** |
| (Αρθ-3 ΠΔ/24-4/3-5-85) |
| **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ** |
| |  | | --- | | 1. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη ή με ΠΔ για τις περιπτώσεις της παρ.3 του Αρθ-82 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 ή το ΠΔ στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια πράξη μπορεί να γίνεται διάκριση του οικισμού σε κατηγορίες σύμφωνα με την παρ.2 του Αρθ-81. Για τις περιπτώσεις οικισμών περιαστικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιόλογων συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού. 2. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ 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 Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων.  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 τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα 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 υποχρεούνται να διαβιβάσουν μαζί με τη σχετική γνωμοδότησή τους στην πολεοδομική υπηρεσία της οικείας νομαρχίας.  5. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το νομάρχη ή το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, 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 παρ.4 διαδικασίας και κοινοποιείται στην οικεία νομαρχία. Εάν οι προθεσμίες αυτές περάσουν άπρακτες η γνωμοδότηση θεωρείται για το νομάρχη θετική και εκδίδεται η απόφασή του. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-84** |
| (Αρθ-4 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 παρ.1 ΠΔ-14/23-2-87, Αρθ-1 παρ.1 ΠΔ/25-4/16-5-89) |
| **ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ** |
| |  | | --- | | 1. Ο καθορισμός των ορίων οικισμού γίνεται ανάλογα με την κατηγορία του 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 δυνατό 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 τμ. Ειδικά όλοι οι οικισμοί του νομού Αττικής, οι οποίοι υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου, οριοθετούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση. β) για τους υπόλοιπους 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 παρ.2 του άρθρου αυτού. Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ και 300 μ περιορίζονται σημαντικά, λόγω εξαίρεσης των παραπάνω 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 καθοριστεί στάσιμοι με απόφαση νομάρχη σε εφαρμογή διατάξεων του ΠΔ-6/23-12-82 (ΦΕΚ-588/Δ/82) 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 πέραν από τα 800, 500, 300 μ υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο, και βρίσκεται σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε περιλαμβάνεται στον οικισμό.  Εάν το παραπάνω συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα δεν είναι σε επαφή με το όριο του οικισμού, τότε θεωρείται ότι αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα του οικισμού, έξω από το παραπάνω όριό του και οριοθετείται και πολεοδομείται αυτοτελώς.  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 συσχετισθούν με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά ορόσημα, όπως διασταυρώσεως οδών, γέφυρες κτλ. Ως κέντρο του οικισμού ορίζεται το πρωτεύον κέντρο του, το οποίο συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, εκκλησία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα, εμπορικές εγκαταστάσεις. 'Οταν 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 αναδασωτέες περιοχές. β) καλυπτόμενες από ΠΔ ή υπουργικές αποφάσεις προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών διατηρητέων μνημείων και περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. γ) λατομικές ζώες αδρανών υλικών και περιοχές ασφαλείας πυλώνων ΔΕΗ. δ) εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά κατά το Αρθ-2 της σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία έχει κυρωθεί με το Ν-1126/81 (ΦΕΚ-32/Α/81). ε) ζώνες πλάτους 200 μ από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού εθνικού δικτύου. στ) περιοχές γεωλογικά ή εδαφοτεχνικά 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 σύμφωνα με τις διατάξεις του τμήματος V του Μέρους αυτού. γ) ζώνες που το πλάτος τους κυμαίνεται: μεταξύ 80 - 120 μ από το άξονα επαρχιακής ή εθνικής οδού εκτός των αναφερομένων στην παραπάνω περίπτ. ε. περί τα 500 μ από σημαντικό αρχαιολογικό χώρο 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. 3. Ειδικά για τους οικισμούς που σύμφνα με την παρ.1β του Αρθ-81 έχουν 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 (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, βάλτοι, σημαντικοί οδικοί άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια ΟΤΑ) δεν περιλαμβάνεται εντός των ορίων του. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-85** |
| (Αρθ-5 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 παρ.2 ΠΔ-14/23-2-87, Αρθ-1 παρ.2 και Αρθ-2 ΠΔ/25-4/16-5-89) |
| **ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ** |
| |  | | --- | | Μετά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών ισχύουν οι εξής όροι δόμησης: 1. Αρτιότητα. α) εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2000 τμ. Μέσα στα όρια αυτά μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς. Τα παραπάνω εμβαδά οικοπέδων εξειδικεύονται με απόφαση του νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Για την εξειδίκευση αυτή, λαμβάνονται υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομικού ιστού του οικισμού. β) κατά παρέκκλιση εντός των παραπάνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την 3-5-85 (ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/24-4-85), εφόσον δεν έχουν το ελάχιστον 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 και συντελεστής δόμησης.  α) το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 70% της επιφάνειάς 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 τμ επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,6. για τα επόμενα 100 τμ επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,8. για τα επόμενα 100 τμ επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6. για το πέραν των 300 τμ τμήμα επιφάνειας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4. Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητικά κτίρια δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τμ. γ) κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγουμένης περίπτωσης β ορίζεται: αα) για τμήμα οικοπέδου, το οποίο έχει χαρακτηρισθεί χώρος για ανέγερση κτιρίου κοινής ωφέλειας, επιφάνειας πέραν των 300 τμ συντελεστής δόμησης 0,8 χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων. ββ) για οικόπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων ή αμιγούς επαγγελματικής χρήσης ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής: για το πέραν των 300 τμ και μέχρι 2000 τμ τμήμα οικοπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6. για το πέραν των 2000 τμ και μέχρι 4000 τμ τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,5. για το πέραν των 4000 τμ τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4. Και στις περιπτώσεις αυτές τα κτίρια ανεγείρονται χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων. γγ) επίσης όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ.4 του Αρθ-86, επιτρέπεται η υπέρβαση της συνολικής επιφάνειας ορόφων των 400 τμ που ορίζεται στην περιπτ.β της παρούσας παραγράφου. 3. Σύστημα δόμησης. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. 'Οπου 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 μέτρο. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50 μέτρα τουλάχιστον. 4. Μέγιστο ύψος κτιρίων. α) το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μ. Είναι δυνατό με απόφαση του νομάρχη να ορίζεται κατά περιοχές, αύξηση του παραπάνω μέγιστου 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 Αρθ-256. γ) σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που εγκρίνονται με απόφαση νομάρχη επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους μέχρι δύο (2) 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 ψύξης και δοχεία διαστολής, θέρμανσης ή κλιματισμού και αντλίες θερμότητας που κατασκευάζονται κατά το Αρθ-444. Στέγες.  Στηθαία, κιγκλιδώματα ασφαλείας και μόνιμες γλάστρες φυτών που κατασκευάζονται κατά το Αρθ-444. Κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες). Αλεξικέραυνα, κεντρικές κεραίες τηλεοράσεων και ραδιοφώνων. 'Ολες 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 ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό 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 άρθρο, καθώς και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών, από τα όρια του γηπέδου, κατά τμήματα ή σε όλη την έκταση του οικισμού. 6. Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί με το ΠΔ/19-10/13-11-78 (ΦΕΚ-594/Δ/78) ως παραδοσιακοί ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100 τμ επιφάνειας του οικοπέδου σε 1. Κατά τα λοιπά και για τους οικισμούς αυτούς ισχύουν οι υπόλοιπες διατάξεις της περίπτωσης της παρ.2β. Το κεντρικό τμήμα των παραδοσιακών οικισμών που αναφέρεται στο παραπάνω ΠΔ ταυτίζεται, για την εφαρμογή των όρων και περιορισμών δόμησης, με το συνεκτικό τμήμα των οικισμών το αναφερόμενο στο Αρθ-84. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-86** |
| (Αρθ-6 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 παρ.3 ΠΔ/25-4/16-5-89) |
| **ΓΡΑΜΜΗ ΔΟΜΗΣΗΣ** |
| |  | | --- | | 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 σε όλο το μήκος της μίας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. 'Οπου 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. Από την παραπάνω ρύθμιση εξαιρούνται τα τμήματα τοου 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 τη 16-5-89 (ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/25-4-89), 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 μίας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικόπεδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την εξασφάλιση της σύνδεσης αυτής είναι δυνατό να γίνεται παραχώρηση σε κοινή χρήση έκτασης που ανήκει σε γειτονικές ιδιοκτησίες είτε απ' ευθείας από τους κυρίους αυτών είτε μετά από μεταβίβαση στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του οικοπέδου που στερείται τη σύνδεση. β. Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτ.α ισχύουν και για οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση, με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών στον κοινόχρηστο χώρο ή το χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση είναι δώδεκα (12) μέτρα τουλάχιστον.  γ. Προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της παραχώρησης της λωρίδας του οικοπέδου σε κοινή χρήση στις περιπτ.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 υπηρεσία, 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 υπηρεσία πριν από την έγκριση μπορεί να ζητήσει τη γνώμη ΣΧΟΠ του οικείου νομού. 3. Με απόφαση νομάρχη ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας για την έκδοση της οικοδομικής άδειας υπηρεσίας και γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού, είναι δυνατό να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παρ.1 και παρ.2, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο από τέσσερα (4) μέτρα και έως οκτώ (8) μέτρα, εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς. 4. Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειάς τους, εφόσον τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Η αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας υπολογίζεται σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του παραχωρούμενου τμήματος του οικοπέδου και προστίθεται στη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αντιστοιχεί στο οικόπεδο πριν από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματός του. Η παραπάνω αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από 300 τμ. Η κάλυψη του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει 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 ΣΧΟΠ 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 πιο μέσα από αυτή, 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 ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στσις περιπτ.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. Κατεξαίρεση με ΠΔ που εκδίδεται μετά από γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ και σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού είναι δυνατό να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφορετική από αυτήν που προκύπτει με την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης στις εξής περιπτώσεις: α) όταν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού με ζώνη παραλίας πλάτους μικρότερου από 15 μέτρα συνολικά ή τμηματικά και υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης με πυκνή δόμηση, η γραμμή δόμησης στο τμήμα αυτό μπορεί να καθορισθεί σε απόσταση μικρότερη από 15 μέτρα και πάντως όχι μέσα στη ζώνη παραλίας. Υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται μέσα στη ζώνη που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας. β) όταν δεν υπάρχει καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και πληρούνται οι προϋποθέσεις της περιπτ.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 μεγαλύτερη από 8 μέτρα, η γραμμή δόμησης μπορεί να τοποθετηθεί σε απόσταση μικρότερη από 50 μέτρα και πάντως τουλάχιστον 15 μέτρα πιο μέσα 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) με βάθος μεγαλύτερο από 50 μέτρα η γραμμή δόμησης τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη από 50 μέτρα. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα τοποθετείται πάνω στη νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας.  ε) στις πιο πάνω περιπτώσεις, προϋπόθεση για την ανέγερση οικοδομής στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στη θάλασσα είναι να εξασφαλίζεται με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο χώρος προσπέλασης που να έχει τεθεί σε κοινή χρήση, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, συνδεόμενος 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 με την επιφύλαξη των διατάξεων του Αρθ-349.  9. Τυχόν δυσμενέστερες διατάξεις από τις καθοριζόμενες με το παρόν άρθρο που καθορίζουν τις αποστάσεις δόμησης για εθνικές και επαρχιακές οδούς κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου. 10. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-87** |
| (Αρθ-7 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 παρ.4 ΠΔ-14/23-2-87, Αρθ-1 παρ.4 ΠΔ/25-4/16-5-89) |
| **ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** |
| |  | | --- | | 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 ή το σχετικό ΠΔ, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή. 2. Επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η επισκευή των κτιρίων που υπάρχουν κατά την 3-5-85 (ημερομηνία δημοσίευσης του ΠΔ/24-4-85) έστω και αν η δόμησή τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού. 3. Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της Αποφ-69269/90 εντός των εγκεκριμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης που εκτείνεται περιμετρικά του οικισμού και σε απόσταση 500 μ από τα όρια αυτού, όπως αυτά ισχύουν. Με την επιφύλαξη των οριζομένων στην παρ.3 του Αρθ-82, με απόφαση του νομάρχη μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού, του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που πρέπει να διατυπωθεί σε προθεσμία 20 ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, είναι δυνατό:  α) για οικισμούς τουριστικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο από 500 μέτρα και έως 1000 μέτρα. β) για τους στάσιμους οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα 200 μ 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 των οικισμών - απαγορευτικό ανάγλυφο κά) και 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. 4α. Κατεξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, εντός των περιγραφόμενων στην προηγούμενη παράγραφο περιοχών, κτιριακών εγκαταστάσεων του ΟΤΕ και της ΔΕΗ.  β. Επίσης κατεξαίρεση επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφισταμένων, στις ίδιες, όπως παραπάνω, περιοχές βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας ΑΙ και ΑΙΙ της Αποφ-69269/90 με απόφαση του οικείου νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού και αιτιολογημένη πρόταση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που συνοδεύεται απαραίτητα και από έκθεση περιβαλλοντικών επιπτώσεων. 5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων και Ανάπτυξης είναι δυνατό να καθορίζονται διαφορετικές αποστάσεις από τις καθοριζόμενες στην παρ.3, για ορισμένους βιομηχανικούς κλάδους με βάση τεχνικο-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.  6. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης ή και λειτουργίας δημόσιας υπηρεσίας. 7. Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο. 8. Για κτίρια όγκου πάνω από δύο χιλιάδες (2000) κμ 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 ΕΠΑΕ. 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 πλήρωσης του κτιρίου, πριν από την περάτωση των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η συνέχιση των εργασιών γίνεται μόνο μετά από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας υπηρεσίας, για την παροχή δε ηλεκτρικού ρεύματος, σύνδεση με δίκτυο νερού και τηλεφώνου απαιτείται υποχρεωτικά η πιο πάνω βεβαίωση. 10. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού 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 μ. Η σκάλα αυτή δεν 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 (PILOTIS). | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-88** |
| (Αρθ-8 πλην της παρ.1.2 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 παρ.5 ΠΔ-14/23-2-87) |
| **ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ** |
| |  | | --- | | 1. Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών (με την επιφύλαξη της παρ.3 του Αρθ-82), καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού ανά οικισμό ή σύνολο οικισμών, οι οποίοι εμφανίζουν τα ίδια χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας. Η σχετική απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 2. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων. α) Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών απαιτείται υποχρεωτικά αρχιτεκτονική αναγνώριση του οικισμού. Η αναγνώριση γίνεται βάσει του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης του Αρθ-98. β) 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.  γ) Σε περίπτωση κατά την οποία οικισμός έχει αλλοιωθεί εντελώς ώστε να μη διαθέτει παραδοσιακά πρότυπα τρόπου και μορφής δόμησης, ως κυρίαρχος τύπος θεωρείται αυτός των αμέσως γειτονικών προς τον οικισμό. 3. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης. α) Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν κατ' αρχήν όλους τους οικισμούς. β) Αδιάφοροι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως "αδιάφορος" κατά τους ορισμούς του παρόντος κεφαλαίου, είναι δυνατό να επιβάλλονται οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης: αα) ο τρόπος κάλυψης και σε περίπτωση στέγης η επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (πχ βυζαντινό κεραμιδί, χρώμα). ββ) οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου σε ό,τι αφορά τους χρωματισμούς τους. γγ) οι ανοιχτοί εξώστες ως προς τη θέση τους στις όψεις του κτιρίου και το πλάτος τους. δδ) τα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωμάτων ως προς το υλικό κατασκευής τους. εε) τα εξωτερικά ανοίγματα ως αναλογία στο σύνολο των όψεων του κάθε ορόφου του κτιρίου. ζζ) η περίφραξη του οικοπέδου σχετικά με τον τύπο και το χρωματισμό της περίφραξης. γ) Ενδιαφέροντες οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηρισθεί "ενδιαφέρων", κατά τους ορισμούς του παρόντος κεφαλαίου, υποχρεωτικά επιβάλλονται τα προβλεπόμενα στην παρ.3β και οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης. αα) τα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου. ββ) τα εξωτερικά ανοίγματα σε ό,τι αφορά τη διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρεκιού). γγ) τα εξωτερικά κουφώματα ως προς το υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα τους. δ) Αξιόλογοι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού "αξιόλογου" κατά τους ορισμούς του παρόντος κεφαλαίου, οι ειδικοί όροι δόμησης υποχρεωτικά επιβάλλουν την τήρηση όλων των ενδείξεων του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης. ε) Για τις περιπτώσεις οικισμών αδιάφορων και οικισμών ενδιαφερόντων οι υπόλοιπες ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης αναφέρονται στη σχετική απόφαση και είναι δυνητικές για τον ιδιοκτήτη ή το μελ**ε**τητή. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-89** |
| (Αρθ-2 ΠΔ-20/30-8-85, Αρθ-2 παρ.1 ΠΔ-14/23-2-87) |
| **ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ** |
| |  | | --- | | Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου πολεοδομούνται: 1. 'Ολες οι περιοχές που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-84.  2. Από τις περιοχές που βρίσκονται εκτός των ορίων των παραπάνω οικισμών πολεοδομούνται οι εξής: α) για τις κατηγορίες οικισμών περιαστικών, παραλιακών, τουριστικών, δυναμικών όπως αυτές καθορίζονται στο Αρθ-81:  αα) διάσπαρτα δομημένες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού, με απόσταση κτισμάτων μεταξύ τους, ίση ή μικρότερη των 80 μ και σύνολο τουλάχιστον 10 οικοδομών. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα το οποίο ανεξάρτητα από τη χρήση του έχει εμβαδόν τουλάχιστον 10 τμ. Οι περιοχές αυτές πολεοδομούνται κατά προτεραιότητα. ββ) αδόμητες περιοχές συνεχόμενες ή μη με τα όρια του οικισμού για την κάλυψη αναγκών κατοικίας και αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. β) για τις υπόλοιπες κατηγορίες οικισμών, όπως καθορίζονται στο Αρθ-81, επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών που μπορεί να είναι και μη συνεχόμενες εκτάσεις του υπάρχοντος οικισμού, κατά προτίμηση εντός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας, εφόσον η εντός του ορίου του οικισμού περιοχή δεν επαρκεί για την κάλυψη αναγκών κατοικίας ή αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. 3. Κατεξαίρεση ο καθορισμός κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων εντός των ορίων των οικισμών μπορεί να γίνει με έγκριση τοπικού ρυμοτομικο ύσχεδίου σύμφωνα με τη διαδικασία και τις διατάξεις του Κεφ.Ζ του Μέρους αυτού, με απόφαση του οικείου νομάρχη. 4. Δεν επιτρέπεται η πολεοδόμηση περιοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου, εφόσον αυτή είναι αντίθετη με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και με τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης ψηλής παραγωγικότητας. 5. Με απόφαση του οικείου νομάρχη ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων για τους οικισμούς του Αρθ-82, μετά από πρόταση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου μπορεί οι προς πολεοδόμηση περιοχές να ακολουθούν τις διατάξεις του Κεφ.Α του Μέρους ΙΙ. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-90** |
| (Αρθ-3 ΠΔ-20/30-8-85, Αρθ-2 παρ.2 ΠΔ-14/23-2-87) |
| **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ** |
| |  | | --- | | 1. Για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της πολεοδομικής μελέτης γίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η διαδικασία μπορεί επίσης να κινηθεί από την οικεία νομαρχία μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού ή από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων. 2. Η πολεοδομική μελέτη εναρμονίζεται με τις αρχές, τους στόχους και τις κατεύθυνσεις των χωροταξικών σχεδίων και προγραμμάτων των νόμων, των μελετών του ΓΠΣ και των αντίστοιχων ΖΟΕ με τις μελέτες αρχιτεκτονικής αναγνώρισης της χώρας, όπως και τις μελέτες της οριοθέτησης των οικισμών και των ζωνών οικιστικής καταλληλότητάς τους, εφόσον αυτές υπάρχουν για την ευρύτερη περιοχή τους, εγκεκριμένες ή όχι. Ως ευρύτερη περιοχή νοείται ολόκληρη η περιοχή του δήμου ή της κοινότητας που υπάγεται ο οικισμός ή ομάδα δήμων και κοινοτήτων που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση από τον οικισμό. 3. Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται για την περίπτ.(α) της επόμενης παρ.4 του παρόντος άρθρου σε απλά τοπογραφικά (οριζοντιογραφικά και υψομετρικά) διαγράμματα και για τις περιπτ.β έως και περιπτ.ζ της ίδιας παραγράφου σε οριζοντιογραφικά, υψομετρικά και κτηματογραφικά διαγράμματα ή αν δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, σε απλά τοπογραφικά διαγράμματα. Περιλαμβάνει επίσης τους απαραίτητους χάρτες, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει τα στοιχεία που απαιτούνται από το παρόν άρθρο. 4. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει: α) εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών του δήμου ή της κοινότητας, καθώς και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. β) την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού που καθορίζεται με την απόφαση του νομάρχη. γ) την οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων των οικισμών, όπως αυτά ορίζονται στο Αρθ-84 παρ.1. δ) τη γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονιές, την εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τον τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη. ε) τις ζώνες χρήσεων γης του οικισμού και τους σχετικούς περιορισμούς, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις. στ) τα διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής. ζ) τους όρους δόμησης. 5. Η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από: α) το πολεοδομικό σχέδιο των προς πλεοδόμηση περιοχών του οικισμού που συντάσσεται σύμφωνα με τις παρ.3 και 4 του παρόντος άρθρου. β) τον πολεοδομικό κανονισμό και  γ) έκθεση που να περιγράφει και να αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. 6. Ο συντελεστής δόμησης που ορίζεται για τις περιοχές επέκτασης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,8 και ο αριθμός των ορόφων των κτιρίων δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος των δύο (2). Οι υπόλοιποι όροι δόμησης εναρμονίζονται με τους ειδικούς όρους δόμησης κάθε περιοχής, όπως ορίζονται με απόφαση του νομάρχη σύμφωνα με το Αρθ-88. 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων, καθορίζονται οι ειδικές προδιαγραφές σύμφωνα με τις οποίες εκπονούνται οι πολεοδομικές μελέτες, τα τοπογραφικά και κτηματογραφικά διαγράμματα. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-91** |
| (Αρθ-5 ΠΔ-20/30-8-85) |
| **ΕΓΚΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ** |
| |  | | --- | | 1. Η πολεοδομική μελέτη με την επιφύλαξη της παρ.3 του Αρθ-82 εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου κατά τη διαδικασία του Αρθ-154 εκτός από τους οικισμούς που έχουν χαρακτηρισθεί είτε ως αξιόλογοι βάσει του Αρθ-81 παρ.2 είτε ως παραδοσιακοί. Στην περίπτωση αυτή η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων μετά από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ κατά τη διαδικασία του Αρθ-154. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 'Εργων μπορεί να ζητήσει και τη γνώμη του ΣΧΟΠ της περιφέρειας. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης περιλαμβάνει τα στοιχεία α και β της παρ.5 του Αρθ-90. 2. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του ΝΔ/17-7/16-8-23. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-92** |
| (Αρθ-5 ΠΔ-20/30-8-85) |
| **ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ** |
| |  | | --- | | 1. Ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών συμμετέχουν με εισφορά σε γη στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών με τις ακόλουθες διακρίσεις. 2. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμηση της, η οποία υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:  α) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τμ ποσοστό 5%.  β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τμ μέχρι 1000 τμ ποσοστό 10%. γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τμ μέχρι 2000 τμ ποσοστό 15%. δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τμ μέχρι 4000 τμ ποσοστό 20%. ε) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4000 τμ μέχρι 10000 τμ ποσοστό 25%. στ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ, ποσοστό 30%. 3. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας αλλά κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεση του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του Αρθ-93. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά σε γη διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας: α) για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα. β) για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας, των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από το καθοριζόμενο στην παρ.2 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους σύμφωνα με τους κατά το Αρθ-48 τρόπους. γ) για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα. δ) για τη δημιουργία χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής.  4. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε ΟΤΑ ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλο τρόπο μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης. 5. Οι με οποιοδήποτε τρόπο σχηματισμένοι μέσα στην πολεοδομούμενη εκτός των ορίων του οικισμού περιοχή κοινόχρηστοι χώροι, θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη. 6. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των καθορισθέντων σύμφωνα με το Αρθ-83 ορίων των οικισμών και εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κεφ.Β του Μέρους ΙΙΙ. Με απόφαση του νομάρχη μετά από πρόταση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι δυνατό να υπαχθούν στις ρυθμίσεις περί εισφορών του παρόντος και του επόμενου άρθρου περιοχές εντός των ορίων των οικισμών που καθορίστηκαν σύμφωνα με το Αρθ-83. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-93** |
| (Αρθ-6 ΠΔ-20/30-8-85) |
| **ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ** |
| |  | | --- | | 1. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων, που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες περιοχές εκτός των ορίων των οικισμών και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων.  Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:  α) για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 250 τετραγωνικά μέτρα, ποσοστό 1%. β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τετραγωνικά μέτρα μέχρι 500 τμ, ποσοστό 2% της αξίας των ακινήτων. γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τμ μέχρι 1000 τμ, ποσοστό 4% της αξίας των ακινήτων. δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1000 τμ μέχρι 2000 τμ, ποσοστό 6% της αξίας των ακινήτων. ε) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2000 τμ μέχρι 4000 τμ, ποσοστό 8% της αξίας των ακινήτων. στ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4000 τμ μέχρι 10000 τμ, ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων. ζ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10000 τμ, ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων. 2. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις των παρ.4, παρ.5 και παρ.6 του Αρθ-46. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-94** |
| (Αρθ-7 ΠΔ-20/30-8-85) |
| **ΖΩΝΕΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ (ΖΕΠ) ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ (ΖΑΑ)** |
| |  | | --- | | Για τις ΖΕΠ και ΖΑΑ ισχύουν τα αναφερόμενα στα Αρθ-52 έως Αρθ-62 και Αρθ-63 έως Αρθ-78 αντίστοιχα, εκτός από το ύψος της εισφοράς σε γη και χρήμα για το οποίο εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στο Αρθ-92 και Αρθ-93. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-95** |
| (Αρθ-8 ΠΔ-20/30-8-85) |
| **ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ** |
| |  | | --- | | 1. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του Αρθ-48 με την επιφύλαξη της παρ.6 του Αρθ-92. 2. Στις περιοχές του Αρθ-89 εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με το όριο των διαμορφωμένων κοινόχρηστων χώρων μπορεί στις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς η οικοδομική άδεια να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Επίσης άδεια μπορεί να χορηγείται πριν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής σε περιπτώσεις διαπλάτυνσης υφιστάμενων δρόμων και σε οποιαδήποτε περίπτωση που, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας, μπορεί να καθορισθεί η ρυμοτομική γραμμή και εφόσον η πολεοδομική μελέτη προβλέπει στη θέση αυτή προκήπιο. 3. 'Οταν κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας η εισφορά της ιδιοκτησίας σε γη δεν είναι αξιοποιήσιμη ή η αφαίρεσή της είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία και μετατρέπεται εξ ολοκλήρου σε χρήμα, τότε προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας πριν από την κύρωση της πράξης εφαρμογής είναι η προκαταβολή από τον ιδιοκτήτη για υποχρεώσεις του σε γη και χρήμα σύμφωνα με τα Αρθ-92 και Αρθ-93, ποσού ίσου προς το 10% των υποχρεώσεών του, όπως υπολογίζονται βάσει υπεύθυνης δήλωσης του ίδιου για το εμβαδόν και την αξία του ακινήτου του. 'Οταν τμήμα της ιδιοκτησίας διατίθεται για οποιονδήποτε από τους σκοπούς της παρ.3 του Αρθ-92 τότε για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ο ιδιοκτήτης προκαταβάλλει με βάση την υπεύθυνη δήλωση του προηγούμενου εδαφίου το 20% των υποχρεώσεών του για την εισφορά σε χρήμα. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει αν το ρυμοτομούμενο ή οπωσδήποτε παραχωρούμενο τμήμα είναι μεγαλύτερο της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία. 4. Η έκδοση της οικοδομικής άδειας πριν από την πράξη εφαρμογής γίνεται με βάση το σχήμα και το εμβαδόν του οικοπέδου που κατά τον υπολογισμό της πολεοδομικής υπηρεσίας θα προκύψουν από την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και την απόδοση της εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη. 5. Οι ακριβείς υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη σύμφωνα με τα Αρθ-92 και Αρθ-93 προσδιορίζονται με την κύρωση της πράξης εφαρμογής και από το ποσό που αναλογίζεται έναντι των εισφορών, αφαιρείται το ποσό που τυχόν κατέβαλε για την έκδοση αδείας, το δε υπόλοιπο καταβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις των Αρθ-92 και Αρθ-93. Τυχόν διαφορά του τελικού εμβαδού του οικοπέδου με αυτό που υπολογίσθηκε από την πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας, πριν από την πράξη εφαρμογής, τακτοποιείται με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη στο Δημόσιο ή αντίστροφα της αντίστοιχης αξίας σε χρήμα. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-96** |
| (Αρθ-10 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-1 παρ.7 ΠΔ-14/23-2-87) |
| **ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** |
| |  | | --- | | 1. 'Ορια οικισμών προ του 1923 που καθορίστηκαν με αποφάσεις νομαρχών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.  2.α. 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 προϊσχύουσες 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 κατάταξης του οικισμού σε κατηγορίες: αα) έχει υποβληθεί σχετική αίτηση με όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις ή  ββ) έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια του προελέγχου που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις ή γγ) 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. δδ) 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. εε) αν αφορούν ανέγερση κτιρίου για το οποίο έχει προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός βάσει της Αποφ-Ε.27960/1665/7/30-9-70 (ΦΕΚ-684/Β/70) του Υπουργού Δημοσίων 'Εργων μετά από πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος βάσει του Αρθ-11 παρ.5 του Ν-716/77. β) Στην περιπτ.ββ της παραγράφου αυτής 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 περιπτ.γγ, περιπτ.δδ και περιπτ.εε η προθεσμία αυτή είναι δύο έτη. Στην πιο πάνω περιπτ.αα, οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον δεν τεθεί ο φάκελος στο αρχείο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-97** |
| (Αρθ-9 ΠΔ/24-4/3-5-85, Αρθ-10 ΠΔ-20/30-8-85, Αρθ-1 παρ.6 ΠΔ-14/23-2-87, Αρθ-1 παρ.5 ΠΔ/25-4/16-5-89) |
| **ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** |
| |  | | --- | | 1. 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 κεφαλαίου και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων: α) του ΠΔ-2/13-3-81 (ΦΕΚ-138/Δ/81), όπως εκάστοτε ισχύει. β) του ΠΔ/25-8/1-9-69 (ΦΕΚ-164/Δ/69), όπως εκάστοτε ισχύει. γ) του ΠΔ-6/17-10-78 (ΦΕΚ-538/Δ/78), όπως εκάστοτε ισχύει. δ) του ΠΔ-6/23-12-82 (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 κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου. Για τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί με το ΠΔ/19-10/13-11-78 (ΦΕΚ-594/Δ/78) εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίζονται με την παρ.2 του Αρθ-85 αντί για τους αντίστοιχους όρους δόμησης του παραπάνω ΠΔ/19-10/13-11-78. | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) | |
| **Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας >**Μέρος-ΙΙ > Κεφάλαιο-Β > **Αρθρον-98** |
| (Αρθ-50 Ν-947/76) |
| **ΕΚΚΑθΑΡΙΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΝΕΤΑΙΡΣΙΣΜΟΥ** |
| |  | | --- | | ΑΡΘΡΟΝ-98 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ  Image15.gif (17724 bytes)  Image16.gif (7044 bytes) | |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | [>>>](http://www.domiki.gr/kpn/kpn1_2b.htm#1)   [>>>>](http://www.domiki.gr/home.htm) |

©opyright ΔΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ 1999 - 2002