



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 22 Απριλίου 2025

αριθμ. πρωτ. 100

Προς

τους συμβολαιογράφους της Χώρας

Ταχ.Δ/υση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
E-mail : notaries@notariat.gr
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

ΘΕΜΑ: «Π.Δ. της 11^{ης} Απριλίου 2025 για τον καθορισμό κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης»

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

συνημμένα αποστέλλεται το Προεδρικό Διάταγμα της 11^{ης} Απριλίου 2025 (ΦΕΚ Δ'194/15.04.2025) με τίτλο «Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης».

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ως άνω Προεδρικού Διατάγματος, το συγκεκριμένο Π.Δ. αφορά στον καθορισμό των κριτηρίων, του τρόπου και των διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί, σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, και οι οποίοι εξακολουθούν, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών. Οι οικισμοί αυτοί είτε δεν έχουν οριοθετηθεί είτε το όριό τους επανεγκρίνεται βάσει των διατάξεων

του παρόντος, λόγω καθορισμού του ορίου τους από αναρμόδια όργανα, είτε αναοριοθετείται, στις περιπτώσεις που αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Με το συγκεκριμένο Π.Δ. καθορίζεται, επίσης, το πλαίσιο των γενικών όρων και περιορισμών δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων γης των οικισμών ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού, κατά το άρθρο 3, για την προστασία της φυσιογνωμίας του.

Οι διατάξεις του Π.Δ. θέτουν το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού και δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του Π.Δ. οριοθέτησης του οικισμού.

Σημειώνεται ότι το Π.Δ. δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς:

α) Με πληθυσμό άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξαρτήτως του χρόνου δημιουργίας τους,

β) οι οποίοι δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 1337/1983,

γ) οι οποίοι εμπίπτουν σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές, οι οποίες έχουν καθοριστεί μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) των νομών Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

15 Απριλίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 194

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Καθορισμός κριτηρίων, τρόπου και διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της Χώρας με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, καθώς και καθορισμός χρήσεων γης και γενικών όρων και περιορισμών δόμησης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 12 του ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245) και ιδίως της παρ. 1 αυτού,

β) των άρθρων 6 παρ. 2, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27 παρ. 1, 2 και 5 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79),

γ) των άρθρων 7 και 8 του ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α' 241),

δ) του άρθρου 16 του π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α' 114),

ε) του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220),

στ) του ν. 4258/2014 «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 94),

ζ) του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285), όπως ισχύουν,

η) του ν. 5092/2024 «Όροι αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας στις παραθαλάσσιες περιοχές και άλλες διατάξεις» (Α' 33),

θ) του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33),

ι) του άρθρου 31 παρ. 1 του ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 60),

ια) του ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (Α' 289),

ιβ) του από 16.08.1923 ν.δ. «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (Α' 228),

ιγ) του από 02.03.1981 π.δ. «Περί των ληπτέων υπόψη στοιχείων και του τρόπου καθορισμού των όρων των

προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών» (Δ' 138),

ιδ) του από 24.04.1985 π.δ. «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (Δ' 181),

ιε) του π.δ. 209/1998 «Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας» (Α' 169).

2. Την 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

3. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

4. Τις 132/συν.28η/30.11.2023, 70/συν. 14η/14.10.2024 και 72/συν.15η/22.10.2024 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

5. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις του παρόντος θεσπίζονται οι ακόλουθες νέες διαδικασίες:

α) Νέα διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Οριοθέτηση Οικισμού».

β) Νέα διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Παραχώρηση λωρίδας οικοπέδου εντός οικισμού για την εξασφάλιση του απαιτούμενου πλάτους υφιστάμενου κοινόχρηστου χώρου».

γ) Νέα διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Έκδοση απόφασης για υποχώρηση κτιρίου από τη γραμμή δόμησης, εντός οικισμού».

δ) Νέα διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Έκδοση απόφασης για καθορισμό πλάτους κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου των τεσσάρων (4,00) μέτρων».

ε) Νέα διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Γραμμή δόμησης παραλιακών οικισμών».

στ) Νέα διαδικασία με επίσημο τίτλο: «Καθορισμός εύρους ζώνης απαγόρευσης οχλουσών εγκαταστάσεων περιμετρικά του οικισμού».

6. Τις 74/2024 και 17/2025 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΟΡΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Άρθρο 1
Αντικείμενο - Πεδίο Εφαρμογής

1. Το παρόν προεδρικό διάταγμα (π.δ.) αφορά στον καθορισμό των κριτηρίων, του τρόπου και των διαδικασιών οριοθέτησης των οικισμών της χώρας που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί, σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, και οι οποίοι εξακολουθούν, κατά την εκάστοτε τελευταία απογραφή, να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923 οικισμών. Οι οικισμοί αυτοί είτε δεν έχουν οριοθετηθεί είτε το όριο τους επανεγκρίνεται βάσει των διατάξεων του παρόντος, λόγω καθορισμού του ορίου τους από αναρμόδια όργανα, είτε αναοριοθετείται, στις περιπτώσεις που αυτό κρίνεται αναγκαίο.

2. Με το παρόν καθορίζεται, επίσης, το πλαίσιο των γενικών όρων και περιορισμών δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων γης των οικισμών ανάλογα με την κατηγορία του οικισμού, κατά το άρθρο 3, για την προστασία της φυσιογνωμίας του.

3. Οι διατάξεις του παρόντος θέτουν το πλαίσιο κανόνων για την οριοθέτηση του οικισμού και δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης αν δεν έχει προηγηθεί η έκδοση του π.δ. οριοθέτησης του οικισμού.

4. Το παρόν δεν εφαρμόζεται σε οικισμούς:

- α) Με πληθυσμό άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξαρτήτως του χρόνου δημιουργίας τους,
- β) οι οποίοι δημιουργήθηκαν μετά την έναρξη εφαρμογής του ν. 1337/1983,
- γ) οι οποίοι εμπίπτουν σε παραθεριστικές παραλιακές περιοχές, οι οποίες έχουν καθοριστεί μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) των νομών Αττικής, Εύβοιας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής.

Άρθρο 2
Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος ορίζονται τα ακόλουθα:

1. Οικισμός: νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται σε απογραφή προ της 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), περιλαμβανομένου του τυχόν προϋφιστάμενου της 16.08.1923 τμήματος, με πληθυσμό έως και δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους, ανεξάρτητα του εάν ο δήμος ή η δημοτική ενότητα ή η κοινότητα που υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

2. Συνεκτικό τμήμα οικισμού: νοείται το τμήμα που αποτελείται από δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση έως σαράντα (40) μέτρων (μ.).

3. Διάσπαρτο τμήμα οικισμού: νοείται το τμήμα που αποτελείται από δέκα (10) τουλάχιστον οικοδομές, οι

οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο (2) απόσταση έως ογδόντα (80) μ.

4. Αραιοδομημένο τμήμα οικισμού: ορίζεται το τμήμα αραιότερης δόμησης, το οποίο συνέχεια με το συνεκτικό ή και το διάσπαρτο τμήμα, με επαρκή αριθμό οικοδομών σε μικρή απόσταση μεταξύ τους και συναποτελεί, με το συνεκτικό ή και διάσπαρτο τμήμα του οικισμού, τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του.

5. Οικοδομή: νοείται κάθε κτίσμα, ανεξαρτήτως της χρήσης του, εμβαδού τουλάχιστον δέκα (10) τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.).

6. Ζώνες: είναι τομείς εντός του ορίου του οικισμού, οι οποίοι διακρίνονται σε Ζώνες Α, Β και Β1, κατά τα προβλεπόμενα στις περ. 1-3 της παρ. Β του άρθρου 5. Ο προσδιορισμός των Ζωνών, μίας ή και περισσότερων εξ αυτών, πραγματοποιείται κατά τον καθορισμό του ορίου του οικισμού με βάση τα πραγματικά δεδομένα, τον χρόνο δημιουργίας του και τα εν γένει οικιστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά αυτών.

7. Οριοθέτηση: νοείται ο καθορισμός του ορίου του οικισμού και του πολεοδομικού κανονισμού αυτού στο πλαίσιο εκπόνησης Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ), Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) ή αυτοτελούς προεδρικού διατάγματος (π.δ.). Ως καθορισμός ορίου οικισμού νοείται και η επανέγκριση του ορίου ή η αναοριοθέτηση αυτού.

8. Όριο οικισμού: είναι η πολυγωνική γραμμή που περικλείει τις οικιστικές περιοχές του οικισμού, εντός των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, καθώς και όροι και περιορισμοί δόμησης.

9. Επανεγκριση ορίου οικισμού: νοείται η εκ νέου έγκριση του ορίου του, όπως είχε καθοριστεί δυνάμει προγενέστερης διοικητικής πράξης, χωρίς ουσιώδη μεταβολή αυτού, διότι είτε εκδόθηκε από αναρμόδιο όργανο είτε έχει ακυρωθεί για τυπικούς λόγους.

Ως μη ουσιώδης μεταβολή θεωρείται κάθε μικρή μεταβολή που τυχόν παρίσταται αναγκαία για την αποσαφήνιση του καθορισθέντος με προγενέστερη διοικητική πράξη ορίου του οικισμού, κατά τη μεταφορά της γραφικής απεικόνισης αυτού (αναλογικά υπόβαθρα) στην ψηφιακή μορφή του.

10. Αναοριοθέτηση οικισμού: νοείται ο εκ νέου καθορισμός του ορίου του, στις περιπτώσεις που παρίσταται αναγκαίος, προκειμένου ν' αποκατασταθούν ουσιώδη ελαττώματα, όπως ιδίως η συμπερίληψη εντός του ορίου του εκτάσεων που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 6 ή σφάλματα λόγω εφαρμογής μεθοδολογίας που δεν αποδίδει τα πραγματικά όρια του οικισμού.

Άρθρο 3
Κατηγορίες οικισμών

1. Για την εφαρμογή του παρόντος, οι οικισμοί, αναλόγως της γεωγραφικής θέσης τους, των αρχιτεκτονικών, μορφολογικών ή πληθυσμιακών στοιχείων τους, της δυναμικής τους, της πυκνότητας των οικοδομών και του λειτουργικού ρόλου τους στον χώρο, διακρίνονται ως εξής:

α) Περιαστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή πλησίον αστικών κέντρων και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν

άμεση λειτουργική εξάρτηση, ως τόποι προαστιακοί. Δεν θεωρούνται περιαστικοί οικισμοί όσοι αποτελούν ενιαίο οικιστικό σύνολο με τα αστικά ή ημιαστικά κέντρα και περιλαμβάνονται, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, εντός εγκεκριμένων ορίων Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ),

β) παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολο ή κατά τμήμα τους σε ζώνη πεντακοσίων (500) μ. από τον αιγιαλό ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξη τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Δεν θεωρούνται παραλιακοί όσοι οικισμοί εμπίπτουν εντός της ζώνης των πεντακοσίων (500) μ. αλλά το συνεκτικό ή και διάσπαρτο τμήμα τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο των εκατό (100) μ., σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (ΕΛΣΤΑΤ),

γ) ορεινοί: εκείνοι που κατά το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκονται σε υψόμετρο άνω των οκτακοσίων (800) μ.,

δ) ημιορεινοί: εκείνοι που κατά το μεγαλύτερο μέρος τους βρίσκονται σε υψόμετρο μεταξύ τριακοσίων έως και οκτακοσίων (300-800) μ.,

ε) πεδινοί: όσοι βρίσκονται σε πεδιάδες και σε υψόμετρο έως τριακόσια (300) μ. ή και μεγαλύτερο, σε περιοχή όμως που δεν παρουσιάζει κλίσεις (π.χ. οροπέδιο),

στ) τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων,

ζ) παραδοσιακοί: οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται με π.δ., βάσει του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 ή αντίστοιχων διατάξεων του ν.δ. 8/1973 (Α' 124) ή του ν. 1577/1985 (Α' 210),

η) αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά τους συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος,

θ) ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος ή παρουσιάζουν ενδιαφέροντα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά στοιχεία ή βρίσκονται εντός τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Ο χαρακτηρισμός ενός οικισμού ως (η) αξιόλογου ή (θ) ενδιαφέροντος τεκμηριώνεται με βάση το Δελτίο Αναγνώρισης, όπως ορίζεται στο άρθρο 19,

ι) απλοί: όσοι δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερα μορφολογικά ή πολεοδομικά χαρακτηριστικά ή αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον,

ια) συνεκτικοί: οικισμοί των οποίων τουλάχιστον το ενενήντα τοις εκατό (90%) των οικοδομών δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των σαράντα (40) μ.,

ιβ) διάσπαρτοι: οικισμοί που δεν είναι συνεκτικοί,

ιγ) δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των διακοσίων (200) κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή πληθυσμού, κατά την απογραφική δε περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν πληθυσμιακή αύξηση μόνιμου πληθυσμού μεγαλύτερη του δέκα τοις εκατό (10%) ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κύριων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του δέκα τοις εκατό (10%) του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων κτιρίων του οικισμού.

Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει

από πληθυσμιακές μετακινήσεις, όπως π.χ. κτηνοτροφικός οικισμός, ο οικισμός δύναται να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός,

ιδ) μικροί: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό έως και διακόσιους (200) κατοίκους ή έως εκατό (100) οικοδομές,

ιε) μεσαίοι: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό από διακόσιους έναν έως και χίλιους (201-1.000) κατοίκους ή έως πεντακόσιες (500) οικοδομές,

ιστ) μεγάλοι: όσοι, κατά την τελευταία απογραφή, είχαν πληθυσμό από χίλιους έναν έως δύο χιλιάδες (1.001-2.000) κατοίκους.

2. Η κατάταξη στις ως άνω κατηγορίες πραγματοποιείται με δεδομένα του χρόνου οριοθέτησης του οικισμού, μετά από συναξιολόγηση των χαρακτηριστικών και της φυσιογνωμίας του κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1, λαμβάνοντας υπόψη και τα στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό του ορίου του κατά το άρθρο 4.

Άρθρο 4

Στοιχεία εκτίμησης για τον προσδιορισμό ορίου και Ζωνών οικισμού

Για τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής του ορίου του οικισμού και τον καθορισμό των εντός του ορίου του Ζωνών, συνεκτιμώνται τα παρακάτω στοιχεία:

α) Απογραφή: ο οικισμός πρέπει να καταγράφεται σε απογραφή προ του έτους 1983 με πληθυσμό μη υπερβαίνοντα τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους και σε επόμενες απογραφές της ΕΛΣΤΑΤ και να μην έχει υπερβεί τους δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή πριν από την οριοθέτησή του. Επίσης, καταγράφονται στοιχεία της εξέλιξης του πληθυσμού του βάσει όλων των μεταγενεστέρων απογραφών, προκειμένου να συνεκτιμηθούν με τα υπόλοιπα στοιχεία.

β) Ειδικά για τη διαπίστωση ύπαρξης εντός του οικιστικού συνόλου οικισμού προϋφιστάμενου της 16.08.1923 και τον προσδιορισμό της πολυγωνικής γραμμής αυτού, εκτός από τα κατωτέρω, συνεκτιμώνται και τα εξής στοιχεία: αα) απογραφή του 1920, ββ) αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στο 1923, εφόσον υφίστανται, άλλως ιστορικοί ορθοφωτοχάρτες της περιόδου 1945-1960, γγ) τοπογραφικά διαγράμματα της Γεωγραφικής Υπηρεσίας του Στρατού (ΓΥΣ) σε κλίμακα 1:5.000 και οποιοδήποτε επίσημο χαρτογραφικό υλικό πλησιέστερο στο 1923, και δδ) επικουρικά, τίτλοι ιδιοκτησίας μαζί με τα λοιπά στοιχεία. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη προγενέστερες πράξεις της Διοίκησης περί καθορισμού του ορίου του οικισμού σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, καταχωρισμένες στο αρχείο της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) ή άλλων συναρμοδιών Υπηρεσιών, καθώς και οποιαδήποτε διαπιστωτική πράξη σχετική με το όριο του οικισμού.

γ) Θέση: ταυτοποιείται η ύπαρξη του οικισμού στην εξεταζόμενη θέση και ερευνάται τυχόν μετονομασία του ή μεταφορά/μετακίνησή του από άλλη θέση/τοποθεσία.

δ) Μέγεθος/έκταση: συνεκτιμώνται μεταβολές του πληθυσμού, βάσει των καταγραφών και των απογραφών, και λοιπά χωρικά ή πολεοδομικά δεδομένα και στοιχεία που αφορούν στη μορφολογία του εδάφους, στη

συνεκτικότητα της δομής/συγκρότησης της δόμησης και στον τύπο της πληθυσμιακής πυκνότητας (χαμηλή, μεσαία ή υψηλή).

ε) Αεροφωτογραφίες κατά το δυνατόν εγγύτερες στην 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983), χαρτογραφικό υλικό.

στ) Κάθε σχετική προγενέστερη διοικητική πράξη, γνωμοδοτήσεις και έγγραφα στοιχεία των αρμόδιων Υπηρεσιών για περιοχές, οι οποίες εμπίπτουν σε ίδιο νομικό καθεστώς (δόση, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί κ.λπ.) ή περιοχές προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (Νatura κ.ά.).

ζ) Νομολογία σχετική με τον καθορισμό των ορίων οικισμού (δικαστικές αποφάσεις, γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας).

Άρθρο 5

Α. Γενικές διατάξεις καθορισμού ορίου οικισμού

1. Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού αποτελεί προϋπόθεση για την πολεοδόμηση αυτού. Όλοι οι οικισμοί κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων που προϋφίστανται της 14.03.1983, περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923, διέπονται από κοινή διαδικασία και τρόπο οριοθέτησης. Ο βαθμός προστασίας και ο προσδιορισμός των Ζωνών εντός των ορίων του οικισμού γίνεται με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά κάθε οικισμού και τον χρόνο δημιουργίας του.

2. Για τον καθορισμό ορίου του οικισμού, κρίσιμος χρόνος είναι η πραγματική κατάσταση κατά την 14.03.1983 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 1337/1983). Όλα τα στοιχεία που αφορούν τα κτίσματα πρέπει να ανάγονται υποχρεωτικά σε χρόνο προγενέστερο του έτους 1985 και να προκύπτει η ύπαρξη του οικισμού ως αυτοτελούς οικιστικού συνόλου με δέκα (10) τουλάχιστον κτίρια (π.χ. κατοικίες, αποθήκες κ.ά.) ή και άλλες κοινόχρηστες ή κοινωφελείς λειτουργίες ή κοινόχρηστους χώρους (π.χ. σχολείο, εκκλησία, πλατεία κ.ά.).

3. Κατά τον προσδιορισμό του ορίου του οικισμού, ερευνάται υποχρεωτικά η ύπαρξη τμήματος αυτού που προϋφίσταται της 16.08.1923 και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή, κατά τα οριζόμενα στην παρ. Β του παρόντος.

4. Κατά την οριοθέτηση του οικισμού προσδιορίζονται η κατηγορία και οι Ζώνες του οικισμού, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει των διατάξεων του παρόντος. Η επανέγκριση ή η αναοριοθέτηση του οικισμού περιλαμβάνει υποχρεωτικά ταυτοποίηση του εγκεκριμένου με προγενέστερη πράξη άλλου διοικητικού οργάνου ορίου του οικισμού και συσχετισμό με το προτεινόμενο, βάσει των διατάξεων του παρόντος, όριο αυτού. Επίσης, καθορίζονται οι Ζώνες του οικισμού, η κατηγορία αυτού σε περίπτωση μη κατάταξης ή μεταβολής δεδομένων, βάσει των κριτηρίων του παρόντος και των επίκαιρων στοιχείων, καθώς και όροι, περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, κατά τα ανωτέρω.

5. Κατά τη διαδικασία επανέγκρισης ή αναοριοθέτησης, απαγορεύεται η διεύρυνση του ορίου του οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση που προέκυψε μετά

τον καθορισμό του. Το όριο του οικισμού επιτρέπεται να διευρυνθεί μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως πλάνης περί τα πράγματα, ο δε λόγος πρέπει να υφίστατο κατά την αρχική οριοθέτηση του οικισμού και επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς, με αναφορά σε συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά και στοιχεία.

Β. Τρόπος καθορισμού Ζωνών και ορίου οικισμού - Κριτήρια

Για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού, βάσει των ιστορικών στοιχείων δημιουργίας και διαμόρφωσής του και ανεξαρτήτως της κατηγορίας του, ισχύουν τα εξής:

1. Αρχικά διερευνάται και, εφόσον υφίσταται, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή το συνεκτικό τμήμα του οικισμού που προϋφίσταται του 1923 και αποτελεί τον ιστορικό πυρήνα αυτού. Για τον καθορισμό της ως άνω πολυγωνικής γραμμής, χρησιμοποιούνται τα οριζόμενα στο άρθρο 4 στοιχεία και εξετάζεται κατά πόσον ο οικισμός καταγράφεται στην απογραφή του έτους 1920, η θέση αυτού, εάν ταυτοποιείται η ύπαρξή του στην εξεταζόμενη θέση έως σήμερα, η τυχόν μετονομασία του ή και μεταφορά/μετεγκατάστασή του σε άλλη θέση/τοποθεσία, το μέγεθος/έκταση αυτού καθώς και η εξέλιξή του βάσει των καταγραφών επόμενων απογραφών. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή του προϋφιστάμενου του 1923 τμήματος του οικισμού αποτελεί τη Ζώνη Α αυτού.

2. Ακολούθως, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το συνεκτικό τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή, εκτός της Ζώνης Α, αποτελεί τη Ζώνη Β του οικισμού.

3. Εν συνεχεία, προσδιορίζεται με πολυγωνική γραμμή ο τομέας του οικισμού που περιλαμβάνει το διάσπαρτο τμήμα αυτού, που δημιουργήθηκε από το 1923 έως το 1983. Ο τομέας που περικλείεται από την ως άνω πολυγωνική γραμμή, εκτός των τυχόν Ζωνών Α ή/και Β, αποτελεί τη Ζώνη Β1 του οικισμού.

4. Κατά τη διαδικασία καθορισμού του ορίου και των Ζωνών και αναλόγως της πολεοδομικής συγκρότησης του οικισμού, είναι δυνατόν να προσδιορίζονται περισσότερες της μίας Ζώνες Α, Β και Β1. Στην περίπτωση αυτή, τυχόν προκύπτοντα αραιοδομημένα τμήματα με ταξύ ή πέριξ των κατά τα ανωτέρω προσδιοριζόμενων Ζωνών, είναι δυνατόν κατόπιν σχετικής τεκμηρίωσης, για λόγους λειτουργικότητας και του ενιαίου της έκτασης του οικισμού, να συμπεριλαμβάνονται στο όριο αυτού ως Ζώνη Β1.

5. Η πολυγωνική γραμμή που περικλείει μία ή και περισσότερες Ζώνες του οικισμού που προσδιορίζονται, όπου υφίστανται, κατά τα ανωτέρω, αποτελεί την κατ' αρχήν πρόταση για το όριό του, το οποίο οριστικοποιείται αφού ληφθεί υπόψη ότι το όριο του οικισμού ενδείκνυται:

α) Να ακολουθεί, κατά το δυνατόν, φυσικά ή τεχνητά όρια. Η πολυγωνική γραμμή του ορίου του οικισμού δύναται να μετατίθεται κατά μικρή απόσταση με ανάλογη μετάθεση της αντίστοιχης Ζώνης, μόνο όταν πρόκειται

να ταυτιστεί με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό εύκολα αναγνωρίσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετιστεί με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά τοπία, όπως διασταυρώσεις οδών και γέφυρες,

β) να προσδιορίζει ενιαία έκταση του οικισμού που περιλαμβάνει οικοδομές, αδόμητα οικόπεδα, κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους και εγκαταστάσεις, συνεκτικά τμήματα ή και τμήματα μη συνεχόμενα, εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών), τυχόν περιοχές με συγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με διάσπαρτη ή αραιότερη δόμηση, το σύνολο των οποίων αποτελεί τον διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία, που λαμβάνονται υπόψη, πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού,

γ) να λαμβάνει υπόψη τυχόν προγενέστερη πράξη της Διοίκησης για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού καθώς και τις κατευθυντήριες προβλέψεις του υπερκείμενου χωρικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

6. Οικισμοί (μεγάλοι, μεσαίοι, μικροί) που, πριν από τη δημοσίευση του παρόντος, οριοθετήθηκαν δυνάμει του άρθρου 4 παρ. 1 περ. β του από 24.04.1985 π.δ. με εσφαλμένη μεθοδολογία, όπως με βάση την απόσταση ή την ακτίνα από το κέντρο τους, αναοριοθετούνται υποχρεωτικά με τις διατάξεις του παρόντος κατά την εκπόνηση ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή και αυτοτελούς π.δ.

7. Οικισμοί που, με απόφαση Νομάρχη, έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του από 06.12.1982 π.δ. (Δ' 588), οριοθετούνται κατά την εκπόνηση ΤΠΣ, ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ., εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του παρόντος.

Στην περίπτωση οικισμού, για τον οποίο είτε εκδοθεί πράξη περί μη οριοθέτησης είτε με οποιονδήποτε τρόπο διαπιστωθεί η μη πλήρωση των κριτηρίων του παρόντος για την οριοθέτησή του, παύει η εφαρμογή του από 06.12.1982 π.δ. και της σχετικής απόφασης Νομάρχη κατά το μέρος που αφορούν στον οικισμό αυτόν.

8. Ο καθορισμός του ορίου του οικισμού, πέραν του διαπιστωτικού χαρακτήρα κατά τα ανωτέρω, επιβάλλεται να ακολουθεί και τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης και εν γένει τον πολεοδομικού εξορθολογισμού της υφιστάμενης κατάστασης και να περιέχει ειδική τεκμηρίωση της πρότασης οριοθέτησης, όπου απαιτείται σημειακά και στο σύνολο αυτής.

Άρθρο 6

Κριτήρια αποκλεισμού από την οριοθέτηση

Κατά τον προσδιορισμό του ορίου του οικισμού κατά τα ανωτέρω, διερευνώνται και καταγράφονται οι περιοχές που εξαιρούνται από το όριο αυτού, και ειδικότερα:

Α. Εξαιρούνται του ορίου του οικισμού:

1. Δάση και δασικές εκτάσεις των παρ. 1 έως 3 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 και οι αναδασωτέες περιοχές. Για τον προσδιορισμό των εκτάσεων αυτών, σε αρχικό στάδιο της διαδικασίας οριοθέτησης, διερευνάται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες η ύπαρξη ισχύουσας πράξης χαρακτηρισμού και πιστοποιητικού τελεσιδικίας ή ο δασικός χάρτης της περιοχής μελέτης, σε όποιο στάδιο

και εάν βρίσκεται η διαδικασία που προβλέπεται στον ν. 3889/2010 (Α' 182).

2. Αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, ζώνες προστασίας μνημείων και άλλες περιοχές που προστατεύονται κατά τον ν. 4858/2021, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση ως ζώνη προστασίας Α' της παρ. 2 του άρθρου 13 του ως άνω νόμου.

3. Περιοχές προστασίας της φύσης του ν. 1650/1986 (Α' 160) και του ν. 3937/2011, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που εντός αυτών υφίστανται τμήματα, τα οποία αναγνωρίζονται, κατά περίπτωση, ως Ζώνες Α, Β ή και Β1 του οικισμού.

4. Εκτάσεις που αποτελούν φυσική κληρονομιά, κατά το άρθρο 2 της Σύμβασης για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, η οποία κυρώθηκε με τον ν. 1126/1981 (Α' 32).

5. Εκτάσεις άλλων σημαντικών φυσικών σχηματισμών ή άλλων αξιόλογων τοπίων ή τοπίων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας, όπως αυτές προκύπτουν κατόπιν σύνταξης Περιβαλλοντικής Έκθεσης.

6. Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας/α' προτεραιότητας, που καθορίζεται κατά τις εκάστοτε ισχύουσες και εφαρμοζόμενες διατάξεις (άρθρο 56 του ν. 2637/1998, Α' 200), αρδευόμενες περιοχές βάσει οργανωμένου αρδευτικού συστήματος/δικτύου και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό, σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της περιοχής.

7. Περιοχές διανομής - αναδασμού, παραχωρηθείσες για αγροτική χρήση.

8. Ζώνη αιγιαλού και παραλίας, κατά τον ν. 2971/2001 και τον ν. 5092/2024.

9. Απαλλοτριωμένες ή προς απαλλοτρίωση εκτάσεις, λόγω προγραμματισμού διάνοιξης/διαπλάτυνσης εθνικών και επαρχιακών οδών ή σιδηροδρομικής γραμμής.

10. Εκτάσεις γεωλογικά ακατάλληλες για δόμηση, όπως αυτές προκύπτουν για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, μετά από σύνταξη μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας (κλίμακας 1:5.000).

Για τους οικισμούς που το όριο τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ, η περιοχή μελέτης ελέγχεται γεωλογικά κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016. Για τους οικισμούς που το όριο τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται με αυτοτελές π.δ., ενεργείται σχετικός προέλεγχος των γεωλογικών θεμάτων από γεωλόγο με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως φάκελος αρχικής οριοθέτησης, τυχόν υφιστάμενες μελέτες του Ινστιτούτου Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών/Ελληνικής Αρχής Γεωλογικών και Μεταλλευτικών Ερευνών για την περιοχή ή που έχουν εγκριθεί στο πλαίσιο ΓΠΣ ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), αλληλογραφία, καταγεγραμμένα περιστατικά κατολισθητικών φαινομένων ή γεωλογικά ασταθών εδαφών.

Σε κάθε περίπτωση, ειδικώς για οικισμούς που παλαιότερα χαρακτηρίστηκαν ως κατολισθαίνοντες ή έχουν πληγεί ή επηρεάζονται από κατολίσθηση ή είναι εν γένει ευάλωτοι σε φυσικές καταστροφές, προβλέπεται, ανεξαρτήτως

του τρόπου οριοθέτησης, η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας, κατά την παρ. 4.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014, για το σύνολο του οικισμού, προκειμένου να εξαιρεθούν της επανέγκρισης του ορίου ή της αναοριοθέτησης τα γεωλογικά ακατάλληλα για δόμηση τμήματα.

11. Λατομικές εκτάσεις αδρανών υλικών και ζώνες απαλλοτρίωσης ή δουλείας δικτύων μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης, τα όρια των οποίων καταγράφονται και βεβαιώνονται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες/Φορείς.

12. Έκταση πλάτους διακοσίων (200) μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού (πρωτεύοντος) εθνικού οδικού δικτύου.

13. Έκταση, η οποία δεν περιλαμβάνει συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς γύρω από τον οικισμό (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες, σημαντικούς οδικούς άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές ή διοικητικά όρια Δήμου), δεν περιλαμβάνεται εντός του ορίου του.

Β. Δεν περιλαμβάνονται, κατά κανόνα, εντός του ορίου του οικισμού, εκτάσεις:

1. Οι οποίες εμπίπτουν σε διατάξεις που αφορούν στην ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

2. Περί τα πενήντα (50) μ. από τον άξονα της σιδηροδρομικής γραμμής και, σε κάθε περίπτωση, πέραν του ορίου απαλλοτρίωσης.

Τα οριζόμενα στις ως άνω περ. 1 και 2 δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που μέρος του οικισμού, συνεκτικό ή διάσπαρτο, εμπίπτει σε αυτές. Επίσης, οι περιπτώσεις των περ. 1 και 2 δεν εξαιρούνται του ορίου του οικισμού όταν, μεταξύ των οδών ή της σιδηροδρομικής γραμμής και των προς εξαίρεση εκτάσεων, παρεμβάλλονται συνεκτικά ή διάσπαρτα τμήματα του οικισμού.

Γ. Κοιμητήρια εκτός οικισμού εξαιρούνται της οριοθέτησης και, κατά την οριοθέτηση, τηρούνται οι αποστάσεις που ορίζονται στο άρθρο 29 του ν. 2508/1997 (Α' 124). Κατ' εξαίρεση, για τα υφιστάμενα κοιμητήρια εντός οικισμού, η επέκτασή τους είναι δυνατή μόνο προς το πλησιέστερο τμήμα του ορίου του οικισμού, τηρουμένης της απόστασης τουλάχιστον πενήντα (50) μ. από νομίμως υφιστάμενη κατοικία, κατά το ίδιο ως άνω άρθρο.

Άρθρο 7

Διαδικασία οριοθέτησης

1. Η οριοθέτηση των οικισμών εγκρίνεται με π.δ., το οποίο εκδίδεται κατά τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020.

2. Το ως άνω π.δ. συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα ή ορθοφωτοχάρτη κλίμακας 1:5.000, στο οποίο σημειώνονται το όριο και οι ζώνες του οικισμού, όπως ορίζονται με κορυφές πολυγωνικής γραμμής με τις συντεταγμένες αυτών στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87.

3. Η διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού κινείται είτε από τον οικείο Δήμο είτε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ, ΕΠΣ ή και με αυτοτελές π.δ.

Με μέριμνα του οικείου Δήμου ή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που κινεί τη διαδικασία εκπόνη-

σης της μελέτης οριοθέτησης, επιδιώκεται η συμμετοχή των φορέων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή καθώς και όλων των πολιτών, με κάθε πρόσφορο τρόπο.

4. Η οριοθέτηση οικισμού στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ συντελείται με τα π.δ. έγκρισης αυτών. Το σχετικό με την οριοθέτηση του οικισμού τοπογραφικό διάγραμμα ή ο ορθοφωτοχάρτης που αναρτάται κατά τη διαδικασία δημοσιοποίησης επιβάλλεται να είναι σε κλίμακα 1:5.000.

5. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας οριοθέτησης οικισμού αυτοτελώς από τον Δήμο, απαιτείται σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

5.1. Η εισήγηση του μελετητή για τον καθορισμό του ορίου του οικισμού και τον πολεοδομικό κανονισμό αυτού, αφού εγκριθούν από το Δημοτικό Συμβούλιο, αναρτώνται και δημοσιοποιούνται μαζί με το τοπογραφικό διάγραμμα ή τον ορθοφωτοχάρτη της παρ. 2 για τριάντα (30) ημέρες στον ιστότοπο του Δήμου και στο οικείο δημοτικό κατάστημα, προκειμένου να ενημερωθεί το ενδιαφερόμενο κοινό και να υποβάλλει τυχόν αντιρρήσεις ή ενστάσεις. Το κοινό ειδοποιείται επίσης από τον Δήμο με γενική πρόσκληση, η οποία αναρτάται στην ιστοσελίδα του και τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα σημεία του οικισμού. Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται, μέσα στην ως άνω προθεσμία, να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στον Δήμο τυχόν ενστάσεις τους. Εφόσον υποβληθούν αντιρρήσεις ή ενστάσεις, αυτές εξετάζονται και, αιτιολογημένα, είτε γίνονται δεκτές είτε απορρίπτονται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

5.2. Στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου επί της οριστικής εισήγησης για την οριοθέτηση επιβάλλεται να γίνεται ειδική μνεία στην εναρμόνιση της μελέτης με τις κατευθύνσεις των ισχυόντων πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού ή με εγκεκριμένα ΤΠΣ ή ΕΠΣ. Επίσης, σε αυτήν επιβάλλεται να μνημονεύονται ρητά οι προαναφερόμενες διαδικασίες δημοσιοποίησης στο κοινό της εισήγησης καθώς και οι απόψεις των φορέων και η αποδοχή, στο σύνολο ή εν μέρει, αυτών ή η αιτιολογημένη απόρριψή τους.

5.3. Ο φάκελος με όλα τα στοιχεία της ως άνω διαδικασίας, συνοδευόμενος με τις υποστηρικτικές μελέτες, τις γνωμοδοτήσεις των φορέων και των Υπηρεσιών, καθώς και τις ενστάσεις, διαβιβάζεται στην αρμόδια Διεύθυνση της οικείας Περιφέρειας (Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού), προκειμένου να γνωμοδοτήσει το οικείο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).

5.4. Ακολούθως, ο φάκελος οριοθέτησης του οικισμού διαβιβάζεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία και εισηγείται σχετικά για την προώθηση έκδοσης π.δ.

6. Για την οριοθέτηση παραδοσιακών οικισμών, στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή και αυτοτελούς π.δ., ο σχετικός φάκελος διαβιβάζεται από τον Δήμο στην αρμόδια Διεύθυνση των Υπουργείων, στη χωρική αρμοδιότητα των οποίων εμπίπτει ο παραδοσιακός οικισμός, προκειμένου να γνωμοδοτήσει το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων [ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θε-

μάτων και Αμφισβητήσεων Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.ΜΑ.Θ.), Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων Αιγαίου (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.Α.).

6.1. Στην περίπτωση που η οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού προωθείται στο πλαίσιο εκπόνησης ΤΠΣ ή ΕΠΣ, ο φάκελος της οριοθέτησης, μαζί με την κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., περιέρχεται στο κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 8 του ν. 4447/2016 ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. για γνωμοδότηση επί των λοιπών ρυθμίσεων του ΤΠΣ ή ΕΠΣ.

6.2. Στην περίπτωση που η οριοθέτηση του παραδοσιακού οικισμού προωθείται με αυτοτελές π.δ., ο φάκελος της οριοθέτησης, μαζί με την κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., περιέρχεται στην αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου, στη χωρική αρμοδιότητα του οποίου εμπίπτει ο παραδοσιακός οικισμός, για την τήρηση των οριζόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4759/2020.

6.3. Στην περίπτωση που για τον παραδοσιακό οικισμό θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης, κατόπιν μελετών αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, που αποκλίνουν από τους ήδη ισχύοντες, τότε, πέραν της κατά τα ανωτέρω γνώμης του οικείου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., απαιτείται και η γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής [ΚΕ.Σ.Α., Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.), Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.)].

7. Στην περίπτωση που ο προς οριοθέτηση οικισμός εμπίπτει και στις διατάξεις του ν. 4858/2021, το π.δ. προωθείται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού.

8. Στην περίπτωση που η διαδικασία οριοθέτησης κινείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας με αυτοτελές π.δ., η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο Δήμο και ακολουθούνται, κατά περίπτωση, οι ανωτέρω διαδικασίες. Η απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου επί της εισήγησης του μελετητή για την οριοθέτηση παρέχεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη διαβίβαση της σχετικής εισήγησης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, η διαδικασία εξελίσσεται χωρίς τη σχετική γνωμοδότηση, η οποία τεκμαίρεται θετική.

Άρθρο 8

Περιεχόμενο φακέλου μελέτης οριοθέτησης

1. Στον φάκελο της μελέτης οριοθέτησης οικισμού περιλαμβάνονται τα πολεοδομικά στοιχεία, δεδομένα, εκτιμήσεις - προτάσεις και ειδικότερες μελέτες, όπως υποστηρικτικές μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας και προσωρινής οριοθέτησης ρεμάτων για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά, ή προκαταρκτική γεωλογική μελέτη για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ, ή σχετικός προέλεγχος των γεωλογικών θεμάτων με βάση όλα τα διαθέσιμα στοιχεία για τους οικισμούς που το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετούνται με αυτοτελές π.δ. Εφόσον από τα ανωτέρω προκύπτει ανάγκη, περιλαμβάνεται η μελέτη γεωλογικής καταλλη-

λότητας σύμφωνα με την υποπερ. αα της παρ. 4.1 του άρθρου 22 του ν. 4258/2014. Επιπλέον, περιλαμβάνεται περιβαλλοντικός προέλεγχος και εν γένει όλα τα στοιχεία που αφορούν στην οριοθέτηση του οικισμού. Οι εν λόγω μελέτες θεωρούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, κατ' αναλογία του άρθρου 103 του ν. 5007/2022 (Α' 241), και συνοδεύουν τον φάκελο της μελέτης οριοθέτησης του οικισμού.

2. Ο φάκελος συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση, στην οποία αναφέρονται η λειτουργική οργάνωση του οικισμού και τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης κατάστασης, η αντιμετώπιση συγκοινωνιακών προσβάσεων, το είδος του υφιστάμενου δικτύου (Εθνικό ή Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο) για τον έλεγχο αποστάσεων, η ύπαρξη κοιμητηρίου στην εγγύς περιοχή καθώς και η ύπαρξη εγκεκριμένης μελέτης υπερκείμενου σχεδιασμού [ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΠΣ κ.λπ.], οι προβλέψεις της οποίας λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων και των όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού. Οι κορυφές της κλειστής ή των κλειστών πολυγωνικών γραμμών του ορίου και των καθοριζόμενων Ζωνών τεκμηριώνονται βάσει των στοιχείων του φακέλου.

2.1. Ιδιαίτερο Κεφάλαιο της Τεχνικής Έκθεσης αποτελεί ο προτεινόμενος «Πολεοδομικός Κανονισμός», στον οποίο τεκμηριώνεται η κατηγορία του οικισμού, η επιλογή των όρων και περιορισμών δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις ανά ζώνη, που προσιδιάζουν στην ιδιαίτερη φυσιογνωμία του οικισμού και στο τοπίο στο οποίο εντάσσεται, καθώς και στα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτιρίων, τα οποία συγκροτούν το οικιστικό σύνολο ή άλλα κρίσιμα πολιτιστικά, ιστορικά, λαογραφικά ή ενδιαφέροντα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, που προσδίδουν ενδιαφέρον στον οικισμό και συνθέτουν την φυσιογνωμία του. Για την καταγραφή των ανωτέρω στοιχείων, συμπληρώνεται υποχρεωτικά το Δελτίο Αναγνώρισης του άρθρου 19.

Όλα τα χαρακτηριστικά, και ιδίως αυτά που τεκμηριώνουν την ανάγκη θέσπισης ειδικών όρων δόμησης για την τυχόν υφιστάμενη Ζώνη Α του οικισμού, αξιολογούνται υποχρεωτικά για την προστασία του τμήματος αυτού.

3. Η πρόταση οριοθέτησης του οικισμού υποβάλλεται στη διαδικασία του περιβαλλοντικού προελέγχου του άρθρου 5 της ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 1225), όπως ισχύει, με τη συμπλήρωση των στοιχείων του Παραρτήματος IV του άρθρου 11 αυτής, στο πλαίσιο του οποίου τεκμηριώνεται και τυχόν ανάγκη αναοριοθέτησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Άρθρο 9 Αρτιότητα

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται αρτιότητα ως εξής:

1. α) Άρτια θεωρούνται τα οικοπέδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. και ελάχιστο μήκος προσώπου δεκαπέντε (15) μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

β) Κατ' εξαίρεση, τα οικοπέδα μικρών οικισμών, απομακρυσμένων από αστικά κέντρα, όπως ορεινοί, ημιορεινοί, θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν πεντακοσίων (500) τ.μ. και πρόσωπο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης περίπτωσης, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα που έχουν:

α) Κατά τη δημοσίευση του παρόντος: ελάχιστο εμβαδόν δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

β) Κατά την 13.03.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του από 02.03.1981 π.δ.: ελάχιστο εμβαδόν τριακόσια (300) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

γ) Κατά την 25.07.1979, ημερομηνία δημοσίευσης του από 19.07.1979 π.δ. (Δ' 401): ελάχιστο εμβαδόν εκατόν πενήντα (150) τ.μ. και πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

δ) Στις ανωτέρω υποπερ. α, β και γ, με το π.δ. οριοθέτησης καθορίζεται και ελάχιστο μήκος προσώπου του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο, βάσει της φυσιογνωμίας, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της μορφής των οικοπέδων του οικισμού, ως και της από μακρού χρόνου διαμορφωμένης κατάστασης, για την εξασφάλιση ακώλυτης πρόσβασης στο ακίνητο.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται αρτιότητα ως εξής:

Άρτια θεωρούνται τα οικοπέδα με εμβαδόν αρτιότητας από τριακόσια (300) τ.μ. έως δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ελάχιστου μήκους δέκα (10) μ. Το εμβαδόν αρτιότητας και το πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο εξειδικεύονται με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, λαμβάνοντας υπόψη εκείνα που θεωρούνται τα πλέον αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα του και του πολεοδομικού ιστού του.

Εντός του ως άνω εύρους αρτιότητας είναι δυνατόν να ορίζονται, κατά περίπτωση, τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η προστασία του ιδιαίτερου πολεοδομικού χαρακτήρα του εκάστοτε τομέα του οικισμού.

Για οικοπέδα που δημιουργήθηκαν μετά την 04.11.2011, ημερομηνία δημοσίευσης του από 04.11.2011 π.δ. (ΑΑΠ 289), ισχύει πρόσθετη προϋπόθεση ελάχιστου μήκους προσώπου δέκα (10) μ. για εμβαδόν οικοπέδου έως πεντακοσίων (500) τ.μ. και δεκαπέντε (15) μ. για εμβαδόν μεγαλύτερο των πεντακοσίων (500) τ.μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες

1. Οικόπεδα άρτια κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων ή διάνοιξης διεθνών, εθνικών ή επαρχιακών οδών, θεωρούνται άρτια, εφόσον, μετά την απομείωση, έχουν τουλάχιστον τα μεγέθη της κατά παρέκκλιση αρτιότητας της Ζώνης στην οποία εμπίπτουν και δύναται να εγγραφεί σε αυτά οικοδομή κάλυψης κατ' ελάχιστον πενήντα (50) τ.μ. και πλευράς τουλάχιστον πέντε (5) μ.

2. Για την αρτιότητα και μόνο των οικοπέδων των Ζωνών Β και Β1 προσμετράται και η έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη διαπλάτυνση του κοινόχρηστου χώρου στον οποίο έχουν πρόσωπο, κατ' εφαρμογή του άρθρου 12 του παρόντος.

3. Οικόπεδα που, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, δημιουργήθηκαν ή κατατμήθηκαν νομίμως με βάση προϊσχύουσες διατάξεις ή με βάση τα ορισθέντα μεγέθη σε προγενέστερη πράξη οριοθέτησης του οικισμού, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εφόσον έχουν πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο.

Άρθρο 10

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης
και συντελεστής δόμησης

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης των ακινήτων και συντελεστής δόμησης (ΣΔ) ως εξής:

1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών.

2. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος ΣΔ των οικοπέδων ορίζεται ως εξής:

α) Για τις χρήσεις των περ. β, γ, ε και η της παρ. Α του άρθρου 14:

αα. Για οικοπέδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8),

ββ. για οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες πεντακόσια (2.500) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων πεντακοσίων (2.500) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου ΣΔ: τέσσερα δέκατα (0,4).

β) Για κτίρια αμιγούς χρήσεως των περ. θ, ι, ια, ιβ, ιγ και ιδ της παρ. Α του άρθρου 14:

αα. Για οικοπέδα εμβαδού έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8).

ββ. για οικοπέδα εμβαδού μεγαλύτερου των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8) για τα πρώτα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και για το επιπλέον των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ. εμβαδόν του οικοπέδου ΣΔ: τέσσερα δέκατα (0,4).

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Α του άρθρου 14:

αα. Για οικοπέδα εμβαδού έως και εκατό (100) τ.μ., ΣΔ: ένα και έξι δέκατα (1,6), με δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%),

ββ. για οικοπέδα εμβαδού άνω των εκατό (100) τ.μ. έως και διακόσια (200) τ.μ., ΣΔ: ένα και δύο δέκατα (1,2), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης εκατόν εξήντα (160) τ.μ. και δυνατότητα το ποσοστό κάλυψης να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) και να φθάνει έως και το ογδόντα τοις εκατό (80%),

γγ. για οικοπέδα εμβαδού άνω των διακοσίων (200) τ.μ. έως και τριακόσια (300) τ.μ., ΣΔ: ένα (1,0), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης διακόσια σαράντα (240) τ.μ.,

δδ. για οικοπέδα εμβαδού άνω των τριακοσίων (300) τ.μ. έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ., ΣΔ: οκτώ δέ-

κατά (0,8), με δυνατότητα ελάχιστης συνολικής δόμησης τριακόσια (300) τ.μ. και μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης τετρακόσια (400) τ.μ.,

εε. για οικοπέδα εμβαδού άνω των δύο χιλιάδων (2.000) τ.μ., η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται βάσει του τύπου:

Επιτρεπόμενη Δόμηση = 400 τ.μ. + (εμβαδόν οικοπέδου - 2.000 τ.μ.) Χ 0,05.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης των ακινήτων και ΣΔ ως εξής:

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών.

2. Ο μέγιστος ΣΔ ορίζεται ως εξής:

α) Για τις χρήσεις των περ. β, γ, ε και η της παρ. Β του άρθρου 14, ΣΔ: οκτώ δέκατα (0,8), ο οποίος δύναται, με την έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις ισχύουσες διατάξεις, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού, χωρίς να υπερβαίνει το ένα και οκτώ δέκατα (1,8),

β) για κτίρια αμιγούς χρήσεως των περ. θ, ι, ια, ιβ, ιγ και ιε της παρ. Β του άρθρου 14, ο ΣΔ ορίζεται κλιμακωτός, ως εξής:

αα. Για τα πρώτα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: έξι δέκατα (0,6),

ββ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: πέντε δέκατα (0,5),

γγ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: τέσσερα δέκατα (0,4),

δδ. για τα επόμενα χίλια (1.000) τ.μ. του εμβαδού του οικοπέδου: τρία δέκατα (0,3),

εε. για το άνω των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. τμήμα του εμβαδού του οικοπέδου: δύο δέκατα (0,2).

γ) Για κατοικία και χρήσεις των λοιπών περιπτώσεων της παρ. Β του άρθρου 14:

αα. Για οικοπέδα εμβαδού έως διακοσίων (200) τ.μ., ΣΔ: ένα (1,0),

ββ. για οικοπέδα εμβαδού από διακόσια (200) τ.μ. έως επτακόσια (700) τ.μ., επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης διακοσίων σαράντα (240) τ.μ.,

γγ. για οικοπέδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των επτακοσίων (700) τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου μέγιστης δόμησης τετρακοσίων (400) τ.μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

Στην περίπτωση ανέγερσης κτιρίου ή κτιρίων ή προσθήκης εντός του ίδιου οικοπέδου, με περισσότερες της μίας χρήσης από τις καθοριζόμενες στο άρθρο 14, εφαρμόζονται οι δυσμενέστεροι, κατά περίπτωση, όροι δόμησης.

Άρθρο 11

Μέγιστο ύψος κτιρίων -
μέγιστος αριθμός ορόφων

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων και μέγιστος αριθμός ορόφων ως εξής:

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με δυνατότητα κατασκευής και τρίτου (3ου) ορόφου λόγω κλίσεως του εδάφους, χωρίς υπέρβαση του ΣΔ.

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,50) μ.

3. Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο κατά τη 13.03.1981, ημερομηνία δημοσίευσης του από 02.03.1981 π.δ., επιτρέπεται υπέρβαση του μέγιστου ύψους των επτά και μισό (7,50) μ. μέχρι ένα (1,00) μ.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού καθορίζεται μέγιστο ύψος κτιρίων και μέγιστος αριθμός ορόφων ως εξής:

1. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2). Σε περίπτωση που από το κατ' άρθρο 19 Δελτίο Αναγνώρισης του οικισμού προκύπτουν τριώροφα κτίρια ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων του, λόγω κλίσεως εδάφους, είναι δυνατή, με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η κατασκευή και τρίτου ορόφου, χωρίς υπέρβαση του ΣΔ.

2. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται επτά και μισό (7,50) μ. Κατ' εξαίρεση, για τους πεδινούς οικισμούς το μέγιστο ύψος κτιρίου μπορεί να ορίζεται στα οκτώ (8,00) μ.

Γ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

1. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου μετράται από το ψηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος. Το κτίριο δεν επιτρέπεται, λόγω κλίσης του εδάφους, να υπερβαίνει το μέγιστο ύψος των δέκα (10) μ. σε οποιοδήποτε σημείο αυτού.

2. Η στάθμη οροφής τυχόν υπόγειου ορόφου δεν δύναται να υπερβαίνει σε οποιοδήποτε σημείο το ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20) μ. από το φυσικό ή το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος.

3. Για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές, επί κεκλιμένου δε εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου σε επίπεδα ελάχιστου πλάτους πέντε (5) μ. με αναλημματικά τοιχία ή πρανή μέγιστου ύψους ενός και μισού (1,50) μ.

4. Το ύψος των προβολών των όψεων του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της υπάρχουσας στέγης, σε αντίστοιχα κατακόρυφα επίπεδα διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτού με το έδαφος, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα ανωτέρω κατά περίπτωση οριζόμενα. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης κατά τα ως άνω, επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του οικοπέδου.

5. Όταν η κλίση του οικοπέδου, στο τμήμα που χωροθετείται το υπό ανέγερση κτίριο, είναι μεγαλύτερη από είκοσι τοις εκατό (20%) και βρίσκεται στην κατωφέρεια (κατάντη) της οδού, η προβολή της όψης του κτιρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δεν δύναται να υπερβαίνει τα τέσσερα και μισό (4,50) μ. Στην περίπτωση που η φυσική στάθμη του οικοπέδου στο όριο της οδού βρίσκεται χαμηλότερα των τριών (3,00) μ. από τη στάθμη της οδού, η προβολή της όψης του κτιρίου πάνω από τη στάθμη της οδού δε δύναται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ.

6. Προκειμένου περί τουριστικών καταλυμάτων, σε οικοπέδα μεγαλύτερα των χιλίων (1.000) τ.μ., η κάλυψη με ισόγειους όγκους κτιρίων μέγιστου ύψους τεσσάρων (4,00) μ. είναι κατ' ελάχιστον το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης.

7. Πάνω από το καθοριζόμενο, σύμφωνα με τις προηγούμενες διατάξεις, μέγιστο επιτρεπόμενο ή υλοποιούμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται:

α) Η κατασκευή στέγης ύψους έως δύο (2,00) μ. Η υποχρέωση ή μη κατασκευής στέγης εξειδικεύεται για κάθε οικισμό με το π.δ οριοθέτησης, αναλόγως των χαρακτηριστικών αυτού,

β) οι κατασκευές που προβλέπονται στις παρ. 2 περ. β, στ και η και 3 περ. α και β του άρθρου 19 του ν. 4067/2012,

γ) κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού, ύψους έως ένα (1,00) μ.,

δ) απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ή μη ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεατίων ανελκυστήρων αντίστοιχα, με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος δύο και μισό (2,50) μ. Επί των απολήξεων, απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης,

ε) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας. Στηθαία ή τμήματα στηθαίων του δώματος ή και της εγκιβωτισμένης στέγης δύνανται να αποτελούν ανεστραμμένες δοκούς του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

στ) Κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) για την απόσβεση θορύβου των μηχανημάτων κλιματισμού. Τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον μισού (0,50) μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος τρία και μισό (3,50) μ. με τη βάση στήριξής τους. Στη Ζώνη Α του οικισμού, οι εν λόγω κατασκευές επιτρέπονται μόνο σε κοινωφελή ή δημόσια κτίρια και στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού, επιπροσθέτως και σε ειδικά κτίρια.

8. Όλες οι κατασκευές πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ή υλοποιούμενο ύψος των κτιρίων αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, δύνανται να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία, οι θέσεις τους δε αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια.

9. Με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού και για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του, δύνανται να επιβάλλονται περιορισμοί στις κατασκευές που επιτρέπονται κατά τις περ. 7 και 8 της παρ. Γ του παρόντος.

Άρθρο 12

Γραμμή δόμησης - Θέση κτιρίου στο οικόπεδο - Οικοδομησιμότητα

Α. Γραμμή Δόμησης

1. Στη Ζώνη Α του οικισμού:

α. Για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, πρέπει να έχει πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο,

β. ως γραμμή δόμησης νοείται η εν τοις πράγμασι υφιστάμενη. Το κτίριο τοποθετείται επ' αυτής ή και εσώτερα αυτής,

γ. στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, σε οικόπεδα εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των πεντακοσίων (500) τ.μ. το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ. από το πρόσωπο αυτών.

2. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού:

α. Για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, πρέπει να έχει πρόσωπο σε υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο πλά-

τους τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ. Όπου το πλάτος υπολείπεται των τεσσάρων (4,00) μ., προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, τίθεται με συμβολαιογραφική πράξη σε κοινή χρήση λωρίδα αυτού τόση ώστε, από το πρόσωπο του εναπομένου οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου, να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον δύο (2,00) μ. Αντίγραφο της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Δήμο, ο οποίος υποχρεούται να τηρεί σχετικό αρχείο των παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Από την ανωτέρω ρύθμιση εξαιρούνται τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από υφιστάμενες οικοδομές,

β. το κτίριο τοποθετείται κατά την κύρια όψη του, είτε ολόκληρη, είτε κατά τμήμα της, επί της γραμμής δόμησης, όπως αυτή διαμορφώνεται με την εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου ή και εσώτερα αυτής,

γ. σε οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων (500) τ.μ. εντός της Ζώνης Β και ειδικότερα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση δύο και μισό (2,50) μ. τουλάχιστον από το πρόσωπο αυτών,

δ. σε οικόπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των πεντακοσίων (500) τ.μ. εντός της Ζώνης Β1 και ειδικότερα στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται συμπαγής ανάπτυξη του πολεοδομικού μετώπου επί του προσώπου των οικοπέδων προς τον κοινόχρηστο χώρο, το κτίριο τοποθετείται σε υποχώρηση τεσσάρων (4,00) μ. τουλάχιστον από το πρόσωπο αυτών.

3. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες:

α. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν στις περιπτώσεις τμημάτων του οικισμού που διαθέτουν εγκεκριμένο σχέδιο,

β. διατάξεις περί ελάχιστων αποστάσεων δόμησης για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας δυσμενέστερες από τις καθοριζόμενες στο παρόν άρθρο, κατ' ισχύ των διατάξεών του,

γ. για λόγους κυκλοφοριακούς, μετά από σχετική γνωμοδότηση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και απόφαση του Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, δύνανται να επιβάλλεται η τοποθέτηση του κτιρίου κατά την κύρια όψη του σε υποχώρηση από την ως άνω γραμμή δόμησης, στο σύνολο ή σε τμήμα του. Στην περίπτωση που τμήμα του οικοπέδου, κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, αποδίδεται σε κοινή χρήση για διευκόλυνση της κυκλοφορίας, δεν επηρεάζονται η αρτιότητα και ο υπολογισμός των πολεοδομικών μεγεθών αυτού, η δε αποδιδόμενη έκταση συμπεριλαμβάνεται στο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων του οικισμού με ενημέρωση του αρχείου της περ. α της παρ. 2 της ενότητας υπό στοιχείο Α του παρόντος άρθρου,

δ. κατά τη διαδικασία οριοθέτησης του οικισμού, μετά από γνωμοδότηση του οικείου Δήμου και αιτιολογημένη γνωμοδότηση του οικείου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., είναι δυνατόν να ορίζεται ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το όριο

των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων ή από τον άξονα της οδού διαφορετική από εκείνη που ορίζεται στις ανωτέρω περιπτώσεις του παρόντος άρθρου είτε για ολόκληρο τον οικισμό είτε για τμήμα του είτε και για μεμονωμένη περίπτωση, εφόσον κρίνεται αναγκαίο για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και προστασίας εν γένει της φυσιογνωμίας του οικισμού,

ε. κατά την οριοθέτηση του οικισμού και μόνο στις Ζώνες Β και Β1, είναι δυνατό να καθορίζεται για την εφαρμογή της περ. α της περ. 2 της παρ. Α του παρόντος άρθρου, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο των τεσσάρων (4,00) μ. και έως οκτώ (8,00) μ., εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς, αρχιτεκτονικούς και προστασίας εν γένει της φυσιογνωμίας του οικισμού. Η εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή και μετά την οριοθέτηση του οικισμού, τηρουμένης της διαδικασίας της ως άνω περ. γ.

Β. Θέση κτιρίου στο οικόπεδο

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα εντός του οικοπέδου, τηρουμένων των ρυθμίσεων περί γραμμής δόμησης. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται στα πλάγια ή και τα πίσω όρια του οικοπέδου, επιβάλλεται υποχρεωτική απόσταση τουλάχιστον δύο και μισό (2,5) μ. από αυτά. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων εντός του ίδιου οικοπέδου ορίζεται σε δύο και μισό (2,5) μ. τουλάχιστον.

Άρθρο 13

Γραμμή δόμησης παραλιακών οικισμών

Στους παραλιακούς οικισμούς και σε ό,τι αφορά στη γραμμή δόμησης αυτών προς την θάλασσα, ως «διαμορφωμένη γραμμή δόμησης» νοείται εκείνη που διαμορφώθηκε από κτίσματα νομίμως υφιστάμενα ή ανεγερθέντα με βάση οικοδομική άδεια, αλλά και κτίσματα και κατασκευές τα οποία έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί της κατεδάφισης, σύμφωνα με τις οικείες κατά περίπτωση διατάξεις, εξαιρουμένων των αυθαίρετων επεκτάσεων με πέργκολες και άλλες συναφείς κατασκευές προς τη θάλασσα. Ειδικότερα ισχύουν τα εξής:

1. Στα παραλιακά οικόπεδα, το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον δεκαπέντε (15,00) μ. από την καθορισμένη, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας, εφόσον έχει καθοριστεί. Στην περίπτωση που η γραμμή δόμησης είναι διαμορφωμένη σε απόσταση μεγαλύτερη των δεκαπέντε (15,00) μ. από τη γραμμή αιγιαλού, η οικοδομή τοποθετείται επ' αυτής ή και εσώτερα αυτής.

2. α) Όπου υφίσταται εν τοις πράγμασι διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, η οποία εντοπίζεται σε απόσταση μικρότερη των δεκαπέντε (15,00) μ. από τη γραμμή αιγιαλού και εκτός της ζώνης παραλίας, η οικοδομή δύναται να τοποθετείται επί της γραμμής δόμησης που καθορίζεται, κατόπιν σχετικής μελέτης, με το π.δ. της οριοθέτησης του οικισμού ή με αυτοτελές π.δ., με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

β) Στην ως άνω περ. α, ο καθορισμός γραμμής δόμησης, περιλαμβάνει και τον καθορισμό και την αποτύπωση κοινόχρηστων διόδων, πλάτους τουλάχιστον τεσσάρων (4,00) μ., που συνδέουν το εσωτερικό δίκτυο

κοινόχρηστων χώρων του οικισμού με τη ζώνη παραλίας, σε αποστάσεις μεταξύ τους που προσδιορίζονται κατά περίπτωση, αναλόγως του πολεοδομικού ιστού του οικισμού. Οι αποδιδόμενες σε κοινή χρήση λωρίδες των οικοπέδων για τη δημιουργία των ανωτέρω διόδων προσμετρούνται στο απομειούμενο εμβαδόν των οικοπέδων για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών τους μεγεθών. Για την απόδοση σε κοινή χρήση λωρίδων των οικοπέδων κατά τα ανωτέρω, συντάσσεται σχετική συμβολαιογραφική πράξη με επισπεύδοντα τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη ή τον Δήμο, κατά περίπτωση, αντίγραφο της οποίας καταχωρίζεται υποχρεωτικά σε σχετικό αρχείο παραχωρημένων λωρίδων, προς ενημέρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του οικισμού. Σε περίπτωση μη συναίνεσης ή αγνώστου ιδιοκτήτη για την παραχώρηση της ως άνω λωρίδας προς υλοποίηση των εν λόγω κοινόχρηστων διόδων, ο επισπεύδων Δήμος μεριμνά για την κίνηση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της έκτασης της δόδου σύμφωνα με τις διατάξεις του κώδικα περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων. Στην τελευταία περίπτωση, η λωρίδα που καταλαμβάνεται δεν προσμετράται στον εμβαδόν του οικοπέδου από το οποίο αφαιρείται, προκειμένου για την αρτιότητα και τον υπολογισμό των λοιπών πολεοδομικών του μεγεθών. Από την ανωτέρω ρύθμιση για τον καθορισμό κοινόχρηστων διόδων εξαιρούνται τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, κατά το πρώτο εδάφιο του παρόντος. Η υλοποίηση των διόδων εκτελείται με ευθύνη και δαπάνη του Δήμου.

3. Κατ'εξαίρεση της περ. 8 της παρ. Α του άρθρου 6, στην περίπτωση που η διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, όπως ορίζεται ανωτέρω, ή τμήμα αυτής εμπίπτει εντός της καθορισμένης ζώνης παραλίας, για την οποία δεν έχει συντελεσθεί η σχετική απαλλοτρίωση, όπου απαιτείται, επανακαθορίζεται η γραμμή παραλίας και με βάση αυτήν καθορίζεται η γραμμή δόμησης με π.δ., καθώς και εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 2. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας ή έκδοση άλλης πράξης που σχετίζεται με τη δόμηση των ακινήτων που εντοπίζονται εντός της ζώνης παραλίας, απαιτείται προηγουμένως ο επανακαθορισμός αυτής, προκειμένου η οριογραμμή της παραλίας να μην υπερβαίνει τη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 2971/2001 σε συνδυασμό με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 5092/2024.

4. Στη Ζώνη Α όλων των παραλιακών οικισμών, ο ως άνω καθορισμός κοινόχρηστων διόδων είναι δυνητικός και εξετάζεται κατά περίπτωση, βάσει της πολεοδομικής συγκρότησης του παράκτιου μετώπου του οικισμού.

5. Νομίμως υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται εντός της εδαφικής λωρίδας που ορίζεται από τη γραμμή δόμησης και τη γραμμή παραλίας, επιτρέπεται να επισκευάζονται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής και ασφάλειας.

6. Με έκδοση π.δ., μετά από γνωμοδότηση του Δήμου και σύμφωνη γνώμη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή του αρμόδιου ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών, είναι δυνατόν να καθορίζεται γραμμή δόμησης διαφο-

ρετική από αυτήν που προκύπτει από την εφαρμογή των ανωτέρω.

7. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται επί της καθορισμένης γραμμής παραλίας.

Άρθρο 14

Χρήσεις γης

Με το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, εντός των Ζωνών του και μέχρι την πολεοδόμηση αυτού, επιτρέπεται να καθορίζονται οι κατωτέρω χρήσεις γης, οι οποίες δύνανται, ανά κατηγορία και περίπτωση οικισμού, να ορίζονται είτε στο σύνολό τους είτε σε μέρος αυτών, με βάση τη φυσιογνωμία του, τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του, την προστασία του και τις προβλέψεις υπερκείμενου σχεδιασμού. Ειδικά στην περίπτωση παραδοσιακού οικισμού, για τον καθορισμό των χρήσεων γης απαιτείται εξειδίκευση των κατά τα κατωτέρω επιτρεπόμενων χρήσεων γης και ειδική τεκμηρίωση στο πλαίσιο της μελέτης οριοθέτησης, με σκοπό την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας του καθώς και την αποτροπή αλλοίωσής του. Ειδικότερα, επιτρέπεται να καθορίζονται οι εξής χρήσεις γης, σύμφωνα με το άρθρο 16 του π.δ. 59/2018:

Α. Στη Ζώνη Α του οικισμού:

α. (1) Κατοικία.

β. (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ. (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5).

δ. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε. (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

ζ. (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

η. (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία.

θ. (10.1) Εμπορικά καταστήματα και (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ι. (11) Γραφεία, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως διακόσια (200) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ια. (12) Εστιατόρια, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως διακόσια (200) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ιβ. (13) Αναψυκτήρια, συνολικής επιφάνειας δόμησης έως εκατόν πενήντα (150) τ.μ. ανά οικόπεδο.

ιγ. (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι πενήντα (50) κλίνες.

ιδ. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης που συνδέονται με την άσκηση παραδοσιακών δραστηριοτήτων οικισμού και προϊόντων που εξαγονται, τα οποία δεν επιβαρύνουν τη λειτουργία του οικισμού.

ιε. (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.

ιστ. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ν. 4067/2012, με την εξαίρεση της παρ. 5 αυτού.

Β. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού:

α. (1) Κατοικία.

β. (2) Κοινωνική πρόνοια.

γ. (3) Εκπαίδευση: Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5).

δ. (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ε. (5) Θρησκευτικοί χώροι.

στ. (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

ζ. (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

η. (8.1) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία.

θ. (10.1) Εμπορικά καταστήματα και (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο και (10.3) υπεραγορές μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.

ι. (11) Γραφεία μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.

ια. (12) Εστιατόρια μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.

ιβ. (13) Αναψυκτήρια μέχρι εκατόν πενήντα (150) τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.

ιγ. (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατό (100) κλίνες.

ιδ. (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης, μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. συνολικής επιφάνειας, εξαιρουμένων των αποθηκών με κωδικό (20.1).

ιε. (22) Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982/2011, Α'143).

ιστ. (30) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.

ιζ. (48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ν. 4067/2012.

Γ. Με το π.δ. της οριοθέτησης μπορεί να καθορίζονται εντός της Ζώνης Β1 του οικισμού, με βάση τα ειδικότερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, και οι εξής:

α. (16.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

β. (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.

γ. (18) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.

δ. (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων.

ε. (24.1) Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις και (24.2) γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα.

στ. (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

ζ. (34) Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (φωτοβολταϊκά).

η. (21.Α) Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres).

θ. (36.Α) Κέντρα Περίθαλψης Ειδών Άγριας Πανίδας (ΚΕΠΕΑΠ).

ι. (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενία προσφύγων μέχρι εκατό (100) ατόμων.

Για τις εν λόγω χρήσεις εφαρμόζονται οι όροι δόμησης των περ. 1 και 2 υποπερ. γ της παρ. Β του άρθρου 10.

Δ. Διατάξεις για όλες τις Ζώνες

1. Εκτός του ορίου του οικισμού και σε απόσταση έως και πεντακοσίων (500) μ. περιμετρικά αυτού, απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κατηγορίας Α της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4014/2011 (Α' 209), όπως εξειδικεύεται με τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές κανονιστικές ρυθμίσεις, και εν γένει οχλουσών εγκαταστάσεων.

2. Με απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, γνωμοδότηση του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης που πρέπει να διατυπωθεί σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή του ερωτήματος, είναι δυνατόν:

α) Για οικισμούς τουριστικούς ή αξιόλογους ή συνεκτικούς ή περιαστικούς να καθορίζεται πλάτος ζώνης μεγαλύτερο από πεντακόσια (500) μ. και έως χίλια (1.000) μ.,

β) για τους μη δυναμικούς οικισμούς το πλάτος της ζώνης να μειώνεται μέχρι τα διακόσια (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 κ.ά.) και επιβάλλεται για τις ανάγκες χωροθέτησης της βιομηχανίας.

Για την εφαρμογή των υποπερ. β και γ, ελέγχεται υποχρεωτικά και η απόσταση από τη Ζώνη Α του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη της οριζόμενης στην περ. 1.

3. Σε κάθε περίπτωση ελέγχεται υποχρεωτικά η απόσταση από τη Ζώνη Α του οικισμού, η οποία δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη της οριζόμενης στην περ. 1.

4. Εντός των αποστάσεων της περ. 1, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων δικτύων κοινής ωφέλειας. Επιτρέπεται, επίσης, ο εκσυγχρονισμός και η επέκταση των υφιστάμενων βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, οι οποίες ιδρύθηκαν και λειτουργούν σε εφαρμογή διατάξεων που ίσχυαν κατά τον χρόνο ίδρυσής τους, τηρουμένων των προϋποθέσεων και προδιαγραφών του σχετικού θεσμικού πλαισίου.

Άρθρο 15

Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών καθορίζονται με το π.δ. οριοθέτησης οικισμού στο πλαίσιο ΤΠΣ, ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ.

Α. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων.

1. Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών, απαιτείται η συμπλήρωση Δελτίου Αναγνώρισης του οικισμού, όπως περιγράφεται στο άρθρο 19. Κατά την αναγνώριση, καταγράφεται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των προϋφισταμένων του 1985 κτισμάτων του οικισμού, η πολεοδομική του διάρθρωση και εν γένει η φυσιογνωμία του, καθώς και λαογραφικά και πολιτιστικά στοιχεία που τον χαρακτηρίζουν.

2. Ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων και των κατασκευών (π.χ. λιθόστρωτα, κρήνες κ.λπ.), θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος ή αντιπροσωπευτικός τύπος στον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο, έστω και πολύ αξιόλογο, δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

Β. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης.

Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν, κατ' αρχήν, όλες τις κατηγορίες οικισμών:

1. Απλοί οικισμοί: στην περίπτωση οικισμού, ο οποίος χαρακτηρίζεται ως απλός, με το π.δ. οριοθέτησης δύναται να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης που αφορούν:

α) Στον τρόπο κάλυψης των κτιρίων και, σε περίπτωση στέγης, στην επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (π.χ. τύπος κεραμιδιού, χρώμα),

β) στο χρώμα των όψεων του κτιρίου,

γ) στους ανοιχτούς εξώστες ως προς τη θέση τους στις όψεις του κτιρίου, το πλάτος και το μήκος τους,

δ) στα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωμάτων ως προς το υλικό κατασκευής τους,

ε) στις αναλογίες των εξωτερικών ανοιγμάτων,

στ) στην αναλογία κενών και πλήρων των όψεων,

ζ) στον τύπο και τον χρωματισμό της περίφραξης του οικοπέδου.

2. Ενδιαφέροντες οικισμοί: με το π.δ. οριοθέτησης οικισμού, δύναται να καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης επιπροσθέτως των αναφερομένων στην παρ. 1 που αφορούν:

α) Στα εμφανή υλικά των όψεων του κτιρίου,

β) στη διαμόρφωση του υπέρθυρου (πρέκι) των εξωτερικών ανοιγμάτων,

γ) στο υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα των εξωτερικών ανοιγμάτων.

3. Αξιόλογοι οικισμοί: οι ειδικοί όροι δόμησης επιβάλλουν την τήρηση όλων των επικρατούντων χαρακτηριστικών του κατ' άρθρο 19 Δελτίου Αναγνώρισης του οικισμού.

Το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού δύναται να προβλέψει ότι, κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών, απόκλιση από τα ανωτέρω είναι δυνατή μόνο μετά από έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κατ' εφαρμογή του άρθρου 7 παρ. 1 περ. ε του ν. 4495/2017 (Α' 167).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Άρθρο 16

Γενικές Διατάξεις

1. Με το π.δ. οριοθέτησης οικισμού, για λόγους προστασίας του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του και του φυσικού τοπίου ή για λόγους πολεοδομικούς γενικότερα, είναι δυνατό να καθορίζονται ΣΔ, επιτρεπόμενη κάλυψη και ύψος μικρότεροι από τους οριζόμενους με το παρόν, κατά Ζώνες ή σε όλη την έκταση του οικισμού.

2. Όρια οικισμών που καθορίστηκαν με αποφάσεις αναρμόδιων οργάνων επανεγκρίνονται ή αναοριοθετούνται υποχρεωτικά στο πλαίσιο ΤΠΣ, ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ., σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

3. Οι παραδοσιακοί οικισμοί οριοθετούνται βάσει των διατάξεων του παρόντος. Η μελέτη οριοθέτησης περι-

λαμβάνει υποχρεωτικά μορφολογική εξειδίκευση των επιτρεπόμενων μεγεθών δόμησης στον οικισμό και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε αυτόν, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς τους και με σκοπό τη διατήρησή τους στο διηνεκές, την ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, καθώς και την αποτροπή αλλοιώσεώς τους. Κατά την οριοθέτηση παραδοσιακού οικισμού, η εισήγηση της μελέτης είναι δυνατόν να διαφοροποιείται από τα οριζόμενα στο παρόν, με την προϋπόθεση ότι συνοδεύεται από ειδική τεκμηρίωση με σκοπό την ανάδειξη, κατά περίπτωση, της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής και αισθητικής φυσιογνωμίας του, καθώς και την αποτροπή της αλλοιώσεως αυτού.

α) Π.δ. χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών, με τα οποία καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης για την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα τους και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής) ή και ειδικά π.δ. που εκδόθηκαν μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού τους, με τα οποία θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης κατά τα ανωτέρω, κατισχύουν του παρόντος και κάθε άλλης διάταξης.

β) Με το π.δ. οριοθέτησης παραδοσιακού οικισμού και ιδίως στις περιπτώσεις οριζόντιου, ομαδικού χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών χωρίς εξειδικευμένες κατά περίπτωση μελέτες, είναι δυνατόν, μετά από προσήκουσα τεκμηρίωση, πέραν της απαιτούμενης μελέτης αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, κατά περίπτωση, με γνώμονα το ιστορικό της πολεοδομικής ανάπτυξης και εξέλιξης του οικισμού, την πολεοδομική του συγκρότηση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτής, την αρχιτεκτονική του φυσιογνωμία, τις ανάγκες της σύγχρονης διαβίωσης και τις περιβαλλοντικές παραμέτρους, να τροποποιούνται επί το ευμενέστερο ή το δυσμενέστερο οι θεσμοθετημένοι όροι και περιορισμοί δόμησης, εφόσον οι προτεινόμενοι όροι συνάδουν με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία του οικισμού, κατατείνουν στη μείζονα και αποτελεσματικότερη προστασία αλλά και στη βιωσιμότητά του ή επιβάλλονται από όλως εξειδικευμένες συνθήκες που επικρατούν στον οικισμό αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνουν τη φυσιογνωμία του.

γ) Ζητήματα που δεν ρυθμίζονται από τα π.δ. χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών ή από ειδικά π.δ. που εκδόθηκαν μεταγενέστερα του χαρακτηρισμού τους, με τα οποία θεσπίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης αυτών, ακολουθούν τις διατάξεις του παρόντος, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διατήρηση και διαφύλαξη του χαρακτήρα του οικισμού.

4. Κατά την οριοθέτηση οικισμού για πρώτη φορά, εντός του οποίου διέρχεται μη οριοθετημένο ρέμα, συντάσσεται μελέτη προσωρινής οριοθέτησής του, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν. 4258/2014. Στην περίπτωση αναοριοθέτησης ή επανέγκρισης ορίου οικισμού, κατά περίπτωση, ενεργείται σχετικός προέλεγχος βάσει όλων των διαθέσιμων στοιχείων για την ύπαρξη ρεμάτων και, εφόσον διαπιστωθεί ότι εντός αυτού διέρχεται ρέμα μη

οριοθετημένο, είναι υποχρεωτική, με σχετική μνεία στο π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, η, εντός πενταετίας από την έκδοσή του, οριστική οριοθέτηση του ρέματος, με μέριμνα του οικείου Δήμου. Η ίδια ως άνω προθεσμία οριστικής οριοθέτησης των ρεμάτων ισχύει και για τους οικισμούς που οριοθετούνται για πρώτη φορά.

Σε κάθε περίπτωση, για τη δόμηση πλησίον ρέματος ισχύουν οι ρυθμίσεις του ν. 4258/2014 και η ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/16.06.2023 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 3985).

5. Οικόπεδα, τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του π.δ. οριοθέτησης του οικισμού εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας Ζώνες αυτού, δομούνται με τις διατάξεις της Ζώνης στην οποία έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο. Οικόπεδα με πρόσωπο ή πρόσωπα που εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας Ζώνης, δομούνται με τις διατάξεις της Ζώνης στην οποία εμπίπτει το μεγαλύτερο μήκος του προσώπου τους.

6. Εάν ιδιοκτησία με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου του οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα της δεν έχει την κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση αρτιότητα που ορίζεται με το παρόν, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή, τα δε πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται επ' αυτού. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης είναι το τμήμα εντός ορίων του οικισμού να αντιστοιχεί σε έκταση τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής έκτασης της ιδιοκτησίας και η οικοδομή να κατασκευάζεται στο τμήμα που ορίζεται ως εντός ορίου οικισμού κατά τα ανωτέρω. Αν δεν πληρούνται η προϋπόθεση αυτή, το σύνολο της ιδιοκτησίας εμπίπτει στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Για το εκτός ορίου του οικισμού τμήμα, εφόσον έχει την αρτιότητα ως προς το εμβαδόν του βάσει των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης, αφαιρούμενης της επιφάνειας που έχει θεωρηθεί ως εντός ορίου οικισμού κατά τα ανωτέρω, τα πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται επί της απομειωμένης επιφάνειας.

Στην περίπτωση σωρευτικής εφαρμογής των ως άνω εδαφίων, η συνολική δόμηση προκύπτει από το άθροισμα της δόμησης βάσει των πολεοδομικών μεγεθών της κάθε επιμέρους περίπτωσης. Η τοποθέτηση των οικοδομών μπορεί να γίνει οπουδήποτε εντός της ιδιοκτησίας, με την προϋπόθεση οι οικοδομές που τοποθετούνται στο εντός του οικισμού τμήμα να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 12, ενώ στο εκτός του οικισμού τμήμα οι οικοδομές να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση. Τα μορφολογικά στοιχεία ακολουθούν τα οριζόμενα για το εντός ορίου οικισμού οικόπεδο. Οι μελέτες που εκπονούνται κατ' εφαρμογή των ως άνω διατάξεων εγκρίνονται από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διαφύλαξη του πολεοδομικού χαρακτήρα του οικισμού και τη συγκρότηση του άμεσου πολεοδομικού περιβάλλοντος της ιδιοκτησίας.

7. Για κτίρια όγκου άνω των δύο χιλιάδων (2.000) κ.μ., επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτίρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς μορφή, όγκο ή τυπολογία, η δε ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους ορίζεται σε πέντε (5,00) μ. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτιριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου. Για την εφαρμογή της διάσπασης αλλά και για την περίπτωση που για λόγους λειτουργικούς δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της, αποφαίνεται σχετικά το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, με γνώμονα τη διατήρηση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

8. Στη Ζώνη Α του οικισμού δεν χορηγούνται παρεκκλίσεις, πλην της διασποράς των κτιρίων στο οικόπεδο και του αριθμού των ορόφων, οι οποίοι δεν υπερβαίνουν τους τρεις (3), κατά την κρίση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον οι παρεκκλίσεις αυτές προβλέπονται από το π.δ. οριοθέτησης του οικισμού βάσει της σχετικής μελέτης.

9. Στις Ζώνες Β και Β1 του οικισμού, σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο με εμβαδόν τουλάχιστον χίλια οκτακόσια (1.800) τ.μ. και πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, κοινόχρηστο χώρο, εφόσον δεν πραγματοποιείται η επιτρεπόμενη, κατά τις οικείες διατάξεις, νόμιμη κατάτμησή του, η συνολική δόμηση του ενιαίου οικοπέδου δύναται να ισούται με το άθροισμα της επιτρεπόμενης δόμησης για την ανέγερση κατοικίας στα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, τα οποία θα προέκυπταν από την κατάτμηση του ενιαίου οικοπέδου, σύμφωνα με την κατά τον κανόνα ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού, μειωμένη κατά δέκα τοις εκατό (10%), τηρουμένων των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου. Η κατά τα ως άνω δόμηση ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της αρχιτεκτονικής του οικισμού, σε τέτοια θέση και με τέτοια διάταξη, ώστε να εξασφαλίζεται επαρκής ενιαίος κάλυπτος χώρος, οι δε κτιριακοί όγκοι ποικίλουν σε ισόγειους, διώροφους ή και τριώροφους, όπου επιτρέπεται, ώστε να εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή αρμονική ένταξη τους στο τοπίο και τον ιστό του οικισμού. Οι ως άνω μελέτες εγκρίνονται από το κατά περίπτωση αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ή το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

10. Στην περίπτωση επιβολής στέγης, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και πριν από την εκτέλεση όλων των υπόλοιπων οικοδομικών εργασιών.

11. Επισκευές και αποκαταστάσεις νομίμως υφιστάμενων κτισμάτων εντός του ορίου του οικισμού, των οποίων η υλοποιημένη δόμηση αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος, εγκρίνονται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

12. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής κτιστής ακάλυπτης κλίμακας μέγιστου πλάτους ενός (1,00) μ. από το έδαφος προς τον όροφο και το δώμα. Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η κατασκευή οποιου-

δήποτε κλειστού χώρου στο δώμα, ενώ η κλίμακα δεν προσμετράται στη δόμηση του κτιρίου, έστω και εάν ο υποκείμενος χώρος είναι κλειστός. Στην περίπτωση κατασκευής τριώροφου κτιρίου, η εξωτερική κλίμακα επιτρέπεται μόνο μέχρι τη στάθμη του δαπέδου του τρίτου ορόφου.

13. Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σύμφωνα με τον ν. 4067/2012.

14. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα (PILOTIS).

15. Απαγορεύεται η κατασκευή περιμετρικών εξωστών.

16. Τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας του δώματος τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου.

17. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

18. Εντός του ορίου του οικισμού, εξαιρούμενων των Ζωνών Α όλων των οικισμών, επιτρέπεται, στους ακάλυπτους χώρους των ακινήτων, η κατασκευή θερμοκηπίων κηπευτικών προϊόντων οικιακής χρήσης, με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Το ύψος της κατασκευής δεν υπερβαίνει το ένα και μισό (1,50) μ.,

β) το εμβαδόν δεν υπερβαίνει ανά ιδιοκτησία τα τριάντα (30) τ.μ.,

γ) ο φέρων οργανισμός (σκελετός) του θερμοκηπίου είναι ξύλινος, μεταλλικός ή συνθετικός και η επικάλυψή του γίνεται αποκλειστικά από γυαλί ή ελαφριά υλικά.

19. 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 αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης και λειτουργίας Υπηρεσίας. Για όλες τις λοιπές χρήσεις, επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου, όταν δεν υπάρχει κεντρικό αποχετευτικό δίκτυο.

Άρθρο 17

Μεταβατικές διατάξεις

1. Εκκρεμείς διαδικασίες οριοθέτησης κατ'εφαρμογή των από 24.04.1985 και 02.03.1981 π.δ., για τις οποίες έχει ήδη γνωμοδοτήσει το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., είναι δυνατόν να ολοκληρώνονται βάσει των προϋφιστάμενων του παρόντος διατάξεων.

2. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε Ζώνες του οικισμού, στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης, διατηρούνται, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με το π.δ. οριοθέτησης. Στις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά, καθορίζεται υποχρεωτικά και ο χρόνος απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των δέκα (10) ετών, ανάλογα με τη χρήση, τους ενδεχόμενους κινδύνους για το περιβάλλον, τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης. Κατά τη

διάρκεια της προθεσμίας απομάκρυνσης, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, εφόσον μειώνονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία της χρήσης, καθώς επίσης και εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Από την υποχρέωση απομάκρυνσης εξαιρείται η χρήση εκπαίδευσης.

3. Μέχρι τη δημοσίευση π.δ. οριοθέτησης οικισμού σύμφωνα με το παρόν, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για οικοπέδα εντός ορίου του οικισμού ή κατόπιν αυτοψίας της οικείας πολεοδομικής αρχής, θεωρούνται νόμιμες και ισχυρές και οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτές εκτελούνται νομίμως. Επιτρέπεται η ενημέρωση και η αναθεώρηση οικοδομικών αδειών σε ισχύ ή και για παράταση ισχύος, καθώς και η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που χορηγήθηκε η άδεια. Μετά τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης, οι οικοδομικές άδειες σε ισχύ εκτελούνται και επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στον χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνο στις περιπτώσεις που δεν επέρχεται αύξηση του ΣΔ που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ'όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο της αναθεώρησης. Μετά τη λήξη της ισχύος τους, επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στον χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου, η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρθρο 18

Τελικές διατάξεις

1. Μετά τη δημοσίευση του παρόντος, για την έκδοση π.δ. οριοθέτησης του οικισμού στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ. που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό, ακολουθούνται οι διατάξεις του παρόντος.

2. Μέχρι την έκδοση του ως άνω π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή άλλων πράξεων που συνδέονται με την ίδρυση ή έναρξη δραστηριότητας, πλην της περ. 1 της παρ. Δ του άρθρου 14 που είναι άμεσα εφαρμοστέα.

3. Έως την έκδοση του π.δ. οριοθέτησης εκάστου οικισμού, εξακολουθούν να ισχύουν οι αντίστοιχες για κάθε είδος οικισμού διατάξεις του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ, Δ' 580/27.07.1999), ως και τα κατ'ιδίαν π.δ. καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, ήτοι:

α) Το από 02.03.1981 π.δ. (άρθρα 102, 103, 104, 105, 106, 107 και 108 του ΚΒΠΝ),

β) το από 24.04.1985 π.δ. (άρθρα 85, 86 και 87 του ΚΒΠΝ),

γ) τα π.δ. καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο,

δ) ειδικά διατάγματα που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο.

4. Μετά από τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης εκάστου οικισμού κατά το παρόν, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής π.δ.:

α) Του από 24.04.1985 π.δ. (Δ' 181),

β) του από 02.03.1981 π.δ. (Δ' 138),

γ) του από 25.08.1969 β.δ. (Δ' 164),

δ) του από 06.12.1982 π.δ. (Δ' 588), καθώς και οι αποφάσεις Νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.

Άρθρο 19
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - ΔΕΛΤΙΟ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΣ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ		ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
				ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		ΔΗΜΟΣ		ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ			
ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ											
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ -ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ		ΥΨΟΜΕΤΡΟ		ΠΕΔΙΝΟΣ		ΗΜΙΟΡΕΙΝΟΣ		ΟΡΕΙΝΟΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	
ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ		ΠΕΡΙΣΤΙΚΟΣ		ΠΑΡΑΛΛΑΚΟΣ		ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ				
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ /ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ		ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ	ΦΕΚ	ΑΞΙΟΛΟΓΟΣ		ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ		ΑΠΛΟΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ									
ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΓΕΩΔΥΝΑΜΙΚΑ ΑΦΛΗΜΕΝΑ		ΓΕΩΛΟΓΙΚΑ			ΥΔΡΟΛΟΓΙΚΑ			ΓΕΩΔΥΝΑΜΙΚΑ			
ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΕΧΡΙ 2000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ		ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					ΕΝΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ				
		ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ						ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΟΣ			
								ΓΕΩΡΓΙΚΟΣ			
		ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ						ΑΛΙΕΥΤΙΚΟΣ			
								ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ – ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ			
		ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ						ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ			
ΕΞΕΛΙΞΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ		ΙΣΤΟΡΙΚΗ			ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ			ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ			
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ										ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ		ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΣ		ΔΙΑΣΠΑΡΤΟΣ		ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ			ΣΥΝΑΓΑΣΜΟΣ		
ΑΝΑΠΤΥΞΗ		ΜΙΚΡΟΣ		ΜΕΣΑΙΟΣ		ΜΕΓΑΛΟΣ			ΔΥΝΑΜΙΚΟΣ		
Π Ο Λ Ε Ο Δ Ο Μ	ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΑΠΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ			ΑΛΛΟΙΩΣΕΙΣ		ΕΙΔΗ ΟΔΟΣΤΡΩΜΑΤΩΝ				
		ΔΙΚΤΥΟ					ΛΙΘΟΣΤΡΩΤΑ				
					ΣΗΜΕΙΑΚΑ		ΚΥΒΟΛΙΘΟΣΤΡΩΤΑ				
		ΕΠΑΡΚΗΣ					ΜΑΡΜΑΡΟΣΤΡΩΤΑ				
					ΤΜΗΜΑΤΙΚΑ		ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ				
		ΜΕΤΡΙΑ					ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΙ				
				ΣΥΝΟΛΙΚΑ		ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΤΑ					
	ΑΝΕΠΑΡΚΗΣ					ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΤΑ					
				A/A	ΕΠΑΡΚΕΙΑ	ΕΛΛΕΙΨΗ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ	ΑΔΙΑΜΟΡΦΩΤΟΙ			

Ι Κ Ο Σ Ι Σ Τ Ο Σ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΠΛΑΤΕΙΕΣ							
		ΑΛΣΗ							
		ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ							
		ΚΙΣΤΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ							
ΑΞΙΟΛΟΓΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ		ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΕΞΟΤΙΣΜΟΣ				ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ		
	ΣΥΝΟΛΟ		ΠΛΑΤΕΙΕΣ						
	ΤΜΗΜΑΤΑ * %		ΜΝΗΜΕΙΑ						
	ΘΥΛΑΚΕΣ * %		ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ						
			ΠΕΡΙΤΟΙΧΙΣΕΙΣ						
			ΑΝΑΛΗΜΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΙΧΟΙ						
ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΣΥΝΕΧΕΣ		Π. ΕΛΕΥΘΕΡΟ		ΠΤΕΡΥΓΕΣ				
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΤΥΠΟΣ			ΙΣΟΓΕΙΟ		Α' ΟΡΟΦΟΣ		Β' ΟΡΟΦΟΣ		ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ - ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ
			ΥΛΙΚΑ	ΧΡΩΜΑ	ΥΛΙΚΑ	ΧΡΩΜΑ	ΥΛΙΚΑ	ΧΡΩΜΑ	
Α	ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	1. ΦΕΡΟΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ							
		2. ΤΟΙΧΟΙ ΠΛΗΡΩΣΕΩΣ							
Β	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ	1. ΣΤΕΓΗ ΜΟΝΟΡΡΙΧΤΗ							% ΚΛΙΣΗ
		2. ΣΤΕΓΗ ΔΙΡΡΙΧΤΗ							%
		3. ΣΤΕΓΗ ΤΕΤΡΑΡΡΙΧΤΗ							%
		4. ΔΟΜΑ							
		5. ΘΟΛΟΣ							
Γ	ΟΨΕΙΣ	1. ΚΥΡΙΑ ΟΨΗ							
		2. ΛΟΙΠΕΣ ΟΨΕΙΣ							
		3.							
Δ	ΕΞΟΣΤΕΣ								ΠΛΑΤΟΣ
		1. ΑΝΟΙΧΤΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ							ΜΗΚΟΣ
		2. ΑΝΟΙΧΤΟΣ ΚΑΛΥΜΜΕΝΟΣ							
		3. ΚΛΕΙΣΤΟΣ							
		4. ΣΤΟΑ - ΧΑΓΙΑΤΙ							
		5.							
Ε	ΣΤΗΘΑΙΑ	1. ΕΞΟΣΤΟΝ							
		2. ΕΞΟΤΕΡΙΚΗΣ ΣΚΑΛΑΣ							
		3. ΔΟΜΑΤΟΣ							
		4.							
ΣΤ	ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΝΟΙΓΜΑΤΩΝ		%		%		%	
		1. ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΠΡΕΚΙ							
		2. ΗΜΙΚΥΚΛΙΚΟ ΠΡΕΚΙ							
		3. ΤΟΞΕΩΤΟ ΠΡΕΚΙ							
		4. ΧΕ ΚΑΤΑΚΟΡΥΦΕΣ ΣΤΗΛΕΣ							
		5. ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΔΙΑΤΑΞΗ							
		6. ΕΠΙΜΗΚΕΙΣ ΑΝΑΛΟΓΙΕΣ							
		7. ΤΕΤΡΑΓΩΝΕΣ ΑΝΑΛΟΓΙΕΣ							
		1. ΤΑΜΠΛΑΔΩΤΟ							
		2. ΚΑΡΦΩΤΟ							

Ζ	ΚΟΥΦΟΜΑΤΑ	3.ΠΕΡΙΔΩΤΟ							ΣΚΙΤΣΟ
		4.ΜΕ ΚΑΪΤΙΑ							
		5.ΜΕ ΦΕΠΤΗ							
		6.ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΤΖΑΜΙΑΚΙΑ							
		7.							
Η	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1.ΓΕΙΣΑ							ΣΚΙΤΣΟ
		2.ΚΟΡΝΙΖΟΜΑΤΑ							
		3.ΠΑΡΑΣΤΑΔΕΣ							
		4.ΦΟΥΡΟΥΣΙΑ							
		5.ΑΕΤΟΜΑΤΑ							
		6.ΚΑΜΙΝΑΔΕΣ							
		7.ΥΠΕΡΘΥΡΑ							
		8.							
Θ	ΠΕΡΙΦΡΑΣΕΙΣ	1.ΜΑΝΔΡΟΤΟΙΚΟΣ ΨΑΛΟΣ							ΣΚΙΤΣΟ
		2.ΜΑΝΔΡΟΤΟΙΚΟΣ ΧΑΜΗΛΟΣ							
		3.ΑΛΛΟΣ ΤΡΟΠΟΣ							
		4.							

ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΙΚΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ

ΥΛΙΚΑ	1	ΠΕΤΡΑ	3	ΞΥΛΟ	6	ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΚΕΡ.	12	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	
	1α	ΕΠΙΧΡΙΣΜΕΝΗ	3α	ΦΥΣΙΚΟ	7	ΓΑΛΛΙΚΑ ΚΕΡ.			
	1β	ΑΣΒΕΣΤΩΜΕΝΗ	3β	ΒΑΜΜΕΝΟ	8	ΛΑΜΑΡΙΝΑ			
	2	ΣΟΒΑΣ	4	ΓΟΥΒΛΟ	9	ΣΙΔΗΡΟΣ			
	2α	ΧΩΡΙΣ ΟΔΗΓΟΥΣ	4α	ΣΥΜΠΑΓΕΣ	10	ΧΩΜΑ			
	2β	ΤΡΑΒΗΧΤΑ	5	ΛΙΘΙΝΕΣ ΠΛΑΚΕΣ	11	ΓΥΨΟΣ			
ΧΡΩΜΑ	α	ΛΕΥΚΟ	ε	ΟΜΠΡΑ	ι				
	β	ΜΑΥΡΟ	ζ	ΚΟΚΚΙΝΟ	κ				
	γ	ΓΚΡΙΖΟ	η	ΜΠΛΕ					
	δ	ΩΧΡΑ	θ	ΚΙΤΡΙΝΟ					

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΚΥΡΙΑΡΧΟΥ ΤΥΠΟΥ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΛΕΤΗΤΗ
---------------------------------------	--

Άρθρο 20
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 11 Απριλίου 2025

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Ο Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- Β.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσίευματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30



* 0 4 0 0 1 9 4 1 5 0 4 2 5 0 0 2 0 *