

**Τα Μυστικά της Δόμησης Εκτός Σχεδίου:
Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά
ερωτήματα**



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
10η Έκδοση - Μάιος 2024

ii. Εισαγωγή - Πρόλογος

Το παρόν βιβλίο είναι μια προσφορά προς όλους όσους ασχολούνται με την έκδοση αδειών οικοδομής και είναι προϊόν μακράς και επίπονης προσπάθειας και αναζήτησης.

Σε αυτό πραγματεύομαι το πολυδαίδαλο θέμα της δόμησης εκτός σχεδίου και τα πολλά θέματα που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας .

Επίσης δημιούργησα μια ενότητα που θα εμπλουτίζεται συνεχώς με θέμα απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα .

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) , να εκπονήσουν μια μελέτη, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως ή να έχουν τη γνώση στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Το πρωτοποριακό είναι ότι εγκαινιάζω την ενότητα « ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΧΝΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ» , που πρόεκυψε από ερωτήσεις συναδέλφων και μπορεί να εμπλουτιστεί στο μέλλον και από δικές σας ερωτήσεις .

Σημείωση : Επισημαίνω ότι τα κείμενα των νόμων που ήταν στην καθαρεύουσα , έχουν διατυπωθεί κατά το δυνατόν σε δημοτική , με τον απαραίτητο σεβασμό , ώστε να τηρηθεί το νόημα τους.

iii. Περιεχόμενα

ii. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	1
iii. Περιεχόμενα	2
iv. Που και τι Τι πρέπει να κοιτάξετε όταν ψάχνετε γενικά	4
v. Δόμηση εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών, Διατάξεις συνοπτικά.....	5
1. Κεφάλαιο 1 ^ο – Πρόλογος – Ιστορικό	7
1.1. ΒΔ 15-10-1922: Περί χορηγήσεως αδειών ιδρύσεως και λειτουργίας πάσης μηχανολογικής εγκαταστάσεων	7
3. Κεφάλαιο 3 ^ο - Διατάγματα που ισχύουν για περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού και περιγραφή τους αναλυτικά	8
3.1. Π.Δ. 6/17-10-78 ΦΕΚ 538Δ' Διατάξεις που ισχύουν	9
3.1.3. Άρθρο 8: Τουριστικές εγκαταστάσεις.....	9
3.2. ΠΔ 24-05-1985: Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών	30
3.3. ΠΔ 06-08-1986 (ΦΕΚ 660Δ'): Συμπλήρωση του από 24- 05-1985 προεδρικού διατάγματος ΦΕΚ 270/Δ/1985.....	31
3.3.1. Άρθρο 1	31
4. Κεφάλαιο 4 - Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους	34
4.1. Προεδρικό Διάταγμα 24-04-1985: Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησής τους, (ΦΕΚ 181/Δ/1985), 03-05-1985.	34

4.1.3. Άρθρο 3: Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού	34
4.1.5.1. Αρτιότητα.	37
4.1.5.2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:	38
Κεφάλαιο 6 : Οικισμοί που δεν έχουν οριοθετηθεί - Στάσιμοι οικισμοί	40
6.1. Άρθρο 1	41
Κεφάλαιο 11ο : Συχνά ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων	42
1. Εκτός σχεδίου αλλά εντός οικισμού	43
2. Οικοδομησιμότητα σε οικόπεδο εντός- εκτός ορίων οικισμού	44
72. Πόσο μπορούν να εξέχουν οι εξώστες και τα προστεγάσματα στα εκτός σχεδίου γήπεδα ?	45
Κεφάλαιο 12ο : Αποφάσεις δικαστηρίων	47
12.1. Ο κύριος εδαφικής έκτασης, κείμενης εκτός σχεδίου πόλεως δεν χάνει λόγω παραίτησης την κυριότητά του επί των εδαφικών λωρίδων που συνιστούν τις ιδιωτικές οδούς	47
Κεφάλαιο 13ο : Νομικά Θέματα	48
13.1, Χαρακτηρισμός μιας οδού ως δημοτικής	48
vii. Έργα του ίδιου	49
viii. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα	55
ix. Επιλογος	56

iv. Που και τι Τι πρέπει να κοιτάξετε όταν ψάχνετε γενικά

1. Για τη Νομοθεσία που διέπει τις Χρήσεις ανά κατηγορία Κτιρίου για περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού στο κεφάλαιο 2 .
2. Για Δόμηση εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών , περιληπτικά στο κεφάλαιο ν , για αρτιότητα στο κεφάλαιο 3.2.1. και για λοιπά στο κεφάλαιο 3 , και στο κεφάλαιο 2 ανάλογα με τη χρήση .
3. Για Δόμηση εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους στο κεφάλαιο 4 .
4. Για Δόμηση οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου στο κεφάλαιο 5.4.1.
5. Για Δόμηση εντός ζώνης οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου στο κεφάλαιο 7 .
6. Για Δόμηση οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο στο κεφάλαιο 5.4.2.1
7. Για Χαρακτηρισμό παραδοσιακών οικισμών (για Σ.Δ. Κεφάλαιο 5.2.4. , Παρ.7)και διατηρητέων κτιρίων στο κεφάλαιο 5.4.3.
8. Για Κατηγορίες οικισμών , κεφάλαιο 5.1. , Άρθρο 81 .
9. Για Οικισμούς που δεν έχουν οριοθετηθεί – Στάσιμους οικισμούς στο Κεφάλαιο 6 .
10. Για Αγροτικούς οικισμούς , κεφάλαιο 5.4.4.1., Άρθρο 111 .
11. Για περιοχές Natura, Ramsar , βλέπε κεφάλαιο 8 .

ν. Δόμηση εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών, Διατάξεις συνοπτικά

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ	Κανόνας	Παρέκλιση (Εντός ζώνης) πριν 24-4-77	Παρέκλιση από 17-10-78 ως 31-5-85	Παρέκλιση πριν από 17-10-78	Παρέκλιση πριν από 19-12-64	Παρέκλιση πριν από 12-11-62
ΕΜΒΑΔΟΝ:	4.000μ ²	2.000	4.000	2.000	1.200	750
ΠΡΟΣΩΠΟ:	45μ	-	-	25	20	10
ΒΑΘΟΣ:	50μ	-	-	40	35	15

ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ :10 %

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,20

Μεγίστη επιφάνεια ορόφων : Για κατοικίες άρθρο 6 παράγραφος 1β (200 μ²)

Για τουριστικές εγκαταστάσεις : Άρθρο 1 Π.Δ. 20-1-88

Για γραφεία –καταστήματα : 600 μ² .

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 7,50 μ. και 1,20 μ. ύψος στέγης

ΟΡΟΦΟΙ : Δυο (2) με τις παρεκκλίσεις που αναφέρονται στα άρθρα που ισχύουν για κάθε κατηγορία

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- 1.** Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός υφιστάμενων οικισμών εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ. Της παραγράφου **1.2.**
- 2.** Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ. Της παραγράφου **1.3.**
- 3.** Έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της Αποφ. 3046/304 της 30-1/3-2-89 ΦΕΚ 59Δ' 'Κτιριοδομικός Κανονισμός' όπως τροποποιήθηκε με την αρ. 3068/27-6-89 ΦΕΚ 535Δ'/30-6-89 Υπουργική απόφαση, εκτός από τα άρθρα 10, 20 και 23 παρ. 1, 2, 3 και 5.
- 4.** Τα κτίρια που αναγείρονται σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε Εθνικές και Επαρχιακές οδούς ελέγχονται από την ΕΠΠΑΕ .
- 5.** Το ανεγερθησόμενο κτίριο πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται διάσπαση σε περισσότερα κτίρια στις εξής περιπτώσεις: α) Μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΠΑΕ. β). Κατά παρέκκλιση όπως ορίζεται στα ισχύοντα άρθρα για κάθε κατηγορία κτιρίων.

1. Κεφάλαιο 1^ο - Πρόλογος - Ιστορικό



1.1. ΒΔ 15-10-1922: Περί χορηγήσεως αδειών ιδρύσεως και λειτουργίας πάσης μηχανολογικής εγκαταστάσεων

Με το Διάταγμα αυτό τέθηκαν για πρώτη φορά οι κανόνες για την δόμηση στην χώρα μας .

Συγκεκριμένα στο άρθρο 1 αναφέρεται :

Απαγορεύεται η ίδρυσις οιασδήποτε μηχανολογικής εγκαταστάσεως εν γένει, άνευ ειδικής προς τούτο αδείας, εκδιδομένης υπό του Υπουργείου Συγκοινωνίας

Και στο Άρθρο 9:

Εκτός των ως άνω αδειών απαιτείται δια την ανέγερση του κτιρίου άδεια εκδιδόμενη υπό της αρμοδίας υπηρεσίας των δημοσίων έργων, συμφώνως προς τις εν ισχύ διατάξεις.

3. Κεφάλαιο 3^ο - Διατάγματα που ισχύουν για περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού και περιγραφή τους αναλυτικά



3.1. Π.Δ. 6/17-10-78 ΦΕΚ 538Δ' Διατάξεις που ισχύουν

3.1.3. Άρθρο 8: Τουριστικές εγκαταστάσεις

(Άρθρο 8 του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος ,
άρθρο 1 του από 20-01-1988 προεδρικού διατάγματος ,
διόρθωση σφάλματος

A. Λειτουργικές μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων.

1. Τουριστικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του διατάγματος αυτού θεωρούνται:

α) Ξενοδοχεία κλασσικού τύπου.

β) Ξενοδοχεία τύπου motel.

γ) Ξενοδοχεία τύπου ξενώνα.

δ) Ξενοδοχεία επιπλωμένων διαμερισμάτων.

ε) Ξενοδοχεία μικτής λειτουργικής μορφής (δηλαδή κλασσικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων).

στ) Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους.

2. Προκειμένου να υπαχθούν στις διατάξεις του διατάγματος αυτού οι εγκαταστάσεις της προηγούμενης παραγράφου πρέπει να δημιουργούνται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού

(προδιαγραφές γηπέδου κτιριακές, εξοπλισμού, λειτουργικές κ.λ.π.) και να λαμβάνουν τις κατά νόμο άδειες του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού.

B. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων:

1. Η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια χρήσεων γης της κάθε περιοχής και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής πολιτικής στα πλαίσια της περιφερειακής και οικονομικής ανάπτυξης και των γενικότερων αναπτυξιακών στόχων, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξις της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

2. Γήπεδα για τα οποία δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση δραστηριοτήτων τουρισμού, σύμφωνα με την παράγραφο 1, δεν εξετάζονται ως προς την καταλληλότητα τους για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων.

Μέχρι την ολοκλήρωση των σχεδίων χρήσεων γης για κάθε περιοχή, η χωροθέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της οικονομικής, χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής.

Για το σκοπό αυτό, πριν δοθεί η έγκριση καταλληλότητας πρέπει να υποβάλλονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ειδικά και γενικά στοιχεία, που αφορούν στο συγκεκριμένο γήπεδο και στην προγραμματιζόμενη τουριστική εγκατάσταση.

Τα στοιχεία αυτά είναι:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα ευρύτερης περιοχής σε κλίμακα 1:10.000 έως 1:50.000 στο οποίο να φαίνεται η θέση του γηπέδου, η σύνδεσή του με το οδικό δίκτυο και με τα δίκτυα τεχνικής υποδομής της περιοχής, καθώς και φωτογραφίες του γηπέδου και της ευρύτερης περιοχής του.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου σε κλίμακα 1:200 έως 1:1.000 με υψομετρικές καμπύλες. Εφόσον πρόκειται για γήπεδο, συνεχόμενο προς τη θάλασσα ή γήπεδο που η ελάχιστη απόστασή του από την ακτή είναι μικρότερη ή ίση με 200 m, απαιτείται επιπλέον στο διάγραμμα ο χαρακτηρισμός της ακτής (βραχώδης, αμμώδης, μικτή) και ο προσδιορισμός της έκτασής της καθώς και η καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού.

γ) Η λειτουργική μορφή και η δυναμικότητα της προγραμματιζόμενης τουριστικής εγκατάστασης.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εγκρίνεται ή όχι η χωροθέτηση της συγκεκριμένης τουριστικής εγκατάστασης.

Η έγκριση αυτή θεωρείται απαραίτητο στοιχείο του φακέλλου που υποβάλλεται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και έχει διάρκεια ισχύος πέντε χρόνια.

Σημείωση 1. : Το άρθρο 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του ΠΔ 20-01-1988: Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Α/1978)

Σημείωση 2. : Η παράγραφος Β3 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του από 26-05-1989 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 343/Δ/1989).

Γ. Όροι δόμησης:

Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής:

α) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20.

β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρέμματα ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 50 στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση α' για δε τα επιπλέον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.

γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 100 στρέμματα ορίζεται όπως στην περίπτωση β' για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

δ)1) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι 50 στρέμματα ορίζεται σε 10,50 m με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5 m δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

δ)2) Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των 200 m από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5 m.

δ)3) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των 50 στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι 13,50 m, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 10,50 m δεν θα υπερβαίνει το 50% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του

κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:

Για κτίρια, ύψους άνω των 10,50 m και μέχρι 13,50 m σε 20 m.

Για κτίρια, ύψους άνω των 7,5 m και μέχρι 10,50 m σε 15 m,

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

Μέσα στη ζώνη των 200 m από τη γραμμή του αιγιαλού ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου δ)2 του παρόντος.

Μέσα στη ζώνη πέραν των 200 m και μέχρι τα 500 m από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των 10,50 m και μέχρι 13,50 m επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Για την έκδοση της απόφασης αυτής συνεκτιμώνται τα στοιχεία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος όπως το φυσικό τοπίο, η παρεμπόδιση ή μη της θέας, η φυσιογνωμία και ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής, η μορφολογία του εδάφους.

δ)4) Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.

δ)5) Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ 2 m. Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές

συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 του νόμου 1577/1985.

Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής:

Υπνοδωμάτια: 2,40 m ή 2,50 m για τις μονάδες Α και ΑΑ τάξης.

Λουτρά: 2,20 m .

Χώροι υποδοχής: 2,70 m ή 3,00 m για μονάδες Α και ΑΑ τάξης.

Μαγειρεία και λοιποί χώροι εργασίας: 2,70 m.

Σημείωση : Η παράγραφος Γ)δ διαμορφώνεται, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 του νόμου 2919/2001 (ΦΕΚ 128/Α/2001).

ε) Επί νομίμως λειτουργούντος κτιρίου τουριστικού καταλύματος είναι δυνατή η καθ' ύψος επέκταση στο ίδιο περίγραμμα, έστω κι αν δεν τηρείται η κατά την παράγραφο Ε1 απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού και οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου που ορίζονται στην παρακάτω περίπτωση στ, με την επιφύλαξη του άρθρου 23 παράγραφος 3 νόμου 1337/1983.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι το οριζόμενο στην περίπτωση δ.

στ) Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται:

Για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 m σε 10 .

για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 m σε 15 m.

ζ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 20% της επιφανείας του.

η) Το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν 4.000 m².

θ) Οι συντελεστές δόμησης που ορίζονται στις παραγράφους α, β, γ, της περίπτωσης Γ του παρόντος άρθρου (0,20, 0,15 και 0,10 αντιστοίχως για τα γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρέμματα, από 50 έως 100 στρέμματα και για τα γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμμάτων), τροποποιούνται ως εξής:

Προκειμένου περί ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, ο Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) ορίζεται σε 0.20 για όλη την έκταση του γηπέδου.

Σημείωση :Η παράγραφος Γ)θ τίθεται όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 7 του άρθρου 41 του νόμου 3105/2003 (ΦΕΚ 29/Α/2003).

Δ. Όροι δόμησης χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (camping) κατ' εξαίρεση των ανωτέρω (παράγραφος Γ) για τους χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης (camping) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: 8.000 m².

β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 10% της επιφανείας του γηπέδου.

γ) Συντελεστής δόμησης 0,10.

δ) Ανεξάρτητα από το εμβαδόν του γηπέδου, η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2.000 m².

ε) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε 4,5 m με 1 επιτρεπόμενο όροφο. Επίσης απαγορεύεται η δημιουργία υπογείων ακόμη και για βοηθητικές χρήσεις.

στ) Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου (Γ) καθώς και οι ειδικές διατάξεις, περιορισμοί της επομένης παραγράφου (Ε).

Ε. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί.

1. Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση 50 m τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.

3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000 m³ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.

4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι 15 στρέμματα απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης, των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των 15 στρεμμάτων απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.

6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται.

7. α) Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα 4.000 m², είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των 4.000 m² με την προϋπόθεση παραχώρησης πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή την κοινότητα στα διοικητικά όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκτασης ανάλογης με την επιπλέον των 4.000 m² εκμετάλλευση ως εξής:

α)1) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερης των 4.000 m² και μέχρι 10.000 m² έκταση ίση με την επιπλέον του ανωτάτου ορίου εκμετάλλευση.

α)2) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 10.000 m² και μέχρι 17.500 m² για μεν τα πρώτα 10.000 m² έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα έκταση ίση με την επιπλέον των 10.000 m² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής, δηλαδή 10.000 m² εκμετάλλευση.

α)3) Για εκμετάλλευση μεγαλύτερη των 17.500 m² για μεν τα πρώτα 17.500 m² έκταση ίση με την καθοριζόμενη στην προηγούμενη περίπτωση, για δε τα επιπλέον έκταση ίση με το διπλάσιο της επιπλέον, των 17.500 m² εκμετάλλευση, προσαυξημένη κατά το ήμισυ της επιπλέον αυτής δηλαδή των 17.500 m² εκμετάλλευσης.

β) Η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σ' ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη στην παράγραφο αυτή παραχώρηση. Το τμήμα του γηπέδου, που παραχωρείται καθορίζεται στο σχέδιο της γενικής διάταξης της υποπαραγράφου 5 της παρούσας παραγράφου. Πάντως, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο.

Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο θα βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής κοινότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του 1 km από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση

ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.

Ως χρήσεις γης της έκτασης αυτής ορίζονται μόνο οι συναφείς με τη συλλογική αναψυχή, όπως τουριστικά περίπτερα, αθλοπαιδιές, λουτρικές εγκαταστάσεις και άλλες μη οχλούσες την τουριστική εγκατάσταση χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού και κοινωνικής - τεχνικής υποδομής αποκλεισμένων των κάθε λειτουργικής μορφής ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και των χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (camping).

Στην περίπτωση παραχώρησης έκτασης σε άλλο γήπεδο όμορο ή μη επιτρέπεται η ανάπτυξη και άλλων χρήσεων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής (όπως χρήσεων εκπαίδευσης, πρόνοιας κ.λ.π.), από τον οικείο δήμο, εφόσον είναι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του οικείου δήμου και η έκταση είναι πολεοδομικώς κατάλληλη.

Σε καμιά περίπτωση δεν επιτρέπεται η εκποίηση εκ μέρους του δήμου ή της κοινότητας της έκτασης, την κυριότητα της οποίας αποκτούν σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου αυτής.

Σημείωση : Η παράγραφος 7 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 51 του νόμου 4042/2012 (ΦΕΚ 24/Α/2012).

8. Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς τη Νομαρχία, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο ή

κοινότητα χρηματικού ποσού. Η τιμή μονάδας στην περίπτωση αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις περί απαλλοτριώσεως διατάξεις.

Η μετατροπή αυτή πραγματοποιείται με απόφαση του Νομάρχη ύστερα α) από γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή κοινότητας και β) από εισήγηση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Διευθύνσεις Πολεοδομίας και ΤΠ και ΠΕ Νομαρχιών).

Η γνωμοδότηση του οικείου δήμου ή της κοινότητας εκδίδεται εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, αφ' ότου ζητηθεί τούτο από τη Νομαρχία, στην περίπτωση δε που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη η συναίνεση του δήμου ή της κοινότητας θεωρείται δεδομένη. Η απόφαση του Νομάρχη εκδίδεται εντός συνολικής προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Σε περίπτωση που η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη το αίτημα της μετατροπής θεωρείται ότι γίνεται αποδεκτό.

Η κατά τα ανωτέρω γνώμη των Υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων βασίζεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, που έχει πραγματοποιηθεί για τις αντίστοιχες περιοχές (τυχόν μελέτες ή αποφάσεις Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου ή ζωνών ειδικών χρήσεων κ.λ.π.), αλλά και γενικά στην εκτίμηση αναγκών, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής η σε περιβαλλοντικά δεδομένα.

Τα περιεχόμενα στο δήμο ή κοινότητα χρηματικά ποσά κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και διατίθενται υποχρεωτικά για τις ανάγκες καθαριότητας, φωτισμού, για τη δημιουργία έργων κοινωνικής - τεχνικής υποδομής ή κοινωνικού εξοπλισμού καθώς και για έργα τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής.

Στην ανωτέρω απόφαση του Νομάρχη ορίζονται, μετά και από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου οι δόσεις στις οποίες κατανέμεται η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα, σε τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του συνόλου της εισφοράς μέσα στα πρώτα 3 χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας της μονάδας.

Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης σε χρηματική είναι δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του Νομάρχη μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερομένης διαδικασίας.

Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται ως ανωτέρω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά το χρόνο της αναστροφής.

9. Όταν αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου - σάουνα, δημιουργείται σε υπόγειο χώρο πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε υπέρ το έδαφος χώρο του κτιρίου ή του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα.

10. Προκειμένου να εξασφαλίζεται η περιβαλλοντική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων απαιτείται.

α) Για τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλινών θέσεων πρέπει να περιλαμβάνονται περιβαλλοντικά στοιχεία στην

τεχνική έκθεση, η οποία αποτελεί δικαιολογητικό για την έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου.

β) Για τουριστικές εγκαταστάσεις 100 μέχρι 300 κλινών - θέσεων, η υποβολή στοιχειώδους περιβαλλοντικής μελέτης.

γ) Για τουριστικές μονάδες άνω των 300 κλινών - θέσεων η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης.

δ) Επίσης απαιτείται η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης ανεξάρτητα από τη δυναμικότητα της μονάδας, όταν το γήπεδο βρίσκεται σε ακτίνα 1.000 m από αξιόλογους φυσικούς ή πολιτιστικούς πόρους (π.χ. τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λ.π.). Το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης της περίπτωσης α και των μελετών των περιπτώσεων β και γ ορίζεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του νόμου 1650/1986 *Για την προστασία του Περιβάλλοντος* (ΦΕΚ 160/Α/1986).

11. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε *τουριστική* της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται ως *παραδοσιακά* από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες.

12. Κτίρια που ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν μπορούν ν' αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από τις διατάξεις του διατάγματος αυτού. Το αυτό ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται:

α) Η σύναψη σύμβασης χρονομεριστικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1652/1986 (ΦΕΚ 167/Α/1986) και

β) η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς μετά από σχετική απόφαση του οικείου Νομάρχη για έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του νόμου 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 13 του άρθρου 8 του νόμου 1512/1985 (ΦΕΚ 4/Α/1985).

Η αλλαγή χρήσης κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής επισύρει τις κυρώσεις του άρθρου 5 (παράγραφος 2) του νόμου 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/1985).

Ζ. Ειδικές διατάξεις για την επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων και προστασία από το θόρυβο.

1. Υγρά απόβλητα.

Στις νέες τουριστικές εγκαταστάσεις η διάθεση των υγρών αποβλήτων (ανεξάρτητα από το βαθμό καθαρισμού) στη θάλασσα γενικά δεν επιτρέπεται. Η διάθεση στη θάλασσα επιτρέπεται μόνο στην εξαιρετική περίπτωση κατά την οποία τεχνικά είναι αδύνατον αυτή να γίνει στο έδαφος επιφανειακά ή υπεδάφια, λόγω έλλειψης απορροφητικότητας του εδάφους ή λόγω των ειδικών υδρογεωλογικών συνθηκών της περιοχής και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις των εδαφίων α)1, α)2, και ότι αφορά τη διάθεση στη θάλασσα και εμπεριέχεται στην περίπτωση δ της υποπαραγράφου αυτής. Η αδυναμία διάθεσης αποδεικνύεται με ειδική τεχνική μελέτη για τα χαρακτηριστικά του εδάφους και υπεδάφους που υποβάλλεται και εγκρίνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Στις νέες τουριστικές εγκαταστάσεις απαιτείται η ύπαρξη και η κανονική λειτουργία εγκαταστάσεων επεξεργασίας διάθεσης υγρών. Οι ελάχιστοι όροι επεξεργασίας για κάθε περίπτωση είναι:

α) Διάθεση στο έδαφος επιφανειακά (για άρδευση ή απορρόφηση) ή στη θάλασσα.

α)1) Για μονάδες με δυναμικότητα μεγαλύτερη ή ίση από 300 άτομα, αερόβιος βιολογικός καθαρισμός, βαθμού απόδοσης μεγαλύτερης από 94% σε BOD₅ και στην έξοδο της εγκατάστασης BOD₅ ≤ 25 mg/L και αιωρούμενα στερεά ≤ 40 mg/L καθώς και αποτελεσματική απολύμανση.

α)2) Για μονάδες με δυναμικότητα μικρότερη από 300 άτομα, αερόβιος βιολογικός καθαρισμός βαθμού απόδοσης μεγαλύτερης από 90% σε BOD₅ και στην έξοδο της εγκατάστασης BOD₅ ≤ 25 mg/L και αιωρούμενα στερεά ≤ 30 mg/L και αποτελεσματική απολύμανση.

β) Διάθεση στο έδαφος υπεδάφια.

Ύπαρξη σηπτικής δεξαμενής πριν από τη διάθεση σε βόθρους και απορροφητικές στοές, με την προϋπόθεση ότι η διάθεση γίνεται τρία (3) τουλάχιστον μέτρα πάνω από την ανώτερη στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα και να υπάρχει κατάλληλα αποδεδειγμένη απορροφητικότητα του εδάφους σε σχέση με τις διαστάσεις του συστήματος απορρόφησης και του όγκου αποβλήτων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Σημείωση : Η παράγραφος Ζ1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 137/Δ/1988.

γ) Διάθεση σε δίκτυο υπονόμων ακαθάρτων.

γ)1) Εφόσον υπάρχει κανονισμός λειτουργίας δικτύου, εγκαταστάσεις που η έξοδός τους είναι σύμφωνη με τα όρια απόρριψης.

γ)2) Εφόσον δεν υπάρχει τελική επεξεργασία των συνολικών υγρών αποβλήτων του δικτύου υψηλού βαθμού απόδοσης BOD₅ και ανά πάσα στιγμή ο λόγος του συνόλου των αποχετευόμενων από κατοικίες προς το σύνολο των φιλοξενούμενων ατόμων από τουριστικές εγκαταστάσεις είναι:

< 0,5 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 94% σε BOD₅.

≥ 0,5 και < 1 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 90% σε BOD₅.

≥ 1 και < 2 εγκαταστάσεις αερόβιου βιολογικού καθαρισμού βαθμού απόδοσης μεγαλύτερου από 80% σε BOD₅.

≥ 2 και < 6 εγκαταστάσεις επεξεργασίας βαθμού απόδοσης ≥ 35% σε BOD₅.

≥ 6 εγκαταστάσεις εσχαρισμού και σηπτικής δεξαμενής .

δ) Στις εγκαταστάσεις αερόβιων βιολογικών καθαρισμών πρέπει να υπάρχει εγκαταστημένος εφεδρικός μηχανολογικός εξοπλισμός (αεροσυμπιεστές, αντλίες, συσκευές απολύμανσης κ.λ.π.) με τους αντίστοιχους αυτοματισμούς για την εναλλάξ λειτουργία και σήμανση συναγερμού σε περίπτωση βλάβης, καθώς και εφεδρική πηγή ενέργειας που τροφοδοτεί αυτόματα την εγκατάσταση σε περίπτωση βλάβης του ηλεκτρικού δικτύου ή ανάλογη διάταξη που αποτρέπει τα προβλήματα που δημιουργούνται από τις διακοπές του ηλεκτρικού ρεύματος. Επίσης στις εγκαταστάσεις των αερόβιων βιολογικών

ανεξάρτητα αν τοποθετούνται σ' ανοικτό ή κλειστό χώρο, οι επιφάνειες των υγρών πρέπει να είναι ορατές και επισκέψιμες σ' όλη την έκταση. Τόσο οι εγκαταστάσεις όσο και τα πεδία διάθεσης στο έδαφος επιφανειακά πρέπει να είναι καλά προστατευμένα από την είσοδο ζώων ή αναρμόδιων προσώπων.

Σε περίπτωση διάθεσης, στη θάλασσα η εκβολή των λυμάτων σ' αυτή γίνεται σε απόσταση μεγαλύτερη από 250 m από την ακτή και σε βάθος όχι μικρότερο από 8 m.

Πριν από τη διάθεση στο έδαφος επιφανειακά ή στους υπονόμους ή στη θάλασσα των επεξεργασμένων αποβλήτων θα υπάρχει φρεάτιο δειγματοληψίας εύκολα και ανά πάσα στιγμή προσπελάσιμο για έλεγχο.

Σε περίπτωση γειννίασης τουριστικών εγκαταστάσεων επιτρέπεται η από κοινού συλλογή, επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων με κοινή ευθύνη.

2. Θόρυβος.

α) Όλες οι θορυβώδεις εγκαταστάσεις και λειτουργίες (π.χ. εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού, αντλιοστάσια, εξεαριστήρες) πρέπει να είναι ηχητικά άριστα μονωμένες και τοποθετημένες σε τόση απόσταση από τους χώρους ανάπαυσης των φιλοξενουμένων, ώστε η στάθμη θορύβου μέσα σ' αυτούς τους χώρους (με ανοιχτές πόρτες και παράθυρα) ή στις σκηνές των κατασκηνώσεων παραθερισμού (camping) να μην ξεπερνά τα 35 dB (A)

Οι μετρήσεις που γίνονται μετά τη λειτουργία της ξενοδοχειακής - τουριστικής εγκατάστασης για την εξακρίβωση της τήρησης του παραπάνω ορίου της στάθμης

του θορύβου πρέπει να παίρνουν υπόψη την επικρατούσα στην περιοχή στάθμη του θορύβου βάθους, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα.

Διαφορά σε dB(A) μεταξύ της μετρούμενης συνολικής στάθμης θορύβου και της στάθμης θορύβου βάθους >9	Αριθμός dB (A) πρέπει να αφαιρείται από τη μετρούμενη συνολική στάθμη θορύβου
βάθους >9	0
9-6	1
5-4	2
3	3
βάθους <3	δεν πρέπει να γίνονται μετρήσεις

β) Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο της στάθμης θορύβου που εκπέμπεται στο περιβάλλον από τις τουριστικές εγκαταστάσεις μετρούμενο στα όρια της ιδιοκτησίας της εγκατάστασης, είναι 50 dB(A).

3. Οι παραπάνω όροι των παραγράφων 1 και 2 αποτελούν βασική προϋπόθεση για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας της τουριστικής εγκατάστασης.

4. Εάν από άλλες διατάξεις απαιτούνται όροι επεξεργασίας και διάθεσης υγρών αποβλήτων ή καταστολής θορύβου αυστηρότεροι από τους παραπάνω, αυτοί υπερισχύουν.

Σημείωση : Το παρόν άρθρο διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με άρθρο 1 του από 12-05-1984 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 380/Δ/1984), με το άρθρο 1 του από 16-

**02-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 58/Δ/1985) και με
το από 20-01-1988 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 61/Δ/1988).γ)
Διάθεση σε δίκτυο υπονόμων ακαθάρτων.**

**3.2. ΠΔ 24-05-1985: Τροποποίηση των
όρων και περιορισμών δόμησης των
γηπέδων των κειμένων εκτός των
ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και
εκτός των ορίων των νομίμως
υφιστάμενων προ του έτους 1923
οικισμών**

(ΦΕΚ 270/Δ/1985), 31-05-1985)



3.3. ΠΔ 06-08-1986 (ΦΕΚ 660Δ'): Συμπλήρωση του από 24-05-1985 προεδρικού διατάγματος ΦΕΚ 270/Δ/1985



3.3.1. Άρθρο 1

1. Η παράγραφος 9 του άρθρου 4 του από 24-05-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 270/Δ/1985) τροποποιείται ως εξής :

1. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 9 του άρθρου 4 του από 24-05-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 270/Δ/1985) καταργείται.

2. Μετά την παράγραφο 9 του παραπάνω άρθρου 4 προστίθενται οι εξής παράγραφοι 10, 11 και 12:

{10. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και για εγκαταστάσεις μεταλλείων ή λατομείων με τις εξής τροποποιήσεις:

Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων αυτών ορίζεται σε 4 και το μέγιστο ύψος σε 14,50 m.

Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για διέξοδο υψηλών μηχανημάτων ή όταν ανεγείρονται αποθήκες κατακορύφου τύπου (silos). Επίσης κατά παρέκκλιση επιτρέπεται η αύξηση του αριθμού των ορόφων και του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή και λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή επιβάλλεται από τη φύση της εκάστοτε απαιτούμενης παραγωγικής διαδικασίας.

Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, μετά από γνώμη του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Για τις Βιομηχανικές εγκαταστάσεις της Δημοσίας Επιχειρήσεως Ηλεκτρισμού όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας νοείται το Υπουργείο Ενέργειας και Φυσικών Πόρων.

2. Μετά την παράγραφο 9 του παραπάνω άρθρου 4 προστίθενται οι εξής παράγραφοι 10, 11 και 12:

{10. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και για εγκαταστάσεις μεταλλείων ή λατομείων με τις εξής τροποποιήσεις:

Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων αυτών ορίζεται σε 4 και το μέγιστο ύψος σε 14,50 m.

Κατά παρέκκλιση του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται η καθ' ύψος υπέρβαση για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή είναι αναγκαία για την τοποθέτηση ή για διέξοδο υψηλών μηχανημάτων ή όταν ανεγείρονται αποθήκες κατακορύφου τύπου (silos). Επίσης κατά παρέκκλιση επιτρέπεται η αύξηση του αριθμού των ορόφων και του ύψους για την ανέγερση νέων εγκαταστάσεων μεταλλείων ή και λατομείων όταν η υπέρβαση αυτή επιβάλλεται από τη φύση της εκάστοτε απαιτούμενης παραγωγικής διαδικασίας.

11. Όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας ή Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενεργείας και Τεχνολογίας νοείται το Υπουργείο Ανάπτυξης ή η αρμόδια για την χορήγηση της άδειας ίδρυσης, εγκατάστασης και λειτουργίας της συγκεκριμένης βιομηχανικής εγκατάστασης υπηρεσία.

12. Όπου στις διατάξεις του άρθρου αυτού αναφέρεται Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας νοείται το Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενεργείας και Τεχνολογίας. }

4. Κεφάλαιο 4 - Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους

4.1. Προεδρικό Διάταγμα 24-04-1985: Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησης τους, (ΦΕΚ 181/Δ/1985), 03-05-1985.

4.1.3. Άρθρο 3: Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού

1. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 ή 1:2.000 ή αεροφωτογραφία σχετικής κλίμακας ή τοπογραφικό σκαρίφημα κλίμακας 1:5.000 ή 1:2.000 που έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων χαρτών και επί τόπου ελέγχου, πάνω στα οποία σημειώνονται τα όρια του οικισμού, τα οποία δημοσιεύονται μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται διάκριση του οικισμού σε κατηγορίες σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2.

Για τις περιπτώσεις οικισμών περιστατικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιόλογων συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού.

2. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.

3. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των πιο πάνω οικισμών κινείται από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα, μπορεί δε να κινηθεί και από την οικεία Νομαρχία ή το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

4. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Δήμο ή την Κοινότητα η απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου εκτίθεται μαζί με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία ή τοπογραφικό σκαρίφημα, στο Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα για 15 ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται γι' αυτό από το Δήμαρχο ή Πρόεδρο της Κοινότητας με γενική πρόσκληση, η οποία τοιχοκολλείται στα δημοσιώτερα μέρη του οικισμού.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στο Δήμο ή την Κοινότητα τις τυχόν ενστάσεις του, τις οποίες ο Δήμος ή η Κοινότητα υποχρεούται να διαβιβάσει μαζί με τη σχετική γνωμοδότησή του στο Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της οικείας Νομαρχίας.

5. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Νομάρχη ή το Υπουργείο Χωροταξίας - Οικισμού και Περιβάλλοντος, η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα για γνωμοδότηση μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την λήψη της σχετικής μελέτης.

Η γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου εκδίδεται μετά την τήρηση της ίδιας όπως στην προηγούμενη

παράγραφο 4, διαδικασίας και κοινοποιείται στην οικεία Νομαρχία.

Εάν οι προθεσμίες αυτές περάσουν άπρακτες η γνωμοδότηση θεωρείται για το Νομό θετική και εκδίδεται η απόφαση του Νομού.

6. Όπου στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος αναφέρεται Νομού, νοείται, για το νομό Αττικής ο Νομός του οικείου διαμερίσματος, όπου Νομός νοείται το οικείο διαμέρισμα, όπου δε αναφέρεται Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος αρμόδιο για γνωμοδότηση, νοείται το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου διαμερίσματος και όπου άλλες υπηρεσίες νοούνται οι αντίστοιχες υπηρεσίες του οικείου διαμερίσματος.

4.1.5.1. Αρτιότητα.

α) Εντός των ορίων του Οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2.000 m². Το ελάχιστο μήκος προσώπου του γηπέδου, ορίζεται σε 10,0 m για εμβαδόν γηπέδου έως 500 m² και 15,0 m για εμβαδόν μεγαλύτερο των 500 m². Μέσα στα όρια αυτά μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλισθεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

Τα ως άνω εμβαδά οικοπέδων εξειδικεύονται με απόφαση του Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού.

Για την εξειδίκευση αυτή, λαμβάνονται υπόψη τα εμβαδά που θεωρούνται αντιπροσωπευτικά του χαρακτήρα και πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

β) Κατά παρέκκλιση εντός των ως άνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος, εφόσον δεν έχουν το ελάχιστο εμβαδόν που ορίζεται στην παράγραφο 1)α.

γ) Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2)α του άρθρου 1 του από 14-02-1987 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 133/Δ/1987), με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του από 04-11-2011 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011).

4.1.5.2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:

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

β.1) Για γήπεδα μικρότερα των 700 m² επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240 m². Επιπλέον της επιφάνειας αυτής επιτρέπεται η κατασκευή παταριού ξηράς δόμησης επιφάνειας έως 40 m².

β.2) Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 m² επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400 m².

γ) Για γήπεδα μικρότερα των 200 m² ορίζεται συντελεστής δόμησης 1,0 και προκειμένου να είναι δυνατή η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση συνολικής επιφάνειας 200 m² η κάλυψη επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 60% χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του γηπέδου.

δ) Για κτήρια τουριστικών και αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:

1. Για τα πρώτα 1000 μ² της επιφάνειας του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6.

Για τα επόμενα 1000 m² της επιφάνειας του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,5.

Για τα επόμενα 1000 m² της επιφάνειας του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,4.

Για τα επόμενα 1000 m² της επιφάνειας του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,3.

Γα το τμήμα της επιφάνειας άνω των 4000 m² ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,2.

ε) Ειδικά για τα κοινωφελή κτήρια ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,8, ο οποίος μπορεί, με την έγκριση τοπικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του από 17-07-1923 νομοθετικού διατάγματος, να καθορίζεται μεγαλύτερος, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού χωρίς να υπερβαίνει το 1,8.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται όπως αντικαταστήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 του από 04-11-2011 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011).

Κεφάλαιο 6 : Οικισμοί που δεν έχουν οριοθετηθεί - Στάσιμοι οικισμοί

(Προεδρικό Διάταγμα 06-12-1982: Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας, (ΦΕΚ 588/Δ/1982), 23-12-1982)



6.1. Άρθρο 1

1. Σε περιοχή που οριοθετείται από ακτίνα 800 m από το κέντρο των οικισμών της χώρας, που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν πληθυσμό λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως όπως στα παρακάτω άρθρα.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος διατάγματος ως παραδοσιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί με ειδικά διατάγματα και έχουν ειδικούς όρους δομήσεως ή όσοι είναι παραδοσιακού χαρακτήρα κατά την κρίση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού και της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. Ως παραλιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους, ή σε τμήμα τους σε ζώνη 500 m από τον αιγιαλό ή και έξω από αυτή τη ζώνη και είναι συνεχόμενοι ή μη σ' αυτή προς οποιαδήποτε κατεύθυνση, όταν η ανάπτυξή τους επηρεάζεται από τη θάλασσα. Ως οικισμοί πόλοι με τουριστικό ενδιαφέρον θεωρούνται όσοι παρουσιάζονται ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών συγκεντρώσεων τουριστών. Ως περιαστικοί οικισμοί θεωρούνται όσοι βρίσκονται μέσα, σε επαφή ή σε απόσταση αλλά με λειτουργική εξάρτηση, από αστικά κέντρα ή από τους παραπάνω αναφερομένους οικισμούς.

Κεφάλαιο 11ο : Συχνά ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων



Σημείωση : πολλά θέματα έχουν αντληθεί από τα
www.michanikos.gr , www.e-michanikos.gr

1. Εκτός σχεδίου αλλά εντός οικισμού

Ερώτηση

Όταν έχω οικόπεδο **εκτός σχεδίου** αλλά σε **εντός οικισμού** μέχρι 2000 κατοίκους ποιους όρους δόμησης ακολουθώ ;

Απάντηση (Βλέπε κεφάλαιο 4) : Έχουμε δύο περιπτώσεις:

1. Εκτός σχεδίου και α) Εκτός οικισμών προ 1923 και β) Εκτός οικισμών <2.000 κατοίκων

2. Όλες οι υπόλοιπες περιπτώσεις δηλαδή:

α) Εντός σχεδίου

β) Εντός οικισμών προ του 1923 όπου δεν μας ενδιαφέρει αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου

γ) Εντός οικισμών <2.000 κατοίκων όπου δεν μας ενδιαφέρει αν είναι εντός ή εκτός σχεδίου

Η τελευταία, (γ) περίπτωση , είναι αυτή που σε αφορά.

2. Οικοδομησιμότητα σε οικόπεδο εντός-εκτός ορίων οικισμού

Ερώτηση : Πελάτης μου έχει ένα οικόπεδο με τμήμα εντός ορίων οικισμού και τμήμα εκτός , το τμήμα εντός ορίων οικισμού **διαθέτει την απαιτούμενη αρτιότητα** αλλά δεν διαθέτει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ?

Πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο διαθέτει το τμήμα που βρίσκεται **εκτός ορίων** οικισμού , δεν διαθέτει όμως την απαιτούμενη αρτιότητα για εκτός σχεδίου - εκτός ορίων οικισμού γήπεδα .

Το οικόπεδο είναι οικοδομήσιμο ή όχι :

Απάντηση : Πιστεύω ότι το θέμα μπορεί να λυθεί με την συνένωση των δυο τμημάτων , οπότε το ενιαίο οικόπεδο έχει την απαιτούμενη **αρτιότητα** (του εντός οικισμού) και πρόσωπο σε **κοινόχρηστο χώρο**.

Το οικοδομήσιμο τμήμα θα υπολογιστεί με την επιφάνεια του τμήματος εντός οικισμού.

Πριν βεβαία προχωρήσουμε καλό είναι να υποβάλουμε μια ερώτηση στην Δ.Ο.Κ.Κ.

72. Πόσο μπορούν να εξέχουν οι εξώστες και τα προστεγάσματα στα εκτός σχεδίου γήπεδα ?

Ερώτηση :

Πόσο μπορούν να εξέχουν οι εξώστες και τα προστεγάσματα στα εκτός σχεδίου γήπεδα ?

Απάντηση :

1. Εξώστες -Το πλάτος των εξωστών ορίζεται από την §3 του άρθρου 16

Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου μπορούν να κατασκευάζονται μέχρι πλάτους $1/4 X$ ή $1/4 X \delta$.

Εδώ βέβαια γίνεται αναφορά σε οικοπέδα, αν το επεκτείνουμε και σε γήπεδα (εκτός σχεδίου) όπου το υποχρεωτικό ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου είναι τα 15 μέτρα από τα όριά του.

Στην §3 του άρθρου 16 ορίζεται επίσης ότι : Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους $1/10 \Pi$ και όχι περισσότερο των 2,00 μ..

Άρα μέγιστο πλάτος εξωστών 2,00 μέτρα.

2. Προστεγάσματα - Το πλάτος των προστεγασμάτων ορίζεται από την §7 του άρθρου 17 .

Επί των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παράγραφο 2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:

1) **Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα** με μέγιστο πλάτος προεξοχής $1/2 \Delta$.

ι)α) **Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση** και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι $1/4 \Delta$ ή δ.

Από αυτό προκύπτει ότι εφόσον το άρθρο 7 παρ. 7 ισχύει για τα εκτός σχεδίου μπορούν να κατασκευαστούν :

1. **Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα** με μέγιστο πλάτος προεξοχής $1/2 \Delta = 1/2 \times 15,00 = 7.50$ μέτρα.

2. **Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση** και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι $1/4 \Delta = 1/4 \times 15,00 = 3.75$ μέτρα.

Κεφάλαιο 12ο : Αποφάσεις δικαστηρίων

12.1. Ο κύριος εδαφικής έκτασης, κείμενης εκτός σχεδίου πόλεως δεν χάνει λόγω παραίτησης την κυριότητά του επί των εδαφικών λωρίδων που συνιστούν τις ιδιωτικές οδούς

Ο κύριος εδαφικής έκτασης, κείμενης εκτός σχεδίου πόλεως, ο οποίος τη διαιρεί σε μερικότερα αυτοτελή οικοπέδα, τα οποία πωλεί σε τρίτους, αφήνει δε μεταξύ των οικοπέδων ιδιωτικές οδούς για την εξυπηρέτηση των αγοραστών και όχι για κοινή χρήση δεν θεωρείται ότι χάνει λόγω παραίτησης την κυριότητά του επί των εδαφικών λωρίδων που συνιστούν τις ιδιωτικές οδούς εκτός εάν έχει περιληφθεί δήλωση παραιτήσεώς του στα οικεία μεταβιβαστικά συμβόλαια και αυτά έχουν μεταγραφεί.

(Δικογραφία 2002/126)- Πολυμελές Πρωτοδικείο Λάρισας-76/2002

Κεφάλαιο 13ο : Νομικά Θέματα

13.1, Χαρακτηρισμός μιας οδού ως δημοτικής

Εγκύκλιος 472/3-2-2014 παράγ. 7

«.....Ο χαρακτηρισμός μιας οδού ως δημοτικής εναπόκειται στο όργανο εκείνο στο οποίο ανήκει κάθε φορά η αρμοδιότητα για την έκδοση σχετικής με τον ως άνω χαρακτηρισμό ή που προϋποθέτει τον χαρακτηρισμό πράξης (ΣΤΕ 2604/2008,4777/1995). Σε κάθε περίπτωση δημοτικοί οδοί θεωρούνται οι αναγνωρισμένοι ως τέτοιοι μέχρι σήμερα καθώς και όλοι οι δρόμοι εντός σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμού καθώς επίσης και αυτοί που εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου ή και συντηρούνται από αυτόν και σε εκτός σχεδίου περιοχές.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, όπου οι αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση διοικητικών πράξεων (ΥΔΟΜ π.χ) έχουν κρίνει στο παρελθόν την ύπαρξη δρόμων και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα αυτών, παρεμπιπτόντως στα πλαίσια έκδοσης διοικητικής πράξης (άδειας δόμησης π.χ με πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο, βεβαίωση αρτιότητας και οικοδομησιμότητας) στα χωρικά πλαίσια του Δήμου αρμοδιότητάς τους , αυτοί οι δρόμοι θεωρείται ότι εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου και για την εφαρμογή της διάταξης νοούνται ως δημοτικοί δρόμοι. Επισημαίνεται ότι μετά τον ν.3852/2010 δεν υφίσταται διάκριση μεταξύ κοινοτικών και δημοτικών οδών.»

vii. Έργα του ίδιου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης**
- 16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές**
- 17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.**
- 18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες**
- 19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας**
- 20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος**
- 22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση**
- 23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα**
- 24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών**

25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα

26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης

27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα

28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα - 3η Έκδοση - Νοέμβριος 2017, σελίδες 475.

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ - Μάρτιος 2020 – 11η Έκδοση, ΤΙΜΗ : 30 ευρώ , σελ. 437.

30. N4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017, σελ. 214.

31. Αγιאלός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά - 4η Έκδοση, Αύγουστος 2018, σελ.89.

32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας - 4η Έκδοση - Ιούλιος 2018, Σελ.254.

- 33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά - 6η Έκδοση - Δεκέμβριος 2018, σελ. 143.**
- 34. Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις, 4η Έκδοση - Φεβρουάριος 2020, σελ. 50.**
- 35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα - 4η Έκδοση, Αλλαγές που επήλθαν με το άρθρο 51 του Ν. 4495/2017, σελ. 108.**
- 36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου - 5η Έκδοση- Απρίλιος 2020, σελίδες 80.**
- 37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης - Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας), 4η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 85, Τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση).**
- 38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου), 5η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 183.**
- 39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)), 2η Έκδοση - Ιούνιος 2018, σελ. 53.**

40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - 4η Έκδοση - Μάρτιος 2020,σελ. 475.
41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, 5η Έκδοση - Αθήνα Μάρτιος 2020, σελ. 927.
42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες - 2η Έκδοση - Ιούλιος 2018, σελίδες 168.
43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ) - 3η Έκδοση - Μάιος 2019, Σελ. 118.
44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες - 2η Έκδοση - Νοέμβριος 2018, Σελ.39.
45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά - 2η Έκδοση - Οκτώβριος 2018, Σελ.34.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων - 1η Έκδοση - Μάιος 2018, σελ. 42.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017 - 2η Έκδοση - Μάρτιος, σελίδες 165.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων - Φεβρουάριος 2019, σελίδες 248 - Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε - 1η Έκδοση - Μάιος 2019 , σελίδες 144 .

- 50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α - 1η Έκδοση - Ιούνιος 2019 , σελίδες 264**
- 51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε - 1η Έκδοση - Νοέμβριος 2019, σελίδες 96**
- 52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 53. Τυφλά οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης**
- 54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.**
- 55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.**
- 57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.**
- 58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .**
- 60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης**
- 61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**
- 62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**
- 64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης**

viii. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. .

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης

(Ε.Π.Α.) 1987 - 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 - 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θεοδωρή.

ix. Επιλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς και ειδικά με αυτούς που ασχολούνται με τη Δόμηση εκτός σχεδίου , γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά μια μελέτη **όταν πρόκειται να μελετήσουν μια ιδιοκτησία εκτός σχεδίου .**

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακράς έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία άρθρα .

Το βοήθημα αυτό έχει σκοπό επίσης να παράσχει όλες τις πληροφορίες (τεχνικές και νομικές), που θεωρούνται απαραίτητες από τον συγγραφέα .

ΣΑΣ ΕΛΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ