

Π.Δ. της 6-12-82 (ΦΕΚ Δ' 588/23-12-1982)
Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας
(Όροι-περιορισμοί δόμησης οικισμών μέχρι 500 κατοίκους με εξαιρέσεις)

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της αποφάσεως καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της αρτιότητας των οικοπέδων σύμφωνα με το άρθρ.9 Π.Δ. 24.4.85 το παρόν Δ/γμα δεν εφαρμόζεται. Κατόπιν αυτού για την εφαρμογή του απαιτείται προηγουμένως έρευνα εάν ο οικισμός έχει χαρακτηριστεί ως ανωτέρω.
***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Απόφ.59241/72/89 "Διευκρίνιση στην παρ.3 του άρθρ.3 του ΠΔ 6.12.82 ως προς την συνολική κάλυψη για δόμηση περιοχών μέχρι 500 κατοίκους".

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του από 17-7-23 Ν.Δ/τος "περί πόλεων κ.λπ." όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 9, 10 (παρ. 2) 14, 17 και 85 Α'.
2. Τις Διατάξεις του Ν. 8/73 "περί ΓΟΚ" (ΦΕΚ 124 Α'), όπως τροποποιήθηκαν με το Ν.Δ. 205/74 "περί αντικαταστάσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων του ΝΔ. 8/73 "Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού"(ΦΕΚ 363 Α'), και ειδικότερα τα άρθρα 80 (παρ. 1), 87 και 125.
3. Την υπ αριθμ. 13905/721/26-4-82. Κοινή απόφαση των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος "Αναμόρφωση Συλλογικών Οργάνων Γνωμοδοτικής και Αποφασιστικής αρμοδιότητας του Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος"(ΦΕΚ 218 Β') και ειδικότερα το άρθρο 7 αυτής όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 της υπ' αριθμ. 24712/1248/82 κοινής αποφάσεως των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος "Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ' αριθμ. 13905/26.482 κοινής αποφάσεως κ.λπ."(ΦΕΚ 404 Β').
4. Την υπ' αριθμ. 725/82 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Σε περιοχή που οριοθετείται από ακτίνα 800 μέτρων 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 (ΕΕΑΕ).
Ως παραλιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους, ή σε τμήμα τους σε ζώνη 500μ 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.

Άρθρο 2

Με απόφαση του Νομάρχη που εκδίδεται με πρόταση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου και γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, του Νομού και της ΕΕΑΕ καθορίζονται οι οικισμοί κάθε νομού που εμπίπτουν στη παραπάνω κατηγορία της παρ. 1 του άρθρ. 1 προκειμένου να εφαρμοσθούν οι όροι δομήσεως του διατάγματος αυτού.
Η παραπάνω διαδικασία για την έκδοση της αποφάσεως δύναται να κινηθεί με πρωτοβουλία του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου ή του Νομάρχη. Η απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 3

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και οι λοιποί όροι δομήσεως των γηπέδων μέσα στη ζώνη των 800 μέτρων των κατά το άρθρο 1 οικισμών, προκειμένου για ανέγερση οικοδομών για χρήση κατοικίας **ορίζονται ως εξής:**

1. **Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται** τα γήπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδό είχαν κατά τη 15-9-82.
2. Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα ελαχίστου εμβαδού 500τ.μ. που δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού από μεγαλύτερες εκτάσεις εφόσον

μεταβιβάζονται σε μόνιμους κατοίκους του οικισμού ή Δημότες αυτού ή καταγόμενους από τον οικισμό και δεν έχουν άλλη κατοικία στη ζώνη των 800 μέτρων.

3. Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των γηπέδων εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας αυτών. Εν πάση περιπτώσει η συνολική επιφάνεια των ορόφων της οικοδομής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 200τ.μ. Επίσης δύναται η καλυπτόμενη επιφάνεια της οικοδομής να μην είναι μικρότερη από 60τ.μ. ανεξάρτητα από το ποσοστό καλύψεως με την προϋπόθεση ότι οι τοίχοι που φέρουν ανοίγματα φωτισμού και αερισμού απέχουν από τα όρια του γηπέδου τουλάχιστον 1,50μ.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλέπε την Απόφ.59241/72/89 "Διευκρίνιση στην παρ.3 του άρθρ.3 του ΠΔ 6-12-82 ως προς την συνολική κάλυψη για δόμηση περιοχών μέχρι 500 κατοίκους".

4. α) Μέγιστο ύψος των οικοδομών 7,50 μέτρα. Σε περίπτωση κλίσεως του εδάφους κανένα σημείο της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το παραπάνω μέγιστο ύψος

β) Σε περίπτωση κατασκευής στέγης από κεραμίδια ή πλάκες το ως άνω ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μέτρο και κατά 1 μέτρο σε περίπτωση προσθήκης ορόφου σε ισόγεια οικοδομή που υπάρχει κατά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού.

γ) Πάνω από το μέγιστο ύψος δεν επιτρέπεται καμιά κατασκευή εκτός από στηθαίο δεξαμενή νερού ύψους 1 μέτρου, και καπνοδόχων.

5. Επιτρέπονται μόνο οι απόλυτα αναγκαίες επεμβάσεις για την τεχνική διαμόρφωση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνεται η μορφή του φυσικού εδάφους.

6. Ως τρόπος επικαλύψεως των κτιρίων, και ως λοιπά αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία τους ορίζονται αυτά του επικρατούν στον οικισμό όπως εξειδικεύονται με την απόφαση του Νομάρχη του άρθρου 2.

7. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα (ΠΙΛΟΤΙΣ).

8. Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχών περιμετρικών εξωστών.

9. Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των κτιρίων που υπάρχουν κατά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού έστω και αν η δόμηση τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού του διατάγματος.

Άρθρο 4

Για την έκδοση οικοδομικής άδειας στη ζώνη των 800 μέτρων των κατά το άρθρο 1 του παρόντος οικισμών απαιτείται πλην των προβλεπόμενων από τις κείμενες διατάξεις, βεβαίωση του Κοινοτικού Συμβουλίου:

α) ότι το γήπεδο βρίσκεται μέσα σε ζώνη 800 μέτρα από το κέντρο του Οικισμού,

β) σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τίτλοι κυριότητας, ότι το γήπεδο υπήρχε με τις ίδιες διαστάσεις την 15-9-82 και

γ) σε περίπτωση γηπέδων που δημιουργούνται κατά την παράγραφο 2 του παραπάνω άρθρου 3, βεβαίωση ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην ίδια παράγραφο.

Άρθρο 5

1. Οι κατά το άρθρο 1 οικισμοί δύναται να οργανωθούν κατά ζώνες με τις ενδείξεις Α, Β, Γ, που εγκρίνονται με απόφαση του Νομάρχη μετά από πρόταση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου και γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού και της ΕΕΑΕ, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η παραπάνω διαδικασία κινείται και οίκοθεν από τον Νομάρχη.

Η οργάνωση σε ζώνες προϋποθέτει την ύπαρξη ή την εξασφάλιση με ευθύνη του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου των αναγκαίων κοινοχρήστων χώρων του οικισμού, της πλατείας και των δρόμων και πεζοδρόμων κυκλοφορίας.

2. Η ζώνη Α περιλαμβάνει τα αυστηρά συγκροτημένο τμήμα του οικισμού. Καθορίζεται με συνεχή γραμμή σε διάγραμμα η αεροφωτογραφία κατάλληλης κλίμακας.

3. Η ζώνη Β καθορίζεται με συνεχή γραμμή στο ίδιο διάγραμμα, με απόσταση μέχρι 150 μέτρα από τα όρια της ζώνης Α, ανάλογα με τη μορφολογία του εδάφους και τα υπάρχοντα φυσικά ή τεχνητά εμπόδια.

4. Η ζώνη Γ εκτείνεται από τα όρια της ζώνης Β μέχρι το όριο των 800 μέτρων από το Κέντρο του οικισμού.

Άρθρο 6

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των γηπέδων μέσα ζώνες Α, Β και Γ ορίζονται ως εξής:

ΖΩΝΗ Α

1. Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδό είχαν κατά την 15-9-82.

2. Επίσης θεωρούνται, άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού, εφ' όσον έχουν εμβαδόν αυτό που θεωρείται αντιπροσωπευτικό του χαρακτήρα και του πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

Το εμβαδό αυτό ορίζεται με την κατά τη παράγραφο 1 του άρθρου 5 του παρόντος απόφαση του Νομάρχη.

3. Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των γηπέδων 60% της επιφάνειας αυτών.

4. Μέγιστο ύψος των οικοδομών 7,50 μέτρα. Σε περίπτωση κλίσεως του εδάφους κανένα σημείο της οικοδομής δεν υπερβαίνει το παραπάνω μέγιστο ύψος. Σε περίπτωση προσθήκης ορόφου σε ισόγεια οικοδομή που υπάρχει κατά τη δημοσίευση της παρόντος το ύψος προσαυξάνεται κατά 1 μέτρο.
5. Προκειμένου για την ανέγερση οικοδομής για χρήση ειδικά κατοικίας, εφαρμόζονται τα εδάφια 3 έως και 9 του άρθρου 3 του παρόντος.

ΖΩΝΗ Β

1. Άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδό είχαν κατά τη 15-9-82.
2. Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα ελάχιστου εμβαδού 500τ.μ., τα οποία δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού από μεγαλύτερες εκτάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι οι ιδιοκτήτες των εκτάσεων αυτών παραχωρούν την κυριότητα με πράξη δωρεάς στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα, τμήματος γηπέδου ίσο με το 25% της προς κατάτμηση εκτάσεως και πάντως όχι λιγότερο από 500τ.μ. Το γήπεδο που παραχωρείται δύναται να είναι τμήμα της προς κατάτμηση εκτάσεως ή να βρίσκεται σε άλλη θέση του οικισμού ή εκτός των ορίων της ζώνης Β, κατά την κρίση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.
Η πιο πάνω έκταση που παραχωρείται διατίθεται αποκλειστικά από το Δήμο ή την Κοινότητα για την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ή χώρων προοριζόμενων για άλλους κοινωνικούς σκοπούς.
Η συμβολαιογραφική πράξη δωρεάς αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση οικοδομικής άδειας ανεγέρσεως οικοδομής στα γήπεδα που δημιουργούνται.
3. Επιπλέον θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα ελάχιστου εμβαδού 300τ.μ. τα οποία δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού από μεγαλύτερες εκτάσεις εφ' όσον πρόκειται να μεταβιβασθούν σε μόνιμους κατοίκους του οικισμού ή Δημότες αυτού ή καταγόμενους από τον οικισμό, που δεν έχουν άλλη κατοικία στη ζώνη των 800μ, βεβαιωμένων των παραπάνω από την οικεία Κοινότητα. Η βεβαίωση αυτή αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση οικοδομικής άδειας στα γήπεδα που δημιουργούνται κατά τα παραπάνω.
4. Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των γηπέδων 60% της επιφανείας αυτών.
5. Συντελεστής δομήσεως, 0,6.
6. Μέγιστο ύψος των οικοδομών 7,50 μέτρα. Σε περίπτωση κλίσεως του εδάφους κανένα σημείο της οικοδομής δεν υπερβαίνει το παραπάνω μέγιστο ύψος. Σε περίπτωση προσθήκης ορόφου σε ισόγεια οικοδομή που υπάρχει κατά τη δημοσίευση του παρόντος το ύψος προσαυξάνεται κατά 1 μέτρο.
7. Προκειμένου για ανέγερση οικοδομής για χρήση ειδικά κατοικίας εφαρμόζονται οι παράγραφοι 3 έως και 9 του άρθρου 3 του παρόντος Π.Δ.

ΖΩΝΗ Γ

1. Για τα γήπεδα της ζώνης αυτής στα οποία ανεγείρεται οικοδομή για κατοικία εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του παρόντος.

Για τα λοιπά γήπεδα εφαρμόζονται οι διατάξεις του ισχύουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

Άρθρο 7

1. Οι όροι δομήσεως που καθορίζονται με αυτό το διάταγμα δεν εφαρμόζονται σε δασικές ή αναδασωτές εκτάσεις, αρχαιολογικούς χώρους και χώρους φυσικού κάλλους που εμπίπτουν στη ζώνη των 800 μέτρων από το κέντρο των κατά άρθρο 1 οικισμών. Οι παραπάνω εκτάσεις και χώροι προσδιορίζονται με απόφαση του Νομάρχη που εκδίδεται με γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού και των αρμοδίων φορέων.
2. Κατά τη δημιουργία νέων γηπέδων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος πρέπει να εξασφαλίζεται σε όλα τα γήπεδα κυκλοφοριακή εξυπηρέτησή τους από κοινόχρηστο χώρο.
3. Το Κοινοτικό Συμβούλιο εάν διαπιστώσει ότι η οικοδόμηση συγκεκριμένου γηπέδου θα δημιουργήσει αισθητικά προβλήματα, λόγω σχήματος, μορφής και θέσεως του γηπέδου στον οικισμό, θέτει το θέμα στην κρίση της Ε.Ε.Α.Ε.

Άρθρο 8

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάγματος, καταργείται κάθε διάταξη που είναι αντίθετη προς τις διατάξεις του ή ρυθμίζει θέματα σχετικά με το αντικείμενό του στις περιοχές που αναφέρεται το διάταγμα αυτό.

Άρθρο 9

1. Η ισχύς των διατάξεων των άρθρων 3 και 4 του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κατά το άρθρο 2 αποφάσεως του Νομάρχη.
2. Η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 6 του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κατά τα άρθρα 2 και 5 (παρ. 1) αποφάσεως του Νομάρχη.
3. Η ισχύς των υπολοίπων άρθρων αρχίζει από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 6 Δεκεμβρίου 1982