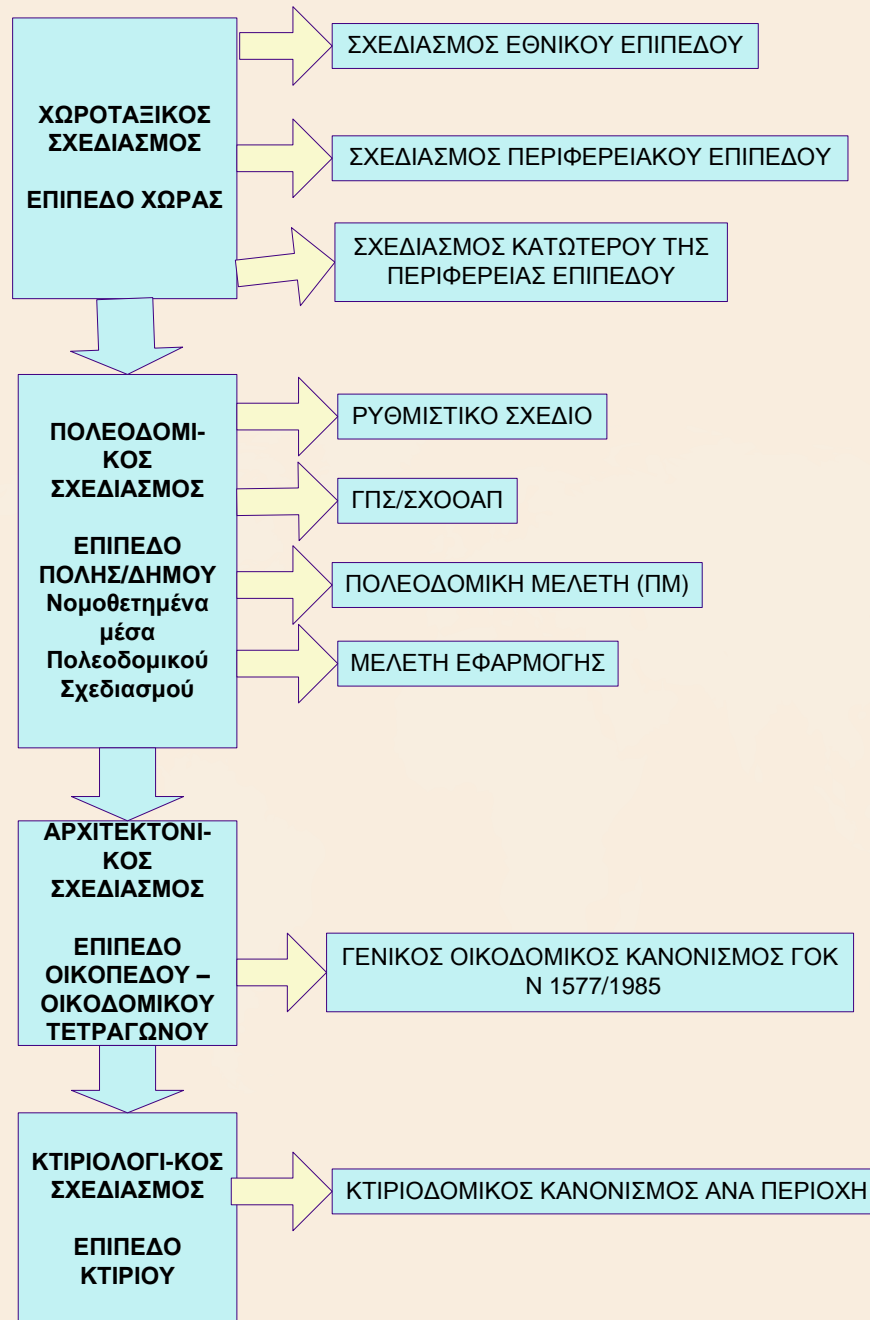


# ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ



# ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ



# **A. ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ –ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

## **A.1. ΣΤΟΧΟΣ**

Στόχος του σχεδιασμού είναι η αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των πολιτών με την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, κατοχύρωσης της παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής, διασφαλίζοντας παράλληλα την προστασία του περιβάλλοντος στο σύνολο του εθνικού χώρου και στις επί μέρους ενότητες του, ενισχύοντας τη θέση της χώρας στο διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται και η αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος με σεβασμό των αναγκών και προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών

Βασική επιδίωξη της χωροταξίας είναι η παροχή ισότιμης πρόσβασης σε όλους τους πολίτες σε βασικές υπηρεσίες, εξυπηρετήσεις και υποδομές. Προωθεί τον συντονισμό ανάμεσα σε διαφορετικούς τομείς πολιτικής, ακολουθώντας τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, δηλαδή την ισορροπία ανάμεσα στην ανταγωνιστικότητα, την κοινωνική συνοχή και την ποιότητα ζωής και περιβάλλοντος. Οι κεντρικοί στόχοι της χωροταξίας προσδιορίζονται με βάση την αξιολόγηση των αναγκών της χώρας και των επί μέρους περιοχών της, σε συνάρτηση με το Διεθνές και Ευρωπαϊκό Πλαίσιο Κανόνων και Οδηγιών. Ο χωροταξικός σχεδιασμός αφορά τον ευρύτερο χώρο σε διάφορα επίπεδα και αποτελεί την απεικόνιση του οικονομικού προγραμματισμού στο χώρο και είναι κυρίως πολιτική απόφαση.

## **A.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ**

Η Εθνική Χωροταξική Πολιτική ορίζεται σε τρία χωρικά επίπεδα. Τα επίπεδα αυτά είναι:

[2.1. Χωροταξικός Σχεδιασμός Εθνικού Επιπέδου](#)

[2.2. Σχεδιασμός περιφερειακού επιπέδου](#)

[2.3. Σχεδιασμός κατώτερου της περιφέρειας επιπέδου](#)

# A.2.1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

έχει δύο υποενότητες:

- Το γενικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης και
- Το ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης

## A.2.1.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ν.2742/1999 όπως τροποποιήθηκε με το νόμο) 6876/2008

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελεί σύνολο κειμένων και διαγραμμάτων με το οποίο:

- καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου,
- αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και
- προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

## A.2.1.2.Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου και ιδίως:

- Τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας.
- Τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος.
- Ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου και ιδίως τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.

### Τα Ειδικά Πλαίσια είναι:

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού. ([ΦΕΚ 1138 Β/11.06.2009](#) [Αποφ. 24208/2009](#))

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Βιομηχανία. και της στρατηγικής μελέτης

## Α.2.2. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ

Τα Περιφερειακά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καταρτίζονται για κάθε περιφέρεια της χώρας και αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία:

- καταγράφεται και αξιολογείται η θέση της περιφέρειας στο διεθνή και ευρωπαϊκό χώρο,
- ο ρόλος της σε εθνικό επίπεδο και σε σύγκριση με άλλες περιφέρειες και
- οι λειτουργίες διαπεριφερειακού χαρακτήρα που έχει ή μπορεί να αναπτύξει,
- καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας,
- αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των ευρωπαϊκών, εθνικών και περιφερειακών πολιτικών και προγραμμάτων στο επίπεδο της περιφέρειας και
- προσδιορίζονται με προοπτική δεκαπέντε ετών οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη του χώρου στο επίπεδο της περιφέρειας, οι οποίες θα προωθούν την ισότιμη ένταξη της στον ευρύτερο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο.

Οι μελέτες αυτές βρίσκονται στο αρχείο της Διεύθυνσης Χωροταξίας καθώς επίσης στην Βιβλιοθήκη του Υπουργείου και στη Βιβλιοθήκη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.

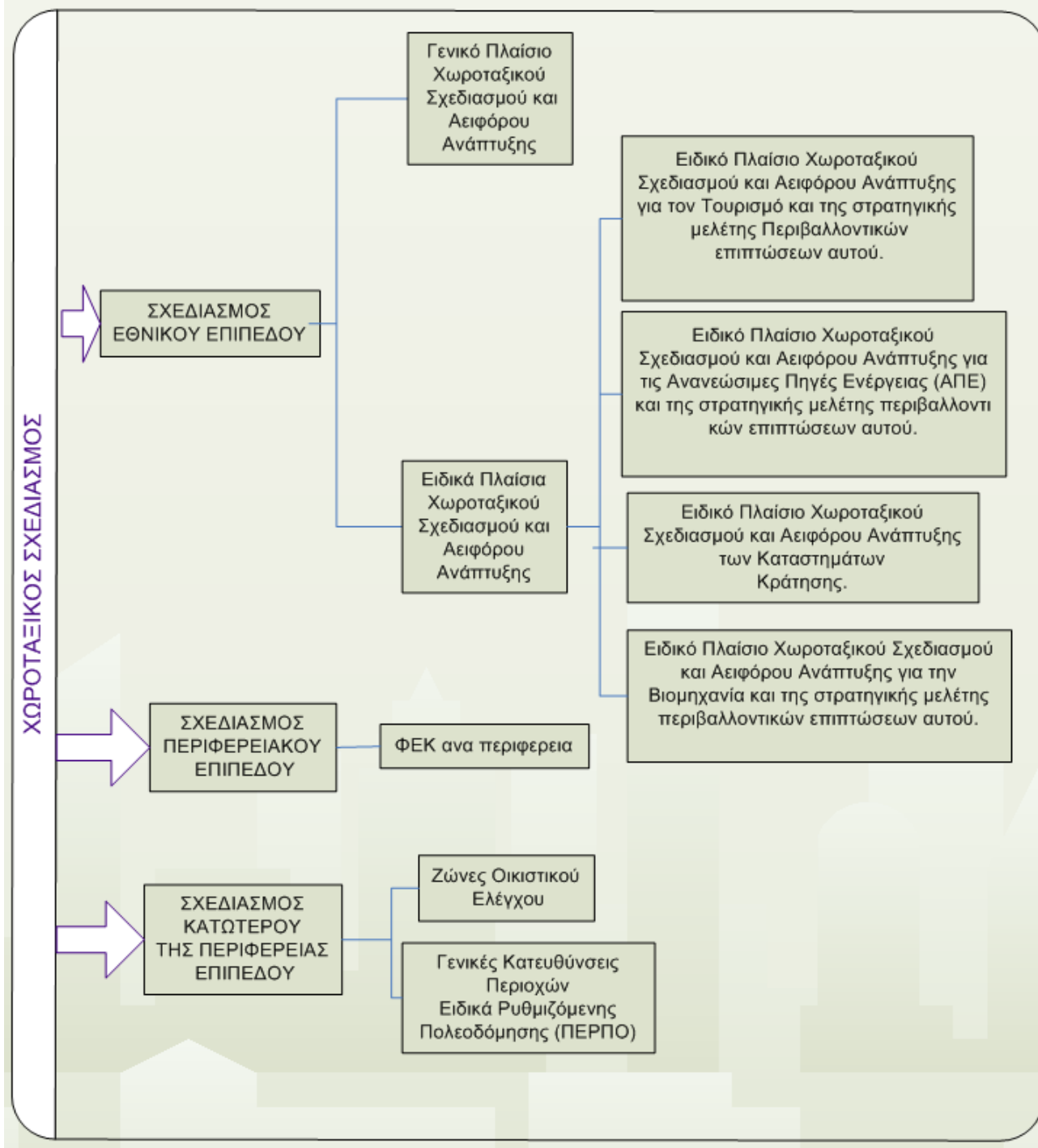
## **A.2.3. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΤΩΤΕΡΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΕΠΙΠΕΔΟΥ**

Ο ως άνω σχεδιασμός αφορά τις

- Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Ν.1337/83
- Γενικές Κατευθύνσεις Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) Ν. 2508/2007

# ΠΕΔΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διακρίνονται τα εξής πλαίσια  
χωροταξικού σχεδιασμού:



# **B. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ - ΕΠΙΠΕΔΑ**

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός περιλαμβάνει τρία επίπεδα.

Το **πρώτο επίπεδο αφορά το Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ρ.Σ)** . Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος αποτελούν επιτελικά σχέδια που στοχεύουν στην οικιστική οργάνωση, την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και τη γενικότερη ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των μητροπολιτικών και μεγάλων αστικών κέντρων της χώρας.

Με άλλα λόγια, τα Ρυθμιστικά Σχέδια αποτυπώνουν τον χαρακτήρα του κάθε πολεοδομικού συγκροτήματος, διαπιστώνουν τις προοπτικές και τις αδυναμίες του και προτείνουν συγκεκριμένους στόχους, κατευθύνσεις, προγράμματα και μέτρα για την ίδια την πόλη και την ευρύτερη περιοχή της. Το Ρ.Σ. Συνιστά ένα συνδυαστικό κρίκο μεταξύ του χωροταξικού σχεδίου και του ΓΠΣ για τις μεγάλες πόλεις.

Το **δεύτερο επίπεδο αφορά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) για τον αστικό χώρο και το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) για τον εξωαστικό ή αγροτικό χώρο.**

Το  **τρίτο επίπεδο αφορά την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής** και για του εφαρμογή των κατευθύνσεων του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ εκπονείται **πολεοδομική μελέτη**

Η **πράξη εφαρμογής** υλοποιεί την πολεοδομική μελέτη και περατώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός διακρίνεται σε **κανονιστικό και επεμβατικό.**

Ο πρώτος θέτει κανόνες δικαίου και όρους δόμησης επιτρέποντας στον πολίτη να εκμεταλλευτεί την ιδιοκτησία του ελεύθερα σύμφωνα με αυτούς.

Ο δεύτερος περιέχει παρέμβαση του κράτους που εκδηλώνεται είτε με σχεδιασμό και εφαρμογή, είτε μόνον με σχεδιασμό, είτε τέλος με τη χορήγηση οικονομικών κινήτρων (π.χ. Ζώνες ενεργού πολεοδομίας).



## **B.1. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΣΧΕΤΙΚΗ ΜΕ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ**

ΠΔ 17-3-1923 «περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών»

Ν 1577/85 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός όπως τροποποιήθηκε .

ΠΔ/24-5-85 δόμηση εκτός σχεδίου (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85)"Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών"

Ν 1337/83 «επεκτάσεις πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»

Ν 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

## **B.2. ΠΡΩΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ**

### **B.2.1. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΤΑ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ**

- τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια αναφέρονται σε:
  - Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές
  - Τις προς πολεοδόμηση περιοχές, εφόσον η πολεοδόμησή τους είναι αναγκαία (κύρια, δευτερεύουσα κατοικία)
  - τα ισχύοντα εγκεκριμένα σχέδια
  - Όλες τις περιοχές ειδικής προστασίας (αρχαιολογικοί, δάση, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους)
- Τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων περιλαμβάνουν
  - Περιλαμβάνουν την περιφέρεια των ΟΤΑ στην οποία υπάρχουν οικισμοί <2000 κατοίκων

## **B.2.2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ**

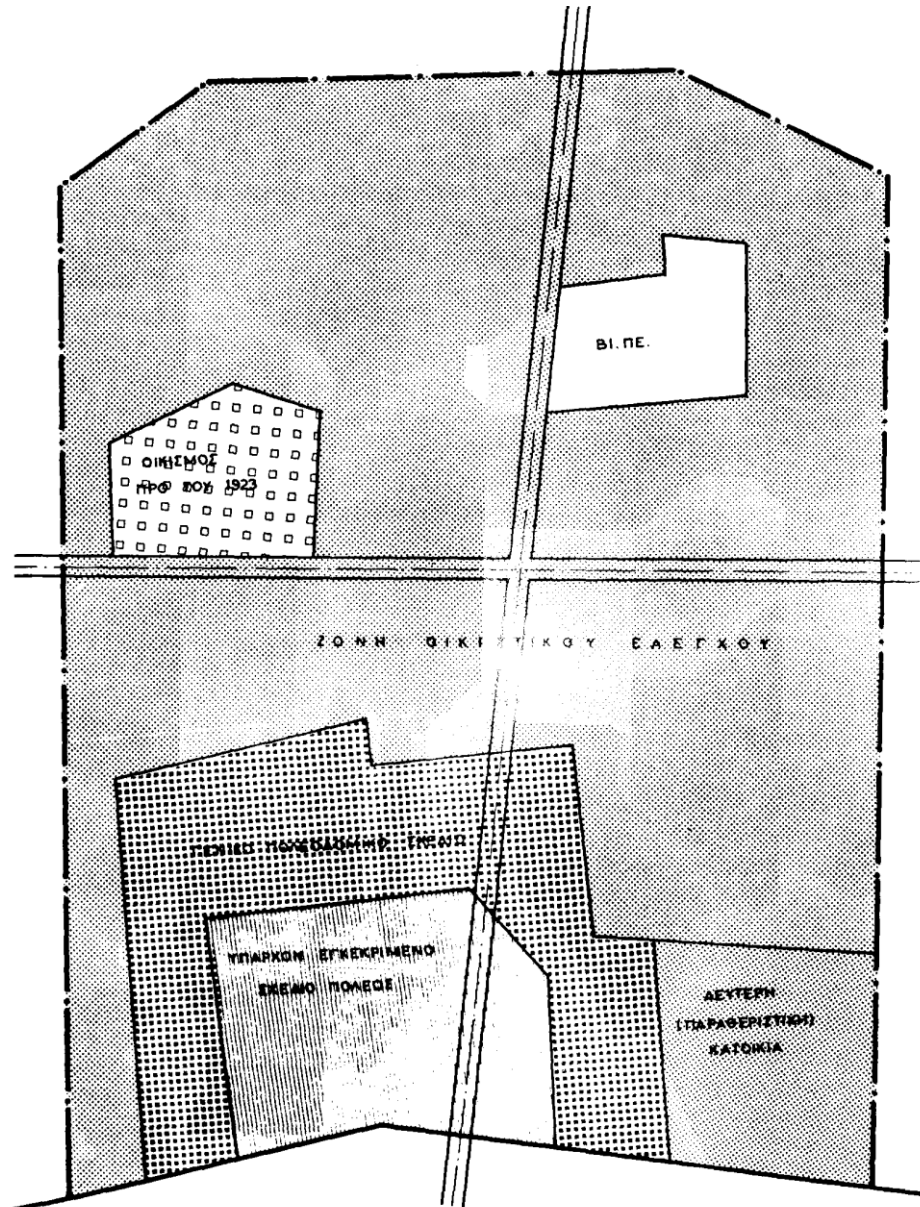
- τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια περιλαμβάνουν
  - Τα όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας της περιοχής επέκτασης, την υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες-αραιοδομημένες (άρθρο 10 Ν.1221/1981) ή αδόμητες,
  - τους απαραίτητους κοινόχρηστους, κοινωφελείς χώρους και τους χώρους πρασίνου
  - Την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και το γενικό προσδιορισμό των εμπεριεχομένων χρήσεων γης, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης, την αρτιότητα των οικοπέδων
  - Των προσδιορισμό ζωνών ΖΟΕ, ΖΕΠ, ΖΕΚ, ΖΑΑ, ανάπλασης
  - τα ισχύοντα εγκεκριμένα σχέδια
  - Όλες τις περιοχές ειδικής προστασίας (αρχαιολογικοί, δάση, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους)
- Τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων περιλαμβάνουν
  - την περιφέρεια των ΟΤΑ στην οποία υπάρχουν οικισμοί <2000 κατοίκων

## **B.2.3.ΕΓΚΡΙΣΗ ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ - ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΡΓΑΝΑ**

ΜΕ ΤΟ Ν.2508/97 ΑΡΘΡΟ 3

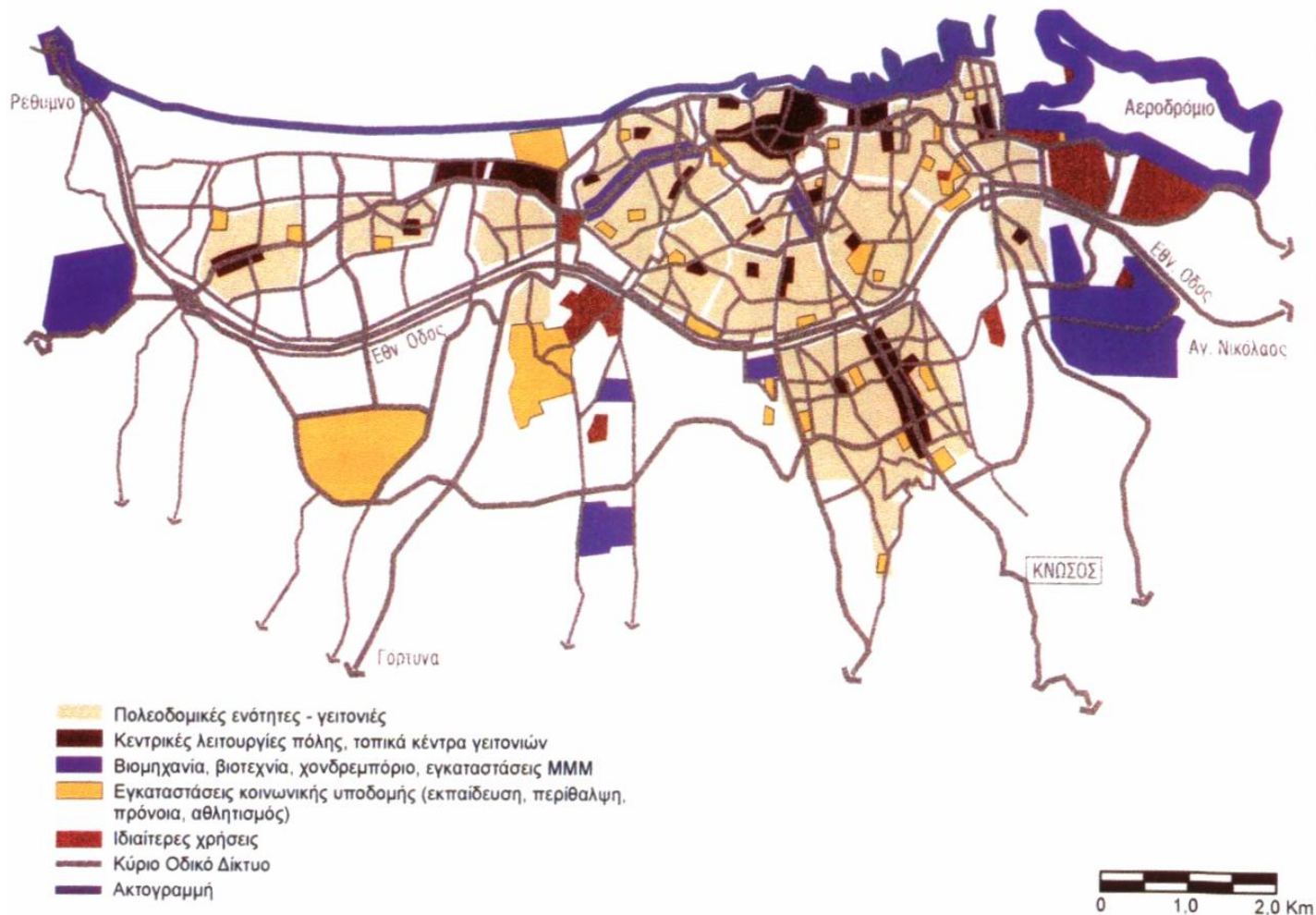
- Η διαδικασία ξεκινά με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου ΟΤΑ ή από το ΥΠΕΚΑ μετά από ενημέρωση των ΟΤΑ. Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΚΑ με τα όρια της περιοχής. Δημοσίευση σε ΦΕΚ
  - Απαίτηση γνωμοδότησης αποκεντρωμένης διοίκησης των υπουργείων που έχουν σχέση με την περιοχή του ΓΠΣ
  - Συμμετοχική διαδικασία με ανοικτές συγκεντρώσεις και μέσω του τυπου
  - Γνωμοδότηση επί του συνόλου του φακέλλου από το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) της περιφέρειας
  - Έγκριση /απόρριψη/τροποποίηση της πρότασης με υπουργική (ΥΠΕΚΑ) απόφαση και δημοσίευση στο ΦΕΚ

# ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΓΠΣ. (σχηματοποιημένο παράδειγμα)



# Παράδειγμα σχεδίου χρήσεων γης

*Χάρτης 8.12. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ηρακλείου. Απόφαση Γ 67198/23.5.1992 περί έγκρισης ΓΠΣ του οικισμού Ηρακλείου του δήμου Ηρακλείου, του οικισμού Ν. Αλικαρνασσού κοινότητας Ν. Αλικαρνασσού και των οικισμών Γαζίου και Αγ. Μαρίνας της κοινότητας Γαζίου (Ν. Ηρακλείου). ΦΕΚ 458Δ'/29.6.1988, 818Δ'/12.8.1992 & 1290Δ'/1992.*

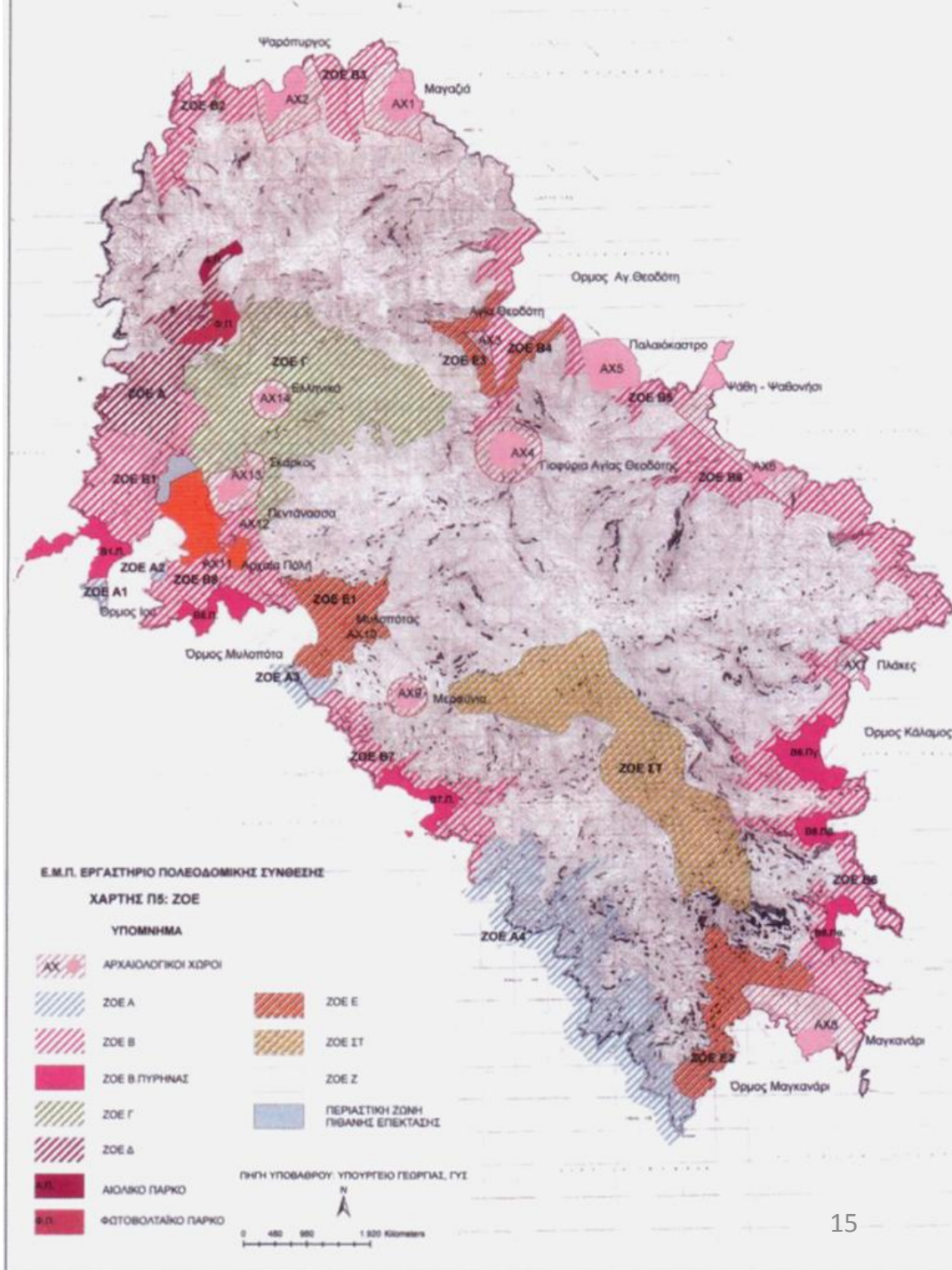




# Παράδειγμα ΖΟΕ

## ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

### ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ



## **B.3. ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

### **B.3.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ [Π.Δ. 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄)]**

Ως χρήση γης νοείται ο τρόπος λειτουργικής χρησιμοποίησης τμήματος εδάφους ή κτισμάτων ή έργων υποδομής.

Οι χρήσεις γης προσδιορίζονται, σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής σε εννέα κατηγορίες και σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία σε 27 υποκατηγορίες των γενικών κατηγοριών. Οι πρώτες είναι οι ακόλουθες:

1. Αμιγής κατοικία, όπου επιτρέπεται εκτός της κατοικίας, μικρά καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, σχολεία, πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
2. Γενική κατοικία, στις περιοχές αυτές η ανάμιξη των χρήσεων είναι εντονότερη, διότι επιτρέπονται εκτός της κατοικίας και γραφεία, τράπεζες, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής οχλήσεως και άλλες χρήσεις οι οποίες απαγορεύονται στην περιοχή της αμιγούς κατοικίας.
3. Πολεοδομικά κέντρα – κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς, όπου υπάρχει πλήρης ανάμιξη των χρήσεων.
4. Μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία, βιομηχανικό και τεχνικό πάρκο (χαμηλή – μέση όχληση).
5. Οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία (υψηλή όχληση).
6. Χονδρεμπόριο
7. Τουρισμός – αναψυχή
8. Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο.
9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.



## **B.3. ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

### **B.3.2. ΖΩΝΕΣ ΖΕΠ, ΖΑΑ, ΖΕΚ, ΖΕΕ, ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ, ΖΟΕ (Ν.1337/83, Ν.2508/1997 )**

Γενικά οι ζώνες οριοθετούνται και καθορίζονται στο ΓΠΔ/ΣΧΟΟΑΠ. Αν δεν έχουν καθορισθεί απαιτείται Π.Δ. του αρμόδιου Υπουργού

- ΖΕΠ. (ζώνη ενεργού πολεοδομίας) νέα οικιστική μονάδα μέσα σε υπάρχουσα οικιστική ενότητα (π.χ. πολεοδομικό κέντρο). Για τον καθορισμό της απαιτείται εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης.
- ΖΑΑ (ζώνη αστικού αναδασμού) αναδιαμόρφωση και αναδιανομή των οικοπέδων ως προς τις διαστάσεις τους και την δυνατότητα προσώπου επί οδού
- ΖΕΚ (ζώνη ειδικών κινήτρων) για την κατασκευή/αναμόρφωση κτιρίων ή τμημάτων τους αναγκαίων για την αναβάθμιση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων.
- ΖΕΕ (ζώνη ειδικής ενίσχυσης) για την ανάπλαση και εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών για την εκτέλεση έργων οικιστικής ανάπτυξης ή αναπλάσης. Για τις ως άνω ζώνες παρέχονται χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα.
- Ζώνες ανάπλασης (άρθρο 8, Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α')). Σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων παρεμβάσεων πολεοδομικού κοινωνικού οικονομικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα για την βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων του περιβάλλοντος την προστασία και ανάδειξη πολιτιστικών ,ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων της περιοχής.

### **B.3.2.1.ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ**

Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μια ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων

Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

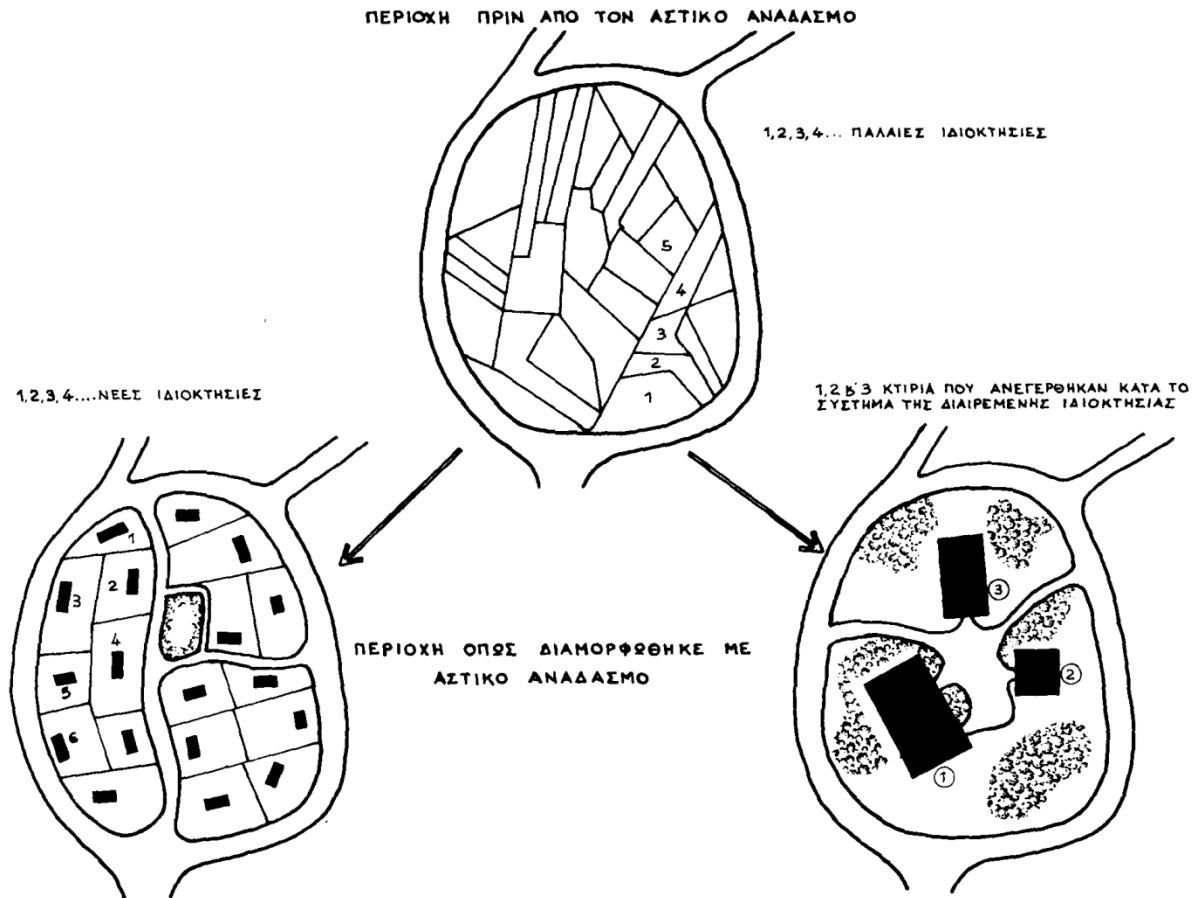
- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, ανάλογα με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
- Έλλειψη προστασίας και αναδείξεως των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών Στοιχείων και δραστηριοτήτων
- Εντεινομένη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων
- Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών
- Περιεχόμενο ανάπλασης
- Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής παρέμβασης ο νόμος οριοθετεί τη μορφή και το περιεχόμενο που μπορούν να έχουν οι αναπλάσεις τόσο ως προς τους οικοδομήσιμους όσο και ως προς τους κοινόχρηστους χώρους.
- α. η δραστικότερη μορφή είναι εκείνη που αποσκοπεί στη ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου
- β. ηπιότερη μορφή είναι εκείνη που αφορά την βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων με βάση τις χρήσεις, όψεις των κτιρίων κλπ.
- γ. η πιο ήπια μορφή ανάπλασης αποσκοπεί στη βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των ελευθέρων και κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και των ακαλύπτων χώρων των ΟΤ

Διαδικασία για την ανάπλαση μιας περιοχής

Απαιτείται:

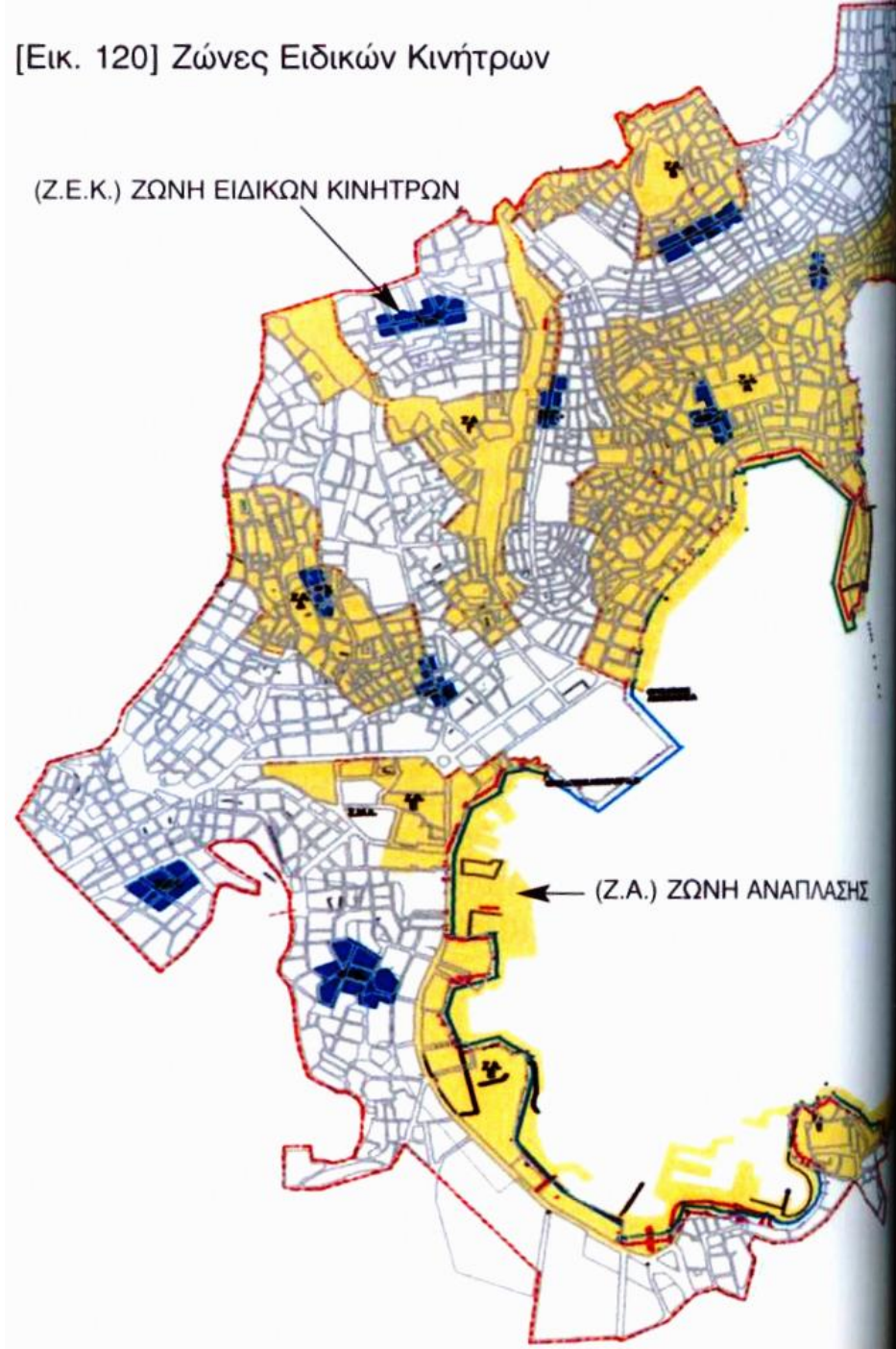
- α. προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης
- β. πρόγραμμα ανάπλασης
- γ. μελέτη ανάπλασης

# Σχηματοποιημένο παράδειγμα ζωνών ΖΕΠ – ΖΑΑ - ΖΕΚ



**Παράδειγμα χάρτη με ζώνες  
ΖΕΚ, ΖΑ**

[Εικ. 120] Ζώνες Ειδικών Κινήτρων

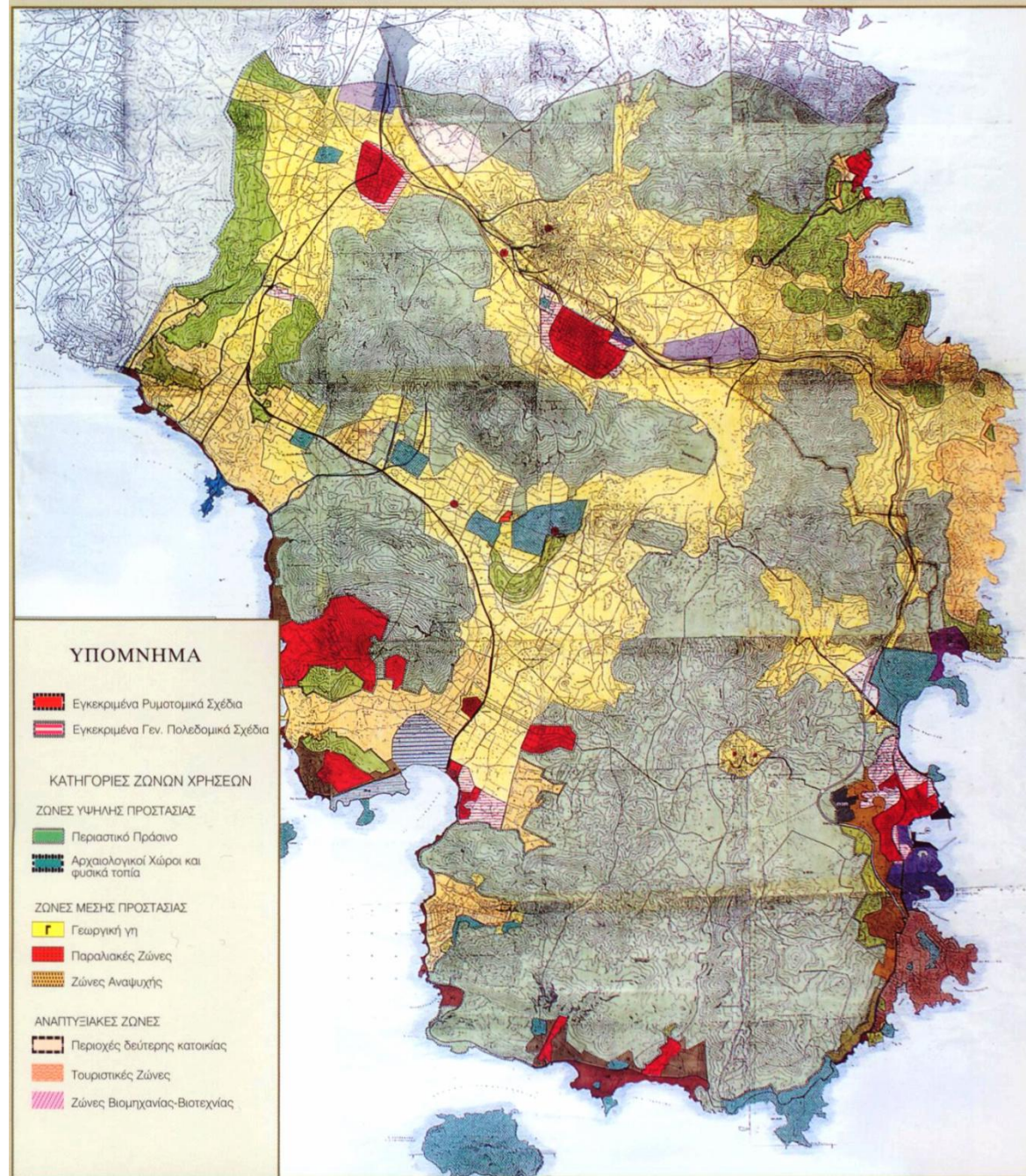


## Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).

- Σκοπός. Η προστασία των ορίων του οικισμού από άτακτη δόμηση, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, η επιθυμητή ανάπτυξη περιοχών δεδομένου ότι καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί χρήσεων γης και ιδιαίτερα η αρτιότητα των οικοπέδων ( ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδων για να επιτρέπεται η δόμηση)
- Χωροθέτηση σε εκτός σχεδίου περιοχές μόνον με προσδιορισμό του πλάτους από τα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμού προ του 1923
- Έγκριση με Π.Δ (Ν.1337/83)



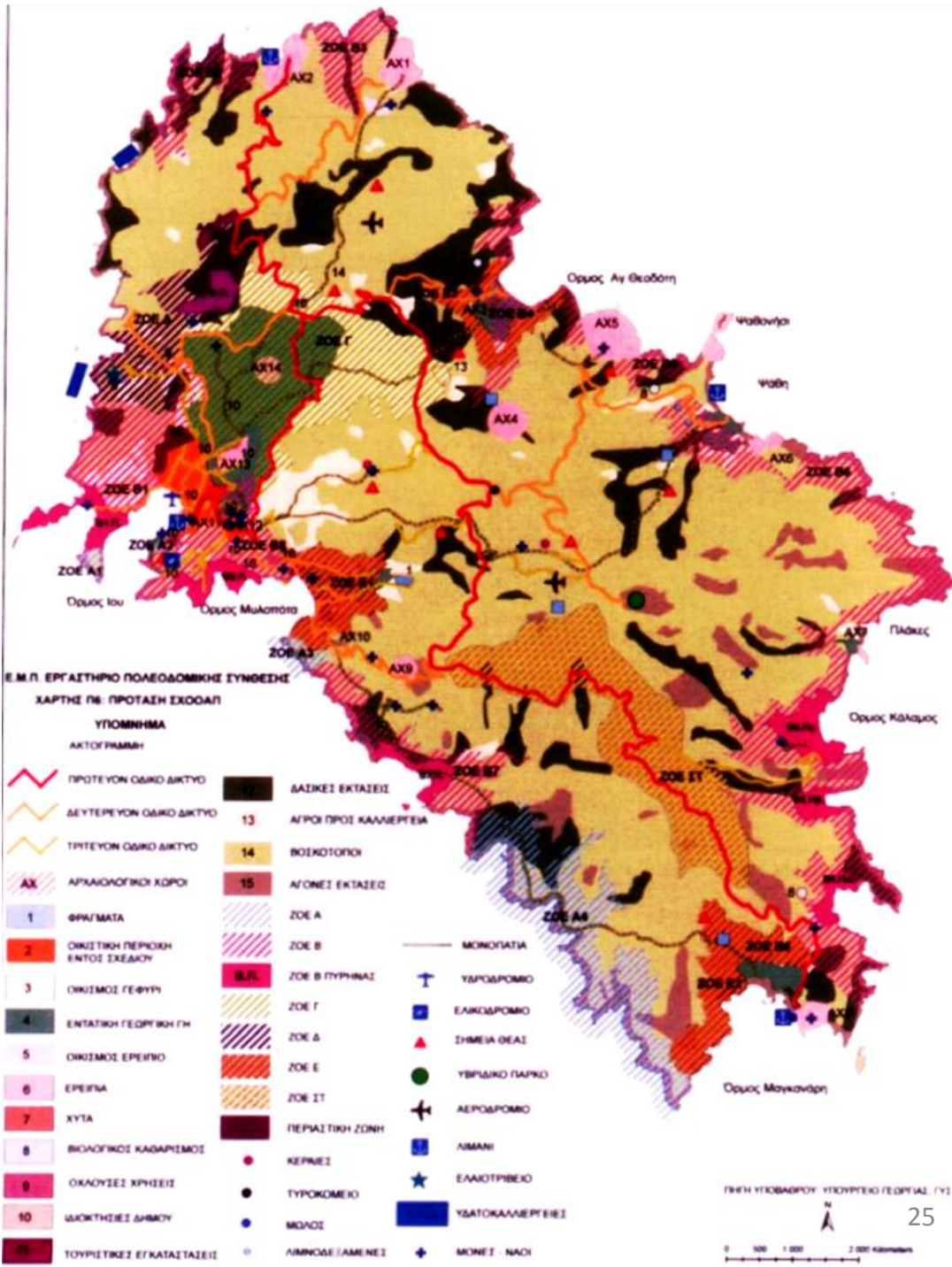
# Παράδειγμα χάρτη (ΖΟΕ)





# Παράδειγμα χάρτη πρότασης (ΣΧΟΟΑΠ) της νήσου Ιου

Η πρόταση ΣΧΟΟΑΠ (ΕΜΠ, 2009).



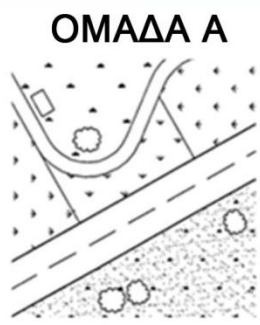
# Β.3. 3.ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΔΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ (ΟΜΟΕ-ΛΚΟΔ)

Η λειτουργική κατηγορία των οδών προσδιορίζεται από τους λατινικούς αριθμούς (I, II, III, IV, V, VI) και από τα γράμματα (Α, Β, Γ, Δ, Ε). Οι λατινικοί αριθμοί προσδιορίζουν το είδος της σύνδεσης που εξυπηρετεί η οδός και τα γράμματα προσδιορίζουν την πυκνότητα της δόμησης στον παράδιο χώρο.

## ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΒΑΘΜΙΔΕΣ

I	Οδική σύνδεση ευρύτερων περιοχών (π.χ. περιφέρειες χώρας)
II	Οδική σύνδεση νομών / επαρχιών
III	Οδική σύνδεση επαρχιών / οικισμών
IV	Οδική σύνδεση μικρών οικισμών
V	Οδική σύνδεση μικρής σημασίας
VI	Οδική σύνδεση από οικόπεδα ή εκτάσεις μέσω δρομίσκων και δασικών οδών

## Η ΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΔΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ



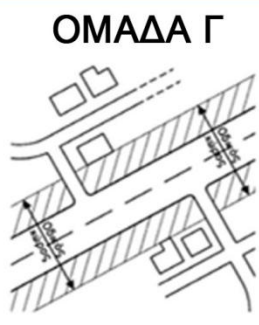
ΟΜΑΔΑ Α

χωρίς  
παρόδια δόμηση



ΟΜΑΔΑ Β

ελάχιστη παρόδια δόμηση  
(είσοδος σε οικοσμούς)



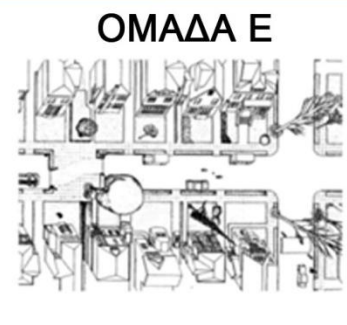
ΟΜΑΔΑ Γ

με παρόδια δόμηση  
(εντός σχεδίου περιοχές αραιής δόμησης)



ΟΜΑΔΑ Δ

πυκνή παρόδια δόμηση  
(κέντρα πόλεων, κύριος ρόλος η πρόσβαση)



ΟΜΑΔΑ Ε

πυκνή παρόδια δόμηση  
(κέντρα πόλεων, κύριος ρόλος παραμονή)





## Κατηγορίες οδών με ιεράρχηση βάσει λειτουργικότητας (καθοριστικής λειτουργίας)

Ομάδες οδών		εκτός σχεδίου	εντός σχεδίου (η ομάδα Γ μπορεί να είναι και εκτός σχεδίου*)					
		με περιορισμούς στην εξυπηρέτηση παρόδιων ιδιοκτησιών**		με δυνατότητα εξυπηρέτησης παρόδιων ιδιοκτησιών				
		Καθοριστική Λειτουργία					πρόσβαση	παραμονή
		σύνδεση		Α	Β	Γ		
Οδική σύνδεση ευρύτερων περιοχών (π.χ. περιφέρειες χώρας)	<b>I</b>	AI	BI	ΓI	ΔI	ΕI		
Οδική σύνδεση νομών / επαρχιών	<b>II</b>	AII	BII	ΓI	ΔI	ΕII		
Οδική σύνδεση επαρχιών / οικισμών	<b>III</b>	AIII	BIII	ΓIII	ΔI I	ΕIII		
Οδική σύνδεση μικρών οικισμών	<b>IV</b>	AIV	BIV	ΓIV	ΔIV	ΕIV		
Οδική σύνδεση μικρής σημασίας με οικόπεδα και εκτάσεις	<b>V</b>	AV	-	-	ΔV	ΕV		
Οδική σύνδεση από οικόπεδα ή εκτάσεις μέσω δρομίσκων και δασικών οδών	<b>VI</b>	AVI	-	-	-	ΕVI		

\* νοούνται περιπτώσεις που από την ισχύουσα νομοθεσία επιτρέπεται η δόμηση

\*\* οι οδοί κατηγορίας AI, BI και BII δεν παρέχουν άμεση εξυπηρέτηση στις παρόδιες ιδιοκτησίες

Υπόμνημα :

	συνήθως μη απαντώμενος συνδυασμός
	προβληματικός συνδυασμός
	ιδιαίτερα προβληματικός συνδυασμός
	μη εφικτός συνδυασμός

## **Β.4. ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΠΙΠΕΔΟ**

### **Β.4.1.ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ (Π.Μ) Ν.1337/83, Ν.2508/1997**

- ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ. Από ΟΤΑ, από ΥΠΕΚΑ. Προμελέτη, ανάρτηση, εξέταση ενστάσεων, οριστική μελέτη, ανάρτηση, εξέταση ενστάσεων έγκριση.
- ΈΓΚΡΙΣΗ. Με Π.Δ. με πρόταση του υπουργού ΥΠΕΚΑ ύστερα από γνωμοδότηση του Περιφερειακού Συμβουλίου ή του ΣΧΟΠ, ΚΣΧΟΠ (άρθρο 3, Ν.Δ. 1.7.23) και τέλος γνωμοδότηση του ΣτΕ. Δημοσίευση στο ΦΕΚ κειμένου και σχεδίων\*
- ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ. Εγκεκριμένο ΓΠΣ με προσδιορισμό των ορίων της πολεοδομικής ενότητας
- ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ. Αποτελείται από την πολεοδομική πρόταση και το ρυμοτομικό σχέδιο, την αιτιολογική έκθεση, Οριστικοποίηση ορίων ζωνών ΓΠΣ, χρήσεις γης, όρους, περιορισμούς δόμησης αρτιότητες, δίκτυα υποδομής, κοινόχρηστους κοινωφελείς χώρους, πράσινο, καθορισμός ρεμάτων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και κατά περίπτωση τον κτιριοδομικό κανονισμό

\* Ο πολεοδομικός σχεδιασμός είναι αρμοδιότητα του Προέδρου της Δημοκρατίας διότι έχει γενική εμβέλεια και επηρεάζει τον χώρο και δεν συνιστά τοπική υπόθεση και συνεπώς για την έγκρισή του απαιτείται διάταγμα. Οι διατάξεις του Νόμου που χορηγούν αρμοδιότητες σε άλλα όργανα, π.χ. Ο.Τ.Α. Περιφερειάρχες, έχουν χαρακτηριστεί από τη νομολογία του ΣτΕ ως αντισυνταγματικές.

## **B4. ΔΕΥΤΕΡΟ ΠΕΔΙΟ**

### **B.4.2.ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται αποκλειστικά για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την πράξη εφαρμογής τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα η συνενώνονται για τη δημιουργία αδιαίρετων ενιαίων οικοπέδων ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας σύμφωνα με το ν. 3741/1929 και το ν.δ. 1024/1971. Τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις τακτοποιούνται και αν αυτό δεν είναι δυνατό εφαρμόζεται και σ' αυτά το προηγούμενο εδάφιο. Με την πράξη εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρμογή του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου αυτής για τα τμήματα των ιδιοκτησιών που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης ή τα τμήματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση.

## **B.4.2.1.ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία.

α) Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης οι κύριοι ή νομείς ακινήτων είναι υποχρεωμένοι, μετά από πρόσκληση, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσης, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβολής της παραπάνω δήλωσης συνεπάγεται τα εξής:

α1. κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι αυτοδίκαια και απόλυτα άκυρη αν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δήμου με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας.

α2. δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και πιστοποιητικού του προηγούμενου εδαφίου.

β) Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης περίπτωσης α συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής.

γ) Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις.

6. Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο χρόνος και ο τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

7.α) Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση των αποκεντρωμένων υπηρεσιών, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και για κάθε μεταβολή που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου αυτού, και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο και, εφόσον υπάρχει κτηματολόγιο, και στο κτηματολόγιο.



## **Β.4.2.2.ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΚΡΙΣΕΩΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

2.1 Σύνταξη και επίβλεψη μελετών Πράξης Εφαρμογής Ν.1337/83

2.2 Σύνταξη φακέλου (πίνακας Π.Ε., τεχνική έκθεση, διάγραμμα όπου απαιτείται) για την υποβολή αιτήματος σύνταξης διορθωτικής Π.Ε. στη Δ/νση Πολεοδομίας Ν.Α.Θ.

2.3 Έλεγχος των κοινοποιημένων διορθωτικών Π.Ε.

2.4 Σύνταξη φακέλου για τον καθορισμό/επανακαθορισμό τιμής μονάδας εισφοράς χρήματος και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.3212/03.

2.5 Σύνταξη Πράξεων Επιβολής ανά ιδιοκτήτη, αποστολή τους στη Δ/νση Πολεοδομίας για θεώρηση και κοινοποίησή τους στους υπόχρεους ιδιοκτήτες.

Διαβίβαση των πράξεων επιβολής για βεβαίωση των οφειλών εισφοράς χρήματος, μετά την παρέλευση διμήνου από την κοινοποίηση ή την κατάθεση δήλωσης παραίτησης από τα ένδικα μέσα. Σε περίπτωση κατάθεσης προσφυγής, σύνταξη φακέλου για τα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια και βεβαίωση του 20% της οφειλόμενης εισφοράς σε χρήμα (εκτελεστή διοικητική πράξη).

(Ο οφειλέτης πρέπει σε κάθε περίπτωση να ενημερώσει την υπηρεσία μας για το Α.Φ.Μ. και τα στοιχεία της αστυνομικής του ταυτότητάς.)

2.6 Έκδοση πιστοποιητικών υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και βεβαιώσεων περί μη οφειλής ληξιπρόθεσμης δόσης εισφοράς χρήματος.

### **Β.4.2.3.ΤΕΛΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Η πράξη εφαρμογής υλοποιείται με βάση τα στοιχεία που προβλέπει ο Ν.1337/83 ως προς την εισφορά σε γη και σε χρήμα των ιδιοκτησιών που πολεοδομούνται. Συγκεκριμένα για την:



### **B.4.2.3.1.ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ(Ν.1337/83,)**

1. Οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε ζώνες πυκνοδομημένες και οι οποίες εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο με τις διατάξεις του νόμου αυτού, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, την διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 32-39 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 “περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.” του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931 και των εκτελεστικών τους διαταγμάτων, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα:

3. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και βρίσκονται σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμετες, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

«4. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α. Για το τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ. ποσοστό 10%

β. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 250 τ.μ. μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 20%.

γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

δ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

ε. Με την επιφύλαξη της περιπτώσεως (στ), για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

στ. Για αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες των 10.000 τ.μ. που ανήκουν σ' έναν ιδιοκτήτη, για το τμήμα τους πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 60%. Τ' ανωτέρω εφαρμόζονται και σε ιδιοκτησίες εξ' αδιαιρέτου κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί σε έκταση γης μεγαλύτερη από 10.000 τ.μ.».

*\*από την προβλεπόμενη εισφορά σε γη αφαιρείται το ποσοστό τυχόν προηγούμενης εισφοράς της ιδιοκτησίας για τη δημιουργία κοινοχρηστού χώρου (αυτοαποζημίωση).*

## **Β.4.2.3.2 ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ (Ν.1337/83,)**

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.

Είς τὰς κατὰ τὰς διατάξεις τῶν προστιθεμένων ἐδαφίων ἐντασσομένης εἰς τὸ σχέδιον περιοχὰς ἐπιβάλλεται χρηματικὴ εἰσφορὰ κατὰ τὰς ἀκολουθούσους διακρίσεις:

Διὰ τὸ τμήμα ἰδιοκτησίας ἐμβαδοῦ μέχρι καὶ 200 τ.μ. 1% ἐπὶ τῆς ἀξίας αὐτῶν.

Διὰ τὸ τμήμα ἰδιοκτησίας πλεον τῶν 200 τ.μ. ἕως καὶ 1.000 τ.μ. 15% τῆς ἀξίας αὐτῶν.

Διὰ τὸ τμήμα ἰδιοκτησίας πλεον τῶν 1.000 τ.μ. ἕως καὶ 5.000 τ.μ. 20% τῆς ἀξίας αὐτῶν.

Διὰ τὸ τμήμα ἰδιοκτησίας πλεον τῶν 5.000 τ.μ. 25% τῆς ἀξίας αὐτῶν.

### **B.4.2.3.3.ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΧΟΟΑΠ (N.2508/97,)**

«β) Οι ιδιοκτήσιες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων του οικισμού με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, είτε οι οικισμοί αυτοί εντάσσονται σε Γ.Π.Σ. είτε σε Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., μη συμπεριλαμβανομένων των οικισμών της περιπτώσεως α' της παρ. 1 του άρθρου 9 του π.δ. της 20.8.1985 (ΕΚ 414 Δ'), υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη ως εξής:».

Για τμήμα ιδιοκτησίας	μέχρι	250 τ.μ.		ποσοστό	5%	
Για τμήμα ιδιοκτησίας	πάνω από	250 τ.μ.	μέχρι	500 τ.μ.	ποσοστό	10%
Για τμήμα ιδιοκτησίας	πάνω από	500 τ.μ.	μέχρι	1.000 τ.μ.	ποσοστό	15%
Για τμήμα ιδιοκτησίας	πάνω από	1.000 τ.μ.	μέχρι	4.000 τ.μ.	ποσοστό	25%
Για τμήμα ιδιοκτησίας	πάνω από	4.000 τ.μ.	μέχρι	10.000 τ.μ.	ποσοστό	30%
Για τμήμα ιδιοκτησίας	πάνω από	10.000 τ.μ.		ποσοστό	40%	

### **B.4.2.3.4.ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΧΟΟΑΠ (N.2508/97,)**

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, τα οποία περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές και τα οποία διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Η εισφορά σε χρήμα ορίζεται σε ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου ως ακολούθως:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 20% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 25% της αξίας των ακινήτων.

2. Κατ' εξαίρεση για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων τα οποία περιλαμβάνονται σε περιοχές επέκτασης οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατά το άρθρο 19 του παρόντος, η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού μέχρι 500 τ.μ., ποσοστό 5% της αξίας των ακινήτων.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ., ποσοστό 10% της αξίας των ακινήτων.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού από 1.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ., ποσοστό 12% της αξίας των ακινήτων.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας εμβαδού πάνω από 10.000 τ.μ., ποσοστό 15% της αξίας των ακινήτων.

Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από:

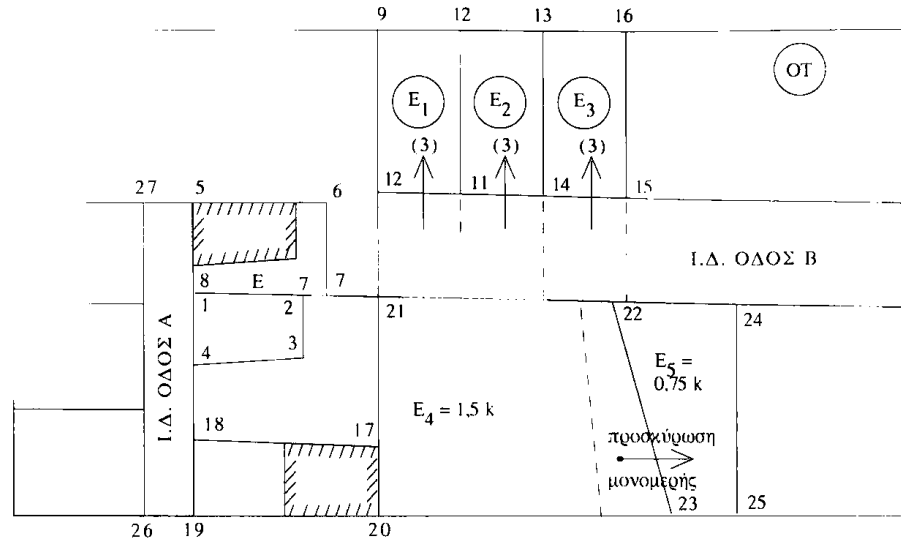
- κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και
- κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής.

Το κτηματογραφικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομούμενων τμημάτων τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου.





# Παράδειγμα ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ



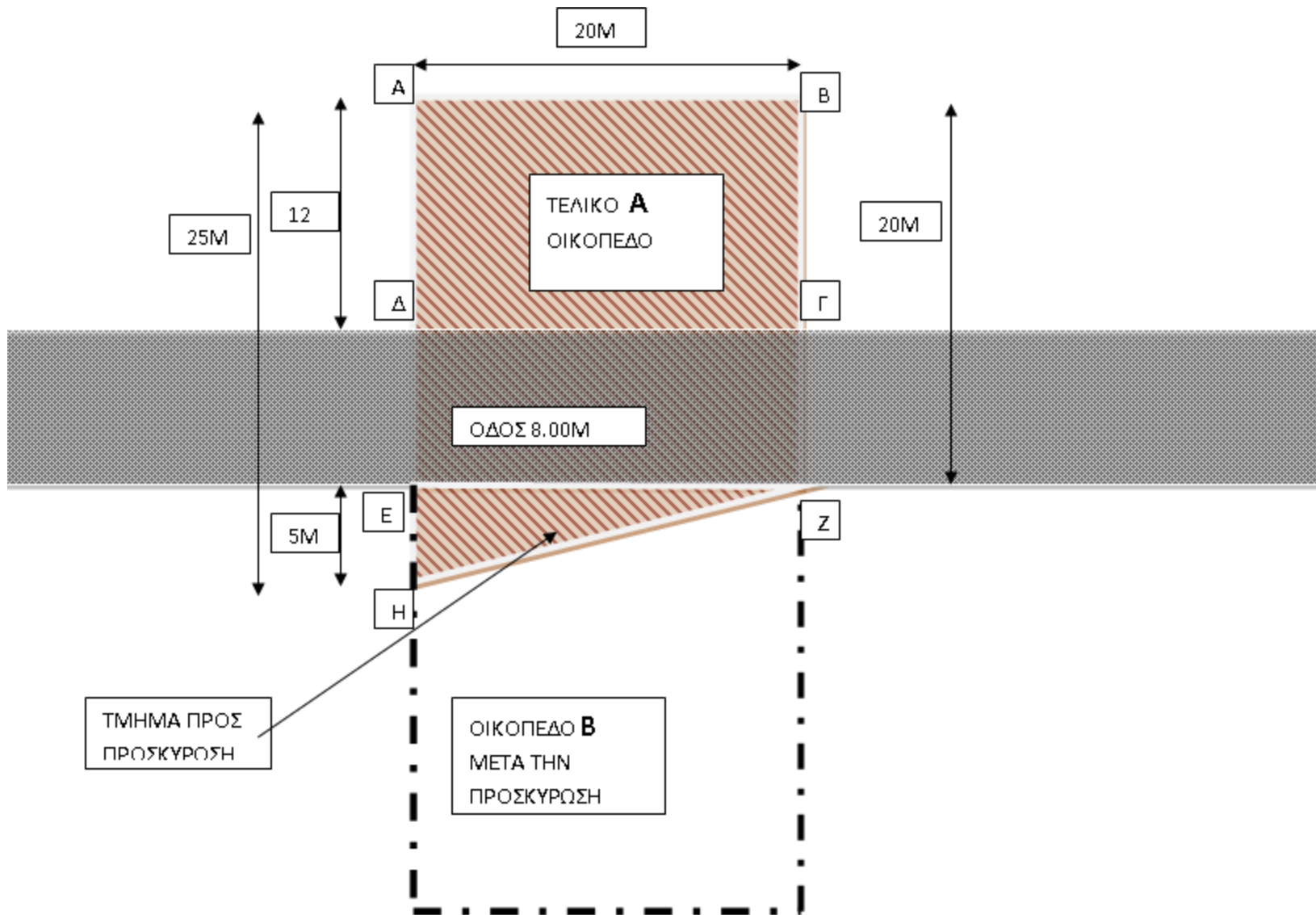
Κείμενο στο Σχήμα 3

1. Όταν  $E_1, E_2, E_3$  μη άρτια τότε μπορεί να γίνει ένα εξ' αδιαιρέτου  $E_1+E_2+E_3$  με εμβαδό στο κανόνα (Άρθρ.2 παρ.2).
2. Όταν το 19-18-17-20 μη άρτιο είναι δυνατό να θεωρηθεί άρτιο στην παρέκκλιση όταν  $0.30\chi[(19-18)+(18-17)+(17-20)+E_6]$  Εμβαδόν παρέκκλισης (Άρθρ.3 παρ.1).
3. Όταν η ιδιωτική οδός Β δεν εξυπηρετεί ιδιοκτησίες με οικοδομές τότε μπορεί να προσκυρωθεί για την αρτιοποίηση των οικοπέδων  $E_1, E_2, E_3$  έστω και στην παρέκκλιση (Άρθρ.3 παρ.4) οπότε δεν εφαρμόζεται η παρ.2 του Ν.Δ. 690.
4. Όταν  $E_5 <$  Εμβαδού περιοχής και  $E_4 > 7E$  της περιοχής, τμήμα του  $E_4$  μπορεί να προσκυρωθεί στο  $E_5$ , ώστε το  $E_5$  να αλοκτήσει την κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής (Άρθρ.3 παρ.3).

## 5. Παρ.5 Ενοπ/ων Άρθρ. 43-44-45 Ν.Δ/τος 1923:

Οικόπεδο Ε7 άρτιο έστω και κατά παρέκκλιση. Όταν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί για την απόκτηση προσώπου, οικοδομείται με όρους δόμησης που δίνει ο Νομάρχης (αποκλεισμένο οικόπεδο), με την προϋπόθεση ότι η λωρίδα 26-27-5-19 δεν ανήκει στο Ε7 (5-6-7-8).

# ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ





Εμβαδόν Οικοπέδου A=  $(25+20) \times \frac{1}{2} \times 20 = 450 \mu^2$

Εμβαδόν εισφοράς

250X10%	25
200X20%	40
Συνολο	65

=65  $\mu^2$

Εμβαδόν οικοπέδου A μετά την εισφορά  $450-65=385\mu^2$

Εμβαδόν προς ρυμοτόμηση  $8 \times 20 = 160 \mu^2$

Εμβαδόν προς προσκύρωση  $\frac{5 \times 20}{2} = 50 \mu^2$

Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά τη ρυμοτόμηση  $450-(160+50)=240 \mu^2$

Οφειλόμενη επιφάνεια προς ιδιοκτησία A  $385-240=145 \mu^2$

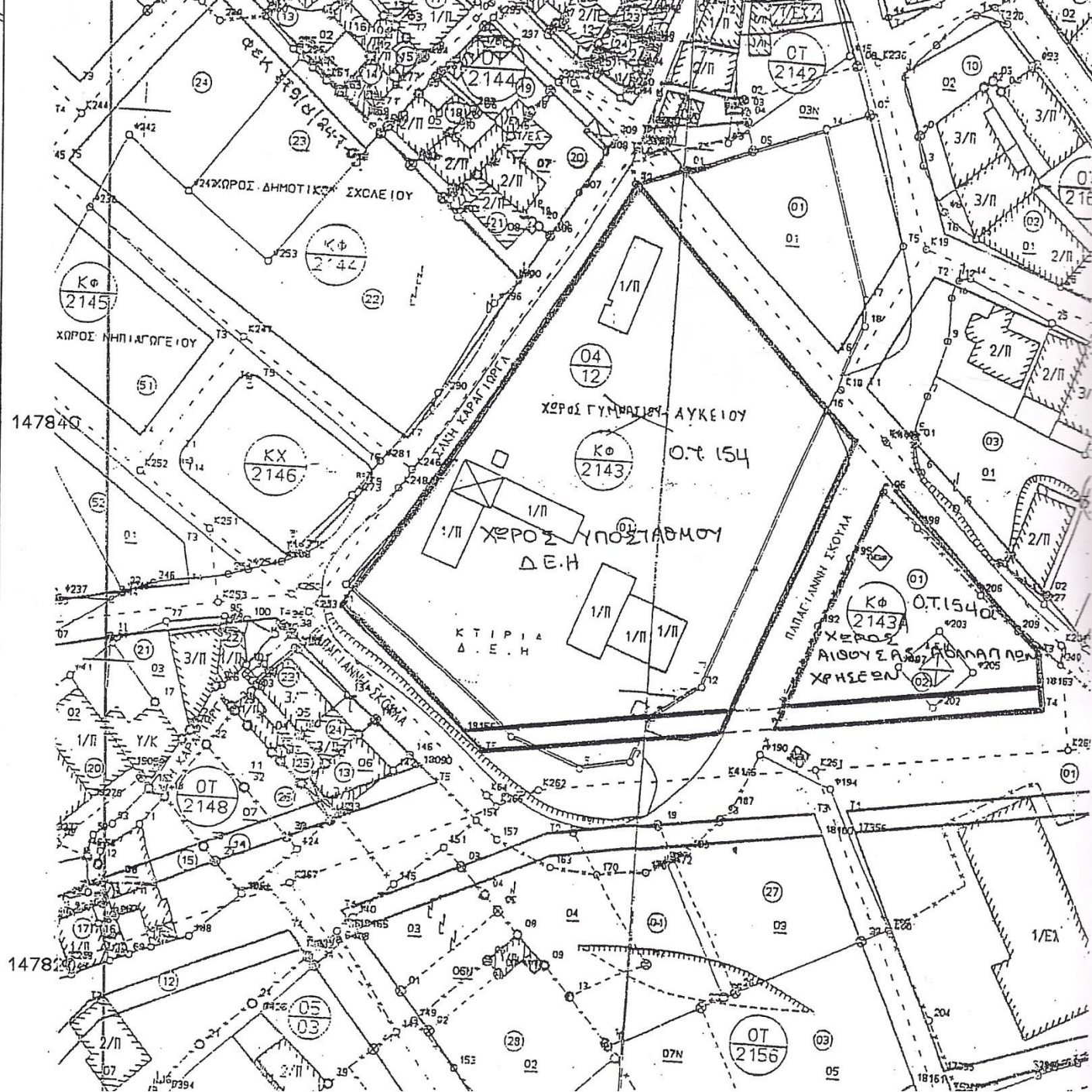
# **Γ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ**

**Γ. ΝΟΜΟΣ 1577 ΤΗΣ 17/18.12.85. ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ.  
- (Α' 210). ΜΕΡΟΣ Α'**

- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ
- Άρθρο 2. Ορισμοί.

## Γ.1.ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

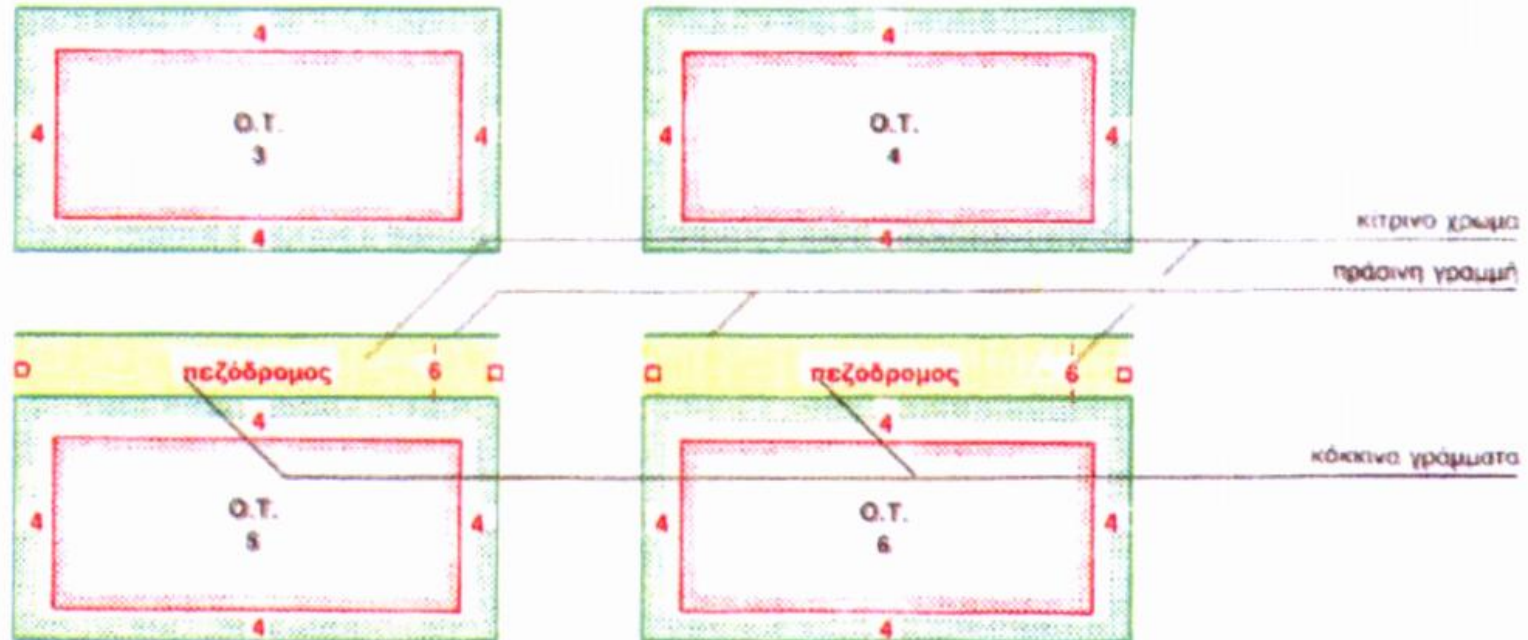
- Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.



# Γ.1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

## Γ.1.1.1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ (Ο.Τ.)

Είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.



### Γ.1.1.2.ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ

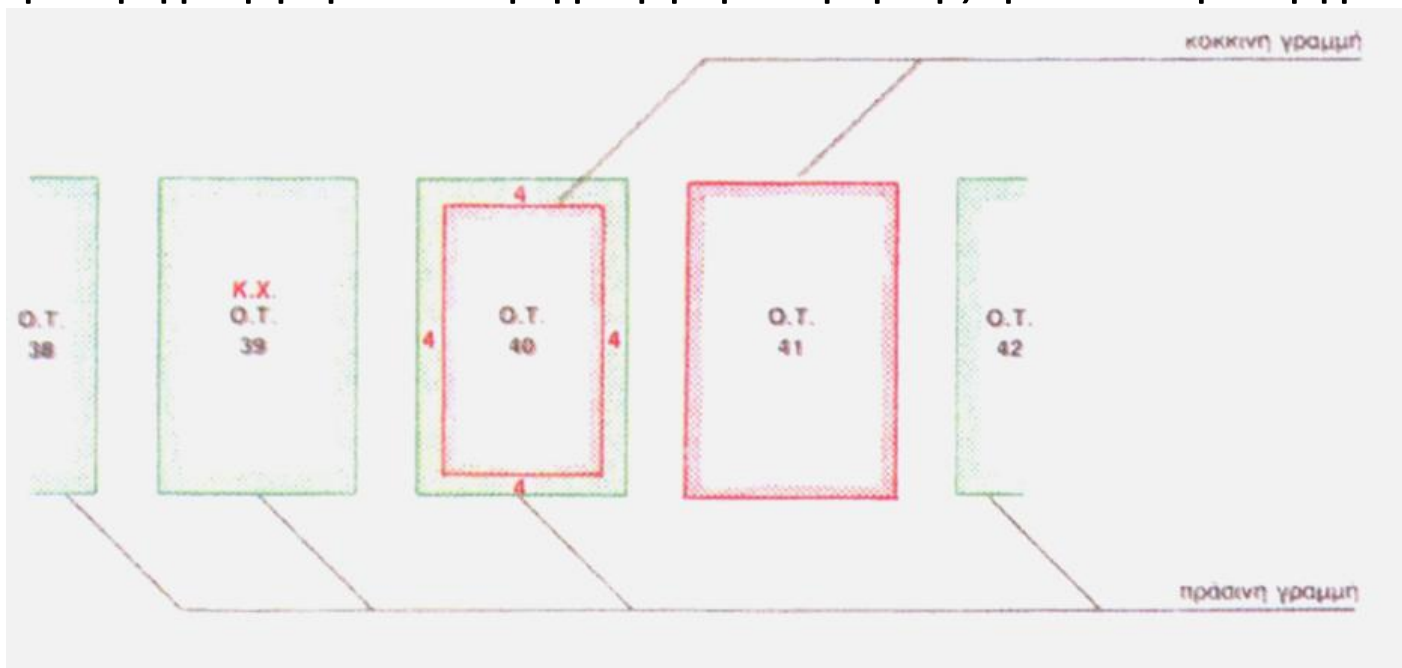
- Είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

### Γ.1.1.3.ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ Η΄ ΓΡΑΜΜΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.

### Γ.1.1.4.ΠΡΟΚΗΠΙΟ Η ΠΡΑΞΙΑ

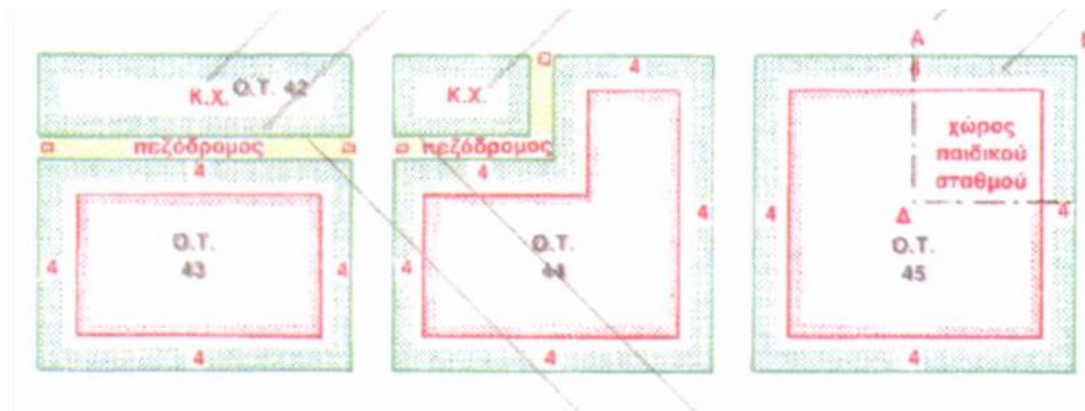
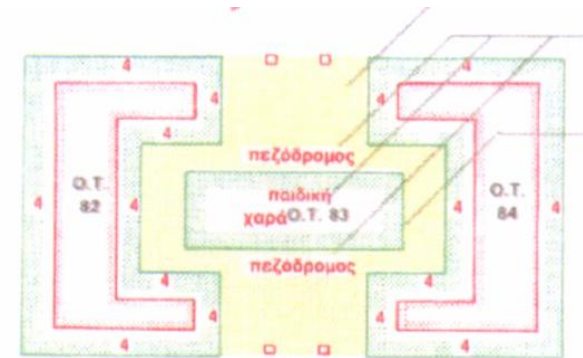
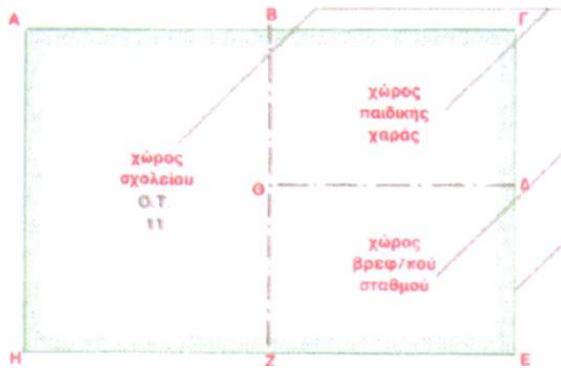
- Είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.





## Γ.1.1.5.ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Είναι οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο



## Γ.2. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (Ν.1577/85)

- Αρτιότητα του οικοπέδου είναι οι ελάχιστες διαστάσεις εμβαδού και προσώπου ( πριν από το ΓΟΚ/1985 και βάθους) που πρέπει να διαθέτουν τα οικόπεδα (εντός σχεδίου) ή γήπεδα (εκτός σχεδίου) ώστε να επιτρέπεται καταρχήν επ' αυτών η δόμηση. Προβλέπονται δύο ειδών αρτιότητες για τις πιο πάνω αναφερόμενες διαστάσεις.
- Η ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ αρτιότητα που αφορά τα γήπεδα ή οικόπεδα που δημιουργούνται μετά από τη χρονολογία ισχύος του Προεδρικού Διατάγματος για την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης
- Για γήπεδα που υπάρχουν πριν από την πιο πάνω ημερομηνία γίνονται κατ' ανοχή δεκτές μικρότερες διαστάσεις εμβαδού και προσώπου που ήδη προβλέπονται από προηγούμενα διατάγματα και καλείται αρτιότητα κατά ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ



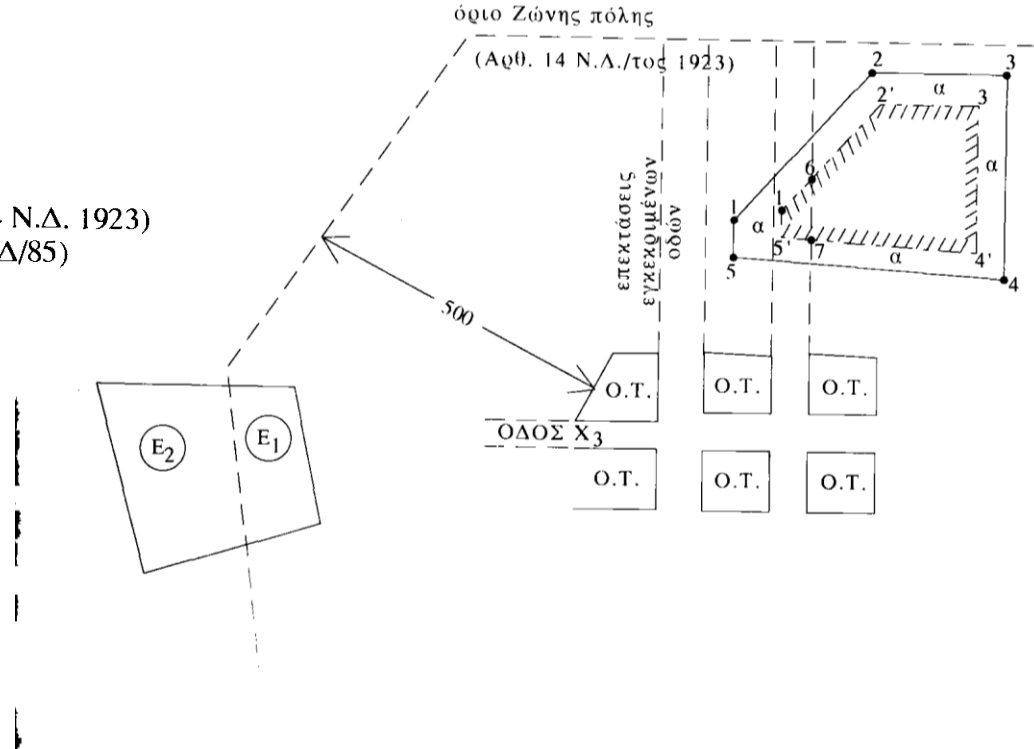
1. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ  $E = 4.000 \text{ M}^2$
  - 1.1. Για τα "παρ' οδόν" απαιτείται επί πλέον πρόσωπο  $45.0 \text{ μ.}$  και βάθος  $50 \text{ μ.}$
  2. Απόσταση οικοδομής α από όριο γηπέδου  $15.00 \text{ μ.}$
  3. Περιορισμοί κατάτμησης από διατάξεις:
  - 3.1. Ζώνη πόλης Αρθρ.16 Ν.Δ/τος 1923  $1000 \text{ μ}^2$
  - 3.2. Ζ.Ο.Ε. ότι αναφέρεται στο σχετικό Δ/γμα
  4. Επιτρέπεται η συνένωση μικροτέρων τμημάτων για σχηματισμό γηπέδου αρτίου  $E = 4000 \text{ μ}^2$
- Οι ίδιες διατάξεις ισχύουν και για τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από 17-10-1978 έως 31-5-85.

Σχήμα 6

## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ - ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

ΑΡΘΡ. 1 ΠΑΡ. 1

(Α) ΕΝΤΟΣ Ή ΕΚΤΟΣ ΖΩΝΗΣ ΠΟΛΗΣ (Αρθρ. 14 Ν.Δ. 1923)  
ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31-5-1985 (Ισχύς Δ/τος ΦΕΚ 270Δ/85)

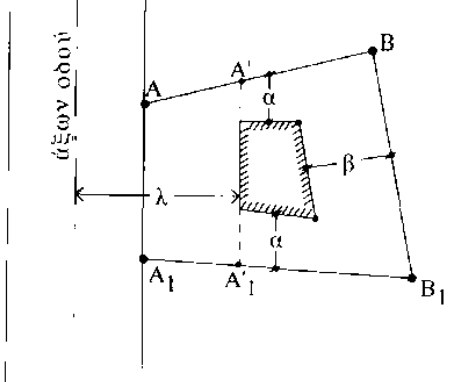


(Β) ΓΗΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ ΠΟΛΕΩΣ (Αρθρ. 14 Ν.Δ. 1923)

Αρθρ. 1 παρ. 2 Εδάφ. α)

1. Τα προϋφιστάμενα της 24-4-1977  $E = 2.000 \text{ μ}^2$
- α = απόσταση οικοδομής από όρια =  $5.0 \text{ μ.}$
2. Για τα δημιουργηθέντα μετά την 24-4-1977 ισχύουν τα ανωτέρω αναφερόμενα στην (Α) παρ.
3. Όρια γηπέδου 1-2-3-4-5-1
- 3.1. Όριο οικοδομησίμου τμήματος λόγω α το 1'-2'-3'-4'-5'-1'.
- 3.2. Οικοδομήσιμο τμήμα λόγω υποχρεωτικής μετατόπισης από ιδεατές επεκτάσεις οδών εγκεκριμένου σχεδίου 6-7-4'-3'-2'-6.
- 3.3. Όταν γήπεδο E τέμνεται από τη Ζώνη Πόλης σε δυο E1, E2 τότε για να θεωρηθούν οικοδομήσιμα πρέπει  $E1 = 2.000 \text{ μ.}$  (για δημιουργία γηπέδου πριν 1977) και E2 με τις εκτός σχεδίου διατάξεις (Εγκ. 995/231/4-2-88 Γ.Ν.Σ. 1/1988).

**Παράδειγμα:**  
**ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**  
**ΣΕ ΓΗΠΕΔΑ «ΠΑΡΟΔΟΝ»**



**ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ ΣΕ ΓΗΠΕΔΑ "ΠΑΡΟΔΟΝ"**

- Αρθρ. 1 παρ. 2 εδ. (αα), (ββ), (γγ) + παρ. 5 εδ. (ββ), (γγ) (Π.Δ/γμα ΦΕΚ 270Δ/85).
1. Οι διατάξεις ισχύουν για γήπεδα που ήδη στις 31-5-1985 είχαν πρόσωπο σε οδούς.
  2. Οδοί για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών:  
 Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές και Κύριες Δημοτικές ή Κοινοτικές, καθώς και εγκαταλελειμμένα τμήματα αυτών και σιδηροδρομικές γραμμές (παρ. 2β).
  3. AA1 όρια γηπέδου με οδό.  
 α,β πλάγια και πίσω όρια  
 λ υποχρεωτική απόσταση από άξονα δρόμου
  4. Αρτιότητες - διαστάσεις
    - 4.1. Για τα υφιστάμενα την 12-11-1962  
 Εμβαδό = 750 μ<sup>2</sup>  
 Πρόσωπο = 10 μ.  
 Βάθος = 15 μ.  
 β,α = 2.5 μόνο όταν AA1 = 20 ή βάθος = 35. Αλλιώς β,α = 15.0 για κάθε διάσταση προσώπου ή βάθους χωριστά
    - 4.2. Για τα υφιστάμενα την 12-9-1964:  
 E = 1.200 μ<sup>2</sup>  
 Π = 20 μ.  
 β = 35 μ.  
 α,β = 5.0 μ. μόνο όταν  
 AA1 = 45.0 μ. ή μέσο βάθος = 50 μ.  
 Αλλιώς β,α = 15.0 μ. για κάθε διάσταση προσώπου ή βάθους.
    - 4.3. Για τα υφιστάμενα την 17-10-1978:  
 E = 2.000 μ<sup>2</sup>  
 Π = 25 μ.  
 Μέσο βάθος = 40 μ.  
 α,β = 5 μ. Μόνο όταν AA1 = 45 μ. ή μέσο βάθος = 50 μ.  
 Αλλιώς β,α = 15 μ. για κάθε διάσταση προσώπου ή βάθους.
- Σε όλες τις περιπτώσεις ως διάσταση AA1 (πρόσωπο οικοπέδου) μπορεί να ληφθεί στη θέση υποχρεωτικής λόγω λ τοποθέτησης της οικοδομής (Εγκ. 145 αρ.πρωτ. 77041/14321/5-ΥΠΕΧΩΔΕ).

### Γ.3. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- ο Συντελεστής Δόμησης,
- Το μέγιστο ύψος (σε συνάρτηση με το Συντελεστή Δόμησης)
- το ποσοστό κάλυψης,
- Η ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή,
- οι πλάγιες αποστάσεις,
- η ύπαρξη πρασιάς ή όχι, κλπ.

### Γ.3.1.ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.)

ΝΟΜΟΣ 1577 ΤΗΣ 17/18.12.85. ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ.- (Α' 210).

- Είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.
- Ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι ο κατά μέσον όρο ανώτατος συντελεστής της πολεοδομικής ενότητας. Στις περιοχές επέκτασης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 0,80 (ν. 1337.83)

## Γ.3.2.ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤ' ΟΓΚΟΝ

**Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό όγκο του κτιρίου που μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

10. «Ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σ.ο) δίνεται από τις ακόλουθες σχέσεις:

α. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους εφόσον από ενεργειακή μελέτη προκύπτει σχετική ανάγκη:

$$(\sigma.ο) = 5,00 \times (\sigma.δ.) \text{ και}$$

β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8.50 μ.:

$$(\sigma.ο.) = 4,50 \times (\sigma.δ.),$$

όπου (σ.δ) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση.

Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου σ.ο., λαμβάνεται ο όγκος των πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων ακάλυπτων χώρων προσμετρώνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτόν δεν προσμετρώνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστηλώματα (pilotis), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από νόμιμη οικοδομική άδεια, ο χώρος της παρόδιας στοάς και το 50% του χώρου της υποχρεωτικής στοάς. Σε περίπτωση ανέγερση ανεξαρτήτων κτιρίων στο οικοπέδο με υψηλότερα και μεγαλύτερα των 8,50μ, ο επιτρεπόμενος σ.ο. δίνεται από τη σχέση:

$$(\sigma.ο.) = \frac{5.00 \times E1 + 4,50 \times E2}{E}$$

όπου

E1 :το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρώνται στο σ.δ των κτιρίων με το μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ.,

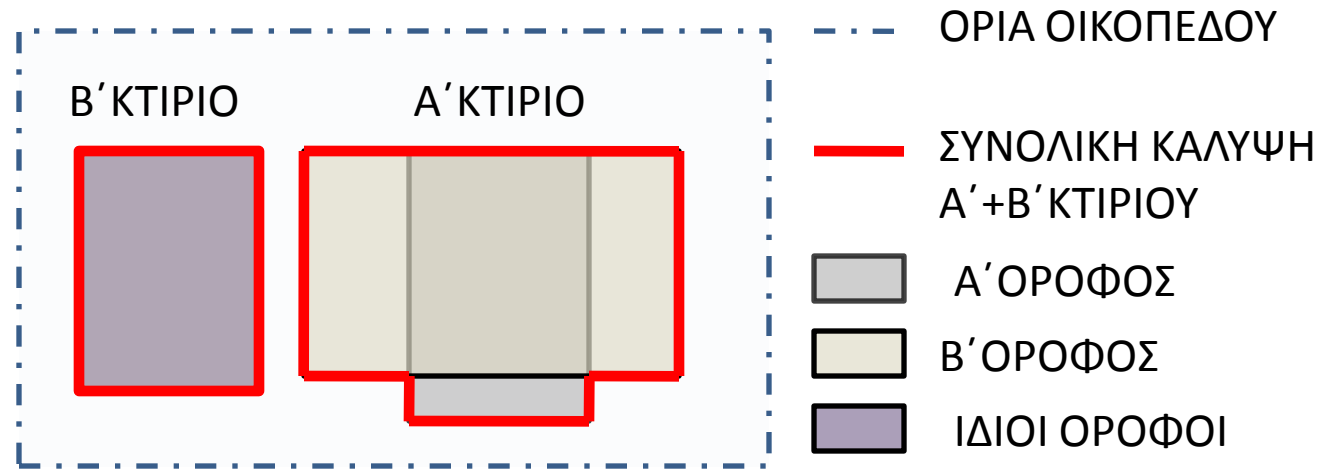
E2: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρώνται στο σ.δ των κτιρίων με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ. και

E : το εμβαδόν του οικοπέδου.»

*Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. 10 όπως είχε τροποποιηθεί με την παρ. 4β άρθρου 1 του Ν.1772/88 τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παρ. 8 άρθρου 7 του Ν. 2831/12/13.6.2000 (ΦΕΚ 140 Α')*

### Γ.3.3.ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.



### - ΠΟΣΟ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

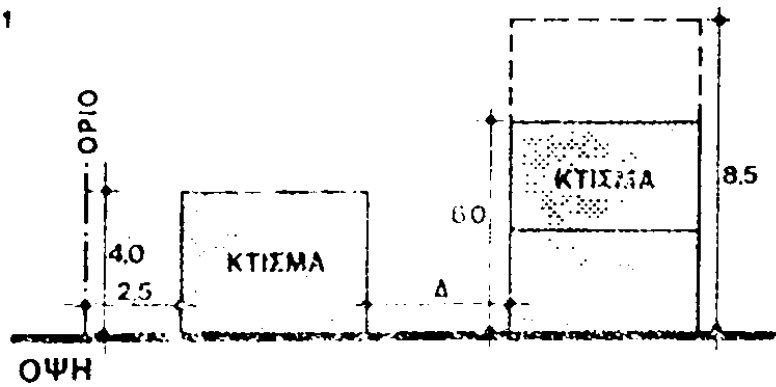
Είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

# Γ.4. ΤΡΟΠΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

## Γ.4.1. ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΑ ΠΛΑΓΙΑ ΟΡΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ Δ

1. «Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση  $\Delta = 3 + 0,10 H$  (όπου  $H$  το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, ή το προβλεπόμενο σε περίπτωση μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης).»

14-1



### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. —  $\Delta = 3 + 0,10 \times 6,00 = 3,60$ . Αν το  $H$  όπου εξαντλούνται τα 400 τ.μ. είναι 6.00μ.
2. —  $\Delta = 3 + 0,10 \times 8,50 = 3,85$ . Αν το  $H = 8,50\mu$ .

Αν υπάρχει σε όμορο οικοπέδο κτίριο με χρήση κατοικίας, προσωρινής διαμονής, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης, το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 ή κτίριο που έχει χαρακτηρισθεί διατηρητέο σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ. το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ.1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτιρίου 9,0 μ. το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτιρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικόπεδο, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από Δ, προκειμένου να εξασφαλισθεί η παραπάνω διάσταση κτιρίου. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτιρίου 9,0 μ. η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο, όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης, η απόσταση από το κοινό όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ.

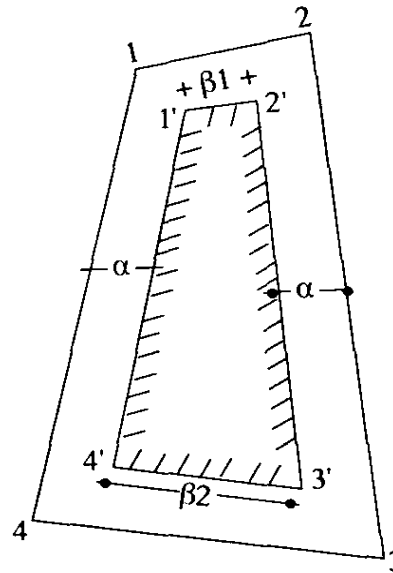


# ΑΠΟΣΤΑΣΗ Δ΄ Η Α ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η αρτιότητα κατά κανόνα για κατοικία  
στην εκτός σχεδίου περιοχή είναι

$$E=4000\mu^2$$

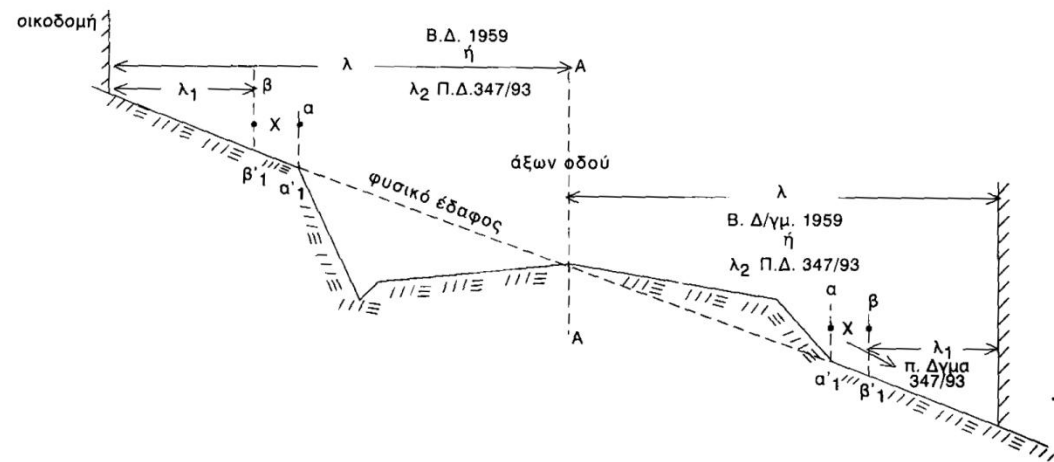
Απόσταση  $\alpha=15,00\mu$  από τα όρια του  
οικόπεδου. Είναι κατά παρέκκλιση  
άρτιο και η απόσταση γίνεται  $\alpha=7,50\mu$   
στην περίπτωση που το οικόπεδο  
προϋφίσταται της 15.4.81 και η  
οικοδομήσιμη επιφάνεια δεν δομείται



Άρθρο. 1 παρ. 5 Εδ. αα Π.Δ/τος ΦΕΚ 270/85

- α) Μόνο για κατοικία και
  - β) Μόνο για γήπεδα που προϋφίστανται της 15-4-1981, ημερομηνία ισχύος του Π.Δ/τος της 27-3-81 ΦΕΚ 209Δ και
  - γ) εφόσον  $E = 4.000 \mu^2$  τότε  $\alpha = 7.5 \mu$ . εάν και εφόσον με  $\alpha = 15.00 \mu$ . δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση.
- Τότε  $\text{Max } \beta = 10.0 \mu$ .

# ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΠΟ ΟΔΟΥΣ



Σχήμα 10

## ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΠΟ ΟΔΟΥΣ

- 1) αα1: Όριο οδού σύμφωνα με το Β.Δ/γμα της 26-8/8-9-1936 ΦΕΚ 392Α Άρθρ.1
- 2) ββ1: Όριο οδού σύμφωνα με:
  - α) Άρθρ.6 Π.Δ/τος 143 της 7-3-1989 ΦΕΚ 69Α/89
  - β) Π.Δ/γμα της 2-9-93 ΦΕΚ 146Α/93.
- 3) 3 μ. } Απόσταση από όριο οδού όπως η απόσταση αυτή καθορίζεται με τα Δ/γματα  
 X ή αντίστοιχα: } Αρ. 143 του 1989 και 347/1993 από την καθοριζόμενη με τις διατάξεις  
 5 μ. } του Δ/τος 1936 θέση αα1 (όριο οδού με διατάξεις Β.Δ/τος 1936).
- 4) λ : Απόσταση οικοδομής από άξονα οδού σύμφωνα με τα Δ/γματα:
  - (α) Β.Δ/γμα 23-10/14-11-1959 "περί μέτρων τινών για την ασφάλεια υπεραστικής συγκοινωνίας ΦΕΚ 252Α.
  - (α1) Προκειμένου για οικοδομές ΜΟΝΟ χρήσης κατοικίας.
  - (α2) και ΜΟΝΟ μέχρι πλήρους ισχύος του Δ/τος Αρ. 347/93 ισχύουν:

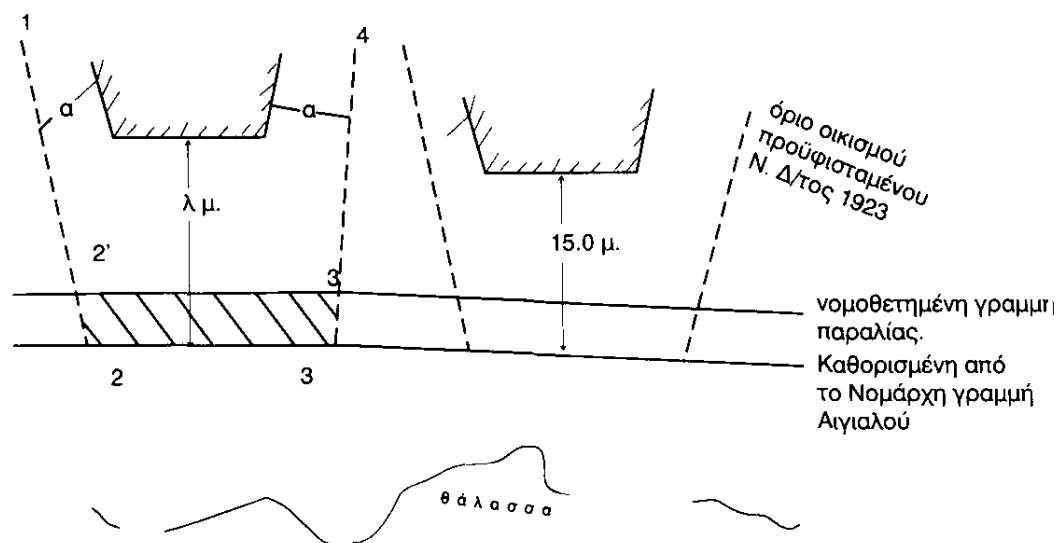
{	για οδούς Διεθνείς	} 40 μ.
{	" " Εθνικές	} 30 μ.
{	" " Επαρχιακές	} 20 μ.
{	Δημοτικές ή Κοινοτικές	} 6 μ. από όριο αα1
- 5) λ1 Απόσταση οικοδομής από ββ1 σύμφωνα με διατάξεις:
  - (α) Δ/τος αρ. 143/89 Μόνο για Εγκαταστάσεις
  - (β) Δ/τος 347/93 όταν ισχύσει πλήρως για όλες τις οικοδομές.
- 5α) λ2 απόσταση οικοδομής από άξονα σύμφωνα με το Π.Δ. 347/93.

Σύμφωνα με τα Δ/γματα 143/89 και 347/93 τα λ και λ1 εφαρμόζονται ταυτοχρόνως.

6) ΘΕΣΗ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗΣ:

- α) Δ/γμα 1936 0,50 από αα1.
- β) Δ/γμα 347/93 ΦΕΚ 146Α επί του ββ1.

# ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΠΟ ΑΙΓΙΑΛΟ



Σχήμα 11

## ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΘΕΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΚΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ

Επί πλέον των αναφερομένων στο Σχ. 7 για τα παραλιακά γήπεδα ισχύουν:

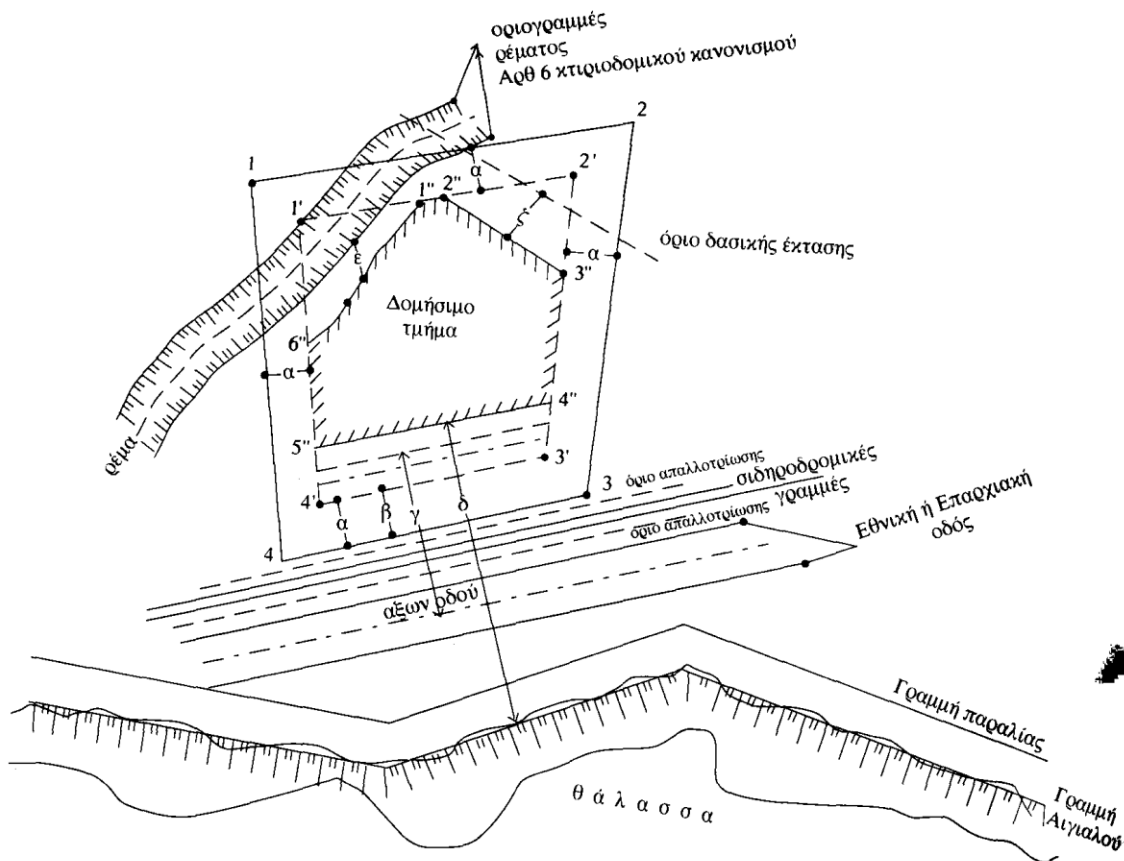
1.  $\lambda =$  απόσταση από Αιγιαλό  $\left\{ \begin{array}{l} 30 \mu. \text{ για κατοικία Ν.Δ. 439/70 ΦΕΚ Α36/70} \\ 50 \mu. \text{ για τουριστικές εγκαταστάσεις Π.Δ/γμα} \\ \text{της 20-1-88 ΦΕΚ 61Δ/88} \end{array} \right.$

2. Η Ζώνη 2-3-3'-2'-2 αφαιρείται αναγκαστικά από το εμβαδό της ιδιοκτησίας μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης που κηρύσσεται με την Απόφαση Έγκρισης της Ζώνης Παραλίας από το Νομάρχη.

Μέχρι πλάτους παραλίας 15.0 μ. δεν οφείλεται αποζημίωση (αυτοαποζημίωση). Κατά συνέπεια με την κύρωση της πράξης αναλογισμού αφαιρείται, χωρίς καταβολή αποζημίωσης, η λωρίδα αυτή.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Απαραίτητο να λαμβάνεται υπόψη η τύχη της Ζώνης Παραλίας στις κατατμήσεις για τη διαφύλαξη αριότητας των γηπέδων.

# ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΑΠΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΖΩΝΕΣ

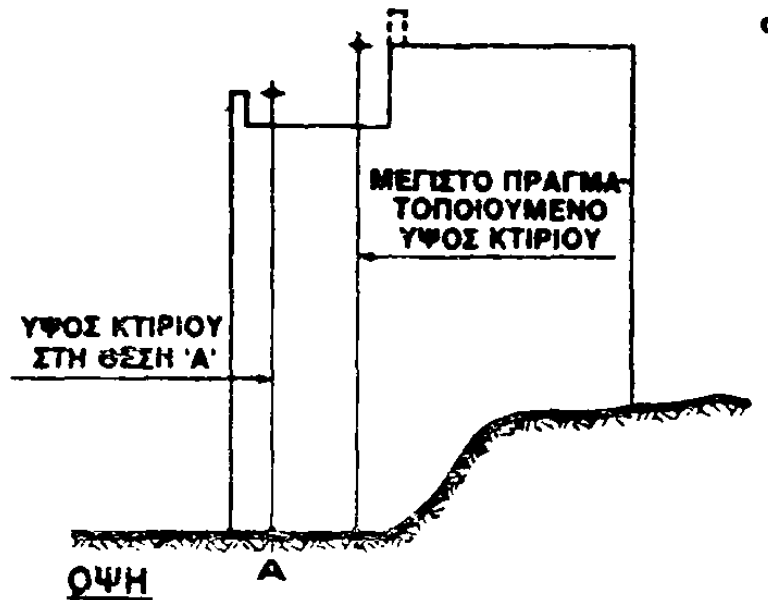


## ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΑΠΟ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

1. α από όρια γηπέδου: Άρθρ.1 παρ.5α, 5αα, 5ββ Π.Δ. ΦΕΚ 270Δ.
  2. β από οριο απαλλοτριώσεως για σιδηροδρομική γραμμή = 15 μ. Άρθρ.1 παρ.5γ
  3. γ από άξονα οδού (βλέπε διατάξεις για την ασφάλεια υπεραστικής συγκοινωνίας 2.1.16 κατωτέρω
  4. δ από Αιγιαλό = 30 μ. Δ/γμα 439/70
  5. ε από όχθη ρέματος = 10 μ. (Άρθρ. 1 παρ. 5γ Π.Δ/γμα ΦΕΚ 270Δ και Άρθρ. 6 Κτιριοδομικού Κανονισμού).
  6. ζ από οριο δασικής έκτασης = 10 μ. (Άρθρ.1 παρ.5γ)
- (α) Οι αποστάσεις αυτές κατισχύουν των αποστάσεων α, β των περιπτώσεων των παρεκκλίσεων (Γ) και (Δ).
- (β) Σε περίπτωση ταυτοχρόνως εφαρμογής δύο ή περισσότερων υποχρεωτικών αποστάσεων για τον καθορισμό του οικοδομήσιμου τμήματος του γηπέδου κατισχύει η δυσμενέστερη. 60

## Γ.4.2. ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ

- Είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, επάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η αφετηρία ύψους είναι το διαμορφωμένο έδαφος.



7. «Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

- για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,00 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 13,00 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 16,00 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως 1,6 ύψος 18,00 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως 2,0 ύψος 21,00 μ.,
- για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 24,00 μ.,

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο του 2,4 το ύψος ορίζεται στο δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής και πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 27,00μ..

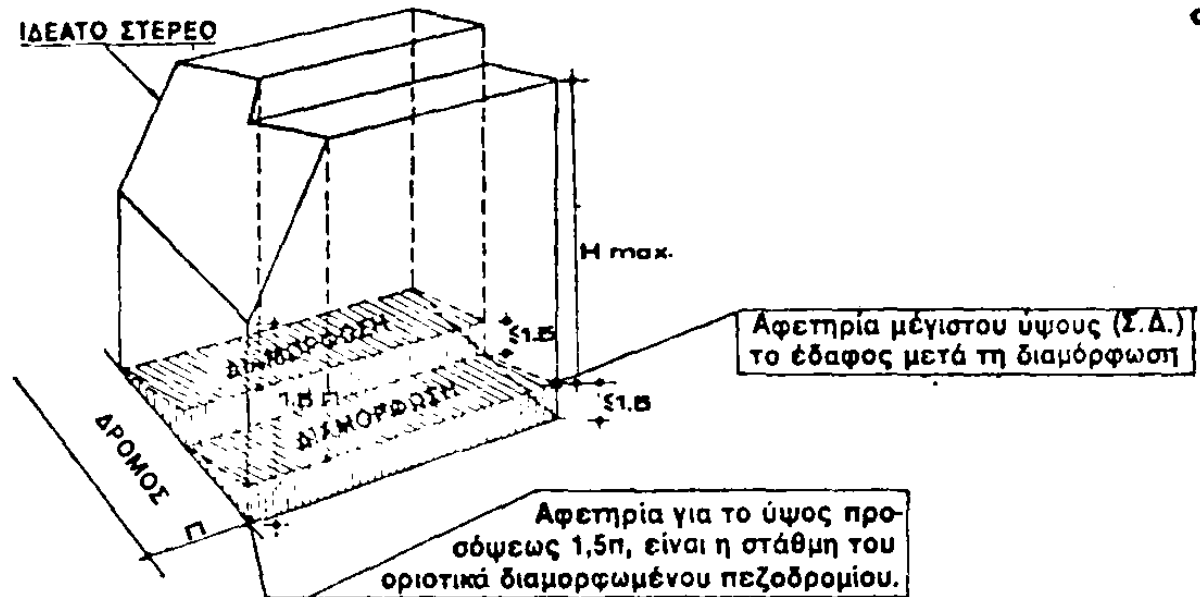
### Γ.4.3. ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικοπέδο περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στέρεο που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος  $1,5 \Pi$  «που μπορεί να μην είναι μικρότερο των  $7,5 \mu.$ » από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου  $\Pi$  το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης  $1:1,5$ . Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτομένη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από  $1:1,5$  μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.



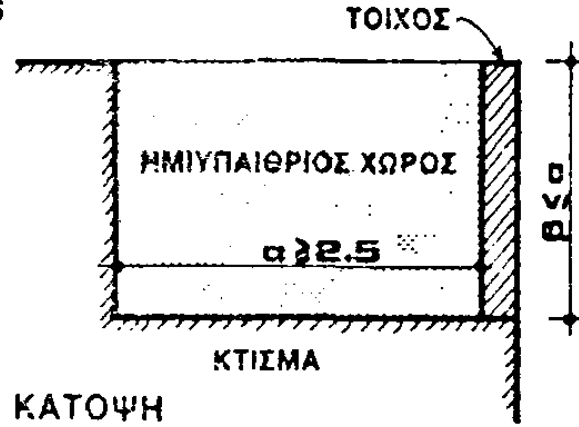
# ΠΛΑΤΟΣ ΔΡΟΜΟΥ

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκταση της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

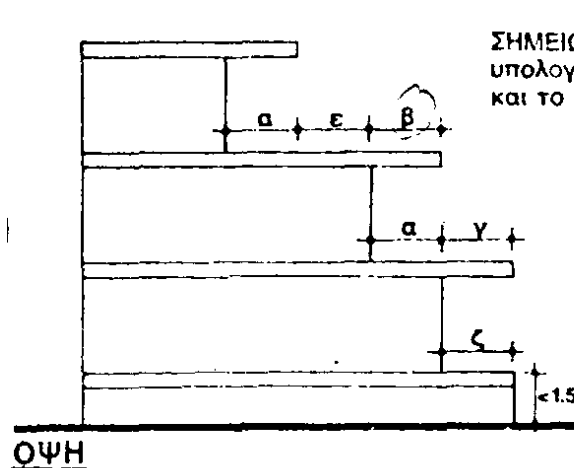
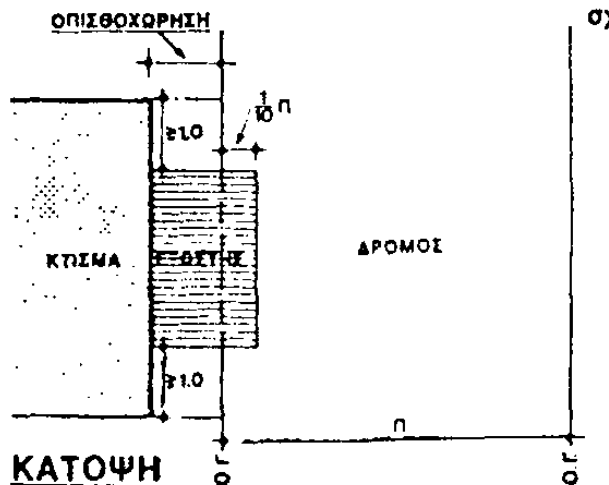


## Γ.5.ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ – ΕΞΩΣΤΕΣ

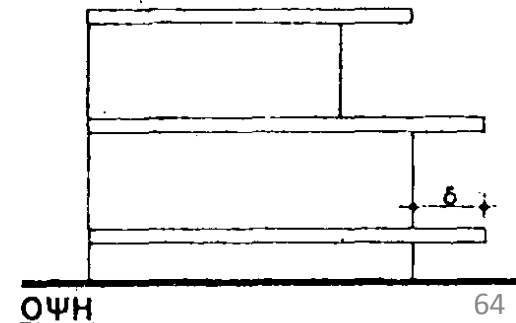
32. «Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μια τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρούνται στην κάλυψη και οι κατακόρυφες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για την μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων.»  $\delta$



38. «Εξώστης είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ορόφου ή δώματος η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.»



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Στο 40% υπολογίζεται το β, γ και δ. Δεν υπολογίζεται το ε (υπαίθριος) το ζ (διαμόρφωση) και το α όταν δεν είναι ημιυπαίθριος χώρος





## Γ.6.ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

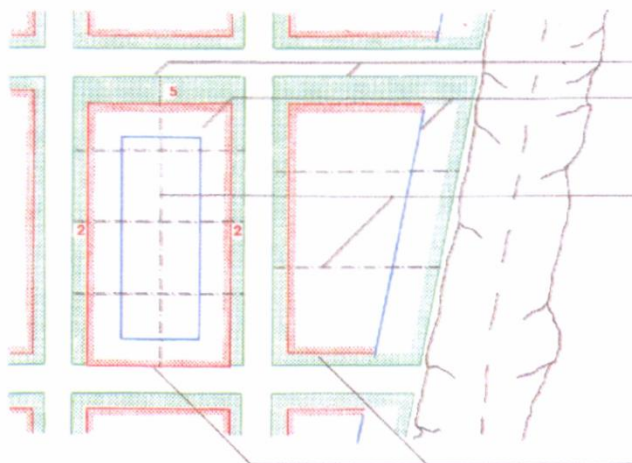
Είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.



## Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων

1. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και διαμορφώνονται κατάλληλα για τη χρήση αυτή χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

2. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.



### Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

1. «Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.»

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

# **Δ. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ (Ν.960/79 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.1221/81 και τα εκτελεστικά Π.Δ)**

## **Δ.1. υποχρεώσεις, τρόπος εξασφάλισης, προδιαγραφές χώρου**

Επιβάλλεται η υποχρέωση δημιουργίας σε όλα τα κτίρια χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Απαλλάσσονται οι εξής περιπτώσεις κτιρίων (άρθρο 1 παρ. 1):

- Αναστηλούμενα παραδοσιακά κτίρια
- Κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών
- Επανοικοδομούμενα κτίρια σε αντικατάσταση κατεδαφιστέων λόγω σεισμών

Οι υποχρεώσεις σε χώρους στάθμευσης εξασφαλίζονται με ένα από του παρακάτω τρόπου ή σε συνδυασμό:

- Με στεγασμένο ή μη χώρο επί του αυτού με το κτίριο γηπέδου
- Με κτήση σε άλλο ακίνητο ή γήπεδο σε μέγιστη απόσταση έως 800μ
- Με καταβολή χρηματικής εισφοράς

Επιβάλλεται ως απαραίτητη προϋπόθεση για έκδοση οικοδομικής αδείας η δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου, μεταγραφόμενη στα βιβλία μεταγραφών ότι οι προσδιοριζόμενες με τους ανωτέρω τρόπους θέσεις τίθενται προς εξυπηρέτησιν του κτιρίου ή διηρημένων ιδιοκτησιών τούτου. Στην περίπτωση PILOTIS δεν μπορούν να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες και να μεταβιβασθούν.

Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, όπως ορίζεται παρακάτω:

α) Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

i) υπόγειος χώρος του κτιρίου

ii) ο ελεύθερος ισόγειος χώρος του κτιρίου (PILOTIS) και

iii) υπέργειος χώρος του κτιρίου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο.

β) Ως μη στεγασμένος (υπαίθριος) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

i) ακάλυπτο οικόπεδο το οποίο διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να διατίθεται για στάθμευση το σύνολο της επιφάνειας του οικοπέδου, με εξαίρεση τις προβλεπόμενες από το ρυμοτομικό σχέδιο στοές ή προκήπια,

ii) ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που ανεγείρεται το κτίριο. Στην περίπτωση αυτή το μέγιστο ποσοστό της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου που επιτρέπεται να καλυφθεί από το κτίριο και το χώρο στάθμευσης, ορίζεται κατά 10% μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου και μέχρι 80% κατ' ανώτατο όριο και σε περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του Ν1577/85 το ανώτατο όριο ορίζεται σε 90%.

α) Το ελεύθερο ύψος στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής, πρέπει να είναι τουλάχιστον δύο μέτρα και είκοσι εκατοστά του μέτρου (2,20), μετρούμενο δε μεταξύ δαπέδου και κάθε στοιχείου της οροφής πρέπει να είναι τουλάχιστον ένα μέτρο και ενενήντα εκατοστά του μέτρου (1,90).

β) Ο στεγασμένος υπέργειος χώρος του κτιρίου στάθμευσης αυτοκινήτων καθώς και ο αναγκαίος χώρος εισόδου ή εξόδου αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου χωρίς υπέρβαση σε κάθε περίπτωση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου, του μέγιστου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου, καθώς και του επιτρεπόμενου συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

3.α) Για την εξυπηρέτηση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, επιτρέπεται επέκταση του χώρου της εισόδου του και εντός του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια της πιο πάνω επέκτασης δεν θα υπερβαίνει τα 30 τ.μ. Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει, σύμφωνα με τα πιο πάνω, δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

β) Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου υπόγειου χώρου, στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου καθώς και ποσοστό 40% τουλάχιστον του υπόγειου χώρου που κατασκευάζεται διατίθενται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενος χώρος υπογείου δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

## Δ.2.Προσδιορισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης για εξυπηρέτηση του κτιρίου

### 2.4.ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 350/96 (ΦΕΚ 230 Α'/96)

"Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισης χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών

#### **Άρθρο 1**

Το Π. Δ/γμα αυτό ισχύει για τις παρακάτω πόλεις, το ηπειρωτικό τμήμα του Ν. Αττικής που δεν περιλαμβάνεται εντός των ζωνών της ευρύτερης περιοχής Αθηνών (Π. Δ/γμα 230/93), καθώς και στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών.

1) Άγρινιο	25) Κόρινθος
2) Αίγιο	26) Λαμία
3) Αλεξανδρούπολη	27) Λάρισα
4) Άμπελόκηποι, Θεσ/νίκης	28) Λειβαδιά
5) Άργος	29) Μυτιλήνη
6) Άρτα	30) Νάουσα
7) Βέροια	31) Ν.Ιωνία Βόλου
8) Βόλος	32) Νεάπολη Θεσ/νίκης
9) Γιαννιτσά	33) Ξάνθη
10) Δράμα	34) Πολίχνη Θεσ/νίκης
11) Εύοσμος Θεσ/νίκης	35) Πάτρα
12) Ηράκλειο	36) Πτολεμαΐδα
13) Θεσσαλονίκη	37) Πύργος
14) Θήβα	38) Ρέθυμνο
15) Ιωάννινα	39) Ρόδος
16) Καβάλα	40) Σέρρες
17) Καλαμαριά Θεσ/νίκης	41) Σταυρούπολη Θεσ/νίκης
18) Καλαμάτα	42) Συκιές Θεσ/νίκης
19) Καρδίτσα	43) Τρίκαλα
20) Καστοριά	44) Τρίπολη
21) Κατερίνη	45) Χαλκίδα
22) Κέρκυρα	46) Χανιά
23) Κοζάνη	47) Χίος
24) Κομοτηνή	

(Με το από 18/12/97 Π. Δ/γμα ΦΕΚ 1159Δ/97 προστέθηκε και η πόλη της Σαλαμίνας)

## Δ.3.υπολογισμός απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου

Πίνακας: Υπολογισμός αριθμού θέσεων στάθμευσης ανά χρήση

Ο υπολογισμός του αριθμού θέσεων στάθμευσης γίνεται με τη διαίρεση του συνόλου των επιφανειών κάθε χρήσης με τα τ.μ. που απαιτούνται για μια θέση σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα.αν το δεκαδικό μέρος του πηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 0,5 προστίθεται μια θέση αν είναι μικρότερο δεν υπολογίζεται.

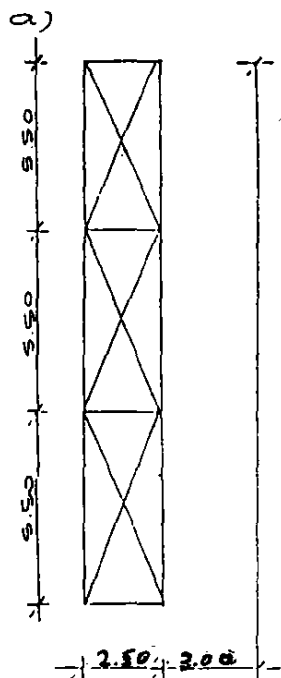
Για το ηπειρωτικό τμήμα της περιφέρειας Αττικής με το Π.Δ. 111της 4/5.3.2004 άρθρο 2 ισχύουν διαφορετικά τ.μ. ανά θέση και επιπλέον η δέσμευση να αντιστοιχεί μια θέση ανά κατοικία

Χρήσεις	τ.μ. που αναλογούν σε 1 θέση
Κατοικία	Ανά 100-250 τ.μ.
Γραφεία, Τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ραδιοφωνικοί σταθμοί, καταστήματα	Ανά 50-80 τ.μ.
Υπεραγορές τροφίμων, Πολυκαταστήματα	Ανά 20-40 τ.μ.
Εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια χρήσεις αναψυχής	Ανά 40-80 τ.μ.
Κέντρα Διασκέδασης	Ανά 20-60 τ.μ.
Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι κ.λ.π.), κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών, εμπορικές εκθέσεις	Ανά 50-100 τ.μ.
Νοσοκομεία, κλινικές, θεραπευτήρια	Ανά 6-13 κλίνες
Γηροκομεία, άσυλα	Ανά 15-25 κλίνες
Παιδικοί σταθμοί, εκπαιδευτήρια στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης	Ανά 1-3 αίθουσες
Ανώτερα και Ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα	Ανά 100-150 τ.μ.
Γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών, αθλητικές εγκαταστάσεις	Ανά 200-250 τ.μ. +1 ανά 15-25 θέσεις
Συνεργεία αυτοκινήτων	Ανά 30-70 τ.μ.
Βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια	Ανά 100-150 τ.μ.
Αποθήκες χονδρεμπόριο	Ανά 200-300 τ.μ.
Ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις	Ανά 10-15 κλίνες

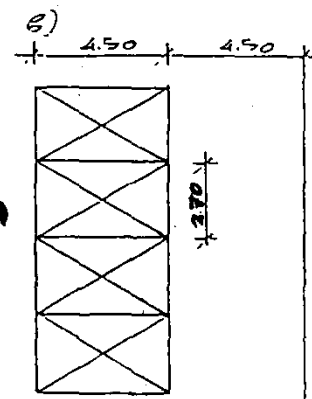
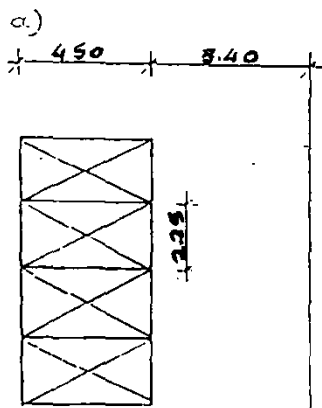
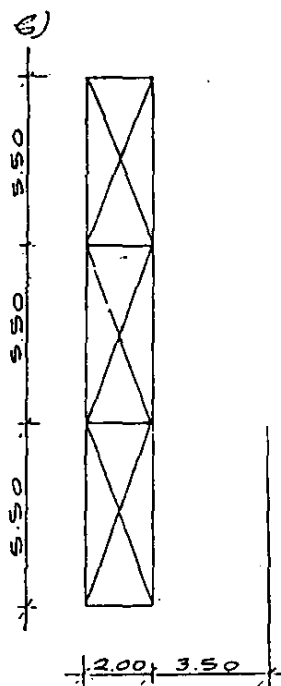
# Δ.4.προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα κτίρια (απ.98728/7722/15.2/2.3.1993)

Παραδείγματα με Ενδεικτικές διατάξεις και ελάχιστες διαστάσεις για χώρους στάθμευσης

Περίπτωση 1η Στάθμευση υπο γωνία 0°



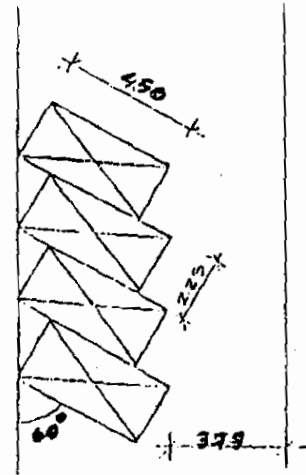
Περίπτωση 2η Στάθμευση υπο γωνία 90°



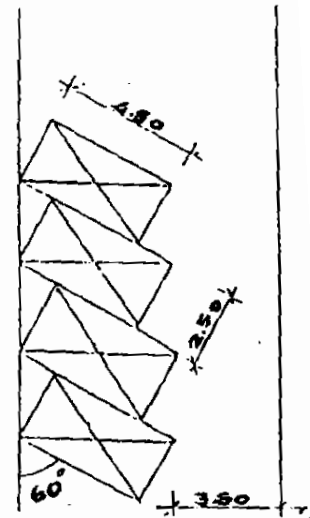


Περίπτωση 4η Στάθμευση υπό  
γωνία 60°

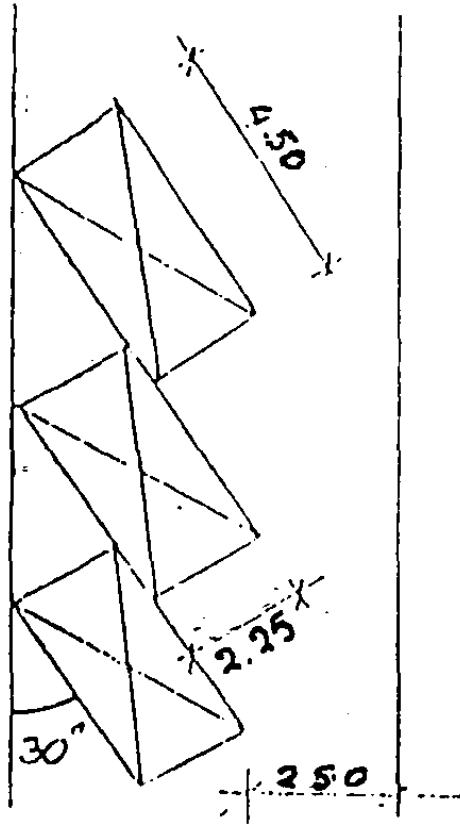
α)



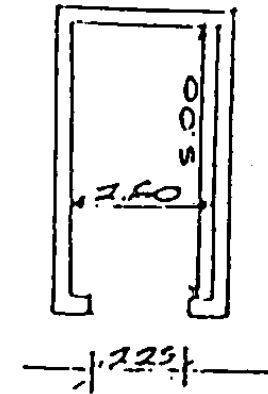
β)



Περίπτωση 5η Στάθμευση υπο  
γωνία 30°

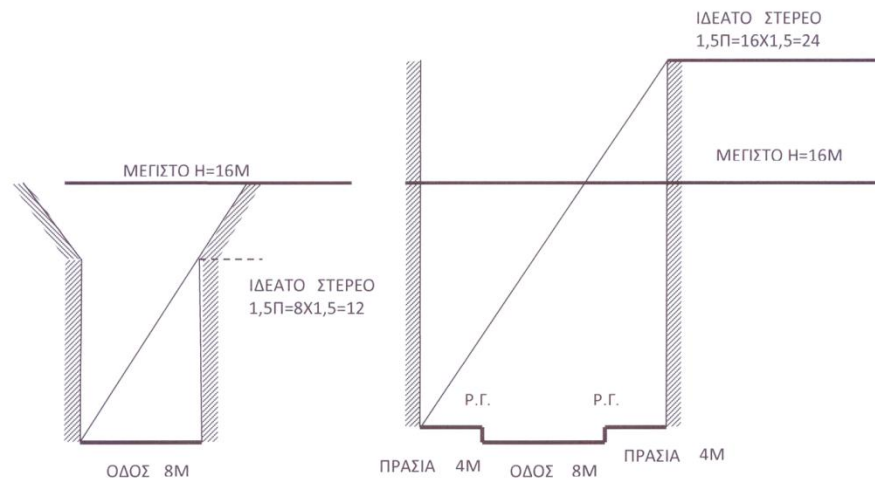
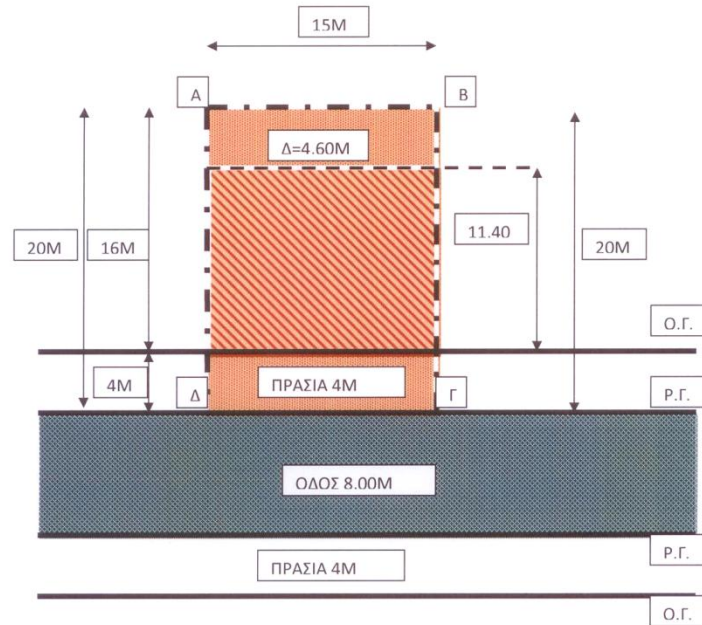


Περίπτωση 8η Μεμονωμένος κλειστός  
χώρος στάθμευσης



Σημ. Οι διαστάσεις των θέσεων στάθμευσης και τα πλάτη των διαδρόμων είναι καθαρά και θεωρούνται τελείως ελεύθερα από δομικά στοιχεία.

# ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ



## ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

**E=200**

**Π=10**

**Σ.Δ.=1,20**

**ΚΑΛΥΨΗ 70%**

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ  $E=15 \times 20=300M^2$

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ

Κάλυψη  $300 \times 0,70=210\mu^2$

Σ.Δ.  $300 \times 1,20=360 \mu^2$

Σ.Ο. (άρθρα 9&10N 1577/8)  $4,5 (\sigma.δ.1,20) \times 300=1620 \mu^3$

Μέγιστο ύψος H (άρθρο 9&7) για Σ.Δ. 1,20  $\longrightarrow 16$

Απόσταση από πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου Δ (άρθρο 9&1)= $3+0,10(H=16)=4,60$

Α' Λύση	Β' Λύση
Piloti και 3 όροφοι	Piloti και 2 όροφοι
$H=3,20 \times 4=12,40 < 16$	Σ.Δ. $2 \times 180=360=$ επιτρεπόμενο
Σ.Δ. $3 \times 120=360=$ επιτρεπόμενο	Κάλυψη $12^* \times 15=180 < 210$ αλλά
Κάλυψη $8 \times 15=120 < 210$	*Με την απόσταση Δ το μέγιστο επιτρεπόμενο βάθος κτιρίου 11,4 άρα δεν γίνεται

Γκαράζ Π.Δ.111/04 άρθρο 2 για κατοικία μία θέση/ $150\mu^2$  άρα 360:  $150=2,4$   
2 θέσεις αλλά για την Αττική κάθε κατοικία έχει μία θέση στάθμευσης άρα 3  
κατοικίες 3 θέσεις στάθμευσης

Αλίκη Τζίκα Χατζοπούλου  
Ομότιμος καθηγήτρια Ε.Μ.Π.

Δώρα Μαράτου,  
Αρχιτέκτων, Διδάκτωρ Ε.Μ.Π.