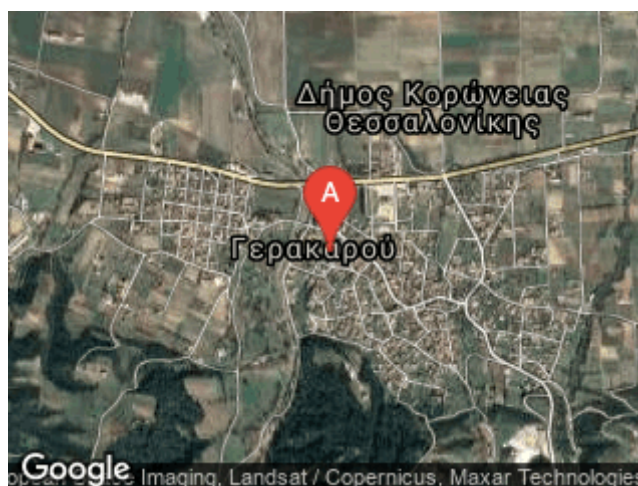
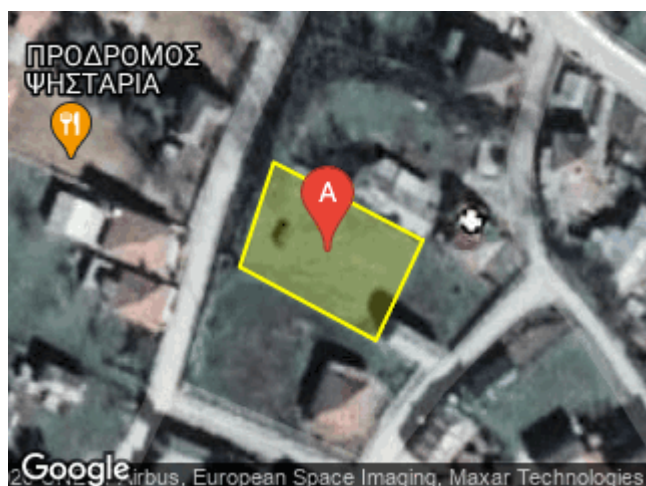


Υπόμνημα χωρικών, πολεοδομικών κλπ. πληροφοριών



Στοιχεία υπομνήματος

Άδεια:	Άδειες Σύνθετης Πληροφόρησης (Πολεοδομική - Αντικειμενικές - Ιστορικότητα - Νομοθεσία)	Όνομα:	info@e-poleodoma.com
Ημ. Καταχώρησης:	6/10/2020 12:00:00 πμ		

Γεωγραφική θέση και στοιχεία ακινήτου

Γεωγρ. Μήκος (λ°):	23,212225858	Γεωγρ. Πλάτος (φ°):	40,6285924124
Γεωγρ. Μήκος (ΕΓΣΑ '87):	433226,889357134	Γεωγρ. Πλάτος (ΕΓΣΑ '87):	4497541,05926804
Πνακίδα ΓΥΣ (κλιμ. 1:5000):	33896	Πλησιέστ. Τριγ. Σημείο:	ΚΑΨΑΛΑ
Κλάση Τριγ. Σημείου:	iii	Ύψος Τριγ. Σημείου:	239,71
Περίμετρος (μ.):	0	Εμβαδό (τμ.):	0

Διοικητική Ταυτότητα

Νομός:	Ν. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Δήμος:	Δ. ΛΑΓΚΑΔΑ
Δημοτική Ενότητα:	Δ. ΚΟΡΩΝΕΙΑΣ	Δημοτική Κοινότητα:	Τ.Δ.Γερακαρούς

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

Διοικητική Ταυτότητα

Πολεοδομική Ενότητα:	Π.Ε. ΓΕΡΑΚΑΡΟΥ (ΤΟΜΕΑΣ 1)- ΟΙΚ.ΔΙΑΝΟΜΗΣ	Όνομα Οικισμού:	ΓΕΡΑΚΑΡΟΥ
Αρ. Οικοδ. Τετραγ. (Ο.Τ):	31	Διεύθυνση:	Unnamed Road, Gerakarou 570 12, Ελλάδα

Χρήσεις Γης

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.)

Γεν. Πολεοδ. Σχέδιο:	ΣΧΟΟΑΠ Δ. ΚΟΡΩΝΕΙΑΣ	ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης:	0511/ΑΑΠ/2010
Συνοπτική Ιστορικότητα:	1063/86		

Πολεοδομικές Ενότητες

Όνομα Πολεοδ. Ενότητας:	Π.Ε. ΓΕΡΑΚΑΡΟΥ (ΤΟΜΕΑΣ 1)- ΟΙΚ.ΔΙΑΝΟΜΗΣ	Μέσος Συντ. Δόμησης:	0,8
Μέση Πυκν. Πληθυσμού:	13,3		

Χρήσεις Γης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.)

Ζώνη Χρήσης Γης Γ.Π.Σ.:	ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΓΕΝΙΚΗ
--------------------------------	-----------------

Χρήσεις Γης Ρυμοτομικού Σχεδίου/Πολεοδομικών Μελετών

Ζώνη Χρήσης Γης Ρ.Σ/Π.Μ.:	Αμιγής Κατοικία	ΦΕΚ Ρ.Σ/Π.Μ.Α.:	0
----------------------------------	-----------------	------------------------	---

Όροι Δόμησης

Αρτιότητα Οικοπέδων

Εμβαδό αρτιότητας (μ²):	500,0	Αρτιότητα (Παρέκκλιση):	Θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια, τα οικοπέδα με όποιο εμβαδό είχαν στις 24.04.1985 (ΦΕΚ 181/Δ/1985)
Τίτλος Ρύθμισης:	Ένταξη σε κατηγορία και καθορισμός ορίων του οικισμού Γερακαρού, κοινότητας Γερακαρού, Νομού Θεσ/νίκης με καθορισμό όρων και περιορισμού	ΦΕΚ Αρτιότητα:	186/Δ/1987-03-11

Συνοπτική Ιστορικότητα:

Συντελεστής Δόμησης

Τομέας:	Διανομή 1980	Συντ. Δόμησης (Παρέκκλιση):	
Σ.Δ. Κτιρίων Κατοικίας:	Εντός Ρυμ.Σχεδίου Διανομής: 1) Σ.Δ= 1,60 για Εοικοπ. <=100 μ2, 2) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. > 100 & <= 200 μ2, 3) Σ.Δ= 0,60 για Εοικ. >200 μ2, χωρίς περιορισμό στην συνολική επιφάνεια ορόφων	Σ.Δ. Αμιγώς Επαγγελμα. Κτιρίων ή Τουριστικών Χρήσεων:	Εντός Ρυμ.Σχεδίου Διανομής: 1) Σ.Δ= 1,60 για Εοικοπ. <=100 μ2, 2) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. > 100 & <= 200 μ2, 3) Σ.Δ= 0,60 για Εοικ. >200 μ2, χωρίς περιορισμό στην συνολική επιφάνεια ορόφων
Σ.Δ. Κτιρίων Κοινοφελών Χρήσεων:	1) Σ.Δ= 1,60 για Εοικοπ. Εως 100 μ2, 2) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. 100 -200 μ2, 3) Σ.Δ= 0,60 για Εοικ. 200- 300μ2, 4) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. > 300 μ2 , χωρίς περιορισμό στην Συνολ. Επιφάνεια Ορόφων/ Σ.Ε.Ο	Αριθ. Ορόφων:	2
Ύψος κτιρίου (μ.):	7,5	Ύψος κτιρίου (Παρέκκλιση):	8.5μ. Σε περίπτωση κλίσης του εδάφους > 25%
Στέγη:	Υποχρεωτική	Τύπος Στέγης:	Κεραμοσκεπή

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

Συντελεστής Δόμησης

Ύψος/Κλίση Στέγης (μ./%): Κλίση $\leq 40\%$

Τίτλος Ρύθμισης:

Τροποποίηση προηγούμενων αποφάσεων σχετικών με: Α) την ένταξη σε κατηγορίες, Β) με τον καθορισμό ορίων, Γ) Με την επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης & Δ) Ειδικών όρων δόμησης των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων Ν. Θεσσαλονίκης και εναρμόνιση τους με το απο 14-2-1987 (ΦΕΚ 133/Δ/1987)

ΦΕΚ Συντ. Δόμησης: 1007/Δ/1987-10-13

Όροι δόμησης, για την ανέγερση νέων κτιρίων μετά την 4/11/2011

Σ.Δ Νέων Κτιρίων Κατοικίας: 1) Σ.Δ= 1,60 για Εοικ. Εως 100 μ², 2) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. 100 -200 μ², 3) Σ.Δ= 0,60 για Εοικ. 200- 300μ², 4) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. > 300 μ² , χωρίς περιορισμό στην Συνολ. Επιφάνεια Ορόφων/ Σ.Ε.Ο

Συντελεστής Κάλυψης: 0.6

Αριθ. Ορόφων: 2

Ύψος κτιρίου (μ.): 7.5

ΦΕΚ: 0289-ΑΑΠ-2011-11-04

Ελάχ. Πρόσωπο - Οικοδομησιμότητα:

Οικόπεδα μετά την 4/11/2011, εκτός από την απαιτούμενη αρτιότητα (είτε στον κανόνα, είτε μετά απο κατάτμηση), για να είναι οικοδομήσιμα, θα πρέπει να διαθέτουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένη και προσπελάση οδό (προ 1983) ή σε οδό κυρωμένη [Αρθ.35, Ν.3937/11 (ΦΕΚ 60/Α/2011)] ή κοινόχρηστο χώρο [ΣτΕ 1828/2008 Ε', 966/2006, 2521/2000, 1352/1991]. Το μήκος του ελάχιστου προσώπου ορίζεται ως εξής: 1) Για εμβαδό οικοπέδου έως 500μ² = 10,0μ., 2) Για εμβαδό οικοπέδου άνω των 500μ² = 15,0μ. (ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011).

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

Α.Α.Α. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Τιμές Εκκίνησης Ακινήτων με το Αντικειμενικό Σύστημα

Τιμές Εκκίνησης Ελάχιστου Κόστους Κατασκευής (Ε.Κ.Κ.), αναλόγως της χρήσης των κτισμάτων

Τιμή:€/m ² :	Χρήση Κτιρίου	Τιμή:€/m ² :	Χρήση Κτιρίου
400,00:	Κ1: Κατοικία	460,00:	Κ2: Μονοκατοικία
360,00:	Κ3: Γραφεία/Καταστήματα	280,00:	Κ4: Πάρκινγκ/Βιοτ. & Βιομ. Κτήρια
200,00:	Κ5: Γεωργ.-Κτηνοτροφ. Κτήρια/Αποθήκες	650,00:	Κ6: Ξενοδοχεία/Νοσηλευτήρια
350,00:	Κ7: Εκπαιδευτήρια	500,00:	Κ8: Μουσεία-Λοιπά Κτήρια

www.e-poleodomia.com

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

www.e-poleodomia.com - e-mail: sales@e-poleodomia.com
Λεκανίδα 8, Αγ. Δημήτριος 173-43 - Τηλ:(210)970-3329 – Κιν:(694)523-8797

Βασική Νομοθεσία, Χωρική Νομολογία & Εκκλιτευμένη Νομοθεσία

Νομολογία του Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣΤΕ) και γνωμοδοτικών οργάνων (Ν.Σ.Κ. & ΣΤΠ)

Φορέας:	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	Κατηγορία Νομολογίας:	Χρήσεις Γης Σχεδίων Πόλεων και Οικισμών
Θέμα Απόφασης:	ΓΠΣ: Υπερκείμενο πλαίσιο. Υποχρεωτική εναρμόνιση των χρήσεων Π.Μ ή Π.Μ.Α με αυτές του ΓΠΣ. Απαγόρευση ανάμειξης - νόθευσης των χρήσεων γης	Αρ. Απόφασης:	511/2003

Σχετικές Αποφάσεις: 1633/2001, 3720/2005 Τμ. Ε', 1568/2005, 384/2002, 3756/2000, 554/2000, 1027/1999

«...□ η Διοίκηση οφείλει να επιλέγει για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων με το περιεχόμενο, το οποίο ορίζεται στις διατάξεις του διατάγματος αυτού, και με τη δυνατότητα να αποκλείει ορισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εφόσον δεν παραβλάπεται η πολεοδομική λειτουργία της οικείας κατηγορίας. ... [ΣΤΕ. 123/2007 Ολομ]»

«... 1. Η αναθεώρηση των χρήσεων, πρέπει να κινείται εντός των πλαισίων του Γ.Π.Σ., το οποίο αποτελεί την βασική πρόταση οργανώσεως των πολεοδομικών ενότητων... 2) Δεν επιτρέπεται δε το διάταγμα αναθεώρησης των χρήσεων, να αποκλίνει από τυχόν σαφείς κατευθύνσεις και δεσμεύσεις του Γ.Π.Σ., παρά μόνον στην ειδικώς ρυθμιζόμενη από τον νόμο (άρθρο 44 παρ. 1 τελευταίο εδάφιο Κ.Β.Π.Ν.) περίπτωση, ...

3) Αν δε η Διοίκηση, ... Διαπιστώσει αιτιολογημένα ότι οι προβλέψεις του Γ.Π.Σ. Αφίστανται, πλέον, της δημιουργηθείσας πραγματικής καταστάσεως, δεν μπορεί, παραβιάζουσα ευθέως τις προβλέψεις αυτές, στις οποίες είναι υποτελές το κατά το δεύτερο στάδιο της διαδικασίας πολεοδομώσεως εκδιδόμενο ως άνω διάταγμα, να προβεί στην θέσπιση αντιθέτου περιεχομένου ρυθμίσεων, αλλά οφείλει προηγουμένως, τηρώντας τις νόμιμες διαδικασίες, να προβεί σε αναθεώρηση του Γ.Π.Σ.

4) Η ανάμειξη των χρήσεων της αμιγούς κατοικίας με χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως η χρήση γραφείων,... δεν είναι νόμιμη, διότι, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, η διενεργούσα τον πολεοδομικό σχεδιασμό διοίκηση δεν είναι ελεύθερη να αναμειγνύει τις χρήσεις, νοθεύουσα τις ορισθείσες με το από 23.2.1987 π.δ/γμα κατηγορίες χρήσεων (ΦΕΚ 166/Δ/1987).

5) Οικόπεδα σε διαφορετικά ή στα ίδια Ο.Τ. ... Που έχουν πρόσωπο στις οδούς ..., και χρήση αμιγούς κατοικίας για τα υπόλοιπα οικόπεδα των ίδιων Ο.Τ., η διαφοροποίηση δε αυτή δεν αντίκειται στην αρχή της ισότητας διότι τα εν λόγω ακίνητα που έχουν πρόσωπο σε διαφορετικές οδούς δεν τελούν υπό τις αυτές συνθήκες ΣΤΕ 511/2003 >>>«... η Διοίκηση ηδύνατο να μεταβάλει την κατηγορία χρήσεων της περιοχής και να ορίσει ότι ... Δεν ηδύνατο, όμως, να αναμείξει τις χρήσεις της αμιγούς προς εκείνη της γενικής κατοικίας, με την προσθήκη στην κατηγορία της αμιγούς κατοικίας ωρισμένων χρήσεων από την κατηγορία της γενικής κατοικίας. ΣΤΕ 3756-2000 Τμ. Ε' >

«... Ότι κατά την έννοια των αναγραφόμενων στην τέταρτη σκέψη διατάξεων των παρ. 8 και 9 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 και του άρθρου 28 του ν. 2545/1997, σε περιοχές οι οποίες καλύπτονται από ΓΠΣ που έχουν εγκριθεί μέχρι και 13.6.1997, επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων των οποίων η χρήση δεν συμβιβάζεται με εκείνη που προβλέπεται από το ΓΠΣ για τη συγκεκριμένη θέση, μόνο αν η χρήση αυτή περιέχεται σε διατάξεις του ΓΠΣ που χρειάζεται περαιτέρω εξειδίκευση. [ΣΤΕ 4047/1999]»

Φορέας:	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	Κατηγορία Νομολογίας:	Ν ο μ ι κ ο π λ α ι σ ι ο Οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων
Θέμα Απόφασης:	Νομολογία του ΣΤΕ, για το Νομικό Πλαίσιο των Οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.	Αρ. Απόφασης:	1268/2019

1. Η πράξη οριοθετήσεως ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία τον υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία οικισμών (ΣΤΕ 3661/2005]

2. Πρέπει να γίνεται αναγνώριση και κατάταξη του οικισμού, ως Οικισμός προ του 1923, μετά το 1923 και μέχρι το 1983 οικισμοί, ενδεχομένως μετά το 1983 κ.ο.κ. (ΣΤΕ 1268/2019]

3. Για την οριοθέτηση των (κοινών) οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.5.1985, ... ληπτέα υπ' όψη πραγματική κατάσταση αυτών είναι η υφισταμένη στις 14.3.1983, ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του ν. 1337/1983 (άρθ. 44 αυτού), όχι δε οικισμοί που δημιουργήθηκαν μεταγενεστέρως, [ΣΤΕ 5248/1995 7μ., 893/2005]... και δεν επιτρέπεται να ενεργείται με πράξη άλλου οργάνου της Διοικήσεως αλλά με προεδρικό διάταγμα [ΣΤΕ 3661/2005 Ολ., 893/2005, 5248/1995 7μ]

4. Η οριοθέτηση με προεδρικό διάταγμα όλων των οικισμών του Κράτους, και όχι μόνο των παραδοσιακών, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η Διοίκηση, επιβάλλεται εκ του Συντάγματος [ΣΤΕ 3661/2005 Ολομ.], αντίθετες δε διατάξεις της κοινής νομοθεσίας είναι ανεφάρμοστες ως αντισυνταγματικές. [ΣΤΕ 56 & 57/2017 Ε']

5. Οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί χωρίς να είναι οριοθετημένοι, π.χ ΦΕΚ 594/Δ/1978, 504/Δ/1988 κλπ, για την οριοθέτησή τους - και κυρίως για τον καθορισμό χτήσεων γης και όρων δόμησης, σύμφωνα με το Π.Δ της 3-5-1985 (ΦΕΚ181/Δ/85) - απαιτείται Προεδρικό Διάταγμα και οι αποφάσεις Νομαρχών είναι ανίσχυρες και άκυρες. (ΣΤΕ 1268/2019]

6. Δεν επιτρέπεται επανακαθορισμός των ορίων οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση. Επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς... [ΣΤΕ 5248/1995 7μ., 893/2005, Π.Ε. 182/2009, 264/2007, 153/2002]

7. Η οριοθέτηση για να έχει νόμιμη υπόσταση, πρέπει μαζί με την απόφαση να δημοσιεύονται και τα διαγράμματα οριοθέτησης, ως ουσιώδες στοιχείο τους [ΣΤΕ 489/1991 Ολ., 1222/2004, 4689/2015].

8. Περαιτέρω, μετά την οριοθέτηση πρέπει σε σύντομο χρονικό διάστημα [ΣΤΕ ΠΕ 113-115/2003 5μ.) να ακολουθήσει η δια π.δ/τος έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή του σχεδίου πόλεως του οικισμού σύμφωνα με τις οικείες για κάθε κατηγορία οικισμών διατάξεις (ΦΕΚ414/Δ/1985)

9. Σε <τυφλά> οικόπεδα, άρτια ή κατα παρέκκλιση άρτια, προκειμένου να καταστούν οικοδ/μα, η παραχώρηση λουριδας- κατά μήκος του οικοπέδου- σε κοινή χρήση, είναι εκτός των ορίων της παρεχόμενης με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 εξουσιοδοτήσεως και συνεπώς ανίσχυρες, διότι παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας Κ.Χ, αποασματικών και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών, πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, κατ' αντίθεση προς τις απορρέουσες από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιταγές [ΣΤΕ 1828/2008 Ε']

Φορέας:	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	Κατηγορία Νομολογίας:	Πλαίσιο του Χωροταξικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Θέμα Απόφασης:	1. Συνταγματική επιταγή, 2. Αρμοδιότητα και υποχρέωση του κράτους, 3. Κριτήρια, 4. Κανόνες, 5. Υπόκειται σε οριακό έλεγχο ακυρωτικού δικαστή	Αρ. Απόφασης:	1528-2003

Σχετικές Αποφάσεις: 3661-2005, 1528/2003 Ολομ., 3478/2000, 6070/1996,

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

Νομολογία του Ακυρωτικού Δικαστηρίου (ΣΤΕ) και γνωμοδοτικών οργάνων (Ν.Σ.Κ. & ΣΤΠ)

... Άρθρο 24 του Συντάγματος (όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ' Αναθεωρητικής Β Ελλήνων), ορίζεται ότι : «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασικών εκτάσεων ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομική και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης . Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης». [ΣΤΕ 3661-2005].

Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών... Με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής [ΣΤΕ 3661-2005]. Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. ... Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή... (πρβλ. ΣΤΕ Ολομ. 1528/2003, 3478/2000, 6070/1996 κ.ά.).

Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού,... Να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους (οικισμός πρώτης κατοικίας, παραθεριστικός κ.λπ.), χωρίς να επιρρίπτουν σε άλλους οικισμούς τα βάρη που αυτή η λειτουργία συνεπάγεται.

Τέλος, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς... και ορίζει, μεταξύ άλλων, ότι «οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης», δεσμεύει όλα τα κρατικά όργανα, συμπεριλαμβανομένου του κοινού νομοθέτη. [ΣΤΕ 3397/2003]

Φορέας: Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Εννοίες & διάσταση των πράξεων του Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Θέμα Απόφασης: 1. Κανονιστικό πλαίσιο χρήσεων και όρων δόμησης, 2. Θεμελίωση εμπράγματων δικαιωμάτων, 3. Παρεμπίπτων έλεγχος νομιμότητας **Αρ. Απόφασης:** 2932/2016

Σχετικές Αποφάσεις: 2932/2016, 1421/2014, 4914/2013, 1737/2012, 3839/2009 Ολομ, 1988/2010, 4384/2009, 937/2008, 2077/2006- 7μ. 3661/2005, 2258/2005,

A) <...Τα σχέδια πόλεων που εγκρίνονται κατά το ν.δ. Της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ή οι πολεοδομικές μελέτες που εγκρίνονται κατά τον ν. 1337/1983 (Α' 33), καθ'ο μέρος ορίζονται "...όροι δομήσεως, όπως το όριο αρπότητας των οικοπέδων, ο συντελεστής δομήσεως και το ανώτατο ύψος των οικοδομών, κατά το μέρος τούτο έχουν κανονιστικό χαρακτήρα και, συνεπώς, είναι δυνατός ο παρεμπίπτων έλεγχος της νομιμότητας των ρυθμίσεων αυτών, και δη χωρίς χρονικό περιορισμό, σε περίπτωση προσβολής ενώπιον διοικητικού δικαστηρίου ατομικής διοικητικής πράξεως, η οποία ερείδεται στις σχετικές κανονιστικές διατάξεις.

B) Ο παρεμπίπτων έλεγχος δύναται να είναι και αυτεπάγγελος, ως έλεγχος που αφορά το κύρος του εφαρμοστέου κανόνα δικαίου...(Αρ. Αποφ.3839/2009 Ολομ.)> Γ). <... Τα σχέδια πόλεων που εγκρίνονται κατά το ν.δ. Της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ή οι πολεοδομικές μελέτες που εγκρίνονται κατά τον ν. 1337/1983 (Α' 33), καθ'ο μέρος ορίζουν τους οικοδομήσιμους και τους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους και προβλέπουν τις συναφείς ρυμοτομικού χαρακτήρα διαρρυθμίσεις, με τη χάραξη ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, αποτελούν γενικές ατομικές πράξεις.

Από την άποψη αυτή αποτελούν το νομικό πλαίσιο για τη δημιουργία πραγματικών καταστάσεων και τη θεμελίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δεν είναι δυνατή η αμφισβήτηση του κύρους τους παρεμπιπτόντως, επ' ευκαιρία της προσβολής άλλων διοικητικών πράξεων ερειδομένων επ'αυτών, όπως οι οικοδομικές άδειες.> (Αρ. Αποφ.2932/2016) ... Δ) <... Η πράξη οριοθετήσεως ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία τον υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία οικισμών...> (ΣΤΕ 3661/2005)

Φορέας: Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Έγκριση Πολεοδομικών Μελετών- Έλεγχος Αρμοδιότητας.

Θέμα Απόφασης: **Αρ. Απόφασης:** 4763-2014

Σχετικές Αποφάσεις: 3661-2005, ΣΤΕ 3663-2005 Ολομ.

' ... η άρνηση της Διοικήσεως να προβεί στις ενέργειες αυτές συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας, πρέπει δε να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση και να ακυρωθούν η άρνηση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής να ανακαλέσει την ... υπουργική απόφαση, με την οποία εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμήματος της πολεοδομικής ενότητας ... του Δήμου ... στην περιοχή «...», καθώς και η ... απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία κυρώθηκε η ... πράξη εφαρμογής στην περιοχή «...»."

Φορέας: Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ) **Κατηγορία Νομολογίας:** Αρμοδιότητα έγκρισης ή τροπ/σης πολεοδ.σχεδίων, Οριοθ/σης Οικισμών κλπ

Θέμα Απόφασης: Α. Αμιγώς κανονιστικές πράξεις (Όροι δομήσεως και χρήσεων), Β) Μικτού χαρακτήρα (έγκριση ή τροπ/ση σχεδίου με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως) **Αρ. Απόφασης:** 511/2003

Σχετικές Αποφάσεις: 56 & 57/2017 Ε' 3661/2005 Ολομ 1633/2001, 3756/2000, 3661/2005 Ολομ

< ... η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων, οποιασδήποτε κλίμακας, και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως, δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ειδικότερο θέμα, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, αλλά ούτε και θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να γίνονται μόνον με την έκδοση προεδρικού διατάγματος.

Ο κανόνας, εξ άλλου, αυτός αφορά τόσο τις αμιγώς κανονιστικές πράξεις (π.χ. Όροι δομήσεως και χρήσεων) και τις πράξεις μικτού χαρακτήρα (π.χ. Έγκριση ή τροποποίηση σχεδίου πόλεως με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), όσο και τις ατομικές πράξεις (π.χ. Απλή τροποποίηση σχεδίου πόλεως χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), διότι, κατά το Σύνταγμα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, λόγω του μεγάλου βαθμού της εσωτερικής συνοχής του, συνδέει αρρήκτως τις κατηγορίες αυτές πράξεων.

Οι αρμοδιότητες, όμως, εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων και οι συναφείς εκτελεστικές αρμοδιότητες επιπρεπώς ανατίθενται σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα, προς την αρμοδιότητα δε εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων εξομοιώνεται, από την άποψη αυτή, και η όλως εντοπισμένη τροποποίησή τους, που μπορεί ομοίως να επιχειρείται, κατ' αρχήν, με πράξη διάφορη του διατάγματος, δεδομένου ότι η τροποποίηση αυτή δεν εμπεριέχει γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, αλλά διενεργείται εντός του πλαισίου ευρύτερου σχεδιασμού, που έχει ήδη χωρήσει από τα προς τούτο αρμόδια, κατά το Σύνταγμα και τον νόμο, όργανα.

Συνεπώς, οι ως άνω διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3044/2002, με τις οποίες ανατίθεται σε άλλα, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανα της Διοικήσεως η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως, αντικείμενα στις προαναφερθείσες συνταγματικές διατάξεις και είναι ανίσχυρες...>

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

Εκλαϊκευμένη Νομοθεσία και Νομολογία

Φορέας:	Συμβουλίου της Επικρατίας (ΣΤΕ)	Κατηγορία Νομολογίας:	Νομικό πλαίσιο Οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων
Θέμα Απόφασης:	Δείτε το αναλυτικό υπόμνημα Χρήσεων, Όρων Δόμησης & Νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ)	Αρ. Απόφασης:	57/2017 Ε'

Σχετικές Αποφάσεις: ΣΤΕ 1268/2019, ΣΤΕ 56/2017Ε', ΣΤΕ 5248/1995 7μ., ΣΤΕ 893/2005, ΣΤΕ 4689/2015, ΣΤΕ 4352/2015, ΣΤΕ 2888/2014, ΣΤΕ 2261/2014, ΣΤΕ 3844/2006ΣΤΕ 3661/2005, ΣΤΕ 1222/2004, ΣΤΕ 2526/2003 Ολ., ΣΤΕ 1978/2002, ΣΤΕ 84/2001Ε', ΣΤΕ 2818/1997, ΣΤΕ 2072/1997, ΣΤΕ 489/1991 Ολ.,

1) Έννοια - ορισμός - κατηγοριοποίηση των οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, 2) Αρμόδια όργανα οριοθέτησης, 3) Ανυπόστατες οριοθετήσεις οικισμών που δεν δημοσιοποιήθηκαν στο ΦΕΚ τα διαγράμματα οριοθέτησης, 4) Επιτακτική ανάγκη η πολεοδόμησης τους

Ακολουθούν υπομνήματα Νομοθεσίας/Νομολογίας

- Με την εκτύπωση του υπομνήματος, θα δείτε πρόσθετες πληροφορίες, που δεν είναι ορατές στην παρουσίαση web, για τη Νομοθεσία/Νομολογία σε μορφή υπομνήματος.

Σημαντική αναφορά: Επιβεβαιώστε με προσοχή τις παραπάνω πληροφορίες με τα επίσημα έγγραφα (ΦΕΚ & Χάρτες)

www.e-poleodomia.com - e-mail: sales@e-poleodomia.com
Λεκανίδα 8, Αγ. Δημήτριος 173-43 - Τηλ:(210)970-3329 – Κιν:(694)523-8797

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ**ΚΑΤΑΤΑΞΗ – ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ - ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

ΦΕΚ:181/Δ/3-5-85 * 414/Δ/30-8-85 * 133/Δ/23-2-87 * 293/Δ/16-5-89 * ΚΠΝ 580/Δ/27-7-99 * 60/Α/31-3-11 * 2200/Β/30-9-11 * 289/ΑΑΠ/4-11-11

<p>ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ Σύμφωνα με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ) Σε εφαρμογή των προβλέψεων του Άρθ. παρ. 6 του Συντάγματος και της κείμενης νομοθεσίας</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Η πράξη οριοθέτησως ενός οικισμού αποτελεί ρύθμιση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, η οποία τον υπάγει στο κανονιστικό πεδίο εφαρμογής των οικείων ρυθμίσεων για την αντίστοιχη κατηγορία οικισμών (ΣΤΕ 3661/2005) 2. Πρέπει να γίνεται αναγνώριση και κατάταξη του οικισμού, ως Οικισμός προ του 1923, μετά το 1923 και μέχρι το 1983 οικισμοί, ενδεχομένως μετά το 1983 κ.ο.κ. (ΣΤΕ 1268/2019) 3. Για την οριοθέτηση των (κοινών) οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις του π.δ. της 24.4-3.5.1985, ... ληπτέα υπ' όψη πραγματική κατάσταση αυτών είναι η υφισταμένη στις 14.3.1983, ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του ν. 1337/1983 (άρθ. 44 αυτού), όχι δε οικισμοί που δημιουργήθηκαν μεταγενεστέρως, [ΣΤΕ 5248/1995 7μ., 893/2005]... και δεν επιτρέπεται να ενεργείται με πράξη άλλου οργάνου της Διοικήσεως αλλά με προεδρικό διάταγμα [ΣΤΕ 3661/2005 Ολ., 893/2005, 5248/1995 7μ] 4. Η οριοθέτηση με προεδρικό διάταγμα όλων των οικισμών του Κράτους, και όχι μόνο των παραδοσιακών, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η Διοίκηση, επιβάλλεται εκ του Συντάγματος [ΣΤΕ 3661/2005 Ολομ.], αντίθετες δε διατάξεις της κοινής νομοθεσίας είναι ανεφάρμοστες ως αντισυνταγματικές. [ΣΤΕ 56 & 57/2017 Ε'] 5. Οικισμοί που έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί χωρίς να είναι οριοθετημένοι, π.χ ΦΕΚ 594/Δ/1978, 504/Δ/1988 κλπ, για την οριοθέτησή τους - και κυρίως για τον καθορισμό χητήσεων γης και όρων δόμησης, σύμφωνα με το Π.Δ της 3-5-1985 (ΦΕΚ181/Δ/85) - απαιτείται Προεδρικό Διάταγμα και οι αποφάσεις Νομαρχών είναι ανίσχυρες και άκυρες. (ΣΤΕ 1268/2019) 6. Δεν επιτρέπεται επανακαθορισμός των ορίων οικισμού με βάση νέα πραγματική κατάσταση. Επιτρέπεται να τροποποιηθούν μόνο για λόγους νομιμότητας, όπως είναι η πλάνη περί τα πράγματα, με πράξη, η οποία επιβάλλεται να αιτιολογείται ειδικώς... [ΣΤΕ 5248/1995 7μ., 893/2005, Π.Ε. 182/2009, 264/2007, 153/2002] 7. Η οριοθέτηση για να έχει νόμιμη υπόσταση, πρέπει μαζί με την απόφαση να δημοσιεύονται και τα διαγράμματα οριοθέτησης, ως ουσιώδες στοιχείο τους [ΣΤΕ 489/1991 Ολ., 1222/2004, 4689/2015]. 8. Περαιτέρω, μετά την οριοθέτηση πρέπει σε σύντομο χρονικό διάστημα [ΣΤΕ ΠΕ 113-115/2003 5μ.) να ακολουθήσει η δια π.δ/τος έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή του σχεδίου πόλεως του οικισμού σύμφωνα με τις οικείες για κάθε κατηγορία οικισμών διατάξεις (ΦΕΚ414/Δ/1985) 9. Σε <τυφλά> οικοπέδα, άρτια ή κατά παρέκκλιση άρτια, προκειμένου να καταστούν οικοδ/μα, η παραχώρηση λουριδας- κατά μήκος του οικοπέδου- σε κοινή χρήση, είναι εκτός των ορίων της παρεχόμενης με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 εξουσιοδοτήσεως και συνεπώς ανίσχυρες, διότι παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας Κ.Χ, αποσπασματικώς και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών, πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, κατ' αντίθεση προς τις απορρέουσες από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιταγές [ΣΤΕ 1828/2008 Ε'] 																										
<p>1° ΑΡΘΡΟ</p>	<p>ΚΑΘΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΜΕ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ</p>																										
<p>2° ΑΡΘΡΟ</p> <p>Κ Α Τ Α Ξ Η</p>	<table border="1"> <tr> <td>ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΕΠΑΦΗ, ΑΜΕΣΗ ή ΑΝΑΜΕΝ/ΝΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΞΑΡΤΗΣΗ ΑΠΟ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ</td> </tr> <tr> <td>ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΙ</td> <td>ΣΕ ΖΩΝΗ 500 μ. ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΙΓΙΑΛΟ (ΕΝ ΜΕΡΕΙ ή ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΣ) ή ΕΞΩ ΑΠΟ ΑΥΤΗ ΑΛΛΑ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ</td> </tr> <tr> <td>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΙ</td> <td>ΠΟΛΟΙ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ή ΕΠΟΧΙΑΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ</td> </tr> <tr> <td>ΑΞΙΟΛΟΓΟΙ</td> <td>ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ</td> </tr> <tr> <td>ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΕΣ</td> <td>ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤ/ΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ</td> </tr> <tr> <td>ΑΔΙΑΦΟΡΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ</td> </tr> <tr> <td>ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΙ</td> <td>ΟΤΑΝ ΤΟ 90% ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ 2 ΔΕΝ ΑΠΕΧΟΥΝ > ΑΠΟ 40 μ. ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ</td> </tr> <tr> <td>ΔΙΑΣΠΑΡΤΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΙ</td> </tr> <tr> <td>ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ, ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ < = ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΦΑΝΙΖΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΑΥΞΗΣΗ > 10% ή ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 3/ΕΤΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ > 20%</td> </tr> <tr> <td>ΣΤΑΣΙΜΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ</td> </tr> <tr> <td>ΜΙΚΡΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ < ΤΩΝ 200 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ή ΜΕΧΡΙ 100 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ</td> </tr> <tr> <td>ΜΕΣΑΙΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ (ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ) 100–1.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ ή ΜΕΧΡΙ 500 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ</td> </tr> <tr> <td>ΜΕΓΑΛΟΙ</td> <td>ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΣΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ 1001–2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ</td> </tr> </table>	ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΙ	ΟΣΟΙ ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΕΠΑΦΗ, ΑΜΕΣΗ ή ΑΝΑΜΕΝ/ΝΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΞΑΡΤΗΣΗ ΑΠΟ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΙ	ΣΕ ΖΩΝΗ 500 μ. ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΙΓΙΑΛΟ (ΕΝ ΜΕΡΕΙ ή ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΣ) ή ΕΞΩ ΑΠΟ ΑΥΤΗ ΑΛΛΑ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΙ	ΠΟΛΟΙ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ή ΕΠΟΧΙΑΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ	ΑΞΙΟΛΟΓΟΙ	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΕΣ	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤ/ΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ	ΑΔΙΑΦΟΡΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ	ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΙ	ΟΤΑΝ ΤΟ 90% ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ 2 ΔΕΝ ΑΠΕΧΟΥΝ > ΑΠΟ 40 μ. ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ	ΔΙΑΣΠΑΡΤΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΙ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ, ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ < = ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΦΑΝΙΖΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΑΥΞΗΣΗ > 10% ή ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 3/ΕΤΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ > 20%	ΣΤΑΣΙΜΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ	ΜΙΚΡΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ < ΤΩΝ 200 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ή ΜΕΧΡΙ 100 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	ΜΕΣΑΙΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ (ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ) 100–1.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ ή ΜΕΧΡΙ 500 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	ΜΕΓΑΛΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΣΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ 1001–2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ
ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΙ	ΟΣΟΙ ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΕΠΑΦΗ, ΑΜΕΣΗ ή ΑΝΑΜΕΝ/ΝΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΕΞΑΡΤΗΣΗ ΑΠΟ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ																										
ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΙ	ΣΕ ΖΩΝΗ 500 μ. ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΙΓΙΑΛΟ (ΕΝ ΜΕΡΕΙ ή ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΣ) ή ΕΞΩ ΑΠΟ ΑΥΤΗ ΑΛΛΑ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ																										
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΙ	ΠΟΛΟΙ ΤΑΚΤΙΚΩΝ ή ΕΠΟΧΙΑΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ																										
ΑΞΙΟΛΟΓΟΙ	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ																										
ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΕΣ	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤ/ΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ																										
ΑΔΙΑΦΟΡΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ																										
ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΙ	ΟΤΑΝ ΤΟ 90% ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΝΑ 2 ΔΕΝ ΑΠΕΧΟΥΝ > ΑΠΟ 40 μ. ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ																										
ΔΙΑΣΠΑΡΤΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΙ																										
ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ, ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ < = ΤΩΝ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΦΑΝΙΖΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΑΥΞΗΣΗ > 10% ή ΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ 3/ΕΤΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ > 20%																										
ΣΤΑΣΙΜΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ																										
ΜΙΚΡΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ < ΤΩΝ 200 ΚΑΤΟΙΚΩΝ ή ΜΕΧΡΙ 100 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ																										
ΜΕΣΑΙΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ (ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ) 100–1.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ ή ΜΕΧΡΙ 500 ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ																										
ΜΕΓΑΛΟΙ	ΟΣΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΕΧΟΥΝ ΠΛΗΘΥΣΜΟ ΣΤΗΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗ 1001–2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ																										
<p>3° ΑΡΘΡΟ</p>	<p>ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ Η ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΓΙΝΟΤΑΝ ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ ΝΟΜΑΡΧΗ & ΑΠΟ 1-1-2011 ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ Γ.Γ. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ</p>																										
<p>4° ΑΡΘΡΟ</p>	<p>ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ Για Περιαστικούς, Παραλιακούς, Τουριστικούς, Δυναμικούς ή Αξιόλογους συνεκτικούς τα ο' ρια τους προσδιορίζονται με πολύγωνο. Για τους λοιπούς οικισμούς, προσδιορίζεται απο περιμετρική ζώνη 300 - 800 μ.μ απο το κέντρο του οικισμού. (Αρθ. 84 ΚΒΠΝ-ΦΕΚ 580/Δ/1999) (Εξαιρούνται Δασικές , εκτάσεις, Αρχαιολογικοί χώροι, ΓΓΥΠ κλπ ζώνες προστασίας)</p>																										

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Από 24-04-1985 (ΦΕΚ 181/Δ/1985) ΕΩΣ 4-11-2011- (ΦΕΚ 289/ΑΑΠ)

5^ο ΑΡΘΡΟ	Ο Ρ Ο Ι	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ	ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΚΥΜΑΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ 300 – 2.000 μ2 - Για τους Παραλιακούς – Τουριστικούς – Περιαστικούς – Δυναμικούς ή Αξιολογούς συνεκτικούς στα μη συνεκτικά τμήματα μπορεί να κυμαίνεται από 1.000 –2.000 μ2 1. Άρτια & οικοδομήσιμα, είναι και τα οικόπεδα με οποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-85 2. Στην αρτιότητα προσμετράτε & τυχόν έκταση του οικοπέδου που παραχωρ, για την δημιουργία Κ.Χ
	Δ Ο Μ Η Σ Η Σ	ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΜΗ ΟΡΙΟΘΕΤ/ΝΟΙ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ & ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΣΗ ΝΟΜΙΚ. ΠΛΑΙΣΙΟΥ	Σε μη οριοθετημένους οικισμούς , η αρτιότητα προσδιορίζεται αναλόγως της αναγνώρισης του οικισμού • Ως υφιστάμενος και αναγνωρισμένος, α) ως προ 1923, ή β) απο 1923 έως 1983 ή και γ) μετά το 1983 • Τον προσδιορισμό του συνεκτικού ή αραιοδομημένου τμήματος – κατόπιν αυτοψίας της πολεοδομίας- με βάση την υφιστάμενη κατάσταση του οικισμού στις 14.3.1983 (Αρθ. 40, Ν.1337/1983) (ΣτΕ 1268/2019) • Τον προσδιορισμό της θέσης του οικοπέδου εντός του οικισμού και ένταξη του σε αντίστοιχο τμήμα, • Για την έγκριση των αντίστοιχων όρων δόμησης σε εφαρμογή του πλαισίου που υπάγεται Για οικισμούς προ 1923, οριοθετημένους ή μη, δείτε το σχετικό υπόμνημα όρων δόμησης
5^ο ΑΡΘΡΟ	Ο Ρ Ο Ι Δ Ο Μ Η Σ Η Σ	ΑΡΤΙΑ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	Για οικισμούς μετά 1923 έως 1983 , αναλόγως της βεβαίωσης της θέσης του ακινήτου, τότε: • Στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού: Τα οικόπεδα με όποιο εμβαδό είχαν στις 3.5.1985 (ΦΕΚ 181/Δ/1985). • Στο αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού: Ε οικοπέδου => 2.000
		ΠΡΟΣΩΠΟ ΣΕ ΟΔΟ - Κ.Χ	Απαιτείται πρόσωπο σε οδό ή Κ.Χ, σε κοινή χρήση και προσπελάσιμη
		ΣΥΝΤ. ΚΑΛΥΨΗΣ	ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΣΕ 70% ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
		ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	1. Εγηπέδου < 100 μ2 : Σ.Δ = 1,60 - 2. Εγηπέδου > 100 - 200 μ2 : Σ.Δ = 0,80 3. Εγηπέδου > 200 - 300 μ2 : Σ.Δ = 0,60 - 4. Εγηπέδου > 300 μ2 : Σ.Δ = 0,40 • ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ή ΒΟΗΘ/ΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ < = 400 μ2
		ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ & ΑΜΙΓΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜ. ΧΡΗΣΕΩΝ	1. Εγηπέδου < 100 μ2 : Σ.Δ = 1,60 - 2. Εγηπέδου > 100 - 200 μ2 : Σ.Δ = 0,80 3. Εγηπέδου > 200 - 300 μ2 : Σ.Δ = 0,60 - 4. Εγηπέδου > 300 - 2.000μ2 : Σ.Δ = 0,50 5. Εγηπέδου > 2.000 - 4.000μ2 : Σ.Δ = 0,50 - 6. Εγηπέδου > 4.000μ2 : Σ.Δ = 0,40 , χωρίς περιορισμό στην συνολική επιφάνεια ορόφων/ Σ.Ε.Ο.
		ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	1) Σ.Δ= 1,60 για Εοικοπ. Έως 100 μ2, 2) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. 100 -200 μ2, 3) Σ.Δ= 0,60 για Εοικ. 200-300μ2, 4) Σ.Δ= 0,80 για Εοικ. > 300 μ2 , χωρίς περιορισμό στην Συνολ. Επιφάνεια Ορόφων/ Σ.Ε.Ο
		ΕΛΑΧ. ΥΨΟΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΟΓΚΟΥ	7, 5 μ. - Με απόφαση Νομάρχη, μπορεί να αυξηθεί κατά περιοχές έως 8,50 μ. Για κτίρια > 2.000μ3, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων
		ΣΤΕΓΕΣ	Σε περίπτωση επιβολής στέγης, μπορεί η υπέρβαση μεγίστου ύψους μέχρι 2,00μ. (Απόφαση Νομάρχη)
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Εντός των ορίων των οικισμών απαγορεύονται η ανέγερση Οχλουσών Βιοτεχνικών – Βιομηχανικών κλπ. Οχλουσών Επαγγελματικών εγκαταστάσεων. Άρθ. 87 του ΚΠΝ (ΦΕΚ 580/Δ/1999)		

ΝΕΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ή ΣΤΟΥΣ ΥΠΟ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ

ΣΕ ΑΔΟΜΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (από 4-11-2011 - ΦΕΚ 289/ΑΑΠ) ή ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

5^ο ΑΡΘΡΟ	Ο Ρ Ο Ι Δ Ο Μ Η Σ Η Σ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ	ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΚΥΜΑΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ 300 – 2.000 μ2 - Για τους Παραλιακούς – Τουριστ.– Περαιστικούς – Δυναμικούς ή Αξιολογούς συνεκτικούς στα μη συνεκτικά τμήματα μπορεί να κυμαίνεται από 1.000 –2.000 μ2 1. Άρτια & οικοδομήσιμα, είναι και τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-85 2. Στην αρτιότητα προσμετράται & τυχόν έκταση του οικοπέδου που παραχωρ, για την δημιουργία κοινοχρ. χώρου
		ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ	• 10,00 μ.μ ΓΙΑ ΓΗΠΕΔΑ ΕΜΒΑΔΟΥ ΕΩΣ 500 μ.μ • 15,00 μ.μ ΓΙΑ ΓΗΠΕΔΑ ΕΜΒΑΔΟΥ ΑΝΩ ΤΩΝ 500 μ.μ <i>* το ελάχιστο μήκος προσώπου δεν ισχύει σε γήπεδα που έχουν δημιουργηθεί μέχρι 4-11-2011 (ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011)</i>
		ΣΥΝΤ. ΚΑΛΥΨΗΣ	ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΣΕ 60% ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
		ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	• Ε γηπέδου < 200 μ2 : ΣΥΝΤ.ΔΟΜΗΣΗΣ= 1,0 με μέγιστη δόμηση 200 μ2 & Κάλυψη 60-70% • Ε γηπέδου < 700 μ2 : ΚΤΙΡΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ή ΒΟΗΘ/ΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ 240 μ2 ΕΠΙΠΛΕΟΝ: ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ ΠΑΤΑΡΙ ΞΗΡΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΩΣ 40 μ2 • Ε γηπέδου > 700 μ2 : ΚΤΙΡΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ή ΒΟΗΘ/ΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΥΝ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ 400 μ2
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ & ΑΜΙΓΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	1. Ε γηπέδου ≤ 1.000 : Σ.Δ= 0,60% - 2. Ε γηπέδου 1.000 = 2.000 : Σ.Δ= 0,50% 3. Ε γηπέδου 2.000 = 3.000 : Σ.Δ = 0,40% - 4. Ε γηπέδου 3.000 = 4.000 : Σ.Δ = 0,30% 5. Ε γηπέδου > 4.000 : Σ.Δ = 0,30% ** Για γήπεδα εμβαδού>1.800 μ2 & πρόσωπο σε Κ.Χ & επιτρεπόμενη κατάτμηση, εφόσον δεν γίνεται, η συνολ. δόμηση του ενιαίου γηπέδου, ισούται με το άθροισμα της επιτρεπ. δόμησης για κατοικία, σύμφωνα με την ισχύουσα αρτιότητα του οικισμού μειωμένη κατά 10%		

ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ	Συντελ. Δόμησης = 0,80 - Μπορεί με την έγκριση τοπικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ της 17-7-1923 να καθορίζεται Σ.Δ μεγαλύτερος έως 1,80
ΕΛΑΧ. ΥΨΟΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΟΓΚΟΥ	7,50μ. : Το ύψος μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγραμματος του κτιρίου με το φυσικό έδαφος 2,40 μ. : Το ελαχιστο ύψος ισογείου & ορόφου- (Δείτε εξαιρέσεις στο αθρ. 1 παρ. 4β – ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011). Υποχρεωτική διασπαση ογκου κτιριων: Δείτε ορους στο αθρ. 1 παρ. 6 – ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011)
ΣΤΕΓΕΣ	Σε περίπτωση επιβολής στέγης η κλίση μπορεί να κυμαίνεται από 30 – 80% & υπέρβαση μεγίστου ύψους μέχρι 2,00μ.
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Εντός των ορίων των οικισμών απαγορεύονται η ανέγερση Οχλουσών Βιοτεχνικ. – Βιομηχ/κων κλπ Οχλουσών Επαγγ/κων εγκατ/σεων. Άρθ. 87 του ΚΠΝ (ΦΕΚ 580/Δ/1999)
ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ	Για τους λοιπούς όρους δόμησης δειτε αναλυτικα τα αρθρα 79 – 88 του ΚΒΠΝ (ΦΕΚ 580/Δ/1999 & 289/ΑΑΠ/2011)

- Η παραπάνω παράθεση της νομοθεσίας δεν είναι εξαντλητική.
- Επιβεβαιώστε με τα επίσημα έγγραφα και από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες
- Δείτε την σχετική νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ) στην σχετική ενότητα 'Νομολογία' της πλατφόρμας www.e-poleodomia.com

Για τυχόν παρατηρήσεις, προτάσεις κλπ. επικοινωνήστε μαζί μας στο: eshop@poleodomia.com