

**Π.Δ. της 11.6/4.7.80 (Δ' 374):**

Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών της περιοχής Πηλίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως εις αυτούς και εις την περιοχήν των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων εντός των οποίων ανήκουν ούτοι.

(ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Το παρόν Π.Δ. τροποποιείται από το Π.Δ. Γ85185/97 (ΦΕΚ-383 Δ')).

[Αρχή Τροποποίησης]

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αγριάς Νομ. Μαγνησίας ΜΕ ΤΟ Π.Δ. 19-1/21-2-07 ΦΕΚ 62 ΑΑΠ/21-2-2007 [Τέλος Τροποποίησης]

[Αρχή Τροποποίησης]

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού Κάτω Γατζέας Δήμου Μηλέων (Ν. Μαγνησίας) ΜΕ ΤΟ Π.Δ. 30-1/27-2-07 ΦΕΚ 74 ΑΑΠ/27-2-2007 [Τέλος Τροποποίησης]

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του από 17 Ιουλίου 1923 Ν.Δ. "περί σχεδίων πόλεων κλπ.", ως μεταγενεστερώς ετροποποιήθησαν και συνεπληρώθησαν και ειδικώτερον των άρθρων 9, 10 (παρ. 2) και 11 αυτού.
2. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 8/1973 "περί Γ.Ο.Κ.", ως ετροποποιήθη διά του Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α') και ειδικώτερον των άρθρων 68, 69, 70, 71, 72, 79 (παρ. 6) ως αυτή αντικατεστάθη διά της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν.622/77 "περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των διά την έκδοσιν οικοδομικών αδειών καταβαλλομένων φόρων κ.λ.π." (ΦΕΚ 171/Α), 87 και 125 (παρ. 2) αυτού.
3. Τις διατάξεις του Ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (ΦΕΚ 169/Α) και ειδικώτερον των άρθρων 6 (παρ. 2) και 62 (παρ. 1) αυτού.
4. Τις διατάξεις του Ν. 1032/1980 "περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικώτερον των άρθρων 1 (παρ. 1), 2 (παρ. 2), 3, 7 και 19 αυτού κ.λ.π. (γν. Σ.τ.Ε.).

Άρθρον 1.

Χαρακτηρισμοί

1. Χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί οικισμοί πέραν του από 19.10.1978 Π.Δ. "περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών" (ΦΕΚ 594/Δ') ήδη χαρακτηρισθέντων και οι κάτωθι οικισμοί της περιοχής του όρους Πηλίου:

Άγιος Βλάσιος, Άγιος Δημήτριος, Άγιος Ονούφριος, Άγιος Ιωάννης, Ανήλιον, Άνω Γατζέα, Άνω Λεχώνια, Αργαλαστή, Αργυρέικα, Αφέται, Βένετο, Γλαφυραί (Κάπουρνα), Καλαμάκι (Πρόπαν), Κάλαμος, Κανάλια, Κατηγιώργης, Κατηχώρι, Κερασιά, Κορωπί, Λαμπινού, Λαύκος, Λεφόκαστρο, Λύρη, Μακρυρράχη, Μετόχι, Μηλίνα, Μούρσει, Ξουρίχτι, Ξυνόβρυση, Παναγιά Τρικερίου, Προμύρι, Σταγιάτες, Συκή, Χόρτο, Ανακασιά, Αγία Παρασκευή, Αγία Κυριακή Τρικερίου, Αγριά, Καλά Νερά, Κάτω Γατζέα, Κάτω Λεχώνια, Πλατανιάς, Πλατανίδια και Μελισσιάτικα.

2. Οι οικισμοί οι χαρακτηριζόμενοι ως παραδοσιακοί διά της παρ. 1 του παρόντος άρθρου ως και οι προαναφερθέντες ήδη χαρακτηρισμένοι διά του από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594 Δ/13.11.1978) Π.Δ. διαχωρίζονται κατά ομάδας I, II, III ως κάτωθι:

Ομάς I.

Περιλαμβάνει τους κάτωθι οικισμούς οι οποίοι διατηρούν τον παραδοσιακόν τους χαρακτήρα ανέπαφον και χρήζουν απολύτου προστασίας.

1. Μακρυνίτσα
2. Βυζίτσα
3. Πινακάτες

Ομάς II.

Περιλαμβάνει τους κάτωθι οικισμούς, οι οποίοι διατηρούν τον παραδοσιακόν των χαρακτήρα με μικράς μόνον αλλοιώσεις.

1. Άγιος Βλάσιος
2. Άγιος Γεώργιος Νηλείας
3. Άγιος Δημήτριος
4. Άγιος Λαυρέντιος
5. Άγιος Ονούφριος
6. Ανήλιο
7. Άνω Βόλος
8. Άνω Γατζέα
9. Άνω Λεχώνια
10. Αργαλαστή
11. Αργυρέικα
12. Άφησσος
13. Αφέται
14. Βένετο
15. Δράκεια
16. Ζαγορά
17. Γλαφυραί (Κάπουρνα)
18. Καλαμάκι (Πρόπαν)
19. Κάλαμος
20. Κανάλια
21. Κατηγιώργης
22. Κατηχώρι
23. Κεραμίδι
24. Κερασιά
25. Κορωπί
26. Κισσός
27. Λαμπινού
28. Λαύκος
29. Λεφόκαστρο
30. Λύρη
31. Μακρυράχη
32. Μετόχι
33. Μηλιές
34. Μηλίνα
35. Μούρεσι
36. Νεοχώρι
37. Νταμούχαρι
38. Ξουρίχτι
39. Ξυνόβρυση
40. Παναγιά Τρικερίου
41. Πορταριά
42. Πουρί
43. Προμύρι

44. Σταγιάτες
45. Συκή
46. Τρίκερι
47. Τσαγκαράδα
48. Χορευτό
49. Χόρτο

#### Ομάς ΙΙΙ.

Περιλαμβάνει τους κάτωθι οικισμούς οι οποίοι διατηρούν ολιγώτερα παραδοσιακά στοιχεία και ευρίσκονται πλησίον της πόλεως του Βόλου ή είναι παραθαλάσσιοι.

1. Ανακασιά
2. Αγία Κυριακή(Τρικεριού)
3. Αγία Παρασκευή (Δήμου Βόλου)
4. Αγριά
5. Καλά Νερά
6. Κάτω Γατζέα
7. Κάτω Λεχώνια
8. Πλατανιάς
9. Πλατανίδα
10. Μελισσιάτικα
11. Άλλη Μεριά
12. Άγιος Ιωάννης

#### Άρθρον 2.

Όροι δομήσεως.

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων ως και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των οικισμών των περιλαμβανομένων εις τας ομάδας Ι. ΙΙ και ΙΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος, νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923, είτε περιλαμβανομένων εντός εγκεκριμένου σχεδίων πόλεν, καθορίζονται ως κάτωθι:

1. α) Ελάχιστον πρόσωπον: είκοσι (20) μέτρα.  
Ελάχιστον βάθος: τριάκοντα (30) μέτρα.  
Ελάχιστον εμβαδόν: χίλια (1000) μέτρα.
1. β) Κατ' εξαίρεσιν διά τον οικισμόν Τσαγκαράδας καθορίζονται:  
Ελάχιστον πρόσωπον: είκοσι πέντε (25) μέτρα.

Ελάχιστον βάθος: τεσσαράκοντα (40) μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν: χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ.

1. γ) Κατά παρέκκλισιν των προηγούμενων περιπτώσεων 1α και 1β θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα οικισμών:

α) Στερουμένων εγκεκριμένου σχεδίου εφ' όσον κατά τον χρόνον δημοσιεύσεως του περόντος έχουν εμβαδόν και διαστάσεις μη υπολειπομένας των ελαχίστων τοιούτων των καθοριζομένων διά του 17.7.1979 Π.Δ/τος "περί τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου" (ΦΕΚ 401 Δ/79).

β) Εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον και είτε στερουμένων όρων δομήσεως ως προς το εμβαδόν και τας διαστάσεις είτε εχόντων τοιούτους βάσει ειδικού Δ/τος, εφ' όσον κατά τον χρόνον δημοσιεύσεως του παρόντος έχουν εμβαδόν και διαστάσεις μη υπολειπομένας των διά του Ν.Δ. 8/1973 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού" (ΦΕΚ 124/Α) προβλεπομένων ή των τυχόν ισχυόντων δι' αυτά ειδικών διατάξεων.

2. Συστήματα δομήσεως ορίζεται των πτερύγων, αφειμένης υποχρεωτικών ελαχίστης αποστάσεως από των πλαγίων και οπισθίων ορίων του οικοπέδου μέχρι της ανεγερθησομένης οικοδομής ενενήκοντα εκατοστά του μέτρου (0,90).

3. Μέγιστον ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται εξήκοντα επί τοις εκατόν (60%) της επιφανείας αυτών, απαγορευομένης καλύψεως μείζονος των εκατ' ν

πεντήκοντα τετραγωνικών μέτρων (150 τ.μ.) έκαστον, οσάκις η συνολική κάλυψης είναι μεγαλύτερα.

4. α) Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η μη κατά τα ως άνω διάσπασις της συνολικής καλύψεως, προκειμένου διά κοινοφελή κτίρια και τουριστικά τοιαύτα, και εφ' όσον ταύτα ανοικοδομούνται εκτός του κεντρικού πυρήνος του οικισμού. Διά τας περιπτώσεις αυτάς είναι υποχρεωτική η υποβολή εις την Επιτροπήν Εναδκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, προς κατ' αρχήν έγκρισιν, προμελέτης του ανεγερθησομένου κτιρίου. Αύτη θα περιλαμβάνη: α) τοπογραφικόν της περιοχής εις ο θ' απεικονίζεται τόσον η προς ανέγερσιν οικοδομήν όσο και αι τυχόν υφιστάμεναι όμοροι, β) φωτογραφίας του αμέσου προς την ανεγερθησομένην οικοδομήν περιβάλλοντος και γ) κατόψεις, τομάς και όψεις της ανεγερθησομένης οικοδομής υπό κλίμακα 1:100 τουλάχιστον. Η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, δύναται κατά την κρίσιν της να μεταβάλη την θέσιν της οικοδομής εντός του οικοπέδου, και να επιβάλη την διάσπασιν αυτής εις περισσότερας, επί σκοπώ 'όπως διασφαλίζεται η διατήρησις της παραδοσιακής κλίμακος του οικισμού και εις τας υπό ανέγερσιν οικοδομάς.

4. Συντελεστής δομήσεως των οικοπέδων (σ.δ) ορίζεται ογδοήκοντα (80) εκατοστά.

5. Κατά παρέκκλισιν των εδαφίων 3 και 4 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η ανέγερσις οικοδομών συνολικής επιφανείας όλων των ορόφων ουχί μείζονος των εκατόν είκοσι τετρ. μέτρων (120 τ.μ.) και υπ'ο την προϋπόθεσιν ότι δεν θα προκύπτη ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων μείζον των ογδοήκοντα επί τοις εκατόν (80%).

6. Εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου προσμετρούνται οι υπόγειοι χώροι ή τμήματα αυτών εφ' όσον η οροφή των υπέρκειται της μέσης στάθμης του περιβάλλοντος τους υπογείους χώρους ή τα τμήματα φυσικού εδάφους πέραν του ενός μέτρου (1 μ.).

7. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ορίζεται εις τρεις (3), ανεξαρτήτων πλάτους οδού. Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται κατά την κρίσιν της να επιβάλη υποχώρησιν της οικοδομής εις το εσωτερικόν του οικοπέδου προς επίτευξιν μεγαλύτερας αποστάσεως από της έναντι γραμμής δομήσεως.

8. Το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικοδομών ορίζεται ως ακολούθως: Εις ουδεμίαν θέσιν των όψεων αυτών επιτρέπεται να υφίσταται ύψος υπερβαίνον τα δέκα μέτρα (10 μ.) μετρούμενον από του φυσικού εδάφους ή του προϋφισταμένου τεχνητώς διαμορφωμένου τοιούτου εις την εξεταζομένην θέσιν της οικοδομής μέχρι του υψηλότερου σημείου αυτής μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης.

8. α) Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους της οικοδομής απαγορεύεται οιαδήποτε κατασκευή πλην στέγης, καπνοδόχων και αεραγωγών. Αι εξαιρούμεναι αύται κατασκευαί επιβάλλεται να έχουν μορφήν, διαστάσεις, κλίσεις κ.λπ. απολύτους συμφώνους προς τα παραδοσιακά πρότυπα. Ομοίως επιτρέπεται η εγκατάστασις ηλιακών θερμοσιφώνων – υπό την προϋπόθεσιν ότι οι μεν ηλιακοί συλλέκται θα ενσωματώνονται εις την στέγην και εφ' όσον τουτον δεν είναι τεχνικών εφικτόν θα επικάθηνται αυτής ακολουθούντες πλήρως την κλίσιν της, το δε δοχείον αποθηκεύσεως του θερμού ύδατος θα τοποθετήται κάτωθεν της στέγης.

9. Εις περίπτωσιν ανεγέρσεως οικοδομής εις αντικάστασιν παλαιάς τοιαύτης υφιαταμένης κατά την δημοσίευσιν του παρόντος, η νέα οικοδομή τοποθετείται υποχρωτικώς εις την θέσιν της παλαιάς. Αλλαγή θέσεως της νέας οικοδομής δύναται να επιτραπή μόνον μετ' έγκρισιν της Ε.Α.Ε.Ε. αλλ' άνευ υπερβάσεως των επιτρεπομένων, συντελεστού δομήσεως και ποσοστού καλύψεως.

Η ύπαρξις και ακριβής θέσις της παλαιάς οικοδομής εντός του οικοπέδου ως και εν σχέδει προς τας ομόρους ιδιοκτησίας θα αποδεικνύεται διά φωτογραφιών θεωρημένων παρά της αρμοδίας διά την έκδοσιν των σχετικών αδειών κατεδαφίσεως και ανοικοδομήσεως Αρχής.

10. Απαγορεύονται αι κατασκευαί: α) κτιρίων επί υποστρωμάτων (SUR PILLOTIS) και β) λυομένων οικίσκων εις ολόκληρον την περιοχήν την καθοριζομένην υπό των διοικητικών ορίων των Δήμων ή Κοινοτήτων του όρους Πηλίου.

### Άρθρον 3.

Σύνθεσις όγκων – Διάταξις κτιρίων – Μορφολογικά στοιχεία.

1. Η διάταξις των όγκων των κτιρίων επιβάλλεται να προσαρμόζεται εις τα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος, ως προς την σύνθεσιν, την κλίμακα και τας αναλογίας των επί μέρους όγκων. Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται να επιβάλη τροποποιήσεις προκειμένου να επιτευχθεί περαιτέρω ανεξαρτητοποιήσις τμημάτων του όγκου του κτιρίου, μέχρι και της δημιουργίας πλειόνων απολύτως διακεκριμένων κτιρίων εάν τούτο επιβάλλεται από τας συνθήκας και τα χαρακτηριστικά παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος.

2. Επιβάλλεται η κατασκευή τετρακλινούς ή πολυκλινούς στέγης διά την κάλυψιν των κτιρίων, με τας απολύτως ελαχίστας κατά τα παραδοσιακά πρότυπα κλίσεις και πάντως ουχί μεγαλυτέρας των τριάκοντα πέντε επί τοις εκατόν (35%). Η επικάλυψις της στέγης επιβάλλεται να γίνεται διά πλακών Πηλίου. Μόνον εις τους οικισμούς της ομάδος ΙΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος δύναται η επικάλυψις αν γίνη και διά βυζαντινών κεράμων.

Η κατασκευή της τετρακλινούς ή πολυκλινούς κατά τα ως άνω στέγης είναι υποχρεωτική έστω και εάν άνωθεν του κατασκευαζομένου τμήματος οικοδομής επιτρέπεται ή προβλέπεται η κατασκευή επί πλέον ορόφου ή ορόφων.

Η στέγη επιβάλλεται να προεξέχη εκ των όψεων του κτιρίου κατά πενήκοντα έως εβδομήκοντα εκατοστά (0,50-0,70) του μέτρου.

3. Απαγορεύεται η έναρξις και εκτέλεσις των οικοδομικών εργασιών αίτινες ακολουθούν τας τοιαύτας του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πληρώσεως του κτιρίου προ της πλήρους περατώσεως των εργασιών κατασκευής της στέγης και της επικεραμώσεως αυτής.

4. Αι όψεις των κτιρίων δέον όπως προσαρμόζωνται στα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος με τας ακόλουθους υποδείξεις:

α) Απαγορεύεται η διαμόρφωσις επιπέδου όψεως του κτιρίου με κυριαρχούντα άξονα τον οριζόντιον, λαμβανομένων προς τούτον υπ' όψιν και των μελλοντικών ορόφων των δυναμένων να κτισθούν νομίμως. Εν πάση περιπτώσει δύναται η Ε.Ε.Α.Ε. κατά την κρίσιν της εις ειδικάς περιπτώσεις να επιτρέπη άλλως.

β) Εις περίπτωσιν κατά την οποίαν η κατασκευή καολουθεί την παραδοσιακήν μορφήν επιβάλλεται ο μελετητής αν προβλέψη διά την ενίσχυσιν αυτής κατ' ίσα διαστήματα διαζώματα (σενάζ) εκ ξύλου συμπαγούς ή οπλισμένου σκυρωδέματος ύψους δέκα έως δέκα επτά εκατοστά του μέτρου (0.10 – 0.17 μ.).

γ) Οι χρωματισμοί των τοίχων εξωτερικώς επιβάλλεται να γίνωνται διά λευκού χρώματος ή ελαφρών αποχρώσεων αυτού. Η χρήσις ετέρου χρώματος επιβάλλεται εφ' όσον τούτο κυριαρχεί ή επαναλαμβάνεται συχνά εις τα παραδοσιακά κτίρια της πλησίον περιοχής.

δ) Αι καπνοδόχοι των εστιών (τζάκια) και οι σωλήνες αποχετεύσεων και των εν γένει εγκαταστάσεων δέον να τοποθετώνται εξ ολοκλήρου εντός του σώματος του τοίχου (εντοιχισμένοι) ή εφ' όσον τούτο δεν είναι εφικτόν, να τοποθετώνται εις το εσωτερικόν του κτιρίου.

5. Άπαντα τα κουφώματα των όψεων του κτιρίου επιβάλλεται να είναι ξύλινα ως ακολούθως:

α) Τα υαλοστάσια αν χωρίζονται δι' υποδιαιρέσεων (καϊτίων) εις τετράγωνα ή ορθογώνια πλαίσια.

β) Τα εξώφυλλα να είναι ταμπλαδωτά ή καρφωτά (σανιδωτά), να τοποθετώνται δε εις το αυτό επίπεδον με την εξωτερικήν επιφάνειαν των τοίχων του κτιρίου.

γ) Τα ανοίγματα επιβάλλεται να ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα, τόσον ως προς την θέσιν αυτών εις τ ο κτίριον και (όροφον), όσον και ως προς την μορφήν και τας συνήθεις αυτών αναλογίας και αποστάσεις.

δ) Τα ανοίγματα των καταστημάτων δέον αν είναι περιωρισμένων διαστάσεων εις τρόπον ώστε να μην επέρχεται διάλυσις των όγκων των κτιρίων εις την βάση αυτού, τα Δε κουφώματα αυτών θα είναι αναλόγου κατασκευής με τα υπόλοιπα κουφώματα του κτίσματος (ταμπλαδωτά – καρφωτά).

ε) Επιτρέπεται η τοποθέτησις σιδηρών κιγκλιδωμάτων ασφαλείας εις παράθυρα και θύρας μορφής απλής (ράβδοι διατομής στρογγύλης ή τετραγώνου, αι οποία σχηματίζουν τετράγωνα ή ορθογώνια σχήματα). Ταύτα υποχρεωτικώς θα χρωματίζονται μαύρα.

6. Επιτρέπεται η κατασκευή των κατωτέρω στοιχείων.

α) Προεξοχών χώρων (κλειστοί εξώσται) εις τον τελευταίον επιτρεπόμενον όροφον του κτιρίου και εις όλας τας όψεις αυτού. Το μέγιστον πλάτος αυτών μετρούμενον εκ της αντιστοίχου όψεως του κτιρίου δεν θα υπερβαίνη τα εξήκοντα εκατοστά του μέτρου (0,60), το δε ολικόν μήκος των δεν θα υπερβαίνη το  $\frac{1}{2}$  της περιμέτρου του ορόφου. Εις τα υπόλοιπα τμήματα του ίδιου ορόφου του κτιρίου επιτρέπεται προεξοχή αυτού μέχρι είκοσι εκατοστά πλάτους. Άπασαι αι ως άνω προεξοχαί προσμετρούνται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου. Εφ' όσον προβλέπεται η κατασκευή εις τον τελευταίον όροφον διωρόφου οικοδομής κλειστών εξωστών επιβάλλεται όπως το ισόγειον έχει μικτόν εξωτερικόν ύψος τρία και ήμισυ μέτρα (3.50 μ.) μετρούμενον από του χαμηλοτέρου σημείου του ίχνους της οικοδομής (τομής των όψεων αυτής μετά του φυσικώς ή προϋφισταμένου τεχνητώς διαμορφωμένου εδάφους). Εις περίπτωσιν όμως τριωρόφου οικοδομής επιβάλλεται όπως οι δύο πρώτοι όροφοι έχουν εξωτερικόν ύψος εξ μέτρα και πενήκοντα εκατοστά του μέτρου (6.50 μ.) μετρούμενον κατά τον αυτόν ως άνω τρόπον ακριβώς. Μικραί αποκλίσεις από του κατά τα ως άνω οριζομένου ύψους επιτρέπονται μόνον μετ' έγκρισιν της Ε.Ε.Α.Ε.

Το ελεύθερον ύψος ορόφου δέον όπως είναι τουλάχιστον δύο μέτρα και τεσσαράκοντα εκατοστά του μέτρου (2.40).

β) Ανοικτών εξωστών περιωρισμώνων διαστάσεων μόνον μετ' έγκρισιν της Ε.Ε.Α.Ε. Ούτι δεν προσμετρούνται εις τον συντελεστήν δομήσεως. Οι ως άνω εξώσται αθ καλύπτονται με την προέκτασιν της στέγης των κτιρίων πλην των περιπτώσεων εξωστών εν προβόλω εις κατοικίας διωρόφους αγροτικού τύπου, διά τους οποίους δεν απαιτείται η επιστέγασίς των. Πάντως ο τρόπος κατασκευής και η μορφή των εξωστών δέον όπως εναρμονίζονται με την παραδοσιακήν αρχιτεκτονικήν του κτιρίου.

γ) Επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών εν εσοχή εις το ισόγειον ή εις περίπτωσιν τριωρόφου οικοδομής εις τον τελευταίον όροφον αυτής μεγίστου πλάτους 2.00 μέτρων και μεγίστου μήκους μέχρι του  $\frac{1}{3}$  του μήκους της αντιστοίχου όψεως του κτιρίου. Απαγορεύεται η κατασκευή γωνιακών εξωστών εν εσοχή. Οι εν εσοχή εξώσται προσμετρούνται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου. Εν πάσει περιπτώσει η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται κατά την κρίσιν της εις ειδικάς περιπτώσεις να επιτρέπη άλλως.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών εν εσοχή ή εν προβόλω εις τους οικισμούς τους περιλαμβανομένους εις την ομάδα I και II της παραγρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος.

δ) Η ελαχίστη απόστασις όψεων μετ' εν προβόλω εξωστών εκ των ορίων των παρακειμένων και των έναντι ιδιοκτησιών ορίζονται εις τέσσαρα (4.00) μέτρα.

ε) Τα κιγκλιδώματα των ανοικτών εν εσοχή ή εν προβόλω εξωστών δέον να είναι απλής μορφής ξύλινα ή σιδηρά ρη αρμονία προς τα τοιαύτα του αμέσου περιβάλλοντος της οικοδομής, κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και συμφώνως προς τας υποδείξεις της Ε.Ε.Α.Ε.

Διά τους οικισμούς τους περιλαμβανομένους εις την ομάδα III της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος επιτρέπεται η τοποθέτησις μεταλλικών κιγκλιδωμάτων ή η κατασκευή συμπαγών στηθαίων.

Απαγορεύεται όμως η χρησιμοποίησις υαλοπινάκων εν γένει ή πλαστικών υλικών ως κυρίων ή δευτερευόντων στοιχείων των κιγκλιδωμάτων.

στ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικών κλιμάκων οδηγουσών εις του ορόφους, εκτός εάν αύται κατασκευάζονται επί κεκλειμένου εδάφους ή οδηγούν εις διαφορετικά επίπεδα αυλής.

Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής κλίμακος οδηγούσης εκ πλατύσκαλου κυρίας εισόδου του ισογείου, μόνον μέχρι ύψους πενήκοντα εκατ. του μέτρου και με γραμμήν αναβάσεως κάθετον προς την όψιν της οικοδομής. Εάν λόγω

μεγαλύτερας κλίσεως του εδάφους απαιτείται μεγαλύτερο ανάπτυγμα κλίμακος τότε δύναται αν κατασκευασθή το υπόλοιπον τμήμα επί του κεκλιμένου εδάφους εις ένα ή διαφορετικά επίπεδα ή εν ανάγκη λόγω ελλείψεως χώρου δύναται ν' αναπτυχθή παραλλήλως προς την όψιν και εν επαφή με αυτήν.

Εις του οικισμούς τους περιλαμβανομένους εις την ομάδα ΙΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής κλίμακος μόνον εις περιπτώσιν προσθήκης ανεξαρτήτου λειτουργικώς ορόφου επί υπάρχοντος κτίσματος και εν πάση περιπτώσει παραλλήλως και εν επαφή προς την όψιν της οικοδομής. Τα κιγκλιδώματα των κλιμάκων της ανωτέρω παραγράφου κατασκευάζονται συμφώνως προς τ' αναφερόμενα εις την παράγραφον 6ε. του παρόντος άρθρου, αι ανοικταί κλίμακες δεν προσμετρούνται εις τον συντελεστήν δομήσεως και την κάλυψιν του οικοπέδου. Άπαντα τα κατά την προηγούμενην παράγραφον στοιχεία προσαρμόζονται κατά την μορφήν, το υλικόν, τον τρόπον κατασκευής και τους χρωματισμούς, εις τα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος και εις τας υποδείξεις της Ε.Ε.Α.Ε.

7. α) Οι μανδρότοιχοι εις τους οικισμούς τους περιλαμβανομένους εις την ομάδα Ι της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος επιβάλλεται να κατασκευάζονται από εμφανή λιθοδομή ολόσωμον (όχι επένδυσιν). Εις τους οικισμούς των ομάδων ΙΙ και ΙΙΙ της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος, δύναται ουτοι αν κατασκευάζονται και από οπτοπλινθοδομήν επιχρυσμένην εξωτερικών με κοινόν τριπτόν επίχρισμα, να έχουν δε πλάτος τουλάχιστον είκοσι εκατοστά του μέτρου (0,20 μ.). Το ύψος των δεν πρέπει να υπερβαίνη τα δύο (2) μέτρα. Οσάκις οι μανδρότοιχοι χρησιμεύουν και ως τοίχοι αντιστηρίξεως δύναται αν υπερβούν το ύψος των δύο (2) μέτρων, αν αυτό κριθή απαραίτητον και εγκριθή τούτο υπό της Ε.Ε.Α.Ε.

β) Αι αυλόθυραι της κυρίας εισόδου επιβάλλεται να είναι ξύλιναι. Εις περιπτώσιν μανδροτοίχου με ύψος μεγαλύτερον του ενός μέτρου η αυλόθυρα της κυρίας εισόδου επιβάλλεται να είναι εστεγασμένη με δικλινή ή τετρακλινή στέγην.

8. Εγκαταστάσεις επί των κοινοχρήστων χώρων.

9. α) Έκαστον έργον υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) επιβάλλεται να είναι υπόγειον. Η τοποθέτησις των μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος κ.λπ. ως και παντός ετέρου στοιχείου των παροχών των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας επιβάλλεται να γίνεται εις μη προβαλλομένην θέσιν των κοινοχρήστων χώρων.

β) Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) υποχρεούνται να αναλαμβάνουν ιδίαις δαπάναις την εγκατάστασιν ή την αναμόρφωσιν και βελτίωσιν των εγκαταστάσεων τους εις την περιοχήν ώστε να διατηρήται η μορφή του συνόλου.

Επίσης υποχρεούνται να αναλαμβάνουν την αποκατάστασιν της αρχικής μορφής οδών και κοινοχρήστων χώρων εις του οποίους επενέβησαν διά την εγκατάστασιν των δικτύων των.

γ) Εκάστη εργασία αφορώσα εις την διαμόρφωσιν, τροποποίησιν ή ανάπλασιν κοινοχρήστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λπ.) εκτελείται κατά τρόπον προσαρμοζόμενον εις τα παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Ε.Α.Ε.

δ) Επιβάλλεται η εγκατάστασις ανά έκαστον οικοδομικόν τετράγωνον μιας ομαδικής κεραιάς τηλεοράσεως και εις μη προβαλλομένην θέσιν. Εφ' όσον υπάρχουν εις οικοδομικόν τετράγωνον μία ή πλείονες μεμονωμένα κεραιάι, αύται αντικαθίστανται διά μιας εξυπηρετούσης ολόκληρον το οικοδομικόν τετράγωνον.

Εις περιπτώσιν καθ' ην, δι' οιονδήποτε λόγον δεν είναι δυνατή η εγκατάστασις κατά τα ως άνω ομαδικής κεραιάς τηλεοράσεως, αι μεμονωμέως εγκαθιστάμεναι τιοαύται, δέον να τοποθετώνται εγγύς του κτιρίου και της περιφράξεως, ώστε να μην είναι αισθητή η παρουσία των, υπό την προϋπόθεσιν ότι θα είναι δυνατή η λήψις του οπτικού και ακουστικού σήματος.

ε) Δεν επιτρέπεται γενικώς η ανάρτησις φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπεται η ανάρτησις απλών επιγραφών κοινών ή εγχρώμων κατόπιν εγκρίσεως

της Ε.Ε.Α.Ε. ήτις θέλει εγκρίνει και την θέσιν, τας διαστάσεις και την μορφήν αυτών.

Αι επιγραφαί πρέπει αν είναι αναγεγραμμένα εις την Ελληνικήν γλώσσαν. Επιτρέπεται η ύπαρξις ομού μετά της ελληνικής επιγραφής και ξενογλώσσων τοιούτων (μεταφραζουσών την Ελληνικήν) υπό τον όρον ότι τα ξενογλώσσα στοιχεία δεν θα υπερβαίνουν εις μέγεθος τα Ελληνικά.

στ) Δεν επιτρέπεται η ανάρτησις επιγραφών επί στηθαίων δωματίων, εξωστών και κλιμάκων, καθώς και η τοποθέτησις ικριωμάτων εν γένει επί δωματίων των κτιρίων εντός των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων και των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού. Ομοίως δεν επιτρέπεται η τοποθέτησις διαφημίσεως εις χώρους με ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά και αρχαιολογικούς χώρους.

ζ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ή αλλαγή οποιουδήποτε στοιχείου κοινοχρήστων χώρων ως πλακοστρώσεων οδών και πλατειών, φρεάτων κρηνών, αναβαθμών, δένδρων και τοξοτών ανοιγμάτων. Εις περίπτωσιν κατά την οποίαν συντρέχουν σοβαροί λόγοι διά την κατεδάφισιν ή αντικατάστασιν ή ααναμόρφωσιν τινός εκ των στοιχείων των κοινοχρήστων χώρων απαιτείται έγκρισις της Ε.Ε.Α.Ε.

η) Η επικάλυψις των οδών και πλατειών επιβάλλεται να γίνεται κατά τους παραδοσιακούς τρόπους κατασκευής ή με σύγχρονα υλικά κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Ε.Α.Ε.

θ) Επιτρέπεται η κατασκευή πετασμάτων διά μονοχρώμου υφάσματος μόνον εις περίπτωσιν καταστημάτων και χώρων απραμονής ατόμων, κέντρων αναψυχής, κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Ε.Α.Ε. και μόνον εις οικισμούς των ομάδων ΙΙ και ΙΙΙ της απρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος.

10. Προ της χαράξεως επαρχιακής, κοινοτικής ή δημοτικής οδού απαιτείται έγκρισις της μελέτης υπό της Ε.Ε.Α.Ε. ήτις δέον να κοινοποιείται εις τους αρμοδίους φορείς εγκαίρως (Δ/νσιν Παραδ. Οικισμών της Γενικής Δ/νσεως Οικισμού, Ε.Ο.Τ, ΥΠ.ΠΕ κλπ.) προς ενημέρωσιν.

#### Άρθρον 4.

##### Επιτρεπόμεναι χρήσεις

1. Εντός των ορίων των εις παρ. 1 του άρθρου 1 του παρόντος οικισμών, επιτρέπεται η ανέγερσις κτιρίων κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού, απαγορεύεται όμως η κατασκευή οιουδήποτε κτιρίου, η χρήσις του οποίου θα ωχλούσε απαραδέκτως την περιοχίν, κατά την κρίσιν της Ε.Ε.Α.Ε. Επίσης απαγορεύεται η χρησιμοποίησις ακαλύπτων χώρων δι' απορρίμματα.

#### Άρθρον 5.

##### Παρεκκλίσεις

1. Διά την επισκευήν και αποκατάστασιν παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, χορηγείται άδεια οικοδομής κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Ε.Α.Ε. έστω και αν αι αιτούμεναι να εκτελεστούν εργασίαι αντίκεινται εις τας διατάξεις του παρόντος Διατάγματος.

Εις τας ως άνω περιπτώσεις και υπό τας αυτούς όρους επιτρέπεται επιτρέπεται η προσθήκη κατ' επέκτασιν απαιτητήτων χώρων διά την εξυπηρέτησιν της κατοικίας, όπως λουτρού και κουζίνας, εφ' όσον ούτοι δεν υπάρχουν ή δεν δύνανται να δημιουργηθούν εντός του υπάρχοντος κτίσματος, ως και η κατασκευή φούρνου κατ' επέκτασιν ή ανεξαρτήτως του κτιρίου.

Η ύπαρξις και η θέσις της παλαιάς οικοδομής εντός του οικοπέδου θα αποδεικνύεται διά φωτογραφιών θεωρημένων υπό της αρμοδίας διά την έκδοσιν της σχετικής αδείας Πολεοδομικής Αρχής.

2. Προκειμένου περί κτισμάτων ερειπωμένων ή κατεδαφιστέων ως ετοιμορρόπων ή επικινδύνων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, επιτρέπεται η αναστήλωσις των έστω και εάν αι απαιτούμεναι να εκτελεσθουν εργασίαι αντίκεινται εις τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος, κατόπιν όμως



τεκμηριωμένης μελέτης, εκ της οποίας θα προκύπτει η ακριβής αρχική μορφή του κτίσματος και κατόπιν εγκρίσεως κατά περιπτώσεις της Ε.Ε.Α.Ε. ή του ΥΠ.Π.Ε.

#### Άρθρον 6.

##### Ειδικαί διατάξεις.

1. Διά την κατεδάφισιν παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεσιν λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων εξ αυτών ως και διά την καθαίρεσιν εξοπλισμού ιδιωτικών καιδημοσίων χώρων (μάνδραι, λιθόστρωτα, κρήναι, φρέατα, κοπή αξιόλογων δένδρων κ.λπ.) απαιτείται άδεια. Η σχετική άδεια κατεδαφίσεως ή καθαιρέσεως παρέχεται μόνον κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Ε.Α.Ε. ή - κατά περιπτώσιν- του ΥΠ.Π.Ε. και υπό την προϋπόθεσιν ότι το προς κατεδάφισιν ή καθαίρεσιν στοιχείον δεν αποτελεί αξιόλογον ή χαρακτηριστικών πρότυπον δείγμα της περιοχής και η αφαίρεσις αυτού δεν θα αλλοιώσῃ την αισθητικὴν ενότητα πλην της περιπτώσεως της αναφερομένης εις την παράγραφον 2 του προηγουμένου άρθρου.

2. Διά την διαμόρφωσιν ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνον αι απολύτων αναγκαίαι εκσκαφαί.

Εις περιπτώσιν κεκλιμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωσις του οικοπέδου δι' αναλημματικών τοίχων ή πρανών μεγίστου ύψους ενός καιημίσεως (1,50) μέτρου, από του φυσικού εδάφους.

Παρέκλισις του ανωτέρω μεγίστου ύψους επιτρέπεται κατόπιν εγκρίσεως της Ε.Ε.Α.Ε. ή - κατά περιπτώσιν - του ΥΠ.Π.Ε. και μόνον εις περιπτώσεις όπου τούτο επιβάλλεται απολύτως διὰ λόγους τεχνικούς ή αισθητικούς και υπό την προϋπόθεσιν ότι η κατασκευή αυτή δύναται ενταχθή αισθητικώς εις το περιβάλλον.

3. Εις περιπτώσιν κατασκευής τοίχων αντιστηρίξεως, ούτοι διαμορφούνται από απόψεως υλικού και τρόπου ακτασκευής, συμφώνως προς τα παραδοσιακά πρότυπα και τας υποδείξεις της Ε.Ε.Α.Ε. ή - κατά περιπτώσιν - του ΥΠ.Π.Ε.

4. Δεν έχει εφαρμογήν το άρθρο 102 του Γ.Ο.Κ/1973 διὰ του ροικισμούς των ομάδων I, II και III της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος.

#### Άρθρον 7.

##### Γενικαί Διατάξεις.

1. Διά την χορήγησιν οιασδήποτε αδείας διὰ την ανέγερσιν νέου κτιρίου ή της προσθήκης ή επισκευής κ.λπ. ως και κατεδαφίσεως ή καθαιρέσεως στοιχείων εξ υπαρχουσών οικοδομών, απαιτείται, πέραν των απαιτουμένων υπό των κειμένων σχετικών διατάξεων στοιχείων και η υποβολή δύο τουλάχιστον φωτογραφιών διὰ των οποίων θ' αποδεικνύεται η θέσις του οικοπέδου μετά του τυχόν υπάρχοντος κτίσματος και αι όμοροι ιδιοκτησίαι μετά των εντός αυτών κτισμάτων. Αύται δέον να θεωρούνται υπό της αρμοδίας διὰ την έκδοσιν της σχετικής αδείας Πολεοδομικής Αρχής.

2. Προ της εκδόσεως αδείας, ανεγέρσεως νέας οικοδομής, επισκευής αποκαταστάσεως προσθήκης ή κατασκευής έργων, κατεδαφίσεως ή καθαιρέσεως στοιχείων οικοδομών απαιτείται έγκρισις της Ε.Ε.Α.Ε.

3. Άδειαι εκδοθείσαι μέχρι της δημοσιεύσεως του απρόντοα και μη εφαρμοσθείσαι εν όλω ή εν μέρει, αναθεωρούνται εν όλω ή διὰ τας υπολοίπους εργασίας, εφαρμοζομένων των διατάξεων του άρθρου 3 του παρόντος και κατά τας υποδείξεις της Ε.Ε.Α.Ε.

#### Άρθρον 8.

1. Όροι και περιορισμοί δομήσεως διὰ την εκτός των ορίων των εν άρθρω 1 του παρόντος οικισμών αλλ' εντός των διοικητικών ορίων των δήμων ή κοινοτήτων εις τους οποίους υπάγονται ούτοι, περιοχὴν ισχύουν οι προβλεπόμενοι διὰ του από 6.10.78 Π.Δ/τος "περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων

των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών” (ΦΕΚ 538 Δ/78) εξαιρέσει του άρθρου 4.

2. Διά την αυτήν ως άνω περιοχήν ισχύουν αι διατάξεις των άρθρων 3, 5 και αι παρ. 1, 2, 3 του άρθρου 6 του παρόντος.

Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται κατά την κρίσιν της να επιφέρει μικράς αλλαγάς, διά λόγους λειτουργικούς. Επίσης δύναται η επικάλυψις της στέγης εις την αυτήν περιοχήν να γίνεται διά βυζαντινών κεράμων.

Εις τον Υπουργόν Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αναθέτομεν την δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος Διατάγματος.

Εν Αθήναις τη 11 Ιουνίου 1980