

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΜΕΡΟΣ Ι ΣΧΕΔΙΑΣΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΜΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ – ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ (ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ)

§1. Κρατικές παρεμβάσεις μέσω ορθολογικού σχεδιασμού	
I. Η συνταγματική ρύθμιση.....	4
II. Το νομικό πλαίσιο της κρατικής παρέμβασης μέσω του ορθολογικού σχεδιασμού	
A. Χωροταξικές παρεμβάσεις στον ευρύτερο εκτός σχεδίου χώρο	
1. Εθνικό Χωροταξικό Σχέδιο και Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια.....	5
2. Άλλες παρεμβάσεις στον ευρύτερο χώρο: Περιοχές Οδικών ειδικών χωρικών παρεμβάσεων (ΠΕΧΠ) .....	7
B. Πολεοδομικές παρεμβάσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές μέσω ορθολογικού σχεδιασμού .....	8
1. Γενικές πολεοδομικές παρεμβάσεις	
A) Ρυθμιστικά σχέδια (ΡΣ) .....	9
B) Γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) .....	9
Γ) Σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ).....	10
2. Ειδικές πολεοδομικές παρεμβάσεις	
A) Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) .....	11
B) Βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές (ΒΕΠΕ) .....	11
Γ) Περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) .....	12
Δ) Σχέδια ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) .....	13
Ε) Σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας (ΣΧΑΠ) .....	13
ΣΤ) Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) .....	14
Ζ) Σχέδια πόλεων ή ρυμοτομικά σχέδια (ΣΠ).....	14

§2. Πολεοδομικές παρεμβάσεις χωρίς σχεδιασμό στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως	
I. Υποκατάστατα χωροταξικού σχεδιασμού: Ειδικές χωροταξικές Μελέτες (ΕΧΜ) και Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) .....	15
II. Υποκατάστατα πολεοδομικού σχεδιασμού : Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια - Σημειακές παρεμβάσεις σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές	
A. Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια.....	17
B. Σημειακές παρεμβάσεις σε περιοχή εκτός σχεδίου εκτάσεως 6.000 τετρ. μέτρων τουλάχιστον.....	18
III. Κανονιστικές ρυθμίσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές	
A. Καθορισμός γενικών όρων και περιορισμών δόμησης για όλα τα γήπεδα .....	19
B. Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης για συγκεκριμένες περιοχές (ζώνες προστασίας και δόμησης) .....	20
Γ. Καθορισμός ζωνών γύρω από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλεως .....	22
§3. Αντίθετες με τον ορθολογικό σχεδιασμό οι παρεμβάσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως για τον καθορισμό όρων δόμησης .....	22

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'**

##### **ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΕ ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ**

§1. Η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού των περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως και οι συνέπειες της .....	25
§2. Η νομική δυνατότητα κρατικής παρέμβασης στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως .....	26
§3. Το νομικό καθεστώς της δόμησης εκτός σχεδίου πόλεως .....	28
§4. Περιεχόμενο της περιοχής εκτός σχεδίου πόλεως.....	30
§5. Περιοχές εντός και εκτός σχεδίου πόλεως	
I. Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως .....	31
II. Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως .....	34
III. Το κριτήριο της διάκρισης των περιοχών σε εντός και εκτός σχεδίου πόλεως και η πρακτική σημασία της διάκρισης αυτής .....	35

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'**

##### **ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΓΕΝΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΓΗΠΕΔΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ**

§1. Δομήσιμες περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως: Άρθρα 162-180 ΚΒΠΝ (π.δ.γμاتا 6-10-1978 και 24-5-1985, όπως ισχύουν)	
I. Γενικές διατάξεις για τα γήπεδα (άρθρο 162 ΚΒΠΝ)	

A. Έννοια γηπέδου .....	39
B. Αρτιότητα γηπέδου κατά τον κανόνα και την παρέκκλιση	
1. Αρτιότητα κατά τον κανόνα.....	45
2. Αρτιότητα κατά παρέκκλιση	
Α) Λόγω κατάτμησης μεγαλύτερης έκτασης .....	47
Β) Λόγω απαλλοτριώσης (κατάτμηση από το νόμο) .....	51
3. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης.....	52
Γ. Γενικές ρυθμίσεις για τα κτίρια που ανεγείρονται στα γήπεδα	
1. Ανέγερση ενιαίου κτιρίου .....	52
2. Αποστάσεις κτιρίων	
Α) Από τους άξονες οδών - Ασφάλεια υπεραστικής συγκοινωνίας».....	52
Β) Αποστάσεις κτιρίων σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις	
II. Ειδικές διατάξεις για κάθε κατηγορία κτιρίου (άρθρα 162-180 ΚΒΠΝ)	
A. Χρήσεις κτιρίων	
1. Κτίρια κατοικίας (αγροικίας) .....	56
2. Ειδικά κτίρια .....	56
Α) Κοινοφελή κτίρια .....	56
Β) Ειδικά μη κοινοφελή κτίρια .....	57
B. Παρεκκλίσεις ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης	
Γ. Σύνδεση παρεκκλίσεων με χρήσεις κτιρίων	
1. Κτίρια κατοικίας.....	63
2. Ειδικά μη κοινοφελή κτίρια .....	65
Α) Κτίρια γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά και υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και αποθήκες.....	65
Β) Αντλητικές εγκαταστάσεις υδατοδεξαμενές-φρέατα .....	68
Γ) Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.....	68
Δ) Γραφεία - καταστήματα .....	71
Ε) Εμπορικές αποθήκες .....	71
ΣΤ) Τουριστικές εγκαταστάσεις.....	72
3. Κτίρια που εξυπηρετούν κοινοφελή σκοπό	
Α) Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Έργα Ύδρευσης κλπ) .....	74
Β) Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοσταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών .....	75
Γ) Εκπαιδευτήρια -Ευαγή ιδρύματα.....	76
Δ) Νοσοκομεία -Κλινικές .....	77
Ε) Αθλητικές εγκαταστάσεις.....	78
ΣΤ) Γραφεία Διοίκησης.....	79

Z) Ιεροί ναοί .....	79
H) Κοινοτικά ιατρεία .....	79
Θ) Κτίρια συγκοινωνιακών φορέων.....	79
I) Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου (ΚΤΕΟ) .....	79
ΙΑ) Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων-Κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων - Σταθμοί διοδίων .....	79
§2. Ζώνες δόμησης και προστασίας συγκεκριμένων εκτός σχεδίου περιοχών	
I. Δυνατότητα κρατικής παρέμβασης .....	80
II. Νομική και πολεοδομική φύση των ζωνών και ειδικών χρήσεων .....	83
§3. Εφαρμογή των διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού και του Κτιριοδομικού Κανονισμού στην εκτός σχεδίου δόμηση .....	87
§4. Οι θεμιτοί περιορισμοί της κυριότητας γηπέδων εκτός σχεδίου .....	88
§5. Καθορισμός ζωνών γύρω από εγκεκριμένα σχέδια πόλεως .....	90

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**

§1. Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και κάθετη συνιδιοκτησία	
I. Απαγόρευση σύστασης κάθετης συνιδιοκτησίας σε όλες τις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές .....	97
II. Ειδικές περιπτώσεις	
A. Κάθετη συνιδιοκτησία και τοπικά ρυμοτομικά σχέδια.....	100
B. Μεταβατική ρύθμιση των περιπτώσεων της κατ' εξαίρεση σύστασης κάθετης συνιδιοκτησίας.....	101
§2. Ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων στο ίδιο ακίνητο .....	104
§3. Σχέση των διατάξεων που ρύθμιζαν τη σύσταση και λειτουργία των διαφόρων μορφών ιδιοκτησίας με τις πολεοδομικές διατάξεις	
I. Ο χαρακτήρας του συστατικού μορφών ιδιοκτησίας διατάξεων ως ιδιωτικού δικαίου και όχι ως πολεοδομικών διατάξεων.....	107
II. Η περίπτωση της κάθετης συνιδιοκτησίας: Διάκριση της δυνατότητας σύστασης από αυτή της ανέγερσης κτιρίων στο ενιαίο ακίνητο .....	108

#### **ΜΕΡΟΣ II ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

##### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ)**

§1. Έννοια - Δικαιολογητικός λόγος.....	119
---	-----

§2. Διαδικασία καθορισμού περιοχής ως ΖΟΕ.....	126
§3. Απαγόρευση κατάτμησης γης .....	130
§4. Περιεχόμενο ΖΟΕ .....	132
§5. Πολεοδομική φύση των ΖΟΕ .....	137
§6. Άσκηση δικαιώματος προτίμησης στις ΖΟΕ	
I. Έννοια .....	138
II. Έναρξη - λήξη ισχύος.....	139
III. Διαδικασία άσκησης.....	139
IV. Μη άσκηση του δικαιώματος.....	141
§7. Μη εφαρμογή του θεσμού των ΖΟΕ στα νέα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ του v.2508/1997 .....	142

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΤΟΠΙΚΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ**

§1. Έννοια-προϋποθέσεις και διαδικασία έγκρισης τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων .....	145
§2. Πολεοδομική και νομική φύση των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων.....	148
§3. Περιεχόμενο - Είδη τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων .....	152
§4. Κύρια μειονεκτήματα των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων.....	156
§5. «Τοπικό» ρυμοτομικό σχέδιο για τη μεταφορά οικισμών .....	158
§6. Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια σε υπάρχοντες οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους	
I. Πολεοδομικό καθεστώς π.δ/τος της 20/30-8-1985.....	159
II. Πολεοδομικό καθεστώς v.2508/1997.....	160

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ**

§1. Δόμηση σε αρχαιολογικούς χώρους	
I. Οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων.....	163
II. Ζώνες προστασίας και προϋποθέσεις δόμησης	
A. Αρχαιολογικοί χώροι εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών	
A) Περιοχή απόλυτης προστασίας (Ζώνη προστασίας A).....	167
B) Περιοχή περιορισμένης προστασίας (Ζώνη προστασίας B) .....	170
B. Ιστορικοί τόποι .....	172
Γ. Μνημεία - Ζώνες προστασίας.....	173
§2. Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) .....	174
§3. Ασφάλεια υπεραστικής συγκοινωνίας - Ελάχιστες αποστάσεις από άξονες οδών	

I. Γενικά - Έννοια οδικών δικτύων .....	179
II. Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών.....	181
III. Κτίρια σε οικισμούς προ του 1923 και οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων .....	182
§4. Προστασία και δόμηση παράκτιων περιοχών	
I. Γενικά-Συνταγματική προστασία .....	185
II. Νομικό καθεστώς	
A. Προστασία και δόμηση αιγιαλού και παραλίας .....	187
B. Πρόσβαση προς τις ακτές και απαγόρευση περιφράξεων	
1. Οδοί προς τις ακτές .....	192
2. Εξασφάλιση πρόσβασης πεζών προς τη θάλασσα - Απαγόρευση περιφράξεων σε ζώνη 500 μ. από τις ακτές.....	193
3. Διαδικασία κατεδάφισης των περιφράξεων που εμποδίζουν την πρόσβαση προς τις ακτές.....	197
4. Απαγόρευση περιφράξεων και δικαίωμα ιδιοκτησίας.....	201
§5. Ίδρυση κοιμητηρίων	
I. Νομικό πλαίσιο ίδρυσης - Γενικές ρυθμίσεις .....	203
II. Θέση και διάταξη κτισμάτων και εγκαταστάσεων - Όροι δόμησης.....	206
III. Αποστάσεις κοιμητηρίων από σχέδια πόλεως ή πολεοδομικές μελέτες .....	206
IV. Ίδρυση κοιμητηρίων μέσω τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων .....	211
V. Κοιμητήρια εγκαταλελειμμένα: μετατροπή σε κοινόχρηστους χώρους ....	213
§6. Υδατορέματα	
I. Έννοια .....	213
II. Επιτρεπτές επεμβάσεις.....	217
III. Ενταξη υδατορέματος σε πολεοδομική ρύθμιση και δόμηση ακινήτων.....	220

### ΜΕΡΟΣ III

#### ΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΠΟΥ ΣΤΕΡΟΥΝΤΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

##### ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

##### ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

§1. Ρυθμίσεις ν.δ. 17-7-1923 : Μη πρόβλεψη οργάνων διαδικασίας διαπί- στωσης ύπαρξης και προσδιορισμού ορίων οικισμών προ του 1923 .....	228
§2. Ρυθμίσεις ν. 947/1979 : Εξουσιοδότηση για τη διαδικασία καθορισμού των ορίων οικισμών προ του 1923 .....	229
§3. Πολεοδομικές ρυθμίσεις για τους οικισμούς προ του 1923 (π.δ. 2/13-3-1981, άρθρα 99-108 ΚΒΠΝ)	

I. Γενικά - Έκταση εφαρμογής .....	232
II. Τρόπος καθορισμού των ορίων οικισμών προ του 1923.....	234
III. Διαδικασία καθορισμού των ορίων .....	235
IV. Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης	
A. Αρτιότητα οικοπέδων .....	238
B. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης - Συντελεστής δόμησης .....	239
Γ. Μέγιστος αριθμός ορόφων και μέγιστο ύψος κτιρίων.....	241
Δ. Γραμμή δόμησης - τοποθέτηση οικοδομής.....	243
Ε. Γενικές ρυθμίσεις - εγκαταστάσεις σε οικισμούς προ του 1923 .....	245
ΣΤ. Μεταβατικές ρυθμίσεις .....	249
Ζ. Εφαρμογή διατάξεων ΓΟΚ.....	251
Η. Περιπτώσεις μη εφαρμογής π.δ/τος της 2/13-3-1981	
1. Παραδοσιακοί οικισμοί προ του 1923.....	253
2. Οικισμοί προ του 1923 με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους οριοθετημένοι βάσει π.δ. της 24-4/3-5-1985.....	254

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄**

### **ΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ**

§1. Γενικά - Πολεοδόμηση και δόμηση των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους	
I. Νόμος 1337/1983 «Για την επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων .....	255
II. Νόμος 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας.....	256
§2. Δόμηση οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους	
I. Νομικό πλαίσιο: π.δ/γμα της 24-4/3-5-1985 ( άρθρα 79 επ. ΚΒΠΝ).....	257
II. Κατηγοριοποίηση των οικισμών .....	258
III. Διαδικασία καθορισμού των ορίων οικισμού .....	262
IV. Τρόπος καθορισμού των ορίων οικισμού.....	270
V. Καθορισμός γενικών όρων δόμησης	
A. Αρτιότητα - κάλυψη - συντελεστής και σύστημα δόμησης - ύψος κτιρίων.....	275
B. Γραμμή δόμησης.....	279
Γ. Γενικές ρυθμίσεις : Απαγορεύσεις ανέγερσης κτισμάτων και εγκαταστάσεων .....	281
VI. Ειδικοί όροι δόμησης .....	287
§3. Πολεοδόμηση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.....	288

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:** Κυριότερες διατάξεις του Κώδικα Πολεοδικής Νομοθεσίας,

όπως ισχύουν σήμερα για τη δόμηση των περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως.....	291
<b>ΒΑΣΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ: .....</b>	<b>355</b>
<b>ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ: .....</b>	<b>357</b>