

Β.Δ. 25 Αυγ./1969 ΦΕΚ 164/Α/1.9.1969^{1 2}**Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον**

Έχοντες υπόψιν τας διατάξεις του από 17 Ιουλ 1923 Ν.Δ/τος "περί σχεδίων πόλεων κλπ." ως μεταγενεστέρως ετροποποιήθησαν και συνεπληρώθησαν και δη του άρθ 9 αυτού, τας διατάξεις του Α.Ν. 314/1968 "ερί παροχής εις τον Υπουργόν Βορείου Ελλάδος και Νομάρχας, αρμοδιότητας κλπ." (ΦΕΚ 47/Α) εν συνδυασμό προς τας τοιαύτας του Νομ. 3200/1955 "περί διοικητικής αποκεντρώσεως" (άρθ. 1 παρ. 2 εδαφ. γ) και ιδόντες την υπ'αριθ. 343/1969 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Δημοσίων έργων (Τμήμα Μελετών) ως και την υπ'αριθ. 585/1969 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου της Επικρατείας, προτάσει του Ημετέρου επί των Δημοσίων Έργων Υπουργού, απεφασίσαμεν και διατάσσομεν:

Άρθρο 1

¹**Π.Α.15/2025 ΦΕΚ: 194/Α/15.04.2025 άρθρο 17 και 18:** 1. Εκκρεμείς διαδικασίες οριοθέτησης κατ' εφαρμογή των από 24.04.1985 και 02.03.1981 π.δ., για τις οποίες έχει ήδη γνωμοδοτήσει το οικείο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. ή ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., είναι δυνατόν να ολοκληρώνονται βάσει των προϋφιστάμενων του παρόντος διατάξεων. 2. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε Ζώνες του οικισμού, στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης, διατηρούνται, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με το π.δ. οριοθέτησης. Στις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά, καθορίζεται υποχρεωτικά και ο χρόνος απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των δέκα (10) ετών, ανάλογα με τη χρήση, τους ενδεχόμενους κινδύνους για το περιβάλλον, τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας απομάκρυνσης, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, εφόσον μειώνονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία της χρήσης, καθώς επίσης και εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Από την υποχρέωση απομάκρυνσης εξαιρείται η χρήση εκπαίδευσης. 3. Μέχρι τη δημοσίευση π.δ. οριοθέτησης οικισμού σύμφωνα με το παρόν, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για οικόπεδα εντός ορίου του οικισμού ή κατόπιν αυτοψίας της οικείας πολεοδομικής αρχής, θεωρούνται νόμιμες και ισχυρές και οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτές εκτελούνται νομίμως. Επιτρέπεται η ενημέρωση και η αναθεώρηση οικοδομικών αδειών σε ισχύ ή και για παράταση ισχύος, καθώς και η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που χορηγήθηκε η άδεια. Μετά τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης, οι οικοδομικές άδειες σε ισχύ εκτελούνται και επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στον χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνο στις περιπτώσεις που δεν επέρχεται αύξηση του ΣΔ που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγής χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο της αναθεώρησης. Μετά τη λήξη της ισχύος τους, επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στον χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου, η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης. "1. Μετά τη δημοσίευση του παρόντος, για την έκδοση π.δ. οριοθέτησης του οικισμού στο πλαίσιο ΤΠΣ ή ΕΠΣ ή αυτοτελούς π.δ. που καλύπτει τουλάχιστον έναν (1) οικισμό, ακολουθούνται οι διατάξεις του παρόντος. 2. Μέχρι την έκδοση του ως άνω π.δ. οριοθέτησης του οικισμού, οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται ευθέως από τις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή άλλων πράξεων που συνδέονται με την ίδρυση ή έναρξη δραστηριότητας, πλην της περ. 1 της παρ. Δ του άρθρου 14 που είναι άμεσα εφαρμόστεια. 3. Έως την έκδοση του π.δ. οριοθέτησης εκάστου οικισμού, εξακολουθούν να ισχύουν οι αντίστοιχες για κάθε είδος οικισμού διατάξεις του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ, Δ' 580/27.07.1999), ως και τα κατ' ιδίαν π.δ. καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης, ήτοι: α) Το από 02.03.1981 π.δ. (άρθρα 102, 103, 104, 105, 106, 107 και 108 του ΚΒΠΝ), β) το από 24.04.1985 π.δ. (άρθρα 85, 86 και 87 του ΚΒΠΝ), γ) τα π.δ. καθορισμού ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, δ) ειδικά διατάγματα που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο. 4. Μετά από τη δημοσίευση του π.δ. οριοθέτησης εκάστου οικισμού κατά το παρόν, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής π.δ.: α) Του από 24.04.1985 π.δ. (Δ' 181), β) του από 02.03.1981 π.δ. (Δ' 138), γ) του από 25.08.1969 β.δ. (Δ' 164), δ) του από 06.12.1982 π.δ. (Δ' 588), καθώς και οι αποφάσεις Νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.").

² **Π.Α.24/4-3/5/1985 ΦΕΚ: 181/Α/03.05.1985 βλέπε άρθρο 9**

"1. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων των περιλαμβανομένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχέδιον και στερουμένων παντελώς όρων δομήσεως ή στερουμένων συντελεστού δομήσεως και συγχρόνως αριθμού ορόφων ή ποσοστού καλύψεως ή και αμφοτέρω, ορίζονται ως ακολούθως" ³

α) Εις το κεντρικόν τμήμα του οικισμού, ως τούτο προσδιορίζεται δια πράξεως του οικείου Νομάρχου (δημοσιευομένης εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως) μετά γνώμην του Τμήματος του Περιφερειακού Συμβουλίου Δημοσίων Εργων:

Ελάχιστον πρόσωπον 8 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 12 μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν 150 τετρ.μέτρα.

β) Εις το υπόλοιπον τμήμα του Οικισμού, ως και εις τους αγροτικούς Οικισμούς.

Ελάχιστον πρόσωπον 13 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 16 μέτρα Ελάχιστον εμβαδόν 300 τετρ. μέτρα.

2. Κατά παρέκκλισιν από της προηγούμενης παραγράφου, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα άτινα κατά την δημοσίευση του παρόντος δεν έχουσιν μεν τα ως άνω καθοριζόμενα ελάχιστα όρια, πλην όμως ταύτα έχουσι:

α) Εις τον κεντρικόν τμήμα του Οικισμού:

Ελάχιστον πρόσωπον 5 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 6 μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν 60 τετρ. μέτρα.

β) Εις το υπόλοιπον τμήμα του Οικισμού, ως και εις τους αγροτικούς Οικισμούς:

Ελάχιστον πρόσωπον 8 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 12 μέτρα Ελάχιστον εμβαδόν 150 τετρ. μέτρα.

Άρθρο 2

Το μέγιστον ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων των κειμένων μεν εντός του κεντρικού τμήματος του Οικισμού, ορίζεται εις 70% της επιφανείας αυτών, των κειμένων δε εντός του υπολοίπου τμήματος του Οικισμού ως και των αγροτικω Οικισμών, ορίζεται εις 50% της επιφανείας αυτών.

Άρθρο 3

³Αντικ. του μέσα σε "" εδαφίου από το π.Δ. 8/26 Φεβρ. 1980 ΦΕΚ Δ'131/1980

Ως οικοδομικον σύστημα ορίζεται δια μεν τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του Οικισμού το συνεχές δια δε τα οικόπεδα του υπολοίπου τμήματος του Οικισμού το των πανταχόθεν ελευθέρων οικοδομών ή όπου δεν προβλέπονται προκήπια(πρασιαί(το ασυνεχές, τέλος δε δια τα οικόπεδα των αγροτικών οικισμών το των πτερύγων.

Άρθρο 4

1. Ο μέγιστος αριθμός των υπέρ το έδαφος ορόφων και το ανώτατον ύψος των οικοδομών των ανεγειρομένων επί των οικοπέδων, Οικισμών, εχόντων πληθυσμόν κάτω των 5.000 κατοίκων, ορίζεται ως ακολούθως:

α) Η κατασκευή μέχρι 2 ορόφων κατά την πρόσοψιν, επιτρέπεται πάντοτε, ασχέτως πλάτους οδού, με μέγιστον ύψος οικοδομών 8 μέτρων. Όταν το πλάτος της οδού είναι μεγαλύτερον των 6 μέτρων αλλά μικρότερον των 8 μέτρων, τότε κατασκευάζεται εις επί πλέον όροφος (τρίτος όροφος) εν εσοχή από της προσόψεως (οικοδομικής γραμμής) και εις βάθος σταθερόν 2.50 μέτρων από του υποκειμένου ορόφου.

β) Η κατασκευή 3 ορόφων κατά την πρόσοψιν επιτρέπεται δια πλάτους οδού 8 μέτρων και άνω με μέγιστον ύψος οικοδομής 11 μέτρων.

2. Ως προς το μέγιστον ύψος των οικοδομών και τον μέγιστον αριθμόν ορόφων αυτών, δι'οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, έχουσιν εφαρμογήν αι διατάξεις του Γ.Ο.Κ. του Κράτους.

"Άρθρο 5

Εξαιρούνται των διατάξεων των άρθρ. 1,2 και 3 του παρόντος άπαντες οι Οικισμοί οι προερχόμενοι εκ παραχωρήσεων υπό του Κράτους οικοπέδων προς αστικήν ή αγροτικήν αποκατάστασιν δι'αποφάσεων ή παραχωρητηρίων, δι'α έχουσιν εφαρμογήν αι αντίστοιχοι διατάξεις του Γ.Ο.Κ. του Κράτους"⁴

"Άρθρο 5

"1. Ο συντελεστής δομήσεως (Σ.Δ.0 των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων πληθυσμόν ίσον ή κάτω των 5.000 κατοίκων καθορίζεται ως κάτωθι:

α) **Δια τα οικόπεδα εις τα οποία βάσει των ισχυουσών διατάξεων επιτρέπεται η ανέγερσις διωρόφων εν προσόψει κτιρίων, οκτώ δέκατα(0.8).**

β) **Δια τα οικόπεδα εις τα οποία βάσει των ισχυουσών διατάξεων επιτρέπεται η ανέγερσις τριωρόφων εν προσόψει κτιρίων εις ένα(1.00).**

2. Ο συντελεστής δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των ορίων οικισμών εχόντων πληθυσμόν άνω των 5.000 κατοίκων καθορίζεται ως κάτωθι:

α) **Δια τα οικόπεδα εις τα οποία εφαρμόζεται το συνεχές σύστημα δομήσεως, αναλόγως του πλάτους της οδού εφ'ου έχουν πρόσωπον:**

⁴Προσθ. του άρθρου 5 δια του Β.Δ. 3/10 Απρ. 1970 (ΦΕΚ Δ' 72) περί τροπ. του από 25.8.1969 Β.Δ/τος, κλπ).

Πλάτος οδού Συντελεστής Δομήσεως μέχρις 7.50 μ. μη συμπληρωμένον 0.8 από 7.50 μ. μέχρι 10.00 μη συμπληρωμένον 1.00

από 10.00μ. μέχρι 12.50 με συμπληρωμένον 1.1

από 12.50 μέτρων και άνω 1.2

β) Δια τα οικοπέδα εις τα οποία εφαρμόζεται το πανταχόθεν ελεύθερον ή το ασυνεχές σύστημα δομήσεως εις ένα και δύο δέκατα (1.2).

"γ) Δια τα οικοπέδα εις τα οποία εφαρμόζεται σύστημα δομήσεως το των πτερύγων ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις οκτώ δέκατα (0.8)" ⁵

3. Δια τα οικοπέδα επιφανείας μικροτέρας των 100 τ.μ. η μεγίστη καλυπτομένη επιφάνεια ορίζεται εις 80 % της επιφανείας αυτών και υπό τον όρον ότι το σύνολον των επιφανειών των ορόφων προκειμένου μεν περί οικοπέδων επί των οποίων επιτρέπεται η ανέγερσις διωρόφων κτισμάτων να μην υπερβαίνει τα 80 τ.μ. προκειμένου δε περί οικοπέδων επί των οποίων επιτρέπεται η ανέγερσις κτισμάτων περισσοτέρων των 2 ορόφων να μην υπερβαίνει τα 100 τ.μ.

Άρθρο 6

1. Εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος δ/τος ισχύοντες όροι δομήσεως, εφ'όσον συντρέχουν αι προϋποθέσεις αι αναφερόμεναι εις την παρ. 1 του άρθρ. 12 του Νομ. 651/1977 "περί καταργήσεως του Ν.Δ. 349/1974 κλπ. (ΦΕΚ 207/Α) εφαρμοζομένης και της παρ. 2 του αυτού ως άνω άρθρου, εάν συντρέχει περίπτωσης.

2. Εις τας περιπτώσεις του εδαφ. β της παρ. 1 και της παρ. 2 του άρθρου 12 του αυτού ως άνω Ν. 651/1977, η μελέτη προς έκδοσιν οικοδομικής αδείας δέον όπως υποβληθή εντός τετραμήνου από της δημοσιεύσεως του παρόντος Δ/τος.

Παρεχομένης απράκτου της προθεσμίας ταύτης η άδεια εκδίδεται βάσει των δια του παρόντος Δ/τος καθοριζομένων όρων και περιορισμών δομήσεως.

3. Αδεια οικοδομής εκδιδόμεναι με τους προ της δημοσιεύσεως του παρόντος όρους δομήσεως, ισχύουν δια 3 έτη από της εκδόσεως των και πάντως ουχί πέραν των 4 ετών από της δημοσιεύσεως του παρόντος Δ/τος" ⁶

⁵ Προσθ. του εδαφ. γ' από το Π.Δ. 8/26 Φεβρ. 1980 ΦΕΚ Δ'131/1980

⁶ Προσθ. των άρθρων 5 και 6 από το Π.Δ. της 26 Ιαν./20 Φεβρ. 1979 ΦΕΚ Δ'105/1979