

## **ΑΡΘΡΟΝ-1 ΙΣΧΥΣ ΟΡΙΣΜΩΝ**

1. Η ανέγερσις κτιρίων και η εν γένει εκτέλεσις δομικών εργασιών ως και η δομική εκμετάλλευσις τών οικοπέδων υπόκειται εις τας διατάξεις του παρόντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ).
2. Κατ' εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού οι εν αυτώ τεχνικοί όροι νοούνται υπό τας εις τας επόμενα άρθρα καθοριζόμενας σημασίας.

## **ΑΡΘΡΟΝ-2 ΟΙΚΙΣΜΟΣ - ΠΟΛΙΣ - ΚΩΜΗ**

1. Πόλεις δια την εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού νοούνται αι πρωτεύουσαι των Νομών και πας έτερος οικισμός έχων υπέρ τας πέντε χιλιάδας κατοίκων κατά τα αποτελέσματα της τελευταίας εκάστοτε επισήμου απογραφής. Ως πόλεις νοούνται και αι νομίμως αναγνωριζόμεναι λουτροπόλεις ανεξαρτήτως αριθμού κατοίκων.
2. Κώμαι νοούνται πάντες οι λοιποί οικισμοί πλην των άνω.

## **ΑΡΘΡΟΝ-3 ΣΧΕΔΙΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΙΜΟΣ ΕΚΤΑΣΙΣ - - ΓΡΑΜΜΗ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

1. Εγκεκριμένον σχέδιον οικισμού ή σχέδιον πόλεως (πολεοδομικόν σχέδιον) καλείται το κατά τας οικείας διατάξεις εγκεκριμένον διάγραμμα μετά του τυχόν ειδικού οικοδομικού κανονισμού αυτού, το καθορίζον τους ειδικούς όρους δομήσεως τας κοινοχρήστους και δομησίμους εκτάσεις και την χρησιμοποίησιν εκάστου τμήματος ή ζώνης του οικισμού.
2. Κοινόχρηστοι εκτάσεις καλούνται αι πάσης φύσεως οδοί και αι τοπικά διαπλατύνσεις αυτών, αι πλατεΐαι και τα άλση, ή κήποι, άτινα καθορίζονται υπό του σχεδίου του οικισμού ή εν ελλείψει τούτου υφίστανται εν τοις πράγμασι διατεθέντα ή περιελθόντα εις κοινήν χρήσιν καθ' οιονδήποτε νόμιμον τρόπον.
3. Δομήσιμοι εκτάσεις καλούνται γενικώς αι εκτάσεις εντός των οποίων επιτρέπεται κατ' αρχήν η ανέγερσις κτιρίων.
4. Ρυμοτομικά γραμμαί καλούνται αι γραμμαί αι αποτελούσαι τα όρια μεταξύ των κατά τα ανωτέρω κοινοχρήστων και δομησίμων εκτάσεων του σχεδίου πόλεως ή του τυχόν άνευ σχεδίου οικισμού.
5. Γραμμή δομήσεως (οικοδομική γραμμή) καλείται η εξωτάτη προς την κοινόχρηστον έκτασιν γραμμή μέχρι της οποίας επιτρέπεται η δόμησις.
6. Όπου το σχέδιον οικισμού προβλέπει μόνον τας κατά την παράγραφον 4 ρυμοτομικάς γραμμάς ή όπου υπάρχει οικισμός άνευ σχεδίου, αι ρυμοτομικά γραμμαί θεωρούνται ως γραμμαί δομήσεως.

## **ΑΡΘΡΟΝ-4 ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΥ**

1. Οικόπεδον θεωρείται συνεχομένη έκτασις γης αποτελούσα αυτοτελές ενιαίον ακίνητον ανήκον εις ένα ή πλείονας κυρίουσ εξ αδιαιρέτου. Συνενοόμεναι εφ' εξής εκτάσεις δύναται να θεωρηθούν ως ενιαίον κατά τα ανωτέρω οικόπεδον εάν η ελαχίστου μήκους γραμμή επαφής αυτών είναι τουλάχιστον α) όσον το επιτρεπόμενον δια το οικοδομικόν τετράγωνον, ένθα το θεωρούμενον οικόπεδον, ελάχιστον πρόσωπον του οικοπέδου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλισιν εφ' όσον τούτο είναι μέχρις 6 μέτρων και β) 6 μέτρων δια την περίπτωσιν μεγαλύτερου ως άνω προσώπου. Όταν η συνενουμένη έκτασις κείται προς το βάθος της παρά την οδόν εκτάσεως και παραμένει ολόκληρος ως ακάλυπτος έκτασις, το ελάχιστον ως άνω μήκος επαφής δέον να είναι 1.00 μέτρον".

*(Σ.Σ. Η παρ. 1 του άρθρου 4 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α του άρθρου 1 παρ. 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

2. Πρόσθιον ή προσθία πλευρά ή πρόσωπον οικοπέδου καλείται η επί της κοινοχρήσου

εκτάσεως πλευρά αυτού ήτοι το μεταξύ ταύτης και του οικοπέδου κοινόν όριον.

3. Οπίσθιον όριον οικοπέδου καλείται η περισσότερον απέχουσα και αντικειμένη προς το πρόσωπον αυτού οριακή πλευρά, ήτις δύναται να είναι γραμμή ευθεία, καμπύλη ή τεθλασμένη. Εις οικοπέδον τριγωνικού σχήματος έχοντος ως πλευράν το πρόσωπον αυτού και τας συναντωμένας μεταξύ των πλαγίας δεν υφίσταται οπίσθιον όριον του οικοπέδου.

4. Πλάγια όρια ή πλάγια πλευράί οικοπέδου καλούνται αι οριακάί γραμμαί του οικοπέδου αι ενούσαι τα αντίστοιχα άκρα του προσώπου και του οπισθίου ορίου αυτού, αίτινες δύναται να είναι γραμμαί ευθείαι, καμπύλαι ή τεθλασμέναί. Εν περιπτώσει αμφισβητήσεως ως προς τον χαρακτηρισμόν πλευράς ως πλαγίας ή οπισθίας αποφαίνεται η οικεία αρχή.

5. Οικόπεδον του οποίου το πρόσωπον είναι γραμμή ευθεία ή τεθλασμένη υπό γωνίαν ελέγχουσαν άνω των 135 μοιρών καλείται μεσαίον.

6. Βάθος οιοδήποτε σημείου του οικοπέδου καλείται το μήκος της από του σημείου τούτου αγομένης καθέτου επί το πρόσωπον του οικοπέδου.

7. α) Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου του οποίου αμφότεραι αι αρχόμεναι από τα άκρα του προσώπου αυτού πλευράί είναι κάθετοι επί το πρόσωπον τούτο η δε προβολή των λοιπών πλευρών του οικοπέδου επί την γραμμήν εφ' ης το πρόσωπον του οικοπέδου είναι ίση προς το μήκος του προσώπου αυτού, καλείται το πηλίκον της διαιρέσεως του εμβαδού του οικοπέδου δια του μήκους του προσώπου αυτού.

β) Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου του οποίου αμφότεραι αι αρχόμεναι από τα άκρα του προσώπου αυτού πλευράί είναι κάθετοι επί το πρόσωπον τούτο, η δε προβολή των λοιπών πλευρών του οικοπέδου επί την γραμμήν εφ' ης το πρόσωπον του οικοπέδου είναι μεγαλύτερα του μήκους του προσώπου αυτού καλείται το πηλίκον της διαιρέσεως του τμήματος του εμβαδού του οικοπέδου του περιλαμβανομένου μεταξύ των ως άνω καθέτων πλευρών ή και των επεκτάσεων αυτών δια του μήκους του προσώπου του οικοπέδου.

8. α) Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου του οποίου αρχόμεναι από τα άκρα του προσώπου πλευράί δεν είναι κάθετοι επί το πρόσωπον τούτο, αι δε ακραίαί προβάλλουσαι τας λοιπάς πλευράς του οικοπέδου επί την γραμμήν εφ' ης το πρόσωπον αυτού πίπτουν αμφότεραι εντός του προσώπου του οικοπέδου καλείται το πηλίκον της διαιρέσεως του εμβαδού του οικοπέδου δια του μήκους του προσώπου αυτού.

Ο ως άνω ορισμός ισχύει και εις περίπτωσιν καθ' ην η μία των αρχομένων από τα άκρα του προσώπου πλευρά είναι κάθετος επ'αυτό.

β) Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου του οποίου αι αρχόμεναι από τα άκρα του προσώπου πλευράί δεν είναι κάθετοι επί το πρόσωπον τούτο αι δε ακραίαί προβάλλουσαι τας λοιπάς πλευράς του οικοπέδου επί την γραμμήν εφ' ης το πρόσωπον του οικοπέδου πίπτουν αμφότεραι εκτός του προσώπου του οικοπέδου και εκατέρωθεν των άκρων αυτού καλείται το πηλίκον της διαιρέσεως του τμήματος του εμβαδού του οικοπέδου του περιλαμβανομένου μεταξύ των αγομένων από τα άκρα του προσώπου του οικοπέδου καθέτων επ' αυτό δια του μήκους του προσώπου τούτου. Ο αυτός ορισμός ισχύει και εις περίπτωσιν καθ' ην η μία των αρχομένων από τα άκρα του προσώπου πλευρά είναι κάθετος επ' αυτό.

γ) Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου του οποίου αι αρχόμεναι από τα άκρα του προσώπου πλευράί δεν είναι κάθετοι επί το πρόσωπον τούτο αι δε ακραίαί προβάλλουσαι τας λοιπάς πλευράς του οικοπέδου επί την γραμμήν εφ' ης το πρόσωπον του οικοπέδου πίπτουν οι μεν εντός οι δε εκτός του μήκους του προσώπου του οικοπέδου καλείται το πηλίκον της διαιρέσεως της του τμήματος του εμβαδού του οικοπέδου του περιλαμβανομένου μεταξύ της προβαλλούσης της πίπτούσης εντός του μήκους του οικοπέδου και της καθέτου της αγομένης επί το πρόσωπον του οικοπέδου εκ του άκρου αυτού του παρά την ετέραν και εκτός του μήκους του προσώπου κειμένην προβάλλουσαν δια του μήκους της αποστάσεως των δύο ως άνω γραμμών. Εις περίπτωσιν συμπτώσεως των δύο ως άνω γραμμών μέσον βάθος του οικοπέδου καλείται το δια του κατωτέρω υπό στοιχείον δ' εδαφίου οριζόμενον.

δ) Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου του οποίου η μία ή και αμφότεραι αι αρχόμεναι από τα άκρα του προσώπου πλευράί δεν είναι κάθετοι επί το πρόσωπον τούτο αι δε ακραίαί προβάλλουσαι τας λοιπάς πλευράς του οικοπέδου επί την γραμμήν εφ' ης το πρόσωπον του οικοπέδου πίπτουν αμφότεραι εκτός του μήκους του προσώπου του οικοπέδου και προς το

αυτό μέρος του προσώπου τούτου, καλείται το πηλίκον της διαιρέσεως του εμβαδού του οικοπέδου δια του μήκους του προσώπου αυτού. Εν τη περιπτώσει ταύτη το μέσον τούτο βάθος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερον της αποστάσεως του πλέον απέχοντος σημείου οιασδήποτε πλευράς του οικοπέδου από της γραμμής εφ' ης το πρόσωπον αυτού.

9. Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου έχοντος πρόσωπον γραμμήν τεθλασμένην με γωνίας εξεχούσας ή γραμμήν καμπύλην εξέχουσαν καλείται το άθροισμα του κατά τας διατάξεις των προηγουμένων παρ. 7 και 8 οριζόμενου μέσου βάθους του τμήματος του οικοπέδου του περιοριζόμενου μέχρι της ευθείας γραμμής της ενούσης τα άκρα του προσώπου και έχοντος ταύτην ως πρόσωπον και του πηλίκου της διαιρέσεως του εμβαδού του τμήματος του οικοπέδου του κειμένου έξωθεν της ως άνω ευθείας δια του μήκους ταύτης.

10. Μέσον βάθος μεσαίου οικοπέδου έχοντος πρόσωπον γραμμήν τεθλασμένην με γωνίας εισεχούσας ή γραμμήν καμπύλην εισέχουσαν καλείται το υπόλοιπον διαφοράς ης μειωτέος είναι το κατά τας προηγουμένας παραγράφους 7 και 8 οριζόμενον βάθος του αυτού οικοπέδου του έχοντος ως πρόσωπον την ευθείαν γραμμήν την ενούσαν τα άκρα του προσώπου αυτού και αφαιρετέος το πηλίκον της διαιρέσεως του εμβαδού της επιφανείας της κειμένης μεταξύ της τεθλασμένης ή καμπύλης γραμμής του προσώπου και της άνω ευθείας δια του μήκους ταύτης.

11. Μέσον βάθος τριγωνικού οικοπέδου θεωρούνται τα εξήκοντα εκατοστά (60%) του επί το πρόσωπον αυτού αντιστοιχούντος ύψους του τριγώνου.

12. Οικόπεδον θεωρείται γωνιαίον όταν έχει δύο πρόσωπα επί οίωνδήποτε κοινοχρήστων εκτάσεων συναντώμενα υπό γωνίαν ίσην ή μικροτέραν των 135 μοιρών.

13. Οικόπεδον του οποίου το πρόσωπον είναι γραμμή καμπύλη εξέχουσα αι δε επαπτώμεναι εις τα άκρα του καμπύλου προσώπου συναντώνται υπό γωνίαν ίσην ή μικροτέραν των 135 μοιρών θεωρείται γωνιαίον.

14. Οικόπεδον του οποίου το πρόσωπον είναι γραμμή καμπύλη εισέχουσα ή τεθλασμένη υπό γωνίαν εισέχουσαν θεωρείται πάντοτε μεσαίον.

15. Οικόπεδον θεωρείται δις γωνιαίον ή τρις γωνιαίον κ.ο.κ. εφ' όσον έχει τρία ή τέσσαρα κ.ο.κ. πρόσωπα επί κοινοχρήστων εκτάσεων συναντώμενα ανά δύο υπό γωνίαν εξέχουσαν ίσην ή μικροτέραν των 135 μοιρών.

16. Μέσον βάθος οιοδήποτε γωνιαίου, δις γωνιαίου κλπ. οικοπέδου ως προς το πρόσωπον αυτού καλείται το κατά τας παράγρ. 7, 8, 9, 10 και 11 του παρόντος άρθρου προκύπτον μέσον βάθος, ως προς το υπ' όψιν πρόσωπον τούτου θεωρουμένου ως μόνου προσώπου του οικοπέδου.

17. Οικόπεδον θεωρείται διαμπερές όταν έχη δύο ή περισσότερα πρόσωπα επί κοινοχρήστων εκτάσεων μη υπολειπόμενα του απαιτουμένου ελαχίστου επιτρεπομένου προσώπου εν τη περιοχή εν ή τούτο κείται και διαιρεί το οικοδομικόν τετράγωνον τουλάχιστον εις δύο μέρη.

18. Αρτιον οικόπεδον είναι το έχον τουλάχιστον τα υπό των οικείων διατάξεων καθοριζόμενα ως ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων".

(Σ.Σ. Η παρ. 18 τίθεται ως αντικατεστάθη δια του άρθρ. 1 παρ. 2 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

19. Όμορα συνορεύοντα ή γειτονικά οικόπεδα καλούνται τα έχοντα μεταξύ των κοινήν πλαγίαν ή και οπισθίαν πλευράν.

## **ΑΡΘΡΟΝ-5**

### **ΔΟΜΗΣΙΜΟΝ ΚΑΙ ΜΗ ΔΟΜΗΣΙΜΟΝ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ - ΠΟΣΟΣΤΟΝ ΚΑΛΥΨΕΩΣ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ**

1. Δομήσιμον τμήμα οικοπέδου καλείται το τμήμα αυτού εφ' ου κατά τας κειμένας διατάξεις επιτρέπεται η δόμησις.

2. Μη δομήσιμον τμήμα οικοπέδου καλείται το εκτός του δομησίμου τοιούτου τμήμα αυτού.

3. Προκλήτιον (πρασιά) καλείται το μεταξύ της γραμμής δομήσεως και της ρυμοτομικής γραμμής μη δομήσιμον τμήμα του οικοπέδου.

4. Όριον δομησίμου επιφανείας οικοπέδου καλείται η γραμμή η διαχωρίζουσα το δομήσιμον τμήμα του οικοπέδου από το μη δομήσιμον, αναλόγως δε της θέσεως αυτού εν τω οικοπέδω

καλείται, εμπρόσθιον, πλάγιον ή οπίσθιον όριον της δομησίμου επιφανείας.

5. Ποσοστόν καλύψεως του οικοπέδου καλείται ο λόγος της μεγίστης επιτρεπομένης να καλυφθή υπό κτισμάτων (πλην των βοηθητικών τοιούτων) επιφανείας του οικοπέδου προς την όλην επιφάνειαν αυτού.

6. Συντελεστής δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ) καλείται ο λόγος του αθροίσματος των επιφανειών του ισογείου και των υπέρ αυτό ορόφων των δυναμένων να κατασκευασθούν βάσει των κειμένων διατάξεων προς την όλην επιφάνειαν του οικοπέδου.

7. Συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου καλείται ο λόγος του υπέρ το έδαφος όγκου του κτιρίου προς την όλην επιφάνειαν του οικοπέδου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-6**

##### **Συστήματα δομήσεως**

1. Εκ της θέσεως των κτιρίων ως προς τα όρια των οικοπέδων διακρίνονται τα ακόλουθα συστήματα δομήσεως.

α) Συνεχές σύστημα, καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται αμφοτέρων των πλαγίων ορίων ουχί όμως και του οπισθίου ορίου αυτών.

β) Ασυνεχές σύστημα, καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια αφίστανται αμφοτέρων των πλαγίων και του οπισθίου ορίου αυτών.

γ) Μικτόν σύστημα, καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται μεν του ενός των πλαγίων ορίων αφίστανται δε του ετέρου και του οπισθίου ορίου αυτών.

δ) Πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα, καθ' ο τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια ουδενός των ορίων του οικοπέδου εφάπτονται.

ε) Σύστημα περυγών, καθ' ο επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων εν γένει, κατά σειράν παρά τα πλάγια ή το οπίσθιον ή και το πρόσθιον όριον του οικοπέδου, εξυπηρετούμενων από απόψεως επικοινωνίας, φωτισμού και αερισμού εξ ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου.

στ) Σύστημα ελευθέρας συνθέσεως καθ' ο επιτρέπεται η μέχρι και του πρώτου υπέρ του ισόγειον ορόφου δόμησις κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως κατά δε τους λοιπούς ορόφους η δόμησις κατά ασυνεχές ή πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα.

ζ) Σύστημα ελευθέρας δομήσεως, καθ' ο τα κτίρια τοποθετούνται ελευθέρως εντός μεγάλων εκτάσεων εντός ή εκτός σχεδίων πόλεων κειμένων εις απόστασιν από των γραμμών δομήσεως των ορίων των οικοπέδων και απ' αλλήλων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-7**

##### **Παρόδια και εσωτερικά κτίρια - Βοηθητικά παραρτήματα.**

1. Παρόδιον κτίριον καλείται το κείμενον επί ή παρά τας γραμμάς δομήσεως.

2. Εσωτερικόν κτίριον καλείται το κείμενον εις το εσωτερικόν του δομησίμου τμήματος του οικοπέδου, ανεξάρτητον κτίριον, υπάρχοντος ή δυναμένου να υπάρξη παροδίου κτιρίου.

3. Βοηθητικά παραρτήματα καλούνται μικρά αυτοτελή κτίσματα αφιστάμενα των κτιρίων και προοριζόμενα μόνον δια βοηθητικές χρήσεις αυτών.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-8**

##### **Ειδικά κτίρια**

1. Ειδικά κτίρια καλούνται τα ως εκ του προορισμού των αμιγώς χρησιμοποιούμενα δι' άλλην χρήσιν πλην κατοικίας εξαιρέσει της κατοικίας του τυχόν υπηρετούντος προσωπικού.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-9**

##### **Πρωτεύουσαι κλπ. οδοί, πλάτος οδού**

1. Οδοί καλούνται αι κοινόχρηστοι εκτάσεις αι εξυπηρετούσαι τας εν γένει συγκοινωνιακάς ανάγκας του οικισμού. Πεζόδρομοι καλούνται οδοί δια των οποίων απαγορεύεται η διέλευσις

τροχοφόρων".

(Σ.Σ. Η παρ. 1 του άρθρου 9 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 3 του άρθρ. 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

2. Πλάτος οδού κατά το σημείον του άξονος αυτής καλείται η κατά το σημείον τούτο μεταξύ των εκατέρωθεν ρυμοτομικών γραμμών απόστασις.

3. Πλάτος εφαρμογής τμήματος οδού μεταξύ δύο διαδοχικών παρόδων διασταυρουσών ή συναντουσών αυτήν κατ' αμφοτέρας τας οικοδομικές γραμμάς είναι το μέσον πλάτος του τμήματος τούτου υπολογιζόμενον δια διαιρέσεως του εμβαδού του εν λόγω τμήματος δια του μήκους του άξονος αυτού.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-10**

##### **Φέρουσα κατασκευή κτιρίου και κατασκευή συμπληρώσεως.**

Φέρουσα κατασκευή κτιρίου καλείται το τμήμα αυτού όπερ μεταφέρει αμέσως ή εμμέσως επί του εδάφους άπαντα τα μόνιμα και ωφέλιμα φορτία του κτιρίου ως και τας εν γένει επιρροάς των επ'αυτού δυνάμεων. Τα λοιπά μέρη του κτιρίου, τα σκοπούντα την συμπλήρωσιν αυτού προς εξυπηρέτησιν του προορισμού του καλούνται κατασκευαί συμπληρώσεως.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-11**

##### **Κτίριον και στοιχεία αυτού**

1. Κυρία όψις κτιρίου καλείται η όψις αυτού η κειμένη επί ή παρά την γραμμήν δομήσεως.
2. Πλαγία ή οπισθία όψις κτιρίου καλείται αντιστοίχως η προς το πλάγιον ή οπίσθιον ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου όψις αυτού.
3. Όροφοι καλούνται τα τμήματα του κτιρίου εις α τούτο διαχωρίζεται καθ' ύψος υπό διαδοχικών πλήρων δαπέδων.
4. Ισόγειον ή πρώτος όροφος καλείται ο όροφος ή το τμήμα αυτού ου το δάπεδον κατά το πλείστον κείται εις την στάθμην της παρ' αυτώ οδού ή της φυσικής ή τεχνητής στάθμης του πέριξ αυτού εδάφους ή υπέρκειται ή υπόκειται της ως άνω στάθμης ως εις έκαστον σύστημα δομήσεως ειδικώτερον ορίζεται.
5. Υπόγειον καλείται ο όροφος ή το τμήμα αυτού, ου το δάπεδον ευρίσκεται υπό την στάθμην της παρ' αυτώ οδού ή της φυσικής ή τεχνητής στάθμης του πέριξ εδάφους ως εις έκαστον τμήμα δομήσεως ειδικώτερον ορίζεται.
6. Μεσότοιχος καλείται ο επί και κατά μήκος του κοινού ορίου ομόρων οικοπέδων και επ' αμφοτέρων των ιδιοκτησιών βαίνων τοίχος κτιρίου ή βοηθητικού παραρτήματος.
7. Διαχωριστικόν περίφραγμα ή μανδρότοιχος καλείται τοίχος μη αποτελών μέρος κτιρίου ή βοηθητικού παραρτήματος και διαχωρίζων τα όμορα οικόπεδα ή το οικόπεδον από του κοινοχρήστου χώρου ή τμήματος του αυτού οικοπέδου.
8. Προεξοχαί συμφυείς προς το κτίριον καλούνται τα εξέχοντα της κυρίας επιφανείας των όψεων αυτού μέρη και διακρίνονται εις αρχιτεκτονικάς προεξοχάς και λειτουργικάς προεξοχάς.
9. Αρχιτεκτονικάί προεξοχαί καλούνται τα στοιχεία της κατασκευής τα αποσκοπούντα αποκλειστικώς εις την αρχιτεκτονικήν διαμόρφωσιν του κτιρίου. Λειτουργικάί προεξοχαί καλούνται τα στοιχεία της κατασκευής τα εξυπηρετούντα τας διάφορους λειτουργίας αυτού.
10. Ανοικτός εξώστης καλείται η επέκτασις εν προβόλω του δαπέδου ορόφου τινός πέραν του κατακορύφου επιπέδου των όψεων του κτιρίου.
11. Κλειστός εξώστης καλείται η επέκτασις εν προβόλω χώρου κυρίας ή βοηθητικής χρήσεως του κτιρίου πέραν του κατακορύφου επιπέδου των όψεων αυτού.
12. Ανοίγματα των κτιρίων καλούνται γενικώς τα επί των τοίχων αφιέμενα κενά προς επικοινωνίαν των χώρων μεταξύ ή μετά του υπαίθρου ως και προς φωτισμόν, αερισμόν και ηλιασμόν των κτιρίων.
13. Εσωτερική στοά καλείται ο εντός των κτιρίων αφιέμενος διάδρομος διήκων από κοινοχρήστου εις κοινόχρηστον έκτασιν ή από κοινοχρήστου εκτάσεως εις ακάλυπτον χώρον, συγκοινωνούντα με ετέραν στοάν καταλήγουσαν εις κοινόχρηστον έκτασιν".

(Σ.Σ. Η παρ. 13 του άρθρου 11 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 4 του άρθ. 1 του ΝΔ. 205/74 (ΦΕΚ 363/Α/7.12.74).

14. Εξωτερική στοά ή στοά παράλληλος προς την οδόν καλείται ο κατά την στάθμην του πεζοδρομίου εν ισογείω δημιουργούμενος ελεύθερος χώρος δια της τοποθετήσεως του τοίχου της όψεως του ισογείου του κτιρίου εσώτερον της γραμμής δομήσεως. Η απόσταση μεταξύ της γραμμής ταύτης και του κατά τα ως εσώτερον τοποθετουμένου τοίχου καλείται πλάτος της στοάς.

## **ΑΡΘΡΟΝ-12**

### **Φωτισμός - Αερισμός.**

#### **Χώροι κυρίας και βοηθητικής χρήσεως**

1. Ο φωτισμός του κτιρίου καλείται άμεσος μεν όταν τα εξ ων συντελήται ούτος ανοίγματα του κτιρίου επικοινωνούν αμέσως προς ακάλυπτον έκτασιν (κοινόχρηστον έκτασιν ή υποχρεωτικώς είτε προαιρετικώς ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου) έμμεσος δε όταν συντελήται μέσω ετέρων χώρων του κτιρίου αμέσως φωτιζομένων.
2. Ο αερισμός του κτιρίου καλείται φυσικός μεν όταν επιτυγχάνεται αυτομάτως μέσω των ανοιγμάτων ή διατάξεων φυσικού ελκυσμού, τεχνητός δε όταν επιτυγχάνεται δια μηχανικών εγκαταστάσεων κατά τας ειδικάς περί τούτου διατάξεις.
3. Χώροι κυρίας χρήσεως των κτιρίων καλούνται οι προοριζόμενοι εκ κατασκευής δια πολύωρον εν αυτοίς παραμονήν ανθρώπων προς διημέρευσιν, συναναστροφήν, εργασίαν, ανάπαυσιν και ύπνον ως και χώροι αναμονής του κοινού.
4. Χώροι βοηθητικής χρήσεως των κτιρίων καλούνται οι μη προοριζόμενοι εκ κατασκευής δια πολύωρον εν αυτοίς παραμονήν ανθρώπων ήτοι οι προοριζόμενοι δια χρήσιν υγιεινής, αποθηκέυσεως ειδών οικιακής χρήσεως, διάδρομοι και προθάλαμοι".

(Σ.Σ. Η παρ. 4 του άρθρου 12 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 5 του άρθ. 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

## **ΑΡΘΡΟΝ-13**

### **Ύψη ορόφων και κτιρίων**

1. Ελεύθερον ή καθαρόν ύψος ορόφου καλείται η κατακόρυφος απόσταση μεταξύ του δαπέδου και της οροφής αυτού πλήρως περατωμένων. Εις περίπτωσιν κεκλιμένης οροφής ή θόλου λαμβάνεται υπ' όψιν το μέσον ύψος, ήτοι το του ιδεατού ορόφου ή διαμερίσματος περικλείοντος τον αυτόν όγκον αλλά με οριζοντίαν οροφήν.
2. Μικτόν ύψος ορόφου καλείται το ελεύθερον ύψος αυτού προσηυξημένον κατά το πάχος της πλακός της οροφής αυτού, και του επί ταύτης δαπέδου.
3. Ύψος κτιρίου καλείται η κατακόρυφος απόσταση μεταξύ της στάθμης της νομίμου αφετηρίας μετρήσεως του ύψους του κτιρίου και της στάθμης της άνω επιφανείας της πλακός οροφής του τελευταίου ορόφου ή της άνω επιφανείας του τυχόν επ' αυτής συμπαγούς στηθαίου κατά την κυρίαν όψιν του κτιρίου ή της στάθμης του ανωτάτου σημείου στέγης ή θόλου.
4. Ύψος όψεως τινος κτιρίου εις τινα θέσιν αυτής καλείται η κατακόρυφος απόσταση μεταξύ του εις την θέσιν ταύτην αντιστοιχούντος σημείου της γραμμής βάσεως και της άνω επιφανείας της πλακός οροφής του τελευταίου ορόφου ή της στάθμης εδράσεως στέγης ή θόλου ή της άνω επιφανείας του τυχόν συμπαγούς στηθαίου.
5. Γραμμή βάσεως κυρίας όψεως είναι η τομή του επιπέδου της όψεως ταύτης μετά του πεζοδρομίου. Προκειμένου περί κυρίας όψεως τοποθετουμένης εσώτερον της γραμμής δομήσεως ή περί πλαγίας είτε οπισθίας όψεως ως γραμμή βάσεως νοείται η τομή του επιπέδου των όψεων τούτων μετά της φυσικής ή της διαμορφωθείσης στάθμης του προκηπίου, του πλαγίου ή του οπισθίου ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου αντιστοίχως.
6. Το Ανώτατον ύψος κτιρίου καλείται το ύψος του ανωτάτου οριζοντίου επιπέδου αυτού υπέρ το οποίον απαγορεύεται πάσα δόμησις πλην των ειδικώς και περιοριστικώς επιτρεπομένων χώρων ή εγκαταστάσεων.

## **ΑΡΘΡΟΝ-14**

### **Βόθροι**

Βόθρος καλείται περιορισμένος υπόγειος χώρος εις το οποίον συγκεντρώνονται τα πάσης φύσεως λύματα του κτιρίου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-15**

### **Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα Χώροι περιλαμβανόμενοι και μη περιλαμβανόμενοι εις τον συντελεστήν δομήσεως. - Χώροι κυρίας χρήσεως.**

1. Εις το συνεχές οικοδομικόν σύστημα, ως ισόγειον θεωρείται ο όροφος ούτινος τα δάπεδα ευρίσκονται εις την στάθμην της νομίμου αφετηρίας μετρήσεως του ύψους του κτιρίου και του αριθμού των ορόφων αυτού ή υπέρκειται ταύτης το πολύ μέχρι δύο μέτρων (2.00 μ.) ή υπόκειται ταύτης μέχρι εξήκοντα εκατοστών του μέτρου (0,60 μ.).
2. Επιφάνειαι χώρων κυρίας χρήσεως μετά των βοηθητικών των χώρων δημιουργουμένων υπό το κατά την προηγουμένην παράγραφον 1 ισόγειον λόγω κλίσεως των οδών ή λόγω κλίσεως του οικοπέδου ή λόγω διαμορφώσεως της στάθμης αυτού, περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου".

*(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθρου 15 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 6 του άρθ. 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

3. Χώροι του ισογείου καθιστάμενοι λόγω κλίσεως της οδού ή του οικοπέδου, χώροι μη κυρίας χρήσεως συμφώνως προς την κατωτέρω παράγραφον 5 και μη δυνάμενοι να συμψηφισθούν προς άλλους χώρους κυρίας χρήσεως δημιουργουμένους ως εκ της κλίσεως ταύτης δεν δύνανται να συμψηφισθούν ούτε δια μείζονος καλύψεως του οικοπέδου ούτε δι' αυξήσεως του ύψους του κτιρίου εις οιανδήποτε θέσιν αυτού.
4. Οσάκις λόγω υπερυψώσεως του δαπέδου του ισογείου δημιουργούνται κάτωθεν αυτού χώροι οιασδήποτε κυρίας χρήσεως, ούτοι περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου, εφ' όσον πληρούν τας οικείας προϋποθέσεις των διατάξεων των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 22 της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου".

*(Σ.Σ. Η παρ. 4 του άρθρ. 15 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 7 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

5. Οροφος ή τμήμα τούτου, ου το δάπεδον υπόκειται περισσότερον των 0,60 του μ. της στάθμης της παρ' αυτόν οδού ή της φυσικής ή τεχνητής στάθμης των υποχρεωτικών ή και προαιρετικών ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιήται ως χώρος κυρίας χρήσεως.
6. Πάντα τα δι' οιονδήποτε λόγον αφιέμενα προαιρετικώς ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου εντός του σώματος του κτιρίου θεωρούνται ως κεκαλυμμένα επιφάνειαι εκάστου των ορόφων του κτιρίου και περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως αυτού.
7. Πάντες οι κατά τας διατάξεις των οικείων άρθρων κατασκευαζόμενοι επί του δώματος πάσης φύσεως χώροι δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.
8. Εις τον συντελεστήν δομήσεως οιοδήποτε κτιρίου δεν περιλαμβάνεται η επιφάνεια της τυχόν υπό του σχεδίου της πόλεως προβλεπομένης στοάς.
9. Εις περίπτωσιν καθ' ην ο συντελεστής δομήσεως εν τη θεωρουμένη περιοχή δεν ορίζεται αριθμητικώς, υπολογίζεται βάσει των επιφανειών των επιτρεπομένων να κατασκευασθούν ορόφων του οικοπέδου θεωρουμένου οριζοντίου εις την στάθμην αφετηρίας μετρήσεως του ύψους και του αριθμού ορόφων του κτιρίου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-16**

### **Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα Ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων**

1. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων εις τας περιοχάς των οικισμών του Κράτους όπου η δόμησις γίνεται κατά το συνεχές οικοδομικόν σύστημα ορίζονται εις 10 μέτρα δια το πρόσωπον, 15 μέτρα δια το βάθος και 200 μέτρα τετραγωνικά δια το εμβαδόν.
2. Κατά την έγκρισιν νέων σχεδίων ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων οικισμών δεν επιτρέπεται ο καθορισμός ορίων εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων μικροτέρων των υπό της προηγουμένης παραγράφου 1 καθοριζομένων άτινα είναι και τα κατώτατα όρια της

παρεκκλίσεως όταν δια του κανόνος καθορίζονται μείζονα τούτων. Εξαιρέσεις δύναται να γίνη μόνον δια οικόπεδα υφισταμένων οικισμών εντασσομένων εις σχέδιον πόλεως.

3. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 1, οικόπεδα εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της Χώρας άτινα έχουν κατά την δημοσίευσιν του παρόντος τα υπό των ειδικών διατάξεων δι' αυτά καθορισθέντα τυχόν μικρότερα όρια εμβαδού και διαστάσεων, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση τυγχάνουν άρτια και δομήσιμα εντός των περιοχών των σχεδίων δι' ας εθεσπίσθησαν τα μικρότερα τούτα όρια.

4. Διατάξεις καθορίζουσαι εις περιοχάς του συνεχούς οικοδομικού συστήματος ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων μεγαλύτερα των δια της παραγράφου 1 καθοριζομένων εξακολουθούν ισχύουσαι.

5. Δια ΠΔ των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημ. Έργων, δύναται να καθορισθούν όρια αρτιότητας μικρότερα των προβλεπομένων υπό της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εις περιοχάς εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, δι' οικόπεδα προϋφιστάμενα της ισχύος του παρόντος και έχοντα εμβαδόν και διαστάσεις μικρότερα των προβλεπομένων υπό της ως άνω παρ. 1, εφ' όσον ταύτα αποτελούν τουλάχιστον το 1/4 του αριθμού των οικοπέδων Οικοδομικού Τετραγώνου".

(Σ.Σ. Η παρ. 5 τ' θετα ως προσετέθη με το άρθρον 11 του Ν-720/77 (ΦΕΚ-297/Α/6-10-77).

#### ΑΡΘΡΟΝ-17

##### Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα Ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων

1. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό κτιρίου επιφάνεια οικοπέδου τινός ισούται προς την εις τας επομένας παραγράφους 2 έως και 10 οριζομένην τοιαύτην εν συνδυασμώ πάντοτε προς τα εν άρθρω 18 του παρόντος ειδικώτερον καθοριζόμενα.

2. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό κτιρίου επιφάνεια (Κ) μεσαίου οικοπέδου ισούται προς 0,70 της όλης επιφανείας (Ε) του οικοπέδου ( $K = 0,70 E$ ).

3. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό κτιρίου επιφάνεια γωνιαίου οικοπέδου ισούται προς το 0,80 της όλης επιφανείας αυτού εφ' όσον αυτή δεν υπερβαίνει τα 200 τετραγωνικά μέτρα ( $K = 0,80 E$  δια Ε μικρότερον ή ίσον προς 200 μ<sup>2</sup>).

4. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό του κτιρίου επιφάνεια γωνιαίου οικοπέδου συνολικής επιφανείας μεγαλύτερας των 200 μ<sup>2</sup> ισούται προς το άθροισμα των 0,80 των 200 μ<sup>2</sup> και των 0,70 της πέραν των 200 μ<sup>2</sup> υπολοίπου επιφανείας του οικοπέδου  $K = (0,80 \times 200 + 0,70) \cdot (E - v \cdot 200)$ .

5. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό κτιρίου επιφάνεια δις, τρις.....ν φορές γωνιαίου οικοπέδου ισούται προς το άθροισμα των 0,80X200 δι' εκάστην γωνίαν και των 0,70 της υπολοίπου επιφανείας του οικοπέδου ( $K = v \cdot 0,80 \times 200 + 0,70 E - v \cdot 200$ ).

6. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό κτιρίου επιφάνεια μεσαίου διαμπερούς οικοπέδου υπολογίζεται βάσει της παραγράφου 2. Εις περίπτωσιν καθ' ην το διαμπερές οικόπεδον τυγχάνει και γωνιαίον ή δις γωνιαίον κλπ., η καλυπτομένη επιφάνεια υπολογίζεται βάσει μιας των διατάξεων των παραγράφων 3, 4 και 5.

7. Η μεγίστη καλυπτομένη επιφάνεια οικοπέδου επιφανείας μικροτέρας των 100 τετρ. μέτρων ισούται προς τα 0,80 της όλης επιφανείας αυτού, προκειμένου περί μεσαίου οικοπέδου και προς τα 0,85 της όλης επιφανείας αυτού, προκειμένου περί γωνιαίου οικοπέδου. Εις αμφοτέρας τας περιπτώσεις ταύτας η μεγίστη καλυπτομένη επιφάνεια του οικοπέδου δύναται να μη υπολείπεται των 50 τετρ. μέτρων υπό τον όρον τηρήσεως της ελαχίστης αποστάσεως του 1,00 μέτρου μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι ταύτης ορίου οικοπέδου. Το ποσοστόν καλύψεως μεσαίου οικοπέδου επιφανείας μεγαλύτερας των 100 τετραγ. μέτρων και μέχρι και 115 τετραγωνικά μέτρα υπολογίζεται υπό της σχέσεως:  $P = 80 - 10/15 (E - 100)$

Ένθα Ε η επιφάνεια του θεωρουμένου οικοπέδου.

Το ποσοστόν καλύψεως γωνιαίου οικοπέδου επιφανείας μεγαλύτερας των 100 τετραγ. μέτρων



και μέχρι και 106 τετρ. Μέτρα υπολογίζεται υπό της σχέσεως:  $\Pi = 85 - 5/6 (E - 100)$

Ένθα Ε η επιφάνεια του θεωρουμένου οικοπέδου.

*(Σ.Σ. Η παρ. 7 του άρθρου 17 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 8 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

8. Κατά την έγκρισιν νέων ρυμοτομικών σχεδίων ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων, δεν επιτρέπεται η θέσπισις ποσοστού καλύψεως μεγαλύτερου του δια του παρόντος άρθρου καθοριζομένου, τα δε κατά τας παραγράφους 2, 3, 4 και 5 ποσοστά καλύψεως είναι τα ανώτατα όρια της παρεκκλίσεως όταν δια του κανόνος καθορίζονται μικρότερα τούτων.

9. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι αμέσως ή εμμέσως εις οιανδήποτε περιοχὴν του συνεχούς συστήματος ποσοστά καλύψεως μικρότερα των δια του παρόντος καθοριζομένων

εξακολουθούν ισχύουσαι.

Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι αμέσως ή εμμέσως εις οιανδήποτε περιοχὴν του συνεχούς συστήματος ποσοστά καλύψεως μεγαλύτερα των εκ του παρόντος καθοριζομένων παύουν

ισχύουσαι από της ισχύος του παρόντος.

10. Οσάκις κατά την έγκρισιν νέων σχεδίων ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων θεσπίζεται ποσοστόν καλύψεως  $\Pi$  κατά τον κανόνα ή την παρέκκλισιν μικρότερον του ποσοστού 0,70 η καλυπτομένη επιφάνεια Κ γωνιαίου οικοπέδου δίδεται υπό των σχέσεων:  $K = (\Pi + 0,10) \cdot E$  δια μικρότερον ή ίσον προς 200 τμ. και  $K = (\Pi + \eta - 0,10) \cdot 200 + \Pi (E - 200)$  δια Ε μεγαλ. ή ίσον προς 200 τμ. και δια περίπτωσιν δις, τρις...ν γωνιαίου οικοπέδου  $K = v \cdot (\Pi + 0,10) \cdot 200 + (E - v \cdot 200)$ .

Η καλυπτομένη επιφάνεια διαμπερούς οικοπέδου δίδεται υπό της σχέσεως  $K = \Pi \cdot E$ . Εις περίπτωσιν καθ' ην το διαμπερές οικόπεδον τυγχάνει και γωνιαίον ή δις γωνιαίον κλπ. η καλυπτομένη επιφάνεια υπολογίζεται βάσει των σχέσεων της παρούσης παραγράφου κατά περίπτωσιν.

Τα ανωτέρω ισχύουν και δια περιοχάς περί των το πρώτον εδάφιον της προηγουμένης παραγράφου 9.

11. Όταν κατά το πρόσωπον ή τα πρόσωπα του οικοπέδου κατασκευάζεται εξωτερική στοά επιτρέπεται αύξησις της καλύψεως του οικοπέδου κατ' επιφάνειαν ίσην το πολύ προς την επιφάνειαν την καταλαμβανομένην υπό της στοάς, μόνον κατά το ισόγειον και κατά το υπόγειον του κτιρίου μη απαιτουμένης της εφαρμογής των σχετικών διατάξεων του άρθρου 18 του παρόντος κατά το ισόγειον του κτιρίου.

12 Οικόπεδα κείμενα εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δύνανται να οικοδομηθούν μέχρι βάθους 5 μέτρων από της γραμμής δομήσεως, ανεξαρτήτως ποσοστού καλύψεως μη εφαρμοζομένων των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του παρόντος εν τη περιπτώσει ταύτη.

Εις περίπτωσιν καθ' ην μετά τα ως άνω 5.00 μέτρα απομένει απόστασις από του οπισθίου ορίου του οικοπέδου, μικρότερα του 1.00 μέτρου, η επιφάνεια του ακαλύπτου τμήματος μετασχηματίζεται κατά την κρίσιν του ιδιοκτήτου εις τρόπον ώστε η απόστασις του κτιρίου από του οπισθίου ορίου να μην είναι μικρότερα του 1.00 μέτρου επιτρεπομένης της επαφής του κτιρίου εν μέρει εις το όριον τούτο".

*(Σ.Σ. Η παρ. 12 του άρθρου 17 τ θετα ως προσετέθη δ α της παρ. 9 του άρθρου 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

## ΑΡΘΡΟΝ-18

### Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα

#### Υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου

#### Θέσις αυτού εν τω οικοπέδω και ελάχισται διαστάσεις του ακαλύπτου τμήματος.

1. Το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα οικοπέδου ισούται προς το τμήμα της όλης επιφανείας αυτού το απομένον μετ' αφαιρέσιν της υπό των κτιρίων δυναμένης να καλυφθή επιφανείας αυτού. Όπου το ρυμοτομικόν σχέδιον ή σχετική διάταξις προβλέπει κατά το πρόσωπον ή τα πρόσωπα του οικοπέδου προκήπιον (πρασιά), η επιφάνεια του προκηπίου τούτου προσμετρείται εις το υποχρεωτικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου".

(Σ.Σ. Η παρ. 1 του άρθρου 18 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 10 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

2. Θέσις του ακαλύπτου τμήματος εν τω οικοπέδω και ελάχισται διαστάσεις αυτού.

#### **A) Μεσα α ο κόπεδα.**

α) Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα μεσαίου οικοπέδου το προκύπτουν κατ'εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, ολόκληρον είτε το απομείνον μετά την αφαίρεσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, αφήεται μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου και καθ' όλον το μήκος αυτού. Το οπίσθιον όριον του δομησίμου τμήματος του οικοπέδου δύναται να είναι γραμμή ευθεία, τεθλασμένη ή καμπύλη.

β) Εφ' όσον εξ οιασδήποτε άλλης διατάξεως δεν προκύπτουν μείζονες αποστάσεις, εν ουδεμιά περιπτώσει ουδέ εις την περίπτωσιν υπάρξεως προκηπίου επιτρέπεται όπως κατά την εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως οιονδήποτε σημείον της οπισθίας όψεως του κτιρίου, απέχη του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου απόστασιν Δ μικροτέραν της διδομένης υπό της σχέσεως  $\Delta = 2,50 + 0,05 H$  ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προς τούτο αφετηρίας μετρήσεως.

γ) Κατ' εξαίρεσιν δια βάθη του οπισθίου ορίου του οικοπέδου από της γραμμής δομήσεως μέχρι και 12 μέτρων επιτρέπονται αι αποστάσεις από του οπισθίου ορίου αι καθοριζόμεναι υπό της στήλης 3 του επομένου πίνακος αναλόγως του ύψους του κτιρίου. Εν τη περιπτώσει ταύτη η επιφάνεια του υποχρεωτικώς οπισθίου ακαλύπτου τμήματος είναι η προκύπτουσα βάσει των εν τω [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar18par3.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar18par3.jpg) [πίνακι](#) τούτω οριζομένων ελαχίστων αποστάσεων.

δ) Όταν τα βάθη του οπισθίου ορίου του οικοπέδου ως προς την γραμμήν δομήσεως είναι μεταβλητά, αι αποστάσεις του προηγουμένου εδαφίου γ εφαρμόζονται ως προς τα αντίστοιχα βάθη εκάστης θέσεως.

#### **B) Γων α α Ο κόπεδα.**

α. Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα γωνιαίου οικοπέδου το προκύπτουν κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, ολόκληρον είτε το απομείνον μετά την αφαίρεσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, τοποθετείται εις την έναντι της γωνίας θέσιν του οικοπέδου μη δυνάμενον να εξικνεΐται μέχρις αποστάσεως ελάσσονος των 4 μέτρων από των γραμμών δομήσεως, εφαρμοζομένων ως προς τας αποστάσεις των οπισθίων όψεων των κτιρίων από των έναντι τούτων ορίων του οικοπέδου των διατάξεων του εδαφίου β της παραγράφου 2Α του παρόντος άρθρου. Εις περίπτωσιν καθ' ην εις το ως άνω οικόπεδον προβλέπεται προκήπιον, η επί πλέον τούτου επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος δεν δύναται να είναι μικροτέρα του 0,10 της επιφανείας του οικοπέδου της απομενούσης μετά την αφαίρεσιν του προκηπίου".

(Σ.Σ. Το εδάφ. α' της παρ. 2B' του άρθ. 18 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 11 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

β. Κατ' εξαίρεσιν όταν τα βάθη γωνιαίου οικοπέδου ως προς μίαν οιανδήποτε γραμμήν δομήσεως αυτού, εντός της περιοχής εις ην δύναται να αφήεται το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα είναι μικροτέρα των 12 μέτρων, επιτρέπονται αντιστοίχως αι αποστάσεις αι διδόμεναι υπό των διατάξεων των εδαφίων γ και δ της παραγράφου 2Α του παρόντος, η δε ελαχίστη επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος ορίζεται εν τη περιπτώσει ταύτη εις 0,15 της όλης επιφανείας του οικοπέδου. Εις περίπτωσιν καθ' ην εις το ως άνω οικόπεδον προβλέπεται προκήπιον, η επί πλέον τούτου επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος δεν δύναται να είναι μικροτέρα του 0,10 της επιφανείας του οικοπέδου της απομενούσης μετά την αφαίρεσιν του προκηπίου".

(Σ.Σ. Το εδάφ. β' της παρ. 2B' του άρθρου 18 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 12 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ 363/Α/7-12-74) η σχύς του οπο ου άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).

γ) Εις περίπτωσιν γωνιαίου οικοπέδου ακανονίστου σχήματος επιτρέπεται όπως κατά την κρίσιν

της Αρχής η επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου καταμερίζεται εις δύο ή περισσότερα τμήματα. Η καθ' οιονδήποτε έννοιαν ελαχίστη διάσταση εκάστου των τμημάτων δεν δύναται να είναι μικρότερα της προκυπτούσης κατ' εφαρμογήν των διατάξεων των προηγουμένων εδαφίων α και β κατά περίπτωσιν.

δ. Εις περίπτωσιν γωνιαίου οικοπέδου, του οποίου το ακάλυπτον τμήμα το προκύπτει κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του παρόντος καθίσταται σχήμα επίμηκες με μικράν σχετικώς την εγκάρσιαν διάστασιν, δύναται τούτο να διατεθή κατά την κρίσιν την Αρχής, κατ' εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 3 και 5 του άρθρου 19 του παρόντος, πάντως άνευ οιασδήποτε υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως".

(Σ.Σ. Το εδάφ. δ' προσετέθη δ α της παρ. 13 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς του οπο ου άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).

### **Γ) Δις γωνία, τρις γωνία κλπ. ο κόπεδα.**

α) Το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα δις γωνιαίου, τρις γωνιαίου κλπ. οικοπέδου κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως, ολόκληρον, είτε το απομένον μετά την αφαίρεσιν τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, τοποθετείται ενιαίον ή κατά τμήματα παρά τα όρια του οικοπέδου μη δυνάμενον να εξικνεΐται μέχρις αποστάσεως ελάσσονος των 4 μέτρων από των γραμμών δομήσεως, εφαρμοζομένων ως προς τας αποστάσεις οπισθίων όψεων των κτιρίων από των έναντι τούτων ορίων του οικοπέδου των διατάξεων του εδαφίου 6 της παραγράφου 2Α του παρόντος άρθρου.

β) Κατ' εξαίρεσιν όταν τα βάθη των ορίων δις γωνιαίου, τρις γωνιαίου κλπ. οικοπέδου ως προς μίαν οιαδήποτε γραμμήν δομήσεως αυτού εντός της περιοχής εις ην δύναται να αφΐεται το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα, είναι μικρότερα των 12 μέτρων επιτρέπονται αντιστοίχως αι αποστάσεις αι διδόμεναι υπό των διατάξεων των εδαφίων γ και δ της παραγράφου 2Α του παρόντος, η δε ελαχίστη επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακάλυπτου τμήματος ορίζεται εν τη περιπτώσει ταύτη εις 0,20 της όλης επιφανείας του οικοπέδου. Όταν τα βάθη των ορίων του ως άνω οικοπέδου είναι μικρότερα των 12 μέτρων ως προς περισσότερας της μιας των γραμμών δομήσεως αυτού η ελαχίστη επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακάλυπτου τμήματος αυτού ορίζεται εις 0,15 της όλης επιφανείας αυτού. Εις περίπτωσιν καθ' ην εις τα ως άνω οικόπεδα προβλέπεται προκήπιον ως προς μίαν ή και περισσότερας των γραμμών δομήσεως αυτού η ως άνω ελαχίστη επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακάλυπτου τμήματος ορίζεται εις 0,10 της επιφανείας του οικοπέδου της απομενούσης μετά την αφαίρεσιν του προκηπίου.

γ) Εις περίπτωσιν καθ' ην η επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακάλυπτου τμήματος καταμερίζεται εις τμήματα η καθ' οιαδήποτε έννοιαν ελαχίστη διάσταση εκάστου των τμημάτων δεν δύναται να είναι μικρότερα της προκυπτούσης κατ' εφαρμογήν των προηγουμένων εδαφίων α και β, κατά περίπτωσιν.

δ) Εις περίπτωσιν οικοπέδου δις γωνιαίου, τρις γωνιαίου του οποίου το ακάλυπτον τμήμα το προκύπτει κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του παρόντος, καθίσταται σχήμα επίμηκες με μικράν σχετικώς την εγκάρσιαν διάστασιν, δύναται τούτο να διατεθή κατά την κρίσιν της Αρχής κατ' εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 3 και 5 του άρθρου 19 του παρόντος πάντως άνευ οιασδήποτε υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως.

### **Δ) Ο κόπεδα καταλαμβάνοντα ολόκληρον το ο κοδομ κόν τετράγωνον.**

Εις περίπτωσιν οικοπέδου καταλαμβάνοντος ολόκληρον οικοδομικόν τετράγωνον το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα αυτού το προκύπτει κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως τοποθετείται εις οιαδήποτε θέσιν του οικοπέδου ενιαίον ή κατά τμήματα εφαρμοζομένων των διατάξεων του άρθρου 20 περί ελευθέρας θέας δια πάσας τας διαστάσεις εκάστου τμήματος.

Ειδικώς εις την περίπτωσιν ταύτην το ακάλυπτον τμήμα δύναται να τοποθετηθή εν όλω ή εν μέρει εν συνεχεία των κοινοχρήστων εκτάσεων (οδών, πλατειών) καθ'ον τρόπον εγκρίνεται τούτο παρά της αρμοδίας Αρχής.

### **Ε) Διαμπερή ο κόπεδα.**

α) Το ακάλυπτον τμήμα οιοιδήποτε διαμπερούς οικοπέδου, το προκύπτουν κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του άρθρου 17 του παρόντος ή της τυχόν ειδικής διατάξεως τοποθετείται περί το μέσον του οικοπέδου είτε εκτεινόμενον ενιαίως από του ενός πλάγιου ορίου μέχρι του άλλου είτε ενιαίως παρά το εν ή κατά τμήματα παρ' αμφοτέρα τα πλάγια όρια του οικοπέδου κατά τας ανάγκας του κτιρίου μη δυνάμενον να εξικνήται μέχρις αποστάσεως ελάσσονος των 4 μέτρων από των γραμμών δομήσεως και κατά το δυνατόν εν συνεχεία των υποχρεωτικώς ακαλύπτων τμημάτων των προς αυτά ομόρων οικοπέδων.

β) Εις ην περίπτωσιν το ακάλυπτον τμήμα του διαμπερούς οικοπέδου τοποθετείται είτε ενιαίως παρά το εν πλάγιον όριον, είτε κατά τμήματα παρ' αμφοτέρα τα πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελαχίστη απόστασις του κτιρίου από τα πλάγια ταύτα όρια δίδεται υπό της σχέσεως  $\Delta=2,50+0,05H$  ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προς τούτο αφετηρίαςμετρήσεως.

γ. Κατ' εξαίρεσιν προκειμένου περί μεσαίου διαμπερούς οικοπέδου του οποίου αι κάθετοι εις τα μέσα των προσώπων αυτού συμπίπτουν ή είναι παράλληλοι ή τέμνονται υπό γωνίαν μεγαλυτέραν των 135 μοιρών και του οποίου εν ταυτώ η κατ' ευθείαν απόστασις των μέσων των προσώπων αυτού είναι ίση ή μικροτέρα των 24 μέτρων, η επιφάνεια του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου είναι η προκύπτουσα κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του εδαφίου γ της παραγράφου 2Α του παρόντος άρθρου επί εκατέρου των μη διαμπερών οικοπέδων, αρτίων ή μη, εις α το διαμπερές οικόπεδον δύναται ιδεατώως να τηρηθή δια γραμμής διερχομένης δια μέσου της αποστάσεως των προσώπων αυτού. Εις περίπτωσιν καθ' ην εις το οικόπεδον τούτο προβλέπεται προκήπιον η ως άνω απόστασις των 24 μέτρων λαμβάνεται μεταξύ των γραμμών δομήσεως. Το ως άνω ακάλυπτον τμήμα τοποθετείται κατά τα υπό των εδαφίων α, β και ε της παρούσης παραγράφου 2Ε οριζόμενα.

*(Σ.Σ. Το εδάφ. γ' της παρ. 2Ε' του άρθ. 18 τ' θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 14 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

δ) Όταν πρόσωπόν τι διαμπερούς οικοπέδου δεν είναι άρτιον ως προς το μήκος αυτού και δεν δύναται δια τακτοποιήσεως να καταστή άρτιον ή και να εκλείψη τούτο δύναται η αρμοδία Αρχή να επιτρέψη ή και να επιβάλη την δόμησιν επ' αυτού ως διαμπερούς όταν λόγοι αισθητικής της πόλεως απαιτούν τούτο, άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως και του ποσοστού καλύψεως του οικοπέδου.

ε. Εις περίπτωσιν διαμπερούς οικοπέδου του οποίου το ακάλυπτον τμήμα, το προκύπτουν κατ' εφαρμογήν των σχετικών διατάξεων του παρόντος καθίσταται σχήμα επίμηκες με μικράν σχετικώς εγκάρσιαν διάστασιν, δύναται τούτο να διατεθή κατά την κρίσιν της Αρχής κατ'εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 3 και 5 του άρθρου 19 του παρόντος πάντως άνευ οιασδήποτε υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως.

*(Σ.Σ. Το εδάφ. ε' τ' θετα ως προετέθη δ α της παρ. 15 του άρθ. 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

3. Εάν κατά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, το οπίσθιον όριον του δομησίμου τμήματος του οικοπέδου προκύπτη γραμμή τεθλασμένη, είναι δυνατόν αποστάσεις τινές του ως άνω ορίου από του οπισθίου ορίου του οικοπέδου να ελαττωθώσι κατά 1,00 μέτρον το πολύ, με ανάλογον αύξησιν άλλων αποστάσεων εις τρόπον ώστε η επιφάνεια του ακαλύπτου τμήματος να παραμένη η αυτή.

Κατά την εφαρμογήν της παρούσης παραγράφου δεν επιτρέπεται η δημιουργία αποστάσεως μικροτέρας του 1 μέτρου.

4. Ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου εντός του σώματος του κτιρίου και εν συνεχεία του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου θεωρείται προσμετρούμενον εις το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα μόνον κατά το μέρος αυτού το εισέχον εντός του κτιρίου κατά διάστασιν το πολύ ίσην προς το ήμισυ του εύρους αυτού. Το εύρος τούτο δεν δύναται να είναι μικρότερον των 3,00μ. Εις την περίπτωσιν ταύτην το ως άνω μέρος του ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου καθίσταται υποχρεωτικώς ακάλυπτος έκτασις.

*(Σ.Σ. Η παρ. 4 του άρθ. 18 τ' θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 16 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

5. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, όταν εις το ισόγειον

κατασκευάζονται καταστήματα και μόνον, επιτρέπεται η κάλυψις του οικοπέδου μέχρις βάθους 10 μέτρων από των γραμμών δομήσεως, μόνον κατά το ισόγειον και υπόγειον, τηρουμένης εν πάση περιπτώσει αποστάσεως 1,00 μέτρου μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του έναντι αυτής ορίου του οικοπέδου. Η επί πλέον αυτή κάλυψις περιλαμβάνεται εις τον

συντελεστήν δομήσεως.

(Σ.Σ. Η παρ. 5 του άρθ. 18 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 17 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).

#### **ΑΡΘΡΟΝ-19**

##### **Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα**

Θέσις του κτιρίου εν τω οικοπέδω. της γραμμής δομήσεως καταλαμβάνον ολόκληρον το πρόσωπον του οικοπέδου, εφάπτεται των πλαγίων ορίων αυτού αφίσταται δε των οπισθίων ορίων του οικοπέδου ή τούτων μη υπάρχόντων των πλαγίων μερικώς, κατά αποστάσεις καθοριζομένης υπό των διατάξεων των οικείων άρθρων του παρόντος.

2. Το κτίριον δύναται να τοποθετηθή, κατά την κυρίαν όψιν αυτού εν όλω ή εν μέρει, εσώτερον της γραμμής δομήσεως, δια λόγους αρχιτεκτονικούς, λειτουργικούς ή κυκλοφοριακούς είτε προς διαφύλαξιν ή διατήρησιν μνημείου ή φυτείας κατόπιν ειδικής αδείας της αρμοδίας Αρχής, απαγορευομένης της εντός του αφεθέντος ως άνω ακαλύπτου τμήματος πάσης μεταγενεστέρας δομήσεως.

3. Εις ην περίπτωσιν ο οικοδομών επιθυμεί την τήρησιν αποστάσεως μεταξύ του κτιρίου και των πλαγίων ορίων του οικοπέδου καθ' όλον το μήκος αυτών, η απόστασις αυτή δεν δύναται να είναι μικροτέρα των 2,50 μέτρων. Εάν εκ του προαιρετικώς αφιεμένου ακαλύπτου τούτου τμήματος φωτίζονται και αερίζονται χώροι κυρίας χρήσεως η ελαχίστη απόστασις του κτιρίου από του πλαγίου ορίου του οικοπέδου δίδεται υπό της εν παραγράφω 1 του άρθρου 20 του παρόντος σχέσεως.

4. Αι υπέρ τον πρώτον όροφον (ισόγειον) όψεις του κτιρίου τοποθετουμένου κατά τας διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων 1, 2 και 3 του παρόντος άρθρου, δύναται να τοποθετώνται εσώτερον της γραμμής δομήσεως του ισογείου και εις οιονδήποτε βάθος απ' αυτής.

5. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων των προηγουμένων παραγράφων δέον όπως εξασφαλιζήται η συνέχεια των κτιρίων κατά την κυρίαν όψιν αυτών καθ' όλον το ύψος αυτής προς αποφυγήν αισθητικής ανωμαλίας εκ των καθισταμένων ορατών εκατέρωθεν ακραίων τοίχων των ομόρων κτιρίων, ή διαμορφούνται αρχιτεκτονικώς αι εκ της οδού οραταί επιφάνειαι των ακραίων τοίχων των ομόρων κτιρίων δια της κατασκευής στοιχείων κατά τας υποδείξεις της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων.

6. Τα κατά την εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 2, 3 και 4 του παρόντος άρθρου αφιέμενα ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου τυγχάνουν προαιρετικώς αφιέμενα, αι δε επιφάνειαι αυτών δεν συνεπάγονται οιαδήποτε μείωσιν του υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου ή αύξησιν του ύψους του κτιρίου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-20**

##### **Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα**

##### **Διαστάσεις προαιρετικώς ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου**

##### **Ελάχισται διαστάσεις ελευθέρας θέας**

1. Αι ελάχισται διαστάσεις πραιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου εντός του σώματος του κτιρίου προς φωτισμόν και αερισμόν χώρων κυρίας χρήσεως, ήτοι αι αποστάσεις μεταξύ των έναντι τοίχων του ίδιου κτιρίου ή μεταξύ τοίχων του κτιρίου και ορίων του οικοπέδου, καθορίζονται ως ακολούθως:

α) η καθέτως προς το επίπεδον του ανοίγματος ελαχίστη απόστασις Δ της ελευθέρας θέας δίδεται υπό της σχέσεως  $\Delta = 2,50 \pm 0,20 (H - Y)$  ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της νομίμου αφετηρίας μετρήσεως και Υ το από της αυτής αφετηρίας ύψος της ποδιάς, του ανοίγματος του ανήκοντος εις τον χαμηλότερον χώρον κυρίας χρήσεως του φωτιζομένου εκ του υπ' όψιν ακαλύπτου χώρου,

β) το παραλλήλως προς το άνοιγμα ελάχιστον εύρος του ακαλύπτου τμήματος, εντός του οποίου η ως άνω ελαχίστη απόσταση Δ τυγχάνει απαιτητή, ορίζεται σταθερόν εις 3 μ. ασχέτως της θέσεως του ανοίγματος εντός του εύρους τούτου.

2. Όταν επί του αυτού οικοπέδου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός αυτοτελή παρόδια κτίρια, η μεταξύ αυτών απόσταση ορίζεται εις το διπλάσιον της κατά την προηγουμένη παράγραφον 1 αποστάσεως της ελευθέρας θέας.

3. Όταν το προαιρετικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα ευρίσκεται εν συνεχεία των υποχρεωτικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου ή κοινοχρήστων εκτάσεων (οδών, πλατειών) δια τα ανοίγματα χώρων κυρίας χρήσεως τα προσβλέποντα προς τα ως άνω ακάλυπτα τμήματα, αρκεί η εξασφάλις της εν τη προηγουμένη παραγράφω 1β ελαχίστης διαστάσεως των 3 μέτρων δια δε τα έναντι τοίχων του ίδιου κτιρίου ή ορίων του οικοπέδου αρκεί η εξασφάλις της υπό της προηγουμένης παραγράφου 1α καθοριζομένης αποστάσεως της ελευθέρας θέας.

4. Δια χώρους βοηθητικής χρήσεως δι' ούς απαιτείται φωτισμός ή και αερισμός, αι ελάχισται διαστάσεις του ακαλύπτου τμήματος εφ' ού τα ανοίγματα των εν λόγω χώρων ορίζονται εις 1,20 Χ 1,20 μ."

*(Σ.Σ. Η παρ. 4 του άρθ. 20 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 18 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

5. Δια μαγειρεία η ελαχίστη επιφάνεια Ε του ακαλύπτου τμήματος δίδεται υπό της σχέσεως  $E = 2 + v$ , ένθα ν ο αριθμός των ορόφων υπέρ του άνω όροφον του θεωρουμένου μαγειρείου χωρίς ουδεμία διάστασις του ακαλύπτου τμήματος να είναι μικροτέρα του 1,50 μέτρου. Η επιφάνεια αύτη αφίεται καθ' όλον το ύψος του κτιρίου άνωθεν του θεωρουμένου μαγειρείου.

*(Σ.Σ. Η παρ. 5 του άρθ. 20 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 19 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

6. Δια τα κλιμακοστάσια απαιτείται επιφάνεια ακαλύπτου τμήματος, προς αερισμόν αυτών, 3 μ2 προκειμένου περί κτιρίων μέχρι και τριωρόφων και 4 μ2 προκειμένου περί κτιρίων περισσοτέρων ορόφων. Η ελαχίστη διάστασις του ως άνω ακαλύπτου τμήματος ορίζεται εις 1,20 μέτρον".

*(Σ.Σ. Η παρ. 6 του άρθ. 20 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 20 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

7. Αι διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων 1 έως 6 δεν έχουν υποχρεωτικήν εφαρμογήν επί καθ' ύψος προσθηκών επί κτιρίων ανεγερθέντων βάσει προΐσχυσασών διατάξεων.

## **ΑΡΘΡΟΝ-21**

### **Η δόμησις κατά το συνεχές σύστημα Αριθμός ορόφων των κτιρίων**

1. Εφ' όσον δι' ειδικής διατάξεως δεν ορίζεται άλλως ο αριθμός των ορόφων κατά την επί της γραμμής δομήσεως πρόσοψιν αυτών ως και εν τω συνόλω ορίζεται αναλόγως του πλάτους της οδού ως ακολούθως [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar21par1.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar21par1.jpg) [\[βλέπε πίνακα\]](#).

2. α) Ειδικαί διατάξεις αναφερόμεναι εις πόλεις της Χώρας και καθορίζουσαι τον μέγιστον αριθμόν των ορόφων των κτιρίων εν συνόλω ως και εν προσόψει συναρτήσκει του πλάτους των οδών κατά τομείς των πόλεων, παραμένουν εν ισχύει.

Τα ύψη όμως των κτιρίων υπολογίζονται κατά τας διατάξεις του επομένου άρθρου 22.

β) Διατάξεις αναφερόμεναι εις ειδικά ύψη κτιρίων κατά τομείς των πόλεων, προς προστασίαν αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, τοπίων παραμένουν εν εσχύει.

3. Δια ΠΔ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων επιτρέπεται ο καθορισμός αριθμού ορόφων διαφόρου του υπό του παρόντος άρθρου καθοριζομένου ως και η τροποποιήσις των υφισταμένων ειδικών διατάξεων περί αριθμού ορόφων των κτιρίων άνευ όμως αυξήσεως του δι' εκάστην πόλιν υπό του ρυθμιστικού σχεδίου αυτής προβλεπομένου συντελεστού δομήσεως.

4. Έκαστος των εν εσοχή ορόφων κατασκευάζεται κατά 2,50 μέτρα εσώτερον της κυρίας όψεως του αμέσως υποκειμένου ορόφου.

## ΑΡΘΡΟΝ-22

### Μέγιστον ύψος κτιρίου

#### Ελάχιστον ελεύθερον ύψος ορόφου

1. Τα μέγιστα ύψη των κτιρίων είτε εν προσόψει βάσει του επιτρεπομένου αριθμού των ορόφων κατά την πρόσοψιν είτε εις το σύνολον αυτών βάσει του συνολικώς επιτρεπομένου αριθμού των ορόφων υπολογίζεται βάσει της σχέσεως  $H = n \cdot 3,30 + C$  ένθα  $H$  το κατά την πρόσοψιν ή το μέγιστον ύψος του κτιρίου από της νομίμου αφητηρίας μετρήσεως αυτού,  $n$  ο κατά την πρόσοψιν ή ο συνολικός αριθμός των ορόφων αντιστοίχως συμπεριλαμβανομένου και του ισογείου, 3,30 το μικτόν ύψος ορόφου εις μέτρα και  $C = 1$  μέτρον εις περίπτωσιν ισογείου χρησιμοποιουμένου ως κατοικίας ή καταστήματος άνευ ανοικτού εξώστου εν αυτώ και  $C = 2$  μέτρα εις περίπτωσιν ισογείου χρησιμοποιουμένου ως καταστημάτων καθ' όλην την κυρίαν όψιν του κτιρίου ή εν περιπτώσει γωνιαίου κτιρίου καθ' όλην την μίαν των κυρίων όψεων μετά ανοικτού εξώστου εν αυτώ ή εγκαταστάσεως κεντρικού συστήματος κλιματισμού του κτιρίου ή και διαμορφώσεως του ισογείου χώρου επί υποστυλωμάτων δια στάθμευσιν αυτοκινήτων.
  2. Εις περίπτωσιν προσθήκης ορόφων επί υφισταμένων κτιρίων ανεγερθέντων βάσει προϊσχυσασών διατάξεων επιτρεπουσών μείζον ύψος κτιρίων ή ορόφων ή βάσει τροποποιηθείσης υψομετρικής μελέτης της οδού επιτρέπεται αύξησις του συνολικού ύψους του κτιρίου υπολογιζομένου κατά τας διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου κατά την τυχόν εμφανιζομένην εκ των ως άνω λόγων διαφοράν χωρίς η αύξησις αύτη του ύψους να δύναται να υπερβή το 1 μέτρον δι' έκαστον των ως άνω λόγων και τα 1,50 μέτρα δια την περίπτωσιν της συνδρομής αμφοτέρων των ως άνω λόγων.
  3. Αι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 έχουσι γενικήν εφαρμογήν εξαιρέσει των περιπτώσεων καθ' ας προς προστασίαν αρχαιολογικών χώρων ή τοπίων και παρομοίων θέσεων ειδικαί διατάξεις καθορίζουσιν εις ωρισμένας περιοχάς των πόλεων ειδικά ύψη κτιρίων ως και των περιπτώσεων καθ' ας το ύψος των κτιρίων ορίζεται δι' απολύτου υψομέτρου.
  4. Το ελεύθερον ύψος ορόφου κυρίας χρήσεως δεν δύναται να είναι μικρότερον των 2,70 μέτρων.
  5. Προκειμένου περί ισογείου καταστήματος οιασδήποτε επιφανείας το ελεύθερον ύψος δεν δύναται να είναι μικρότερον των 3,00 μέτρων ή των 2,70 μέτρων από ψευδοροφής κάτωθεν της οποίας ουδεμία προεξοχή στοιχείου οργανικού ή διακοσμητικού επιτρέπεται.  
"Εν περιπτώσει κατασκευής ανοικτών εξωστών εντός των ισογείων καταστημάτων το ελεύθερον ύψος τούτων δεν δύναται να είναι μικρότερον των 5,00 μ."
- (Σ.Σ. Το εντός "... " εδαφ. τ θετα ως αντ καταστάθη δ α της παρ. 21 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).
6. Το ελεύθερον ύψος μαγειρείων εν υπογείω των ξενοδοχείων ή εστιατορίων, λουτρικών εγκαταστάσεων, αρχείων και λοιπών συναφών κτιρίων δεν δύναται να είναι μικρότερον των 2,70 μέτρων.
  7. Το ελεύθερον ύψος βοηθητικών χώρων εν υπογείω δεν δύναται να είναι μικρότερον των 2,20 μέτρων.
  8. Το ελεύθερον ύψος ορόφου χρησιμοποιουμένου δια στάθμευσιν αυτοκινήτων δεν δύναται να είναι μικρότερον των 2,20 μέτρων.
  9. Οσάκις το κτίριον κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων επί τω σκοπώ όπως ο ισόγειος χώρος αφιέμενος εξ ολοκλήρου κενός χρησιμεύση δι' απλήν και μόνον στάθμευσιν αυτοκινήτων, επιτρέπεται όπως ο πρώτος (ισόγειος) όροφος υπερυψωθή αναλόγως του ύψους του κτιρίου μη υπερβαίνοντος το ύψος το προκύπτον εκ της κατά την παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου σχέσεως δια  $C=2$ . Ο ως άνω χρησιμοποιούμενος δια στάθμευσιν των αυτοκινήτων ισόγειος χώρος δεν περιλαμβάνεται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου και δεν προσμετρείται εις τον αριθμόν των ορόφων.  
Εν τη περιπτώσει ταύτη δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως και άπαντες οι εν τω χώρω τούτω αντιστοιχούντες χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, μέχρις επιφανείας 25 μ<sup>2</sup>, δι' έκαστον συγκρότημα κλιμακοστασίου, ανελκυστήρος και εισόδου και εν συνόλω μέχρι 10ο) της όλης επιφανείας του κτιρίου κατ' ανώτατον όριον".

(Σ.Σ. Η παρ. 9 του άρθ. 22 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 22 του άρθ. 1 ΝΔ. 205/74 (ΦΕΚ 363/Α/7.12.74).

(Σ.Σ. Τα εδάφ. 8 και 9 θεωρούνται κατηργημένα με τον Ν-697/79 (βλ. εγκ 4218)80).

## ΑΡΘΡΟΝ-23

### Αφετηρία μετρήσεως του ύψους και του αριθμού ορόφων των κτιρίων

#### 1. Μεσα α ο κόπεδα.

α) Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου ανεγειρομένου επί μεσαίου οικοπέδου είναι η στάθμη του πεζοδρομίου κατά το μέσον της κυρίας όψεως ασχέτως εάν αυτή τοποθετηθεί επί ή παρά την ρυμοτομουμένη γραμμήν.

β) Επί κεκλιμένης οδού, όταν το οικοπέδον έχη μέγα μήκος προσώπου η κυρία όψις του κτιρίου διαιρείται εις τμήματα μήκους ουχί μικροτέρου των οκτώ (8) μέτρων και ουχί μεγαλύτερου των 25 μέτρων. Αφετηρία μετρήσεως του ύψους εκάστου των ως άνω τμημάτων της κυρίας όψεως είναι η στάθμη του πεζοδρομίου κατά το μέσον αυτών.

γ) Όταν η κλίσις της οδού είναι ίση ή μικρότερα του 4ο η κυρία όψις του κτιρίου δύναται να διαιρηθεί εις τμήματα ουχί μικρότερα των οκτώ (8) μέτρων και ουχί μεγαλύτερα των τεσσαράκοντα (40) μέτρων. Αφετηρία μετρήσεως του ύψους εκάστου των ως άνω τμημάτων είναι ως αυτή καθορίζεται εν τω προηγουμένω εδαφίω β'.

#### 2. Γωνιαία οικόπεδα.

α) Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου ανεγειρομένου επί γωνιαίου οικοπέδου είναι η στάθμη του πεζοδρομίου κατά την συνάντησιν των ρυμοτομικών γραμμών ασχέτως εάν το κτίριον τοποθετηθεί επί ή παρά τας ρυμοτομικάς γραμμάς.

β) Κτίριον ανεγειρόμενον επί γωνιαίου οικοπέδου και απέχον οιασδήποτε των γραμμών δομήσεως ίσον ή περισσότερον των 8 μέτρων δεν θεωρείται κτίριον γωνιαίον, εφαρμοζομένων ως προς την αφετηρίαν μετρήσεως του ύψους αυτού των διατάξεων της προηγουμένης παραγράφου 1.

γ) Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου ανεγειρομένου επί οικοπέδου με αποτετμημένην δι' ευθείας γραμμής την γωνίαν αυτού είναι η εις το μέσον της αποτεμνούσης πλευράς στάθμη του πεζοδρομίου.

δ) Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου ανεγειρομένου επί γωνιαίου οικοπέδου με οδόν έχουσαν κλίσιν ανιούσαν εκ της γωνίας προς το άκρον του οικοπέδου λαμβάνεται εις στάθμη υψηλοτέραν της υπό των διατάξεων των εδαφίων α και γ της παρούσης παραγράφου 2 καθοριζομένης τοιαύτης κατά την υψομετρικήν διαφοράν μεταξύ ταύτης και του υψηλοτέρου σημείου του προσώπου του επί της ανιούσης οδού. Εν πάση περιπτώσει η διαφορά αυτή δεν δύναται να υπερβή το έν (1) μέτρον.

ε) Όταν τα μήκη των προσώπων του γωνιαίου οικοπέδου είναι μεγάλα έχουν επ' αυτών εφαρμογήν αι διατάξεις των εδαφίων β και γ της προηγουμένης παραγράφου 1 εν συνδυασμώ προς τα εν άρθρω 24 οριζόμενα. Ως αφετηρία διαιρέσεως των προσώπων εις τμήματα λαμβάνεται η γωνία ή το πέρας της τυχόν αποτμήσεως ταύτης. Αφετηρία μετρήσεως του ύψους του γωνιαίου τμήματος είναι η υπό των διατάξεων της παρούσης παραγράφου καθοριζομένη των Δε υπολοίπων τμημάτων η υπό των διατάξεων της προηγουμένης παραγράφου 1 καθοριζομένη.

#### 3. Δς γων α α, τρς γων α α κλπ ο κόπεδα.

α) Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου ανεγειρομένου επί οικοπέδου δις, τρις γωνιαίου κ.λ.π. καταλαμβάνοντος καθ' ολοκληρίαν μίαν ή περισσότερας πλευράς οικοδομικού τετραγώνου είναι η στάθμη Σ του αριθμητικού μέσου όρου των σταθμών σ1, σ2... σν των μέσων των προσώπων του οικοπέδου. Η τιμή της ως άνω στάθμης



$\sigma_1 + \sigma_2 + \dots + \sigma_n$

$\Sigma = \frac{\dots}{v}$  αυξάνεται κατά την μεταξύ ταύτης και της

v

υψηλοτέρας των σταθμών  $\sigma_1$  ή  $\sigma_n$ , των αντιστοιχουσών εις τα πρόσωπα του οικοπέδου τα μη καταλαμβάνοντα ολόκληρον πλευράν του οικοδομικού τετραγώνου, διαφοράν. Η τοιαύτη αύξησις δεν δύναται να ληφθή μεγαλυτέρα του 1,50 μέτρου.

β) Οσάκις λόγω μεγάλων υψομετρικών διαφορών κατ' εφαρμογήν του προηγουμένου εδαφίου α δημιουργείται αισθητική ανωμαλία εκ της δημιουργίας διαφοράς ύψους μείζονος του των δύο ορόφων μεταξύ του θεωρημένου κτιρίου και των προς αυτό ομόρων κτιρίων, η Αρχή δύναται να καθορίση ως αφετηρίας μετρήσεως του ύψους του κτιρίου τας δύο γωνίας του οικοπέδου κατά τα εν τη προηγουμένη παραγράφω 2 του παρόντος οριζόμενα ή και άλλας μεταξύ των ακραίων αυτών θέσεων και των του προηγουμένου εδαφίου α της παρούσης παραγράφου 3 ώστε η διαμόρφωσις του κτιρίου να εναρμονίζεται προς τα ύψη των λοιπών κτιρίων του οικοδομικού τετραγώνου ως και τα των έναντι τούτων κτιρίων, άνευ μεταβολής του συντελεστού δομήσεως.

#### **4. Ο κόπεδα καταλαμβάνοντα ολόκληρον ο κοδομ κόν τετράγωνον.**

α) Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου ανεγειρομένου εφ' ολοκλήρου οικοδομικού τετραγώνου είναι η στάθμη του αριθμητικού μέσου όρου των σταθμών των μέσων των πλευρών του οικοδομικού τετραγώνου.

β) Εν περιπτώσει υψομετρικών διαφορών μεγαλυτέρων των 3,50 η Αρχή δύναται να προσαρμόση το ύψος του κτιρίου κατά τον καλύτερον ενδεικνυόμενον τρόπον προς τα επιτρεπόμενα ύψη των κτιρίων των ανεγειρομένων επί των πέριξ οικοδομικών τετραγώνων, επιτρεπομένης και της κλιμακωτής διαμορφώσεως του κτιρίου, άνευ μεταβολής του συντελεστού δομήσεως.

5. Διαμπερή οικόπεδα. Αφετηρία μετρήσεως του ύψους των κτιρίων των ανεγειρομένων επί οιουδήποτε διαμπερούς οικοπέδου είναι η εις έκαστον πρόσωπον ή εκάστην γωνίαν αυτού, αντιστοιχούσα αφετηρία μετρήσεως του ύψους κατά τας διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων 1, 2 και 3 ως και της παραγράφου 18 του επομένου άρθρου 24 οριζόμενα.

(Σ.Σ. Η παρ. 5 του άρθ. 23 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 23 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

#### **ΑΡΘΡΟΝ-24**

##### **Τρόπος υπολογισμού και μετρήσεως του μεγίστου ύψους των προσόψεων των κτιρίων**

1. Δια τον υπολογισμόν του μεγίστου ύψους της προσόψεως κτιρίου τινός εφ' όσον μεν υφίσταται εγκεκριμένον ρυμοτομικόν διάγραμμα, το πλάτος της οδού μετρείται μεταξύ των γραμμών δομήσεως, προσμετρουμένου και του πλάτους του τυχόν προς αμφοτέρας τας πλευράς ή την ετέραν μόνον προβλεπομένου προκηπίου (πρασιάς) εις ην δε περίπτωσιν δεν υφίσταται τοιούτον διάγραμμα, το πλάτος μετρείται μεταξύ των όψεων των υφισταμένων κτιρίων.

2. Εις περίπτωσιν καθ' ην η οδός διεμορφώθη μετά την έγκρισιν αυτής υπό κτιρίων επ' αμφοτέρων των γραμμών δομήσεως αυτής με πλάτος διάφορον του υπό του εγκεκριμένου ρυμοτομικού διαγράμματος προβλεπομένου πλάτους, ως πλάτος της οδού λαμβάνεται το εν τοις πράγμασι διαμορφωθέν τοιούτον. Τυχόν υπάρχουσα επί έλαττον διαφορά εις το διαμορφωθέν ως άνω πλάτος της οδού εν σχέσει προς τα πλάτη του πίνακος 1 της παραγράφου 1 του άρθρου 21 του παρόντος, ή των ειδικών διατάξεων περί ων το εδάφιον α της παραγράφου 2 του άρθρου 21 του παρόντος, θεωρείται ανεκτή όταν αύτη δεν υπερβαίνει τα 20 εκατοστά του μέτρου. Ως γραμμαί δομήσεως θεωρούνται αι εν τοις πράγμασι διαμορφωθείσαι τοιαύται.

(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 24 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 24 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

3. Εις περιπτώσιν καθ' ἣν ἡ πρόσοψις ἤθελε τοποθετηθῆ εσώτερον τῆς γραμμῆς δομήσεως τουλάχιστον κατὰ 2,50μ. κατὰ τὰς διατάξεις τῆς παραγράφου 2 τοῦ ἀρθροῦ 19, πρὸς καθορισμὸν τοῦ μεγίστου ὕψους τῆς προσόψεως προσμετρεῖται εἰς τὸ πλάτος τῆς οδοῦ καὶ τὸ πλάτος τῆς μεταξύ τῆς γραμμῆς δομήσεως καὶ τῆς προσόψεως ἀφεθείσης ζώνης. Ἡ αὐξησις αὕτη τοῦ ὕψους ἰσχύει μόνον διὰ τὸ θεωρούμενον κτίριον καὶ οὐχὶ διὰ τὰ ἐναντι αὐτοῦ ἐπὶ τῆς ἐτέρας πλευρᾶς τῆς οδοῦ κείμενα".

*(Σ.Σ. Ἡ παρ. 3 τοῦ ἀρθ. 24 τ ἔθεται ὡς ἀντ κατεστάθη δ α τῆς παρ. 25 τοῦ ἀρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

4. Εἰς περιπτώσιν οδοῦ μὴ ἐχοῦσης σταθερὸν πλάτος, ἕκαστον τμήμα ταύτης μεταξύ δύο διαδοχικῶν παρόδων διασταυρουσῶν ἢ συναντουσῶν τὴν οδὸν κατ' ἀμφοτέρας τὰς γραμμὰς δομήσεως ἢ παρόδου καὶ πλατείας ἐξετάζεται ἰδιαίτερος καὶ λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν τὸ μέσον πλάτος αὐτοῦ.

5. Ἐάν εἰς τὸ κατὰ τὸ ἀνωτέρω τμήμα οδοῦ παρουσιάζεται τοπικὴ διεύρυνσις ἢ πρόβλεψις προκηπίου ἐπὶ μῆκους μικροτέρου τοῦ ἐνὸς τρίτου τοῦ ἐν λόγῳ τμήματος μετρούμενον ἐπὶ τοῦ ἀξονοῦ αὐτοῦ, τὸ ἐκ ταύτης ἐπὶ πλεον πλάτος δὲν λαμβάνεται ὑπ' ὄψιν πρὸς υπολογισμὸν τοῦ μέσου πλάτους τοῦ τμήματος τούτου.

6. Εἰς περιπτώσιν υπάρξεως οἰωνδῆποτε ἀποτμήσεων κατὰ τὰς διασταυρώσεις ἢ τὰς συναντήσεις τῶν οδῶν, αὐταὶ δὲν λαμβάνονται ὑπ' ὄψιν πρὸς υπολογισμὸν τοῦ μέσου πλάτους τῶν οδῶν.

7. Αἰ κατὰ τὰς ἀπολήξεις ἀδιεξόδων οδῶν τυχόν σχηματιζόμεναι ευρύτεραι κοινόχρηστοι ἐκτάσεις ἐντὸς τῶν οἰκοδομικῶν τετραγώνων δὲν λαμβάνονται ὑπ' ὄψιν πρὸς υπολογισμὸν τοῦ ὕψους τῶν προσόψεων τῶν ἐπ' αὐτῶν κτιρίων ὅπερ υπολογίζεται μόνον βάσει τοῦ μέσου πλάτους τῆς ἀδιεξόδου οδοῦ.

8. Οἰκόπεδον μεσαῖον ἐμπίπτει εἰς δύο τομεῖς ὑψῶν τοῦ οἰκισμοῦ δομεῖται κατὰ τοὺς ὅρους τοῦ τομέως εἰς ὃν ἐμπίπτει τὸ πρόσωπον αὐτοῦ.

9. α) Κατὰ τὴν διασταύρωσιν δύο οδῶν ἐφ' ὧν λόγῳ πλάτους καὶ μόνον αὐτῶν καὶ οὐχὶ ἐξ οἰωνδῆποτε ἐτέρου λόγου ἐφαρμόζονται διάφορα ὕψη κτιρίων κατὰ τὴν πρόσοψιν αὐτῶν, τὸ μείζον ὕψος τὸ ἀντιστοιχοῦν εἰς τὴν πλατυτέραν οδὸν ἐφαρμόζεται καὶ ἐφ' ἐκάστης γραμμῆς δομήσεως τῆς οδοῦ τοῦ ἐλάσσονος πλάτους ἐπὶ μῆκους μέχρι 16 μέτρων ἀπὸ τῆς ἀντιστοίχου γωνίας ἢ τοῦ ἐπὶ τῆς οδοῦ τοῦ ἐλάσσονος πλάτους πέρατος τῆς τυχόν ἀποτμήσεως αὐτῆς.

β) Ὅταν κατὰ τὸ ἐδάφιον α πέρατα τῶν μηκῶν τῶν 16 μέτρων ἐφ' ἐκάστης γραμμῆς δομήσεως τῆς οδοῦ τοῦ ἐλάσσονος πλάτους κείνται ἐπὶ διαφόρων καθέτων ἐπὶ τὸν ἀξονα τῆς οδοῦ ταύτης, τὸ μείζον ὕψος τὸ ἀντιστοιχοῦν εἰς τὴν πλατυτέραν οδὸν ἐφαρμόζεται ἐπ' ἀμφοτέρων τῶν γραμμῶν δομήσεως μέχρι τῆς καθέτου τῆς πλεον ἀπεχούσης ἀπὸ τὴν διασταύρωσιν.

10. α) Εἰς περιπτώσιν καθ' ἣν μετὰ τὸ πέρασ τοῦ μῆκους τοῦ μείζονος ὕψους τὸ καθοριζόμενον ὑπὸ τῶν διατάξεων τῶν ἐδαφίων α καὶ β τῆς προηγουμένης παραγράφου 9 τοῦ παρόντος ἀρθροῦ, ἀπομένει μῆκος προσώπου τοῦ γωνιαίου οἰκοπέδου μέχρι καὶ 4 μέτρων τὸ μείζον ὕψος δύναται νὰ ἐφαρμοσθῆ καὶ ἐπὶ τῶν 4 τούτων μέτρων ἐπὶ συμψηφισμῶ ἐπὶ πλεον ἐπιφανειῶν τῶν ορόφων εἰς ἐτέραν θέσιν τοῦ κτιρίου ἐν συνεχείᾳ πάντοτε πρὸς τὸ υποχρεωτικῶς ἀκάλυπτον τμήμα τοῦ οἰκοπέδου. Εἰς περιπτώσιν καθ' ἣν τὸ ἀπομένον ὡς ἄνω μῆκος προσώπου εἶναι μεγαλύτερον τῶν 4 μέτρων τὸ μείζον ὕψος δὲν ἐφαρμόζεται πέραν τοῦ μῆκους τῶν 16 μ. περὶ οὗ αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων α καὶ β τῆς προηγουμένης παραγράφου 9.

β) Ὅταν τὸ μῆκος τοῦ προσώπου τοῦ γωνιαίου οἰκοπέδου ἐπὶ τῆς οδοῦ τοῦ ἐλάσσονος ὕψους δὲν ἐξικνῆται μέχρι τοῦ πέρατος τοῦ τμήματος τῶν 16 μέτρων τοῦ καθοριζομένου ὑπὸ τῶν ἐδαφίων α καὶ β τῆς προηγουμένης παραγράφου 9, τὸ μείζον ὕψος δύναται νὰ ἐφαρμοσθῆ καὶ ἐπὶ τοῦ ὁμόρου οἰκοπέδου ἢ καὶ πέραν τούτου ἐπὶ συμψηφισμῶ, ἐπὶ μῆκους 4 το πολὺ μέτρων. Πάντως κατὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῶν διατάξεων τοῦ ἐδαφίου τούτου δὲν ἐπιτρέπεται ἡ δημιουργία τμημάτων ὄψεως τοῦ κτιρίου μείζονος ἢ ἐλάσσονος ὕψους μῆκους μικροτέρου τῶν 3 μέτρων.

γ) Αἱ διατάξεις τοῦ προηγουμένου ἐδαφίου β ἐφαρμόζονται καὶ ἐπὶ τοῦ τρίτου ἀπὸ τῆς γωνίας οἰκοπέδου εἰς τὴν περιπτώσιν καθ' ἣν τὸ ἀθροισμα τῶν μηκῶν τῶν προσώπων τοῦ γωνιαίου καὶ τοῦ ὁμόρου πρὸς αὐτὸ οἰκοπέδου ἐπὶ τῆς οδοῦ τοῦ ἐλάσσονος ὕψους δὲν ἐξικνῆται μέχρι πέρατος τοῦ τμήματος τῶν 16 μέτρων, τοῦ καθοριζομένου ὑπὸ τῶν ἐδαφίων α καὶ β τῆς προηγουμένης παρ.9.

δ) Ὅταν ἐπὶ δις γωνιαίου οἰκοπέδου τὸ κατ' ἐφαρμογὴν τῶν διατάξεων τῶν παραγράφων 9 καὶ

10 μείζον ύψος εφαρμόζεται εφ' ολοκλήρου του μεταξύ των γωνιών προσώπου αυτού, το μείζον τούτο ύψος εφαρμόζεται και επί του τρίτου προσώπου, επί μήκους 4 μέτρων από της γωνίας ή του πέρατος της τυχόν αποτμήσεως του θεωρουμένου οικοπέδου. Το επί του μήκους των ως άνω 4 μέτρων μείζον ύψος δεν εφαρμόζεται επί του έναντι αυτού οικοπέδου.

11. α) Κατά τας συναντήσεις τριών ή περισσοτέρων οδών (συνάντησις των αξόνων των οδών εις το αυτό περίπου σημείον), εφ' ων λόγω πλάτους και μόνον αυτών και ουχί εξ οιαδήποτε ετέρου λόγου εφαρμόζονται διάφορα ύψη κτιρίων κατά την πρόσοψιν αυτών, το μείζον ύψος το αντιστοιχούν εις την πλατυτέραν οδόν εφαρμόζεται εφ' όλων των γωνιαίων οικοπέδων και επί πλέον εφ' εκάστης γραμμής δομήσεως των οδών του ελάσσονος πλάτους επί μήκους καθοριζομένου υπό των διατάξεων των παραγράφων 9 και 10.

12. α) Εις περίπτωσιν καθ' ην, κατά την συνάντησιν δύο οδών εξ ων η μία περατούται κατά την συναντήσιν η δε ετέρα συνεχίζεται εκατέρωθεν αυτής, η συνεχιζομένη οδός έχει μεγαλύτερον πλάτος, εφαρμόζονται δια την οδόν του ελάσσονος πλάτους αι διατάξεις των παραγράφων 9 και 10 του παρόντος άρθρου.

β) Εις περίπτωσιν καθ' ην κατά την άνω συνάντησιν δύο οδών η συνεχιζομένη οδός έχει έλασσον πλάτος το ύψος το αντιστοιχούν εις την περατουμένην και πλατυτέραν οδόν εφαρμόζεται μόνον επί των γωνιαίων οικοπέδων επί μήκους καθοριζομένου υπό των διατάξεων των παραγράφων 9 και 10α.

13. α) Δια τον υπολογισμόν του μεγίστου ύψους της προσόψεως κτιρίου ανεγειρομένου επί οικοπέδου έχοντος πρόσωπον επί πλατείας λαμβάνεται υπ' όψιν ως πλάτος αυτής το μικρότερον μήκος εκ των εις τα μέσα των πλευρών της πλατείας αγομένων καθέτων μέχρι συναντήσεώς των με οιανδήποτε έναντι πλευράν. Ως πλευραί της πλατείας νοούνται αι περι ταύτην γραμμαί δομήσεως.

β) Κατά την συνάντησιν οδού και πλατείας το μείζον ύψος της προσόψεως του κτιρίου το αντιστοιχούν εις την πλατεϊάν εφαρμόζεται και εφ' εκάστης γραμμής δομήσεως της οδού επί μήκους καθοριζομένου υπό των διατάξεων των παραγράφων 9 και 10.

14. Κατά τον καθορισμόν των υψών των κτιρίων κατά τας διατάξεις των παραγράφων 9, 10, 11, 12 και 13, εν ουδεμίᾳ περιπτώσει επιτρέπεται υπέρβασις των υψών του κτιρίου ως ταύτα καθορίζονται είτε υπό των διατάξεων του παρόντος είτε υπό ειδικών διατάξεων κατά τομείς των οικισμών.

15. Επί γωνιαίου οικοπέδου εμπύπτοντος εις δύο ή και περισσοτέρους τομείς υψών του οικισμού, εφαρμόζονται τα ισχύοντα εις τον τομέα του μείζονος ύψους μόνον όσον αφορά εις το ανώτατον ύψος αυτού.

16. Εις περίπτωσιν καθ' ην η διαχωριστική γραμμή δύο τομέων υψών του οικισμού προβλέπεται κατά μήκος οδού και εκτός του πλάτους αυτής εις τρόπον ώστε αμφότεραι αι ρυμοτομικά γραμμαί αυτής να εμπύπτον εις τον αυτόν τομέα του ελάσσονος ύψους πάντα τα κτίρια της οδού ταύτης συμπεριλαμβανομένων και των γωνιαίων κατασκευάζονται με ύψος προσόψεως επί της οδού ταύτης το προβλεπόμενον δια τον τομέα της θεωρουμένης οδού συναρτήσιν του πλάτους αυτής. Προκειμένου περί γωνιαίων οικοπέδων της παρούσης παραγράφου των οποίων το έτερον πρόσωπον εμπύπτει και εις τον τομέα του μείζονος ύψους, το κτίριον δι' ορόφων εν εσοχή εξικνείται μέχρι του ανωτάτου ύψους του τομέως του μείζονος ύψους. Εις την ως άνω περίπτωσιν όταν αμφότεραι αι ρυμοτομικά γραμμαί της θεωρουμένης οδού εμπύπτον εις τον τομέα του μείζονος ύψους τα γωνιαία κτίρια ανεγείρονται κατά τας διατάξεις των παραγράφων 9, 10, 11, 12 και 13. Τα εν συνεχεία κτίρια ή τμήματα αυτών τα εμπύπτοντα εις τα αναφερόμενα εις τας παραγράφους 9 και 10 μήκη, ανεγείρονται με τα ύψη του τομέως εις ον ταύτα ανήκουν και βάσει του πλάτους της πλατυτέρας των διασταυρουμένων οδών.

17. Εφ' όσον εις τα ακραία (γωνιαία) κτίρια τμήματος οδού, κειμένου μεταξύ δύο διαδοχικών και διασταυρουσών ή συναντουσών την οδόν παρόδων, κατ' αμφοτέρας τας γραμμάς δομήσεως αυτής, επιτρέπεται βάσει των κειμένων διατάξεων μείζων αριθμός ορόφων εν προσόψει έναντι των λοιπών (μη γωνιαίων κτιρίων), η δε διαφορά μεταξύ του αριθμού ορόφων τούτων των μη γωνιαίων κτιρίων και του γωνιαίου του έχοντος τον μικρότερον επιτρεπόμενον αριθμόν ορόφων εν προσόψει, είναι μείζων του ενός ορόφου, επιτρέπεται η αύξησις του αριθμού των εν προσόψει ορόφων των μη γωνιαίων κτιρίων άνευ αυξήσεως του συντελεστού δομήσεως αυτών κατά τον

ακόλουθον τρόπον:

α) Υπολογίζονται τα γινόμενα των μηκών των προσώπων των οικοπέδων επ' αμφοτέρων των γραμμών δομήσεως επί τον αριθμόν των εν προσόψει ορόφων των επ' αυτών κτιρίων. Εάν ο αριθμός των εν προσόψει ορόφων κτιρίου τινός είναι μικρότερος του μεγίστου επιτρεπομένου ή το οικόπεδον δεν είναι οικοδομημένον, ως αριθμός ορόφων εν προσόψει επ' αυτού λαμβάνεται ο μέγιστος επιτρεπόμενος.

β) Αθροίζονται τα ως άνω γινόμενα και το άθροισμα διαιρείται δια του αθροίσματος των ως άνω ληφθέντων μηκών προσώπων οικοπέδων. Εάν το πηλίκον της διαιρέσεως ταύτης έχη κλασματικόν μέρος μικρότερον του 0,5 τούτο παραλείπεται, εάν δε είναι ίσον ή μεγαλύτερον του 0,5 τούτο λαμβάνεται ως ακεραία επί πλέον μονάς. Ο ούτως προκύπτων αριθμός είναι ο επιτρεπόμενος εν προσόψει αριθμός ορόφων των μη γωνιαίων κτιρίων εις το θεωρούμενον τμήμα οδού ως και του τυχόν τμήματος του γωνιαίου κτιρίου του μη κατασκευαζομένου με τον μείζονα αριθμόν ορόφων.

18. Εις οικόπεδον διαμπερές και μη γωνιαίον εφ' εκάστου προσώπου και εν γένει από εκάστης αφητηρίας μετρήσεως του ύψους και του αριθμού των ορόφων του κτιρίου, κατασκευάζεται ο αντίστοιχος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων εν προσόψει και εν εσοχή άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως. Εις περίπτωσιν καθ' ην τα εφ' εκάστου προσώπου ως άνω ανώτατα ύψη κείνται εις διάφορον στάθμην και εφ' όσον η διαφορά αύτη εις την θέσιν των αφητηριών μετρήσεως των υψών δεν υπερβαίνει το 1,00 μέτρον, το κτίριον κατασκευάζεται ολόκληρον μέχρι του υψηλότερας στάθμης ανωτάτου ύψους. Εφ' όσον η ως άνω διαφορά υπερβαίνει το μέτρον το κτίριον περιορίζεται προς τα άνω υπό επιπέδου οριζοντίου εις την στάθμην του υψηλότερου ύψους και υπό επιπέδου κεκλιμένου διερχομένου δια της οριζοντίας γραμμής κατά την όσιν και το ύψος του τελευταίου ορόφου εν προσόψει ή εν εσοχή της εις την χαμηλοτέραν στάθμην προσόψεως του κτιρίου και τέμνοντος το ως άνω οριζόντιον επίπεδον κατά γραμμήν της οποίας εν τουλάχιστον σημείον δέον ν' απέχη απόστασιν 10 μέτρων από του κατακόρυφου επιπέδου του διερχομένου δια της γραμμής δομήσεως του οικοπέδου της αντιστοιχούσης εις το υψηλότερον ύψος. Εν πάση περιπτώσει το κτίριον κατασκευάζεται άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως εάν ούτος ορίζεται αριθμητικώς".

*(Σ.Σ. Η παρ. 18 του άρθ. 24 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 26 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

19. Η εν λόγω παράγραφος ήτις καταργείται από 7.3.74 και εντεύθεν έχει ως ακολούθως:  
*(Σ.Σ. Κατηργήθη δ α της παρ. 27 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ 363/Α/7-12-74). Η κατάργησ ς άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

"Ειδικώς προκειμένου περί διαμπερούς μη γωνιαίου οικοπέδου του οποίου η απόστασις των αντικειμένων προσώπων αυτού είναι εις πάντα τα σημεία μικροτέρα των 15 μ., το ανεγειρόμενον δε κτίριον κατά τας διατάξεις της παρ. 18 έχει εξ οιοιδήποτε λόγου διαφοράν ορόφων εν προσόψει κατά τα πρόσωπα του οικοπέδου μεγαλύτεραν των δύο ορόφων επιτρέπεται, η προώθησις των πρώτων εν εσοχή ορόφων εις τρόπον ώστε εις ουδεμίαν θέσιν να έχη τούτο ύψος εν προσόψει υπερβαίνον το επιτρεπόμενον πλέον των δύο ορόφων άνευ προσαυξήσεως του συντελεστού δομήσεως. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων της παρούσης παραγράφου δεν επιτρέπεται προώθησις μέχρι της προσόψεως, ορόφων κατασκευαζομένων κατά την ετέραν οδόν εν εσοχή".

19. Επί οικοπέδου διαμπερούς και γωνιαίου η δόμησις εφ' εκάστου τμήματος αυτού γίνεται κατ' εφαρμογήν των οικείων διατάξεων του παρόντος άρθρου.

*(Σ.Σ. Α τέως παρ. 20 κα 21 αρ θμούνα ήδη ως παρ. 19 κα 20 δ α των παρ. 28 κα . 29 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ 363/Α/7-12-74).*

20. Επί οικοπέδου δις γωνιαίου, τρις γωνιαίου κλπ. Το κτίριον κατασκευάζεται είτε ισοϋψές είτε κλιμακωτόν εις τρόπον ώστε εις ουδεμίαν θέσιν να έχη τούτο ύψος υπερβαίνον το επιτρεπόμενον πλέον του ενός ορόφου. Εν πάση περιπτώσει η Αρχή δύναται κατ' εφαρμογήν και των σχετικών διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του παρόντος να εγκρίνη λύσιν προσήκουσαν τόσον εις την αισθητικήν του κτιρίου όσον και εις την προσαρμογήν αυτού προς τα εγγύς και τα εν επαφή προς αυτό κτίρια. Κατά την εφαρμογήν της παρούσης παραγράφου ουδεμία υπέρβασις του συντελεστού δομήσεως επιτρέπεται.

## ΑΡΘΡΟΝ-25.

### Στοαί.

#### A) Εσωτερικά στοαί.

1. Χώροι χρησιμοποιούμενοι δια καταστήματα ή γραφεία επιτρέπεται όπως δέχονται φωτισμόν και αερισμόν εξ εσωτερικής κατασκευαζομένης υπό τους ακόλουθους όρους:

α) Αμφότερα τα άκρα της εσωτερικής στοάς θα εξικνούνται μέχρι των κοινοχρήστων εκτάσεων του οικισμού (οδών, πλατειών) ή των τυχόν προκηπίων (πρασινών). Η χρησιμοποίησις στοάς προβλεπομένης κατά τα ως άνω δεν επιτρέπεται προ της καθ' όλον το μήκος κατασκευής αυτής.

β) Το πλάτος της εσωτερικής στοάς να είναι τουλάχιστον ίσον προς το 1/10 του μήκους αυτής μετρουμένου εις τον άξονα της στοάς μη απαιτουμένου πάντως πλάτους μείζονος των 8 μέτρων ουδέ επιτρεπουμένου πλάτους ελάσσονος των 4 μέτρων. Εν περιπτώσει προεκτάσεως υφισταμένης αδιεξόδου στοάς μέχρις ότου αποκτήση διέξοδον προς κοινόχρηστον έκτασιν του οικισμού, το ελάχιστον πλάτος της προεκτάσεως ισούται προς τον μέσον όρον του ως άνω οριζομένου πλάτους και του πλάτους της υφισταμένης στοάς εφ' όσον το τελευταίον τούτο είναι μικρότερον του ως άνω οριζομένου. Εν περιπτώσει επεκτάσεως περισσοτέρων υφισταμένων αδιεξόδων στοών δια μιας στοάς εξικνουμένης μέχρι κοινοχρήστου χώρου, δια τον ανωτέρω υπολογισμόν του μέσου πλάτους λαμβάνεται υπ' όψιν εκ των υφισταμένων στοών η έχουσα το μεγαλύτερον μήκος.

γ) Το ελεύθερον ύψος της εσωτερικής στοάς υπό τας τυχόν εντός αυτής δοκούς δεν δύναται να είναι έλασσον των 4 μέτρων.

δ) Αι πάσης φύσεως προεξοχαί (λειτουργικαί, αρχιτεκτονικαί, κινηταί), ως και ανοίγματα καθόδου εντός του χώρου της στοάς απαγορεύονται.

2. Αι εσωτερικαί στοαί δύναται να κατασκευασθούν είτε οικειοθελώς τη συναινέσει πάντων των ιδιοκτητών των ακινήτων εφ' ων κατασκευάζεται αύτη, είτε και να επιβληθούν δια ΠΔ/τος δια λόγους κυκλοφοριακούς κατά την διαδικασίαν του άρθρου 3 του από 17.7.1923 ΝΔ. "περί σχεδίων πόλεων κλπ.", ως τούτο ισχύει σήμερον.

3. Όπου κατασκευάζεται εσωτερική στοά κατά τας διατάξεις της παραγράφου Α' επιτρέπεται η κάλυψις αυτής εντός των υποχρεωτικών και προαιρετικών ακαλύπτων τμημάτων των οικοπέδων.

#### B) Εξωτερικαί στοαί.

1. Όπου το ρυμοτομικόν σχέδιον προβλέπει την κατασκευήν εξωτερικών στοών αι προσόψεις των ισογείων των κτιρίων τοποθετούνται εσώτερον της γραμμής δομήσεως και εις βάθος ανάλογον προς το πλάτος των οδών.

α) Επί οδών πλάτους μέχρι 7,30 μέτρα εις βάθος 2,50 μέτρα.

β) Επί οδών πλάτους από 7,30 μέτρα μέχρι και 10,30 μέτρα εις βάθος 3 μέτρα.

γ) Επί οδών πλάτους από 10,30 μέτρα μέχρι και 14,30 μέτρα εις βάθος 3,50 μέτρα.

δ) Επί οδών πλάτους από 14,30 μέτρα μέχρι και 19,30 μέτρα εις βάθος 4 μέτρα.

ε) Επί οδών πλάτους από 19,30 μέτρα και άνω εις βάθος 4,50 μέτρα.

2. Εις περιπτώσιν οδού μη εκούσης σταθερόν πλάτος ως πλάτος οδού δια την εφαρμογήν του προηγουμένου εδαφίου Β1 λαμβάνεται το υπό των παραγράφων 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 24 του παρόντος καθοριζόμενον.

3. Ο αυτός περιορισμός του ως άνω εδαφίου Β1 αφορά και το υπόγειον μέχρι βάθους 3 μέτρων από της στάθμης του πεζοδρομίου.

4. Εντός του πλάτους της στοάς εν ισογείω απαγορεύεται οιαδήποτε οργανική προεξοχή των κτιρίων, ως και οιονδήποτε κτίσμα πλην των υποστηλωμάτων των στοών.

5. Το δάπεδον της στοάς κατασκευάζεται εν συνεχεία του πεζοδρομίου και με εγκαρσίαν κλίσιν το πολύ ίσιν προς δύο επί τοις εκατόν (2%).

6. Εντός του πλάτους της στοάς εν υπογείω και μέχρι βάθους 3 μέτρων επιτρέπονται μόνον υποστηλώματα ουχί όμως και τα πέδιλα θεμελιώσεως αυτών.

7. Ο υπόγειος χώρος της στοάς διατίθεται δια την τοποθέτησιν διαφόρων εγκαταστάσεων κοινής εξυπηρετήσεως ως και εξόδων καταφυγίων. Δια Π.Δ) των εκδιδόμενων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κανονίζονται αι λεπτομέρειαι και ο τρόπος χρησιμοποίησεως εν γένει του χώρου τούτου.

8. Όπου το σχέδιον προβλέπει την κατασκευήν στοών απαγορεύεται η τοπική κατάργησις αυτών.

9. Όπου το πλάτος της στοάς είναι μέχρι και 2,50 μέτρα η στοά κατασκευάζεται άνευ υποστηλωμάτων. Δια μεγαλύτερον πλάτος στοάς είναι δυνατή η κατασκευή αυτής άνευ υποστηλωμάτων μετά γνώμην της Επιτροπής Ενασκήσεως του Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων.

10. Η ελαχίστη απόστασις των αξόνων των υποστηλωμάτων ορίζεται εις 3,00 μέτρα η δε διάστασις αυτών κατά διεύθυνσιν κάθετον προς την γραμμήν δομήσεως δεν επιτρέπεται να υπερβαίνη το 1/6 του πλάτους της στοάς.

11. Το ελεύθερον ύψος από της στάθμης του πεζοδρομίου μέχρι της κάτω επιφανείας των τυχόν κατασκευαζομένων δοκών εντός του πλάτους της στοάς ορίζεται κατ' ελάχιστον, δια μεν τας στοάς πλάτους 4 μ., 4,5 μ. και 5 μ. εις 4 μέτρα, δια δε τας στοάς πλάτους 2,5 μ., 3 μ. και 3,5 μ., εις 3,50 μέτρα.

12. Η κάτω επιφάνεια των εντός της στοάς και κατά μήκος της κυρίας όψεως του κτιρίου δοκών κατασκευάζεται εις την αυτήν στάθμην. Εις περίπτωσιν εντόνου κλίσεως της οδού η ως άνω επιφάνεια δύναται να κατασκευασθή βαθμιδωτή εις τρόπον ώστε εις ουδέν σημείον το κατά το εδάφιον 11 ελεύθερον ύψος γίνη μικρότερον των 3,50 μέτρων δια στοάν ύψους 4 μέτρων και των 3 μέτρων δια στοάν ύψους 3,50 μέτρων.

13. Τα υποστηλώματα των στοών τοποθετούνται επί της γραμμής δομήσεως. Επιτρέπεται κατά την κρίσιν της Αρχής δια λόγους αισθητικής εμφανίσεως η τοποθέτησις των υποστηλωμάτων εσώτερον της γραμμής δομήσεως το πολύ μέχρις 25 εκατοστών του μέτρου, ουδέποτε όμως εξώτερον της γραμμής δομήσεως.

14. Από της ισχύος του παρόντος, τυχόν υφιστάμενα διατάξεις δια περιοχάς εις ας επιβάλλονται στοαί επιτρέπουσαι αύξησιν της επιφανείας όλων των ορόφων του κτιρίου ή και προώθησιν των εν εσοχή ορόφων των γωνιαίων κτιρίων καταργούνται.

15. Επί των υφισταμένων κτιρίων, εφ' ων επιβάλλονται μεν στοαί, πλην όμως δεν έχουν κατασκευασθή αύται, απαγορεύεται πάσα προσθήκη καθ' ύψος εφ' όσον απαιτείται ενίσχυσις του φέροντος οργανισμού εις οιανδήποτε θέσιν αυτού.

*(Σ.Σ. Κατηγήθη δ α της παρ. 30 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

16. Διατηρούνται εν ισχύει αι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 και του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του από 5.9.1956 Β.Δ)τος "περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και κατασκευής στοών".

Πάσα ετέρα διάταξις αφορώσα εις την κατασκευήν και διαμόρφωσιν των εξωτερικών στοών και των υπό ταύτας περιών το εδάφιον Β3 υπογείων καταργείται.

Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι κατά περιοχάς των οικισμών πλάτη και ύψη στοών εξακολουθούν ισχύουσαι.

*(Σ.Σ. Η τέως παρ. 17 αρ θμε τα ήδη ως 16 δ α της παρ. 31 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

## **ΑΡΘΡΟΝ-26**

### **Τοίχοι παρά τα όρια των οικοπέδων Μεσότοιχοι**

1. Κατά την ανέγερσιν κτιρίων εν επαφή προς το κοινόν όριον των οικοπέδων κατασκευάζεται δι' έκαστον κτίριον ίδιος τοίχος εν επαφή προς το κοινόν όριον κείμενος εξ ολοκλήρου κατά το πάχος αυτού εντός του οικοπέδου του εφ' ού το κτίριον.
2. Ο ως άνω κατασκευαζόμενος τοίχος εκάστου κτιρίου δέον όπως ανταποκρίνεται αφ' εαυτού προς τας απαιτήσεις της ηχομονώσεως και θερμομονώσεως.
3. Κατά την ανέγερσιν κτιρίου εν επαφή προς έτερον υφιστάμενον όμορον κτίριον, του οποίου ο επί του κοινού ορίου τοίχος εκτείνεται κατά την έννοιαν του πάχους αυτού εκατέρωθεν του κοινού τούτου ορίου (μεσότοιχος) δεν επιτρέπεται η καθ' οιονδήποτε τρόπον έδρασις στοιχείων ή μεταβίβασις φορτίων του ανεγειρομένου κτιρίου επί του υπάρχοντος μεσοτοίχου του τελευταίου τούτου δυναμένου να χρησιμοποιηθή μόνον ως τοίχου πληρώσεως.
4. Εις περιπτώσιν προσθήκης ορόφου ή ορόφων υπό ενός των εκατέρωθεν του μεσοτοίχου ιδιοκτητών, ούτος οφείλει να ανεγείρη, εν επαφή προς την παρεϊάν του τοίχου τούτου ίδιον φέροντα σκελετόν δια την ανάληψιν των φορτίων των προστιθεμένων ορόφων μη επιτρεπομένης της μεταβιβάσεως φορτίων επί του μεσοτοίχου.
5. Εις αμφοτέρας τας περιπτώσεις των προηγουμένων 3 και 4 οσάκις το ανεγειρόμενον κτίριον υπερβαίνει το ύψος του υφισταμένου μεσοτοίχου, ο ανεγείρων το κτίριον οφείλει να προεκβάλλη μέχρι του κοινού ορίου στοιχεία του φέροντος σκελετού προς έδρασιν του εν επαφή προς το κοινόν όριον τοίχου.
6. Απαγορεύονται αι κατακόρυφοι, οριζόντιοι ή λοξοί εντορμιαί, δια την εντοίχισιν υποστηλωμάτων, δοκών ή τοιχίων εξ ωπλισμένου σκυροδέματος εντός μεσοτοίχου. Η εντοίχισις υποστηλωμάτων εις μανδροτοιχους ή μεσοτοιχους βοηθητικών παραρτημάτων επιτρέπεται. Επιτρέπεται επίσης όπως αποκόπτωνται αι πέραν του ελαχίστου πάχους του μεσοτοίχου τυχόν διαπλάτυνσεις εις το υπόγειον ή θεμελίωσιν και μόνο επί μήκους ίσου προς την διάστασιν τοποθετουμένου παρά τον τοίχον υποστηλωματος, εις τρόπον ώστε τούτο να εφάπτεται καθ' όλον αυτού το ύψος της εξωτερικής παρεϊάς του τοίχου, λαμβανομένης προνοίας, όπως προς αποφυγήν μεταδόσεως φορτίων εις τον τοίχον τοποθετήται υλικόν μη επιτρέπον την άμεσον επαφήν του σκυροδέματος του υποστηλωματος προς τον τοίχον. Αποκοπή διαπλάτυνσεων του

μεσοτοιχίου δια τοποθέτησιν οριζοντίων ή λοξών στοιχείων απαγορεύεται απολύτως.  
7. Απαγορεύεται η κατεδάφισις μεσοτοιχίου οιουδήποτε κτιρίου άνευ συγκαταθέσεως των ιδιοκτητών των εκατέρωθεν αυτού κτιρίων ή των διαμερισμάτων αυτών μεταξύ των οποίων αντιστοιχεί ο προς κατεδάφισιν τοίχος. Η έναρξις της κατεδάφισεως του μεσοτοιχίου, η διάρκεια ανακατασκευής αυτού, ο τρόπος αποφυγής της οχλήσεως των ενοίκων του ομόρου κτιρίου, αι διάφοροι προστατευτικά κατά την διάρκειαν του έργου κατασκευαί αποτελούν αντικείμενον συμφωνίας μεταξύ των ομόρων ιδιοκτητών. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η κατεδάφισις μεσοτοιχίων βοηθητικών παραρτημάτων ως και μανδροτοιχίων και άνευ συγκαταθέσεως των ομόρων ιδιοκτητών. Η έναρξις της κατεδάφισεως των τελευταίων τούτων δύναται να λάβη χώραν μετά παρέλευσιν 20 ημερών από της νομίμου κοινοποιήσεως της σχετικής εγγράφου ειδοποιήσεως υπό του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτου προς τον όμορον. Εις περίπτωσιν μεσοτοιχίου κριθέντος ετοιμορρόπου ο ως άνω περιορισμός δεν έχει εφαρμογήν".

*(Σ.Σ. Η παρ. 7 του άρθ. 26 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 32 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

8. Αμφισβήτησις τυχόν της θέσεως του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών εν σχέσει προς τον υπό κατεδάφισιν τοίχον και εντεύθεν αμφισβήτησις του δικαιώματος κατεδάφισεως τούτου δεν εμποδίζει την χορήγησιν αδείας προς κατεδάφισιν του τοίχου και κατασκευή νέου, της επιλύσεως της διαφοράς αποκειμένης εις τα αρμόδια δικαστήρια.

9. Επί τοίχων ανεγειρομένων εν επαφή προς το κοινόν όριον των ιδιοκτησιών ή επί τοίχων ανεγερθέντων εκατέρωθεν του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών κατά τας προΐσχυσάσας διατάξεις, απαγορεύεται η διάνοιξις οιωνδήποτε ανοιγμάτων. Ανοιγματα αντικείμενα προς την απαγόρευσιν ταύτην δεν κλείονται δια πράξεως της διοικήσεως αλλά κατόπιν δικαστικής αποφάσεως, εκτελουμένης κατά τας διατάξεις της πολιτικής δικονομίας".

#### **ΑΡΘΡΟΝ-27**

##### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ**

##### **Απαγόρευσις εφαρμογής του συστήματος εις νέα σχέδια.**

Κατά την έγκρισιν ρυμοτομικών σχεδίων νέων οικισμών ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων δεν επιτρέπεται η θέσπισις του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-28**

##### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ**

##### **Εφαρμογή του συστήματος εις ειδικάς περιπτώσεις**

Επιτρέπεται η θέσπισις του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως οσάκις πρόκειται περί οργανωμένης δομήσεως κατ' εφαρμογήν στεγαστικών προγραμμάτων εκτελουμένων υπό του Κράτους ή οιωνδήποτε εξουσιοδοτημένων φορέων βάσει ειδικής μελέτης καθοριζούσης τας αποστάσεις των κτιρίων από των πλαγιών και οπισθίων ορίων των οικοπέδων αναλόγως του ύψους αυτών.

"Επιτρέπεται επίσης η θέσπισις του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως εις περιοχάς εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή εντασσομένας το πρώτον εις εγκεκριμένον σχέδιον, εφ' όσον το 1/4 τουλάχιστον των οικοπέδων οικοδομικού τετραγώνου έχει οικοδομηθή βάσει του ως άνω συστήματος".

*(Σ.Σ. Το εντός ... εδάφ. προσετέθη με το άρθ. 11 παρ. 2 του Ν-720/74 (ΦΕΚ 297/Α/6-10-77).*

#### **ΑΡΘΡΟΝ-29**

##### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ**

##### **Διατήρησις ισχύος του συστήματος**

Όπου εφαρμόζεται το ασυνεχές σύστημα είτε θεσπισθέν υπό σχετικών διατάξεων, είτε προκύψαν λόγω ρυμοτομήσεως των προκηπίων (πρασιών) των οικοπέδων του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος δομήσεως προς διεύρυνσιν οδικών αρτηριών το σύστημα τούτο εξακολουθεί εφαρμοζόμενον.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-30**



## **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ** **Ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων**

1. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό του κτιρίου επιφάνεια παντός εν γένει οικοπέδου ισούται προς το 0,60 της όλης επιφανείας αυτού.
2. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχὴν του ασυνεχούς συστήματος ποσοστά καλύψεως μικρότερα των δια του παρόντος καθοριζομένων εξακολουθούν ισχύουσαι.
3. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχὴν του ασυνεχούς συστήματος ποσοστά καλύψεως μεγαλύτερα των δια του παρόντος καθοριζομένων παύουν ισχύουσαι από της ισχύος του παρόντος.

### **ΑΡΘΡΟΝ-31**

## **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΣΥΝΕΧΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ**

### **Συσχέτισις του συστήματος προς το του πανταχόθεν ελευθέρου**

Πάσαι αι διατάξεις του επομένου Κεφαλαίου Ζ', αι αναφερόμεναι εις το πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα δομήσεως, εξαιρέσει των διατάξεων του άρθρου 34, έχουν εφαρμογήν και επί του ασυνεχούς συστήματος δομήσεως.

### **ΑΡΘΡΟΝ-32**

## **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

### **Χώροι περιλαμβανόμενοι εις τον συντελεστήν δομήσεως και χώροι μη περιλαμβανόμενοι εις αυτόν** **Χώροι κυρίας χρήσεως**

1. Ως ισόγειον θεωρείται ο όροφος ου το δάπεδον ευρίσκεται εις την φυσικήν ή τεχνητήν στάθμην του πέριξ εδάφους ή υπέρκειται ταύτης μέχρι και 1,50 μέτρων ή υπόκειται ταύτης μέχρι και 1,0 μέτρου.
2. Χώροι κυρίας χρήσεως θεωρούνται πάντες οι έχοντες ή δυνάμενοι να αποκτήσουν ελεύθερον ύψος εσωτερικόν τουλάχιστον 2,40 μέτρα εν ταύτω δε στάθμην δαπέδου υποκειμένην μέχρι και 1,0 μέτρου της στάθμης φυσικής ή τεχνητής του εξ ου η πρόσβασις ή ο φωτισμός πέριξ εδάφους. Χώροι βοηθητικοί ανήκοντες εις τους ως άνω κυρίας χρήσεως χώρους και εν τω αυτώ ορόφω ήτοι λουτρά, αποχωρητήρια κλπ. Ως και μαγειρεία περιλαμβάνονται επίσης εις τον συντελεστήν δομήσεως έστω και εάν το δάπεδον αυτών υπόκειται τυχόν περισσότερον του 1,0 μέτρου του πέριξ εδάφους.
3. Κατά την δόμησιν επί οιοδήποτε οικοπέδου (γωνιαίου, μη γωνιαίου, διαμπερούς κλπ. ή και καταλαμβάνοντος ολόκληρον το οικοδομικόν τετράγωνον) οι λόγοι κλίσεως της οδού ή του οικοπέδου καθ' οιαδήποτε κατεύθυνσιν ή λόγω της φυσικής ή τεχνητής διαμορφώσεως της στάθμης των προκηπίων (πρασίων) ή των πλαγίων και οπισθίων εκτάσεων του οικοπέδου προκύπτοντες όροφοι και εν γένει χώροι κυρίας χρήσεως και οι κατά την προηγουμένην παράγ. 2 βοηθητικοί τούτων χώροι περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.
4. Οσάκις λόγω υπερυψώσεως του δαπέδου του ισογείου δημιουργούνται κάτωθεν αυτού κλειστοί χώροι πληρούντες τους όρους της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, ούτοι περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως. Ο αφιέμενος εν ισογείω ελεύθερος χώρος όταν το κτίριον κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων προς δημιουργίαν ανοικτών χώρων ή και απλής μόνον σταθμεύσεως αυτοκινήτων άνευ εξυπηρητήσεως αυτών δεν περιλαμβάνεται εις τον συντελεστήν δομήσεως. Εν τη περιπτώσει ταύτη δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως και άπαντες οι εν τω χώρω τούτω αντιστοιχούντες χώροι κλιμακοστασίου, ανελκυστήρων και εισόδων μέχρις επιφανείας 25 τ.μ. δι' έκαστον συγκρότημα κλιμακοστασίου, ανελκυστήρων και εισόδων μέχρις επιφανείας 10% της όλης επιφανείας του κτιρίου κατ' ανώτατον όριον. Ο ως άνω αφιέμενος εν ισογείω ελεύθερος χώρος επιτρέπεται όπως υπερυψωθή του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους του κτιρίου δυναμένου εν τη περιπτώσει ταύτη να αυξηθή αναλόγως και πάντως ουχί πλέον του 1,00 μ."

(Σ.Σ. Η παρ. 4 του άρθ. 32 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 33 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

### ΑΡΘΡΟΝ-33

#### Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ Ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων

1. Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων εις τας περιοχάς των πόλεων και κωμών του κράτους όπου η δόμησις γίνεται κατά το πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα ορίζονται εις 15 μέτρα δια το πρόσωπον, 25 μέτρα δια το βάθος και 400 μέτρα τετραγωνικά δια το εμβαδόν.
2. Κατά την έγκρισιν νέων ρυμοτομικών σχεδίων ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων εάν και εφ' όσον ορίζεται ως σύστημα δομήσεως το πανταχόθεν ελεύθερον δεν επιτρέπεται ο καθορισμός ορίων εμβαδού και διαστάσεων οικοπέδων μικροτέρων των υπό της παραγράφου 1 καθοριζομένων, άτινα είναι και τα κατώτατα όρια της παρεκκλίσεως όταν δια του κανόνος καθορίζονται μείζονα τούτων.  
Εξαιρέσεις δύναται να γίνη μόνο δια τα οικόπεδα εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, άτινα καθίστανται μικρότερα λόγω διευρύνσεως οδικών αρτηριών και δεν συντρέχει περίπτωσις καθολικής αποζημιώσεως. "Επίσης εξαιρέσεις δύναται να γίνη και δι' οικόπεδα υφισταμένων οικισμών εντασσομένων εις σχέδιον πόλεως".

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδαφ. προσετέθη με το άρθ. 11 παρ. 3 του Ν. 720/77 (ΦΕΚ-297/Α/6-10-77).

3. Κατά παρέκκλισιν των διατάξεων της παραγράφου 1 και επιφυλασσομένης της διατάξεως της παραγράφου 19 του άρθρου 38 του παρόντος, οικόπεδα εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της Χώρας άτινα έχουν κατά την δημοσίευσιν του παρόντος τα υπό των ειδικών διατάξεων δι' αυτά καθορισθέντα τυχόν μικρότερα όρια εμβαδού και διαστάσεων, είτε κατά κανόνα, είτε κατά παρέκκλισιν, τυγχάνουν άρτια και οικοδομήσιμα εντός των περιοχών των σχεδίων δι' ας εθεσπίσθησαν τα μικρότερα ταύτα όρια.
4. Διατάξεις καθορίζουσαι εις περιοχάς του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων μεγαλύτερα των δια της παρ. 1 καθοριζομένων, εξακολουθούν ισχύουσαι.
5. Δια Π.Δ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημ. Έργων, δύναται να καθορισθούν όρια αρτιότητας μικρότερα των προβλεπομένων υπό της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, εις περιοχάς εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, δι' οικόπεδα προϋφιστάμενα της ισχύος του παρόντος και έχοντα εμβαδόν και διαστάσεις μικρότερα των προβλεπόμενων υπό της ως άνω παρ. 1, εφ' όσον ταύτα αποτελούν τουλάχιστον το 1/4 του αριθμού των οικοπέδων Οικοδομικού Τετραγώνου.

(Σ.Σ. Η παρ.5 τ θετα ως προσετέθη με το άρθ.11 παρ.4 του Ν-720/77(ΦΕΚ-297/Α/6-10-77).

### ΑΡΘΡΟΝ-34

#### Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ Ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων

1. Η μεγίστη καλυπτομένη υπό του κτιρίου επιφάνεια παντός εν γένει οικοπέδου ισούται το πολύ προς τα 0,40 της όλης επιφανείας αυτού.
2. Ειδικά διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχήν του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος ποσοστά καλύψεως μεγαλύτερα των δια του παρόντος καθοριζομένων παύουν ισχύοντα από της ισχύος του παρόντος.
3. Ειδικά διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχήν του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος ποσοστά καλύψεως μικρότερα των δια του παρόντος καθοριζομένων εξακολουθούν ισχύουσαι.

### ΑΡΘΡΟΝ-35

#### Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ Μέγιστον ύψος των κτιρίων Ύψος των κτιρίων κατά την πρόσοψιν Ελάχιστον ύψος ορόφων

1. Το μέγιστον ύψος των κτιρίων αναλόγως του υπό των κειμένων διατάξεων καθοριζόμενου αριθμητικώς συντελεστού δομήσεως των οικοπέδων καθορίζεται βάσει του ακολούθου HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar35par1.jpg>" [πίνακος](#) εφ' όσον δι' ειδικής διατάξεως δεν ορίζεται άλλως.
2. Το επί της γραμμής δομήσεως επιτρεπόμενον μέγιστον ύψος των κτιρίων αναλόγως του πλάτους της οδού καθορίζεται βάσει του κατωτέρω HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar35par2.jpg>" [πίνακος](#).
3. Εφ' όσον το πλάτος της οδού δεν επιτρέπει την τοποθέτησιν ολοκλήρου του κατά την προηγούμενην παράγραφον 1 μεγίστου ύψους του κτιρίου επί της γραμμής δομήσεως επιτρέπεται η κατασκευή ορόφων εν εσοχή εις βάθος τουλάχιστον κατά 2,50 μέτρα του πρώτου εν εσοχή ορόφου από της γραμμής δομήσεως και εκάστου των επομένων εν εσοχή ορόφων από της προσόψεως του υποκειμένου ορόφου και μέχρις εξαντλήσεως του εν παραγράφω 1 μεγίστου ύψους.
4. Ο περιλαμβάνων τα βοηθητικά κτίσματα υπεράνω του ανωτάτου ύψους του κτιρίου όροφος δύναται να εκταθή εις όροφον εν εσοχή 2,50 μέτρων γύρωθεν προς συμψηφισμόν τυχόν υπολοίπου του συντελεστού δομήσεως.
5. Αι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογήν:
  - α) Εις τας εξαιρουμένας περιοχάς κατά τας διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 1 του ΑΝ-395/68 "περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρας δομήσεως " και εις τας καθοριζόμενας βάσει των εις εκτέλεσιν της διατάξεως ταύτης ως και παραγ. 3 του άρθρου 3 του ΝΔ. 194)1969 "περί τροποποιήσεως πολεοδομικών τινών διατάξεων " εκδοθέντων Διαταγμάτων.
  - β) Εις τας περιοχάς ένθα τα ύψη καθορίζονται βάσει ειδικών κανονιστικών διατάξεων.
  - γ) Εις τας περιοχάς αρχαιολογικών χώρων και πέριξ αυτών δι' ας απαιτείται έγκρισις της αρμοδίας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
  - δ) Εις τας περιοχάς πέριξ αεροδρομίων και μέχρις αποστάσεως 5 χιλιομέτρων από των ακραίων σημείων αυτών δι' ας απαιτείται έγκρισις της αρμοδίας Πολιτικής ή Στρατιωτικής Υπηρεσίας.
6. Το ελεύθερον ύψος των ορόφων κυρίας χρήσεως δεν δύναται να είναι μικρότερον των 2,40 μέτρων των δε βοηθητικής χρήσεως των 2,20 μέτρων. Τα ανωτέρω ελεύθερα ύψη ορόφων εφαρμόζονται και όταν το κτίριον εν όλω ή εν μέρει, λόγω επιτρεπομένων παρεκκλίσεων, εφάπτεται του ενός ή αμφοτέρων των ορίων του οικοπέδου.
7. Το ελεύθερον ύψος ισογείων καταστημάτων οιασδήποτε επιφανείας ως και των μαγειρείων εν υπογείω των ξενοδοχείων ή εστιατορίων και λοιπών συναφών κτιρίων δεν δύναται να είναι μικρότερον των 2,70 μέτρων.  
" Το ελεύθερον ύψος ισογείων καταστημάτων εν περιπτώσει κατασκευής ανοικτών εξωστών εντός αυτών δεν δύναται να είναι μικρότερον των 5,00 μέτρων".

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδάφ. τ θετα ως προσετέθη δ α της παρ. 34 του άρθρου 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

### ΑΡΘΡΟΝ-36

#### Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ

##### Τρόπος υπολογισμού και μετρήσεως του μεγίστου ύψους των προσόψεων κτιρίων

1. Δια τον υπολογισμόν του μεγίστου ύψους της προσόψεως του κτιρίου εφ' όσον μεν υφίσταται εγκεκριμένον ρυμοτομικόν διάγραμμα το πλάτος της οδού μετρείται μεταξύ των γραμμών δομήσεως, προσμετρομένου δηλαδή και του βάθους του τυχόν προς αμφοτέρας τας πλευράς ή την ετέραν μόνον τοιαύτην προβλεπομένου προκηπίου (πρασιάς) εις ην δε περίπτωσιν δεν υφίσταται τοιούτον διάγραμμα το πλάτος μετρείται μεταξύ των υφισταμένων εν τοις πράγμασι γραμμών δομήσεως.
2. Εις ην περίπτωσιν οδός εμορφώθη μετά την έγκρισιν αυτής υπό κτιρίων επ' αμφοτέρων των γραμμών δομήσεως αυτής με πλάτος διάφορον του υπό του εγκεκριμένου ρυμοτομικού διαγράμματος προβλεπομένου πλάτους ως πλάτος της οδού λαμβάνεται το εν τοις πράγμασι

ακριβές υπάρχουν πλάτος.

3. Εις περίπτωσησιν καθ' ην η πρόσοψις ήθελε τοποθετηθή εσώτερον της γραμμής δομήσεως, προς καθορισμόν του μεγίστου ύψους αυτής προσμετρείται εις το πλάτος της οδού και το πλάτος της μεταξύ της γραμμής δομήσεως και της προσόψεως αφεθείσης ζώνης. Η αύξησις αυτή του ύψους ισχύει μόνον δια το θεωρούμενον κτίριον και ουχί δια τα έναντι αυτού, επί της ετέρας πλευράς της οδού κείμενα.

4. Εις περίπτωσησιν οδού μη εχούσης σταθερόν πλάτος, έκαστον τμήμα ταύτης μεταξύ δύο διαδοχικών παρόδων διασταυρουσών ή συναντωσών την οδόν κατ' αμφοτέρας τας γραμμάς δομήσεως εξετάζεται ιδιαίτέρως και λαμβάνεται υπ' όψιν το μέσον πλάτος αυτού.

5. Εάν εις το κατά τα ανωτέρω τμήμα οδού παρουσιάζεται τοπική διεύρυνσις επί μήκους μικροτέρου του ενός τρίτου του εν λόγω τμήματος το εκ ταύτης επί πλέον πλάτος δεν λαμβάνεται υπ' όψιν προς υπολογισμόν του μέσου πλάτους του τμήματος τούτου.

6. Εις περίπτωσησιν υπάρξεως οιωνδήποτε αποτμήσεων κατά τας συναντήσεις των οδών, αύται δεν λαμβάνονται υπ' όψιν προς υπολογισμόν του μέσου πλάτους των οδών.

7. Δια τον υπολογισμόν του μεγίστου ύψους της προσόψεως κτιρίου ανεγειρομένου επί οικοπέδου έχοντος πρόσωπον επί πλατείας λαμβάνεται υπ' όψιν ως πλάτος αυτής το μικρότερον μήκος εκ των εις τα μέσα των πλευρών της πλατείας αγομένων καθέτων μέχρι συναντήσεώς των με οιωνδήποτε έναντι πλευράν.

Ως πλευραί της πλατείας νοούνται αι περί ταύτην γραμμαί δομήσεως.

8. Οι κατά τας απολήξεις αδιεξόδων οδών σχηματιζόμενοι τυχόν ευρύτεροι κοινόχρηστοι χώροι εντός των οικοδομικών τεραγώνων δεν λαμβάνονται υπ' όψιν προς υπολογισμόν του ύψους των προσόψεων των επ' αυτών κτιρίων όπερ υπολογίζεται μόνον βάσει του μέσου πλάτους της αδιεξόδου οδού.

9. Κτίριον ανεγειρόμενον επί γωνιαίου ή δις γωνιαίου κλπ. οικοπέδου κατά τα πρόσωπα του οποίου εφαρμόζονται εξ οιουδήποτε λόγου διάφορα ύψη προσόψεως, κατασκευάζεται ισουΰψής ή κλιμακωτόν κατά τας σχετικές διατάξεις του άρθρου 37 του παρόντος, άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου.

10. Αι διατάξεις της προηγουμένης παραγράφου 9 έχουν εφαρμογήν και επί κτιρίου μη γωνιαίου, έχοντος πρόσωπον εν μέρει επί πλατείας και εν μέρει επί οδού.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-37**

#### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

#### **Αφετηρία μετρήσεως του ύψους κτιρίου**

1. Όταν η κυρία όψις του κτιρίου τοποθετήται:

Εν όλω ή εν μέρει επί της γραμμής δομήσεως, εσώτερον της γραμμής δομήσεως και εις απόστασιν μικροτέραν του διπλασίου του πλάτους του προκηπίου ή εν πάση περιπτώσει μικροτέραν των 12 μέτρων, ως αφετηρία μετρήσεως των υψών λαμβάνεται η στάθμη του πεζοδρομίου κατά τα κατωτέρω οριζόμενα.

α) Εις οικόπεδον μεσαίον ως αφετηρία λαμβάνεται η στάθμη του πεζοδρομίου εις το μέσον της όλης όψεως του κτιρίου.

β) Εις περίπτωσησιν μεγάλου μήκους όψεως επί κεκλιμένης οδού, αύτη κλιμακούται εις τμήματα εις τρόπον ώστε το ύψος εκάστου τμήματος κατά μεν το μέσον αυτού μη υπερβαίνη το επιτρεπόμενον, κατά δε το υψηλότερον σημείον αυτού το επιτρεπόμενον προσηυξημένον κατά 3,50 μέτρα δια κλίσιν της οδού εις την θέσιν του κτιρίου μέχρι 35% κατά το δεκαπλάσιον δε της κλίσεως εκπεφρασμένης εις εκατοστά δια μεγαλύτεραν κλίσιν, χωρίς η προσαύξησις αύτη να δύναται να υπερβή τα 5,50 μέτρα.

γ) Εις οικόπεδον γωνιαίον ως αφετηρία λαμβάνεται η στάθμη του πεζοδρομίου κατά την συνάντησιν των ρυμοτομικών γραμμών.

δ. Εις οικόπεδον γωνιαίον με αποτετημένην την γωνίαν αυτού δια γραμμής ευθείας ή καμπύλης ή δια εισεχούσης γωνίας, ως αφετηρία λαμβάνεται η στάθμη του πεζοδρομίου εις το μέσον της γραμμής ή εις την κορυφήν της εισεχούσης γωνίας".

(Σ.Σ. Το εδάφ. δ' τ' θετα ως αντ' κατεστάθη δ' α της παρ. 35 του άρθ. 1 του ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

ε) Εις περιπτώσιν κτιρίου επί γωνιαίου οικοπέδου μεγάλου μήκους όψεων επί κεκλιμένης οδού έχουν ανάλογον εφαρμογήν αι διατάξεις του εδάφιου β, του ύψους κατά την γωνίαν μη υπερβαίνοντος το επιτρεπόμενον.

στ) Εις οικοπέδον δις γωνιαίον, τρις γωνιαίον κλπ. Ή καταλαμβάνον ολόκληρον το οικοδομικόν τετράγωνον, το κτίριον κλιμακούται εις τμήματα προσαρμοζόμενον επί του εδάφους, κατά τας διατάξεις των εδαφίων β' και ε' της παρούσης παραγράφου άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως και του κατά τας γωνίας των γραμμών δομήσεως επιτρεπόμενου ύψους. Εν πάση περιπτώσει δύναται η Αρχή να επιτρέψη ενιαίον ύψος κτιρίου, κατά μίαν ή περισσοτέρας πλευράς του οικοδομικού τετραγώνου οσάκις πρόκειται περί ειδικών κτιρίων ή ακόμη δια λόγους αισθητικής, άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως.

ζ) Εις διαμπερές οικοπέδον εις έκαστον πρόσωπον ή εκάστην γωνίαν αυτού αντιστοιχεί η κατά τας προηγουμένης διατάξεις οριζομένη αφετηρία μετρήσεως του ύψους, του κτιρίου κλιμακουμένου μεταξύ των όψεων κατά τας διατάξεις της παραγράφου 4 άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως.

2. Όταν η κυρία όψις του κτιρίου τοποθετήται εν όλω εσώτερον της γραμμής δομήσεως και εις απόστασιν ίσην ή μεγαλυτέραν του διπλασίου του πλάτους του προκηπίου και πάντως ουχί μικροτέραν των 12 μέτρων ως αφετηρία μετρήσεως του ύψους του κτιρίου λαμβάνεται η στάθμη του φυσικού εδάφους.

3. Εν τη περιπτώσει της παραγράφου 2 το σημείον του εδάφους, η στάθμη του οποίου λαμβάνεται ως αφετηρία μετρήσεως του ύψους, είναι το αντίστοιχον σημείον προς το υπό των διατάξεων της παραγράφου 1 οριζόμενον, ως στάθμης πεζοδρομίου, θεωρουμένης της, παρά την κυρίαν ή τας κυρίας όψεις του κτιρίου, στάθμης του εδάφους.

4. Εις περιπτώσιν οικοπέδου κεκλιμένου κατά την έννοιαν του βάθους αυτού το κτίριον κλιμακούται κατά τμήματα προσαρμοζόμενον επί του εδάφους, άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως, εις τρόπον ώστε εις ουδέν σημείον του κτιρίου να προκύπτη λόγω της κλίσεως του εδάφους υπέρβασις του επιτρεπομένου ύψους μεγαλυτέρα των 3,50 μέτρων δια κλίσιν εδάφους μέχρι 35%. Δια μεγαλυτέραν κλίσιν η ως άνω υπέρβασις ισούται προς το δεκαπλάσιον της κλίσεως εκπεφρασμένης εις εκατοστά. Η υπέρβασις αύτη δεν δύναται να είναι μεγαλυτέρα των 5.50 μέτρων. Το ύψος των ως άνω τμημάτων μετρείται από της στάθμης του παρ' αυτά φυσικού εδάφους πλην του ύψους της επί της γραμμής δομήσεως ή εσώτερον ταύτης όψεως του κτιρίου της οποίας το ύψος μετρείται κατά τας διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων.

5. Εις περιπτώσιν τοποθετήσεως της κυρίας όψεως του κτιρίου εις απόστασιν από της γραμμής δομήσεως μικροτέραν του διπλασίου του πλάτους του προκηπίου ή των 12 μέτρων ή και επί της γραμμής δομήσεως, εις την θέσιν δε ταύτην, λόγω ανωφερούς ή κατωφερούς κλίσεως του εδάφους, η υψομετρική διαφορά τούτου από του πεζοδρομίου είναι ίση ή μεγαλυτέρα των 3,50 μέτρων ως αφετηρία μετρήσεως του ύψους του κτιρίου δύναται να λαμβάνεται το φυσικόν έδαφος, εφαρμοζομένων των διατάξεων των παρ.2 και 3.

Εν τη περιπτώσει ταύτη η επιφάνεια του προκηπίου (πρασιάς) διαμορφούται δια βαθμίδων ή κλίσεως. Κατά την ρυμοτομικήν γραμμήν η στάθμη του εδάφους του προκηπίου δέον όπως μη υπερβαίνη την στάθμην του πεζοδρομίου περισσότερον του 1 μέτρου.

6. Οιαδήποτε κλιμάκωσις του κτιρίου είτε κατά μήκος της οδού είτε καθέτως προς αυτήν δεν δύναται να δημιουργήση τμήματα κτιρίου διαστάσεων μικροτέρων των 2,50 μέτρων κατά την οριζοντίαν έννοιαν.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-38**

#### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

#### **Θέσις του κτιρίου εν τω οικοπέδω**

#### **Ελάχισται διαστάσεις των υποχρεωτικώς αφιεμένων πλαγίων και οπισθίων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου**

1. Το κτίριον κατά την κυρίαν όψιν αυτού τοποθετείται εις απόστασιν από της ρυμοτομικής

γραμμής τουλάχιστον ίσην προς το πλάτος του προκηπίου.

2. Όταν εις το ρυμοτομικόν σχέδιον ή τον ειδικόν κανονισμόν δεν καθορίζεται προκήπιον ως γραμμή δομήσεως θεωρείται η απέχουσα 4,00 μέτρα από της ρυμοτομικής γραμμής".

(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 38 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 36 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

3. Η ελαχίστη απόστασις του κτιρίου από των πλαγίων και οπισθίων ορίων του οικοπέδου ισούται προς 0,3 Η ένθα Η το κατά την παράγρ. 1 του άρθρου 35 αντιστοιχούν εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου μέγιστον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της νομίμου αφετηρίας. Η ως άνω απόστασις εφαρμοζομένη από της στάθμης τους εδάφους δεν δύναται να είναι μικρότερα της υπό των ειδικών διατάξεων καθοριζομένης ως ελαχίστης και πάντως ουχί μικρότερα των 2,50 μέτρων.

4. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχήν του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος ως ελαχίστην απόστασιν του κτιρίου από των πλαγίων και οπισθίου ορίου του οικοπέδου μικρότεραν των 2,50 μέτρων παύουν ισχύουσαι από της ισχύος του παρόντος.

5. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχήν του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος ως ελαχίστην απόστασιν του κτιρίου από των πλαγίων και οπισθίου ορίου του οικοπέδου μεγαλύτεραν των 2,50 μέτρων εξακολουθούν ισχύουσαι, εφ' όσον εξ αυτών προκύπτουν αποστάσεις μεγαλύτεραι του 0,3 Η.

6. Εις περιπτώσιν τεθλασμένου ή καμπύλου πλαγίου ή οπισθίου ορίου του οικοπέδου δύναται η αντίστοιχος όψις του κτιρίου να αφίσταται εις άλλην θέσιν ολιγώτερον και εις άλλην περισσότερον του ως άνω ορίου του οικοπέδου εις τρόπον ώστε το μεταξύ της όψεως και του ορίου τούτου ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου να έχη επιφάνειαν ίσην προς 0,3 Η.Μ. ένθα Μ. το μήκος της κατασκευαζομένης πλαγίας ή οπισθίας όψεως του κτιρίου. Εν πάση περιπτώσει εις ουδεμίαν θέσιν η απόστασις του κτιρίου από του ορίου του οικοπέδου δύναται να είναι μικρότερα των 2,50 μ.

7. Εις περιπτώσιν εξαντλήσεως του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου δια κτιρίου ύψους μικρότερου του εις τον οικείον συντελεστήν αντιστοιχούντος κατά την παράγρ. 1 του άρθρ. 35 ύψους του κτιρίου ή εις περίπτωσιν μειώσεως του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους από της αρχαιολογικής υπηρεσίας ή της υπηρεσίας πολιτικής ή στρατιωτικής αεροπορίας, ως ύψος κτιρίου δια τον υπολογισμόν της κατά την παραγρ. 3 αποστάσεως λαμβάνεται το

πραγματοποιούμενον μέγιστον ύψος του κτιρίου.

8. Εις περιπτώσιν εξαντλήσεως του συντελεστού δομήσεως δια κτιριακών όγκων εν αποστάσει, διαφόρου ύψους, δια τον υπολογισμόν της κατά την παράγρ. 3 αποστάσεως εκάστου κτιριακού όγκου λαμβάνεται υπ' όψιν το πραγματοποιούμενον μέγιστον ύψος εκάστου όγκου εις το οποίον δεν περιλαμβάνεται το ύψος των κατά το άρθρον 87 του παρόντος βοηθητικών κτισμάτων.

9. Ειδικώς εις περιπτώσιν κτιρίου ύψους το πολύ 8.50 μ. μη συμπεριλαμβανομένης της τυχόν στέγης, προοριζομένου είτε δια κατοικίαν εξοχικού χαρακτήρος, είτε προς εξυπηρέτησιν κοινών αναγκών, αποδεικνυομένου του προορισμού αυτού εκ της υποβαλλομένης μελέτης, αποκλειομένης αισθητικώς και κτιριολογικώς της καθ' ύψος επεκτάσεως αυτού προς εξάντλησιν τυχόν υπολειπομένου συντελεστού δομήσεως και άνευ κατασκευής των κατά το άρθρ. 87 του παρόντος κτισμάτων, η απόστασις του κτιρίου από των πλαγίων και οπισθίων ορίων του οικοπέδου υπολογίζεται δια το πραγματοποιούμενον ύψος βάσει των διατάξεων των παρ. 3, 4 και 5.

10. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 3, 4, 5 και 6 δύναται όπως το μήκος της κυρίας όψεως του κτιρίου και καθ' όλον το δυνάμενον να κατασκευασθή ύψος αυτού μη είναι μικρότερον των 8 μέτρων επιτρεπομένης της ελαττώσεως του πλάτους των πλαγίων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου προς εξασφάλισιν του ως άνω μήκους των 8 μέτρων. Η τιαύτη παρέκκλισις από των διατάξεων των ως άνω 3, 4, 5 και 6 παραγράφων ισχύει μόνον μέχρι βάθους το πολύ 12 μέτρων από της γραμμής δομήσεως άνευ υπερβάσεως του κατά την περιοχήν ισχύοντος συντελεστού δομήσεως, επιτρεπομένης της ελαττώσεως του πλάτους του οπισθίου ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου προς εξασφάλισιν του ως άνω βάθους των 12 μέτρων. Πέραν του ως άνω βάθους των 12 μέτρων το κτίριον κατασκευάζεται άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως.

11. Εάν κατ' εφαρμογήν της παραγράφου 10 το απομένον συνολικόν πλάτος των πλαγίων

ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου είναι μικρότερον του 1 μέτρου επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου προς αμφότερα τα πλάγια όρια του οικοπέδου. Εάν το αυτό συνολικόν πλάτος είναι μέχρι και 3 μέτρα επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου μόνον προς το έν οιονδήποτε εκ των πλαγίων ορίων του οικοπέδου. Εάν το αυτό ως άνω συνολικόν πλάτος, είναι μεγαλύτερον των 3 μέτρων τότε το κτίριον οφείλει να ισαπέχη των πλαγίων ορίων του οικοπέδου.

12. Η κατ'εφαρμογήν της παραγράφου 10 απομένουσα απόστασις μεταξύ της οπισθίας όψεως του κτιρίου και του οπισθίου ορίου του οικοπέδου, δέον να είναι τουλάχιστον 1,00 μέτρον, μειουμένης αναλόγως της σχετικής διαστάσεως των 12,00 μέτρων του κτιρίου".

*(Σ.Σ. Η παρ. 12 του άρθ. 38 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 37 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

13. Ομοίως προκειμένου περί γωνιαίου οικοπέδου κατά την εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 3, 4, 5 και 6 δύναται όπως ο μήκος της κυρίας όψεως του κτιρίου κατά το μικρότερον πρόσωπον του οικοπέδου μη είναι μικρότερον των 8 μέτρων και καθ' όλον το ύψος αυτού. Η παρέκκλισις αύτη ισχύει μόνον επί μήκους 12 μέτρων κατά την ετέραν κυρίαν όψιν άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου. Πέραν του μήκους των 12 μέτρων το κτίριον κατασκευάζεται άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως".

*(Σ.Σ. Η παρ. 13 του άρθρου 38 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 38 του άρθρου 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

14. Εάν κατ' εφαρμογήν της παραγράφου 13 η απομένουσα απόστασις μεταξύ μιας πλαγίας όψεως του κτιρίου από του αντιστοίχου ορίου του οικοπέδου είναι μικροτέρα του 1 μέτρου επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου προς το όριον τούτο άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου. Εάν η ως άνω απόστασις είναι μεγαλύτερα του 1 μέτρου το κτίριον οφείλει να απέχη του ορίου τούτου κατά την απόστασιν ταύτην.

15. Προκειμένου περί μεσαίου οικοπέδου έχοντος μικρόν βάθος επιτρέπεται όπως το κτίριον κατά την έννοιαν του βάθους μη έχη διάστασιν μικροτέραν των 8 μέτρων επιτρεπομένης της ελαττώσεως της αποστάσεως της οπισθίας όψεως του κτιρίου από του οπισθίου ορίου του οικοπέδου άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως. Εάν η ως άνω απόστασις μετά τα 8 μέτρα είναι μικροτέρα του 1 μέτρου επι-τρέπεται η επαφή του κτιρίου προς το οπίσθιον όριον. Εάν η ως άνω απόστασις είναι ίση ή μεγαλύτερα του 1 μέτρου το κτίριον οφείλει να απέχη του ορίου τούτου κατά την απόστασιν ταύτην. Η κατά την παρούσαν παράγραφον παρέκκλισις ισχύει μόνον κατά την έννοιαν του βάθους και επί μήκους ποσόψεως του κτιρίου το πολύ μέχρι 12 μέτρων. Πέραν του μήκους τούτου το κτίριον κατασκευάζεται άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως.

Εν πάση περιπτώσει κατά την έννοιαν του προσώπου ουδεμία παρέκκλισις επιτρέπεται".

*(Σ.Σ. Η παρ. 15 του άρθ. 38 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 39 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74). Η σχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

16. Όταν επί ενός των προσώπων διαμπερούς δύναται να κατασκευασθή κτίριον είτε κατά τας διατάξεις των παραγράφων 3, 4, 5 και 6 είτε κατά τας διατάξεις των παραγράφων 10 έως και 15, ουδέν έτερον κτίριον ανεγίρεται επί του αυτού ως άνω οικοπέδου κατά τας διατάξεις των παραγράφων 10 έως 15.

17. Όταν επί οιουδήποτε οικοπέδου μεταβαλλομένων διαστάσεων και εν γένει ακανονίστου σχήματος είναι δυνατή η εις οιανδήποτε θέσιν του οικοπέδου ανέγερσις κτιρίου κατά τας διατάξεις των παραγράφων 3, 4, 5 και 6 εντός του οποίου εγγράφεται το σχήμα 8x12, η δόμησις επί του υπολοίπου οικοδομησίμου τμήματος του οικοπέδου γίνεται άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως. Εάν όμως επί του ως άνω κτιρίου δεν εγγράφεται το σχήμα 8x12, επιτρέπεται η επί του υπολοίπου τμήματος του οικοπέδου δόμησις κατά τας διατάξεις των παραγράφων 10 έως και 15 προς συμπλήρωσιν του σχήματος 8x12 άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως. Περαιτέρω η δόμησις επί του υπολοίπου τμήματος του οικοπέδου γίνεται άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως.

18. Εις τας περιπτώσεις των παραγράφων 10, 13, 15, 16 και 17 του παρόντος άρθρου, η κάτοψις του πέραν των 12 μέτρων κατασκευαζομένου τμήματος του κτιρίου άνευ ουδεμιάς παρεκκλίσεως από των διατάξεων των παραγράφων 3, 4, 5 και 6 δύναται να μετασχηματίζεται εις ίσης επιφανείας κάτοψιν τμήματος κτιρίου τοποθετουμένου κατ' επέκτασιν του τμήματος των διαστάσεων 8 X 12, εν συνεχεία των 12 μέτρων και με ετέραν διάστασιν μέχρι 8 μέτρων ή μέχρι του κατ' εφαρμογήν των διατάξεων των παραγράφων 10, 13, 15, 16 και 17 κατασκευαζομένου πλάτους του κτιρίου. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων της παρούσης παραγράφου επιτρέπεται η κατασκευή του όλου κτιρίου με ύψος έλαττον του εις τον συντελεστήν δομήσεως

της περιοχής αντιστοιχούντος μεγίστου ύψους του κτιρίου. Εν τη περιπτώσει ταύτη ως ύψος Η του όλου κτιρίου δια την εφαρμογήν των διατάξεων της παραγράφου 3 λαμβάνεται το πραγματοποιούμενον τοιούτον, απαγορευομένης οιασδήποτε μεταγενεστέρας προσθήκης καθ' ύψος πέραν του ως άνω πραγματοποιηθέντος ύψους".

(Σ.Σ. Η παρ. 18 του άρθ. 38 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 40 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

19. Όταν το απομένον ως οικοδομήσιμον τμήμα οικοπέδου τινός μετά την αφαίρεσιν των προκηπίων ή και των κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του κεφαλαίου Γ' του παρόντος υποχρεωτικώς ακαλύπτων πλαγίων και οπισθίων τμημάτων αυτού έχη διαστάσεις κατά την έννοιαν του προσώπου ή και του βάθους μικρότερας των 5 μέτρων ή εμβαδόν μικρότερον των 60 τετραγ. μέτρων το οικόπεδον δεν τυγχάνει οικοδομήσιμον.

### ΑΡΘΡΟΝ-39

#### Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΝΤΑΧΟΘΕΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ Διαστάσεις προαιρετικώς ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου Ελάχισται διαστάσεις ελευθέρας Θέας

1. Αι ελάχισται διαστάσεις της ελευθέρας θέας επί προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου εντός του σώματος του κτιρίου ήτοι αι αποστάσεις μεταξύ των τοίχων του ίδιου κτιρίου προκειμένου περί φωτισμού και αερισμού κυρίας χρήσεως χώρων καθορίζονται ως κάτωθι: α) η καθέτως προς επίπεδον του ανοίγματος ελαχίστη απόστασις Δ της ελευθέρας θέας δίδεται υπό της σχέσεως  $\Delta = 0,4 Y$  ένθα Y το ύψος του δώματος ή της άνω επιφανείας του τυχόν υπάρχοντος συμπαγούς στηθαίου αυτού περί τον ακάλυπτον χώρον από της ποδιάς του κατώτατου ανοίγματος χώρου κυρίας χρήσεως. Η ως άνω απόστασις Δ δεν δύναται να είναι μικρότερα των 2,50 μέτρων, β) το παραλλήλως προς το άνοιγμα το απαιτούμενον ελάχιστον εύρος του ακαλύπτου τμήματος, εντός του οποίου η ως άνω ελαχίστη απόστασις Δ τυγχάνει απαιτητή, ορίζεται σταθερόν εις 3 μ. ασχέτως της θέσεως του ανοίγματος εντός του εύρους τούτου.
2. Όταν το προαιρετικώς αφιέμενον ακάλυπτον τμήμα ευρίσκεται εν συνεχεία των υποχρεωτικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου δια τα ανοίγματα χώρων κυρίας χρήσεως τα προσβλέποντα προς τα ως άνω υποχρεωτικώς ακάλυπτα τμήματα αρκεί το εύρος των 3 μέτρων της ελευθέρας θέας δια δε τα ανοίγματα χώρων κυρίας χρήσεως τα έναντι τοίχων του ίδιου κτιρίου αρκεί μόνον η υπό της ως άνω παραγράφου 1 καθοριζομένη απόστασις της ελευθέρας θέας ήτοι  $\Delta = 0,4 Y$ .
3. Δια χώρους βοηθητικής χρήσεως δι' ους απαιτείται φωτισμός ή και αερισμός ως και μαγειρεία επιφανείας μικρότερας των 4 τετραγωνικών μέτρων αι ελάχισται διαστάσεις του ακαλύπτου τμήματος εφ' ου τα ανοίγματα των εν λόγω χώρων ορίζονται εις 1,20x1,20 μ.
4. Δια μαγειρεία επιφανείας μεγαλύτερας των 4 τετραγωνικών μέτρων η ελαχίστη επιφάνεια Ε του ακαλύπτου τμήματος δίδεται υπό της σχέσεως  $E = 2,5+1,5 v$ , ένθα v ο αριθμός των ορόφων υπέρ τον όροφον του θεωρουμένου μαγειρείου χωρίς ουδεμία διάστασις του τμήματος να είναι μικρότερα των 2 μέτρων. Η επιφάνεια αυτή αφιέται καθ' όλον το ύψος του κτιρίου άνωθεν του θεωρουμένου μαγειρείου.
5. Δια τα κλιμακοστάσια απαιτείται επιφάνεια ακαλύπτου τμήματος προς αερισμόν αυτών 3 τετραγωνικών μέτρων, προκειμένου περί κτιρίων μέχρι και τριωρόφων και 4 τετραγωνικών μέτρων προκειμένου περί κτιρίων περισσοτέρων ορόφων.
6. Αι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 5 δεν έχουν υποχρεωτικήν εφαρμογήν επί καθ' ύψους προσθηκών επί κτιρίων ανεγερθέντων βάσει προϊσχυσασών διατάξεων.
7. Πάντα τα κατά τας παραγράφους 1 έως και 5 προαιρετικώς ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου, προσμετρώνται εις την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.
8. Δεν προσμετρείται εις την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως αίθριον εντός του σώματος του κτιρίου, εφ' όσον τούτο μετά την αφαίρεσιν της ελαχίστης επιφανείας του κατά την παρ. 1 προαιρετικώς αφιεμένου ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου, ως και της επιφανείας των τυχόν εξωστών κέκτηται επιφάνειαν ουχί ελάσσονα των 50 μέτρων τετραγωνικών ουδεμίαν δε διάστασιν μικρότεραν του 0,4 Y ένθα Y το ύψος του δώματος ή της άνω επιφανείας του τυχόν



περί το αίθριον συμπαγούς στηθαίου του δώματος από του δαπέδου του αιθρίου.  
9. Επίσης δεν προσμετρείται εις την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως ακάλυπτου τμήμα του οικοπέδου αφιέμενον εν συνεχεία των υποχρεωτικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου, μόνον κατά το μέρος αυτού το εισέχον εντός του κτιρίου κατά διάστασιν το πολύ ίση προς το ήμισυ του εύρους αυτού. Το εύρος τούτο δεν δύναται να είναι μικρότερον των 3 μέτρων. Εις την περίπτωσιν ταύτην το ως άνω μέρος του ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου καθίσταται υποχρεωτικώς ακάλυπτος έκτασις".

(Σ.Σ. Η παρ. 9 του άρθ. 39 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 41 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

10. Όταν εις το αυτό οικοπέδον αναγείρονται πλείονα του ενός κτίρια επί της γραμμής δομήσεως ή παρά ταύτην, ταύτα δέον όπως απέχουν μεταξύ των ελαχίστην απόστασιν Δ διδομένην υπό της σχέσεως  $\Delta = 0,6 H$  ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον εν τη περιοχή ύψος των κτιρίων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-40**

#### **ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Α. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**

#### **Γενικότητας**

1. Κατά την πολεοδομικήν ανάπτυξιν περιοχών εκτός σχεδίου κειμένων ή ανάπλασιν κατωκημένων περιοχών εντός εγκεκριμένων σχεδίων, ως και κατά την εκτέλεσιν εκτεταμένων και σημαντικών προγραμμάτων στεγάσεως, δι' οργανωμένης δομήσεως, δέον όπως εφαρμόζεται αμιγώς το οικοδομικόν σύστημα της ελευθέρας δομήσεως.
2. Αμιγής ελευθέρα δόμησις είτε κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της παραγράφου 1 είτε εξ ιδιωτικής πρωτοβουλίας, δεν δύναται να λάβη χώραν εις έκτασιν μικροτέραν των 50 στρεμμάτων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-41**

#### **ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Α. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**

#### **'Έγκρισις των σχεδίων γενικής διατάξεως**

1. Η έγκρισις του σχεδίου της γενικής διατάξεως γίνεται δια Π.Διαταγμάτων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων.
2. Δια των αυτών Π.Δ/των καθορίζονται εκάστοτε υπό τους περιορισμούς των επομένων άρθρων ο συντελεστής δομήσεως (Σ.Δ.), το ποσοστόν καλύψεως της περιοχής, αι θέσεις, αι διαστάσεις, το ύψος και η χρήσις των κτιρίων, αι κοινόχρηστοι ελεύθεροι εκτάσεις πρασίνου και σταθμεύσεως οχημάτων, αι εκτάσεις δια κοινωφελη κτίρια αι οδοί κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών, αι πλατεΐαι, ως και οι κατά περίπτωσιν ειδικοί όροι και περιορισμοί.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-42**

#### **ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Α. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**

#### **Συντελεστής δομήσεως**

1. Κατά την ανάπτυξιν περιοχών προς δημιουργίαν νέων οικισμών ο συντελεστής δομήσεως αναφερόμενος εις ολόκληρον την έκτασιν της περιοχής και εις τα πάσης φύσεως ανεγειρόμενα κτίρια δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του 0,7 δι' έκτασιν 500 στρεμμάτων και άνω. Δια περιοχήν εκτάσεως Ε από 50 έως 500 στρέμματα ο Σ.Δ. δεν δύναται να υπερβή μέγεθος διδόμενον υπό της σχέσεως.

Ε-50

Σ.Δ. = 0,4+0,3 -----

Δια περιοχάς εκτάσεως μικρότερας των 50 στρεμμάτων και μέχρις 6 στρεμμάτων ο συντελεστής και οι λοιποί όροι δομήσεως καθορίζονται κατά τας διατάξεις του Α. Ν 625/68 " περί συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των γενικών περί σχεδίων πόλεων διατάξεων".2. Κατά την ανάπτυξιν περιοχών εντός υφισταμένων οικισμών, ο συντελεστής δομήσεως αναφερόμενος εις ολόκληρον την έκτασιν της περιοχής συμπεριλαμβανομένων και των κοινοχρήστων εκτάσεων αυτής και εις τα πάσης φύσεως ανεγειρόμενα κτίρια δεν δύναται να είναι μεγαλύτερος του 1,2.

#### ΑΡΘΡΟΝ-43

#### ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

##### Α. Αμιγής ελεύθερα δόμησις Ποσοστόν καλύψεως

1. Το ποσοστόν καλύψεως της περιοχής υπό οιωνδήποτε κτιρίων αναφερόμενον εις ολόκληρον την έκτασιν αυτής δεν δύναται να υπερβή το 0,15 της επιφανείας αυτής πλην του ισογείου και μονορόφων κτισμάτων ύψους μέχρι και 5,50 μ. δια τα οποία επιτρέπεται επί πλέον κάλυψις 0,05.
2. Οι χώροι των ισογείων των κτιρίων, των εχόντων συνολικόν αριθμόν ορόφων μείζονα των 4 προοριζομένων δε αποκλειστικώς δια κατοικίαν, δέον να είναι ελεύθεροι τουλάχιστον κατά το ήμισυ του συνολικού εμβαδού της καλυπτομένης υπό του κτιρίου επιφανείας. Το ελεύθερον τμήμα του ισογείου χώρου δεν συνυπολογίζεται εις τον Σ.Δ
3. Το ποσοστόν των κοινοχρήστων ελευθέρων εκτάσεων (οδοί, πλατεΐαι, πάρκα) αναφερόμενον εις ολόκληρον την έκτασιν της περιοχής, ορίζεται εν εκάστη περιπτώσει δια Π.Δ/των και δεν δύναται να υπολείπεται του 0,50 αυτής.
4. Οι ελεύθεροι χώροι των ισογείων των κτιρίων κατοικίας, ως και αι υπαίθριοι εκτάσεις μεταξύ αυτών δεν δύναται να χρησιμοποιηθούν ως θέσεις σταθμεύσεως οχημάτων εις ποσοστόν μεγαλύτερον του 0,10 της συνολικής ως άνω υπαίθριου εκτάσεως της περιοχής κατοικίας και του 0,20 της αυτής εκτάσεως της περιοχής άλλων χρήσεων των υπολοίπων οχημάτων υποχρεωτικώς σταθμευόντων εις ειδικούς προς τούτο εστεγασμένους υπεργείου χώρους συνυπολογιζομένους εις το ποσοστόν καλύψεως της περιοχής ή εις υπογείους χώρους των η έκτασις καθορίζεται εκάστοτε δια των κατά την παρ. 2 του άρθρου 41 του παρόντος εκδιδομένων Π.Δ/των.

#### ΑΡΘΡΟΝ-44

#### ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

##### Α. Αμιγής ελεύθερα δόμησις Ηλιασμός

1. Δια των κατά το άρθρον 41 του παρόντος Π.Δ., αι αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων ρυθμίζονται εις τρόπον ώστε τα ανοίγματα των χώρων κατοικίας του χαμηλοτέρου ορόφου εκάστου κτιρίου να δέχονται κατά την 22αν Δεκεμβρίου ηλιασμόν τουλάχιστον επί 1 ώραν άνωθεν ή επί 2 ώρας μεταξύ των προ των ανοιγμάτων κτιρίων. Ως ηλιασμός θεωρείται ο λαμβάνων χώραν όταν ο ήλιος ευρίσκεται εις ύψος μεγαλύτερον των 7° 30' υπέρ τον ορίζοντα και όταν αι ηλιακαί ακτίνες προσπίπτουν εις την επιφάνειαν του ανοίγματος υπό γωνίαν μεγαλυτέραν των 22° 30' εν οριζοντία προβολή.
2. Κατά την μελέτην των ως άνω αποστάσεων των κτιρίων και του ηλιασμού αυτών δέον όπως χρησιμοποιήται το διάγραμμα ελέγχου ηλιασμού το συνταχθέν δια το γεωγραφικόν πλάτος των 38° δυνάμενον να χρησιμοποιηθή καθ' άπασαν την χώραν.
3. Κατά τον έλεγchon του ηλιασμού των κτιρίων λαμβάνονται υπ' όψιν οι τυχόν υφιστάμενοι εξώσται.

#### ΑΡΘΡΟΝ-45

#### ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

**A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**  
**Ποσοστόν ηλιαζομένων χώρων**

Κατά την αμιγή ελευθέραν δόμησιν τουλάχιστον τα τρία τέταρτα του συνόλου των κατοικιών εκάστου κτιρίου δέον να δέχωνται ηλιασμόν εις το ήμισυ τουλάχιστον του αριθμού των χώρων κυρίας χρήσεως αυτών.

**ΑΡΘΡΟΝ-46**

**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

**A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**  
**Φωτισμός**

1. Οι χώροι κυρίας χρήσεως των κατοικιών οι ευρισκόμενοι εις τον χαμηλότερον όροφον εκάστου κτιρίου, οι οποίοι λόγω προσανατολισμού δεν δύνανται να δεχθούν ηλιασμόν δέον όπως δέχωνται επαρκή φυσικόν φωτισμόν εκ τμήματος ουρανού ορωμένου άνωθεν ή εκ των πλαγίων των προ των ανοιγμάτων κτιρίων.
2. Ως επαρκής φωτισμός θεωρείται ο λαμβάνων χώραν όταν αι γραμμαί αι ενούσαι τας στέψεις των προ του εξεταζόμενου ανοίγματος κτιρίων μετά του ανωφλίου του ανοίγματος, σχηματίζουν μετά μεν του οριζοντος γωνίας (κατακορύφους) μικροτέρας των 22° 30' εν οριζοντία δε προβολή γωνίαν (εύρος) τουλάχιστον διπλασίαν της εκάστοτε ως άνω γωνίας ουχι δε μικροτέραν των 20°.
3. Αι πλευραί της ως άνω εν οριζοντία προβολή γωνίας εύρους φωτισμού δεν δύνανται να σχηματίζουν μετά του επιπέδου του ανοίγματος γωνίας μικροτέρας των 45°.
4. Ο έλεγχος του φωτισμού γίνεται βάσει των αποτελούντων παράρτημα του παρόντος άρθρου τριών διαγραμμάτων δεικτών φωτισμού δια κατακορύφους γωνίας 10° έως 22° 30' και αντιστοίχου εύρους 20 έως 45 μοιρών έκαστον των οποίων περιλαμβάνει 10 υποδιαιρέσεις.
5. Ο συμφώνως προς την προηγουμένην παράγραφον 2 επαρκής φωτισμός του εξεταζόμενου ανοίγματος εκ τμήματος ουρανού ορωμένου ύπερθεν του προ αυτού κειμένου κτιρίου δεν απαιτείται εφ' όσον το άνοιγμα δέχεται τον κατά την αυτήν παράγραφον 2 επαρκή φωτισμόν εκ του ενός ή εξ αμφοτέρων των πλαγίων του ως άνω κτιρίου έστω και εάν ούτος προέρχεται άνωθεν των εις μείζονα απόστασιν κειμένων ετέρων κτιρίων εφ' όσον συνολικώς συμπληρούται άθροισμα 10 υποδιαιρέσεων εκ δύο ή πλειόνων δεικτών φωτισμού.
6. Το εξεταζόμενον άνοιγμα θεωρείται ότι δέχεται επαρκή φωτισμόν και εις περίπτωσιν καθ' ην ούτος προέρχεται εν μέρει άνωθεν και εν μέρει εκ των πλαγίων των προ αυτού κτιρίων εφ' όσον εκ δύο ή πλειόνων δεικτών φωτισμού συμπληρούται άθροισμα 10 υποδιαιρέσεων.
7. Επί ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου αφιεμένων εντός του σώματος του κτιρίου έχουν εφαρμογήν αι διατάξεις του άρθρου 39 του παρόντος.

**ΑΡΘΡΟΝ-47**

**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

**A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**  
**Ύψος κτιρίων. - Μέγιστη απόστασις γωνιών κατόψεως κτιρίου**

1. Το μέγιστον ύψος κτιρίου εν ουδεμίā περιπτώσει δύναται να είναι μεγαλύτερον των 75 μέτρων. Υπεράνω του ως άνω η του εκάστοτε οριζόμενου μεγίστου ύψους ουδεμία απολύτως προεξοχή επιτρέπεται.
  2. Η μέγιστη απόστασις Δ μεταξύ γωνιών κτιρίου εν οριζοντία προβολή δίδεται συναρτήσει του ύψους αυτού Η υπό της κάτωθι σχέσεως δι' ύψος μεταξύ 15 και 35 μέτρων.  $\Delta = 75 - 1,5 (H - 15)$ .
- Δια κτίριον ύψους μεταξύ 35 και 75 μέτρων το μέγιστον μήκος της ως άνω αποστάσεως ορίζεται εις 45 μέτρα, δια κτίριον δε ύψους μικροτέρου των 15 μέτρων δεν τίθεται περιορισμός του μήκους αυτής.

**ΑΡΘΡΟΝ-48**

**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

**A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**  
**Αποστάσεις των κτιρίων από των ορίων της περιοχής**

1. Τα κτίρια της περιοχής της αμιγούς ελευθέρας δομήσεως τοποθετούνται εις απόστασιν από των ορίων της περιοχής ταύτης εις τρόπον ώστε αι συνθήκαι του ηλιασμού ως αύται καθορίζονται υπό των διατάξεων του άρθρου 45 του παρόντος να εξασφαλίζονται εις απόστασιν από των ορίων 2,50 μέτρων τουλάχιστον εντός της ομόρου περιοχής
2. Τηρουμένων των διατάξεων της προηγουμένης παρ. 1 του παρόντος άρθρου η ελαχίστη απόστασις A του κτιρίου από των ορίων της περιοχής ή των τυχόν υφισταμένων ρυμοτομικών γραμμών δίδεται υπό των σχέσεων

$$A > \frac{2}{3} H \text{ μέτρα δια } H < 30 \text{ μέτρων και}$$
$$A > 15 \pm \frac{1}{6} H \text{ μέτρα δια } H > 30 \text{ μέτρων}$$

ένθα H το ύψος του εξεταζομένου κτιρίου.

H ως άνω απόστασις δεν δύναται να είναι μικροτέρα των 7,50 μέτρων.

3. Εις περιπτώσιν καθ' ήν επί των προς τα όρια της περιοχής προσόψεων των κτιρίων κατασκευάζονται εξώσται ανοικτοί ή κλειστοί, αι αποστάσεις της προηγουμένης παραγράφου 2 μετρώνται από το άκρον της ορθής προβολής αυτών.

**ΑΡΘΡΟΝ-49**  
**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**  
**A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις**  
**Ελάχισται αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων**

1. Τηρούμενων των διατάξεων των άρθρων 45 και 46 του παρόντος, αι ελάχισται αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων ορίζονται ως κατωτέρω: Το μήκος M της ευθείας της αγομένης καθέτως επί το επίπεδον του εξεταζομένου ανοίγματος και εις την θέσιν του ανοίγματος μέχρι της συναντήσεως της προσόψεως ετέρου κτιρίου δίδεται υπό της σχέσεως:

$$M > \frac{2}{3} H + \frac{1}{3} D \text{ δια } H < 45 \text{ μέτρων}$$
$$\text{και } M > 15 + \frac{1}{3} H + \frac{1}{3} D \text{ δια } H > 45 \text{ μέτρων}$$

και ένθα H το ύψος του χαμηλοτέρου μεταξύ των δύο κτιρίων και D το μήκος της ορθής προβολής της κατόψεως του αντικειμένου κτιρίου επί της εφ' ου το εξεταζόμενον άνοιγμα όψεως. Η διάστασις αύτη όταν υπερβαίη τα 45 μέτρα λαμβάνεται ίση με 45 μέτρα. Εις περίπτωσιν κεκλιμένου εδάφους ως H λαμβάνεται το μικρότερον εκ των υψών των δύο κτιρίων υπεράνω της στάθμης του δαπέδου του ισογείου του εις υψηλοτέραν θέσιν κειμένου κτιρίου. 2. Τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 45 και 46 εφ' όσον η κατά την προηγουμένην παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου κάθετος δεν συναντά την πρόσοψιν ετέρου κτιρίου εν ουδεμίā περιπτώσει η απόστασις μεταξύ δύο κτιρίων δύναται να είναι μικροτέρα των  $\frac{2}{3} H$  ένθα

Η το ύψος του χαμηλοτέρου μεταξύ των δύο κτιρίων.3. Εις περίπτωσησιν καθ' ήν επί των εξεταζομένων προσόψεων των κτιρίων κατασκευάζονται εξώσται ανοικτοί ή κλειστοί αι ως άνω κατά τας παραγράφους 1 και 2 του παρόντος άρθρου αποστάσεις μετρώνται από των άκρων των εξωστών.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-50**

#### **ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις Εξώσται ανοικτοί. - Κλειστοί**

1. Εφ' όσον οι ανοικτοί εξώσται προεξέχουν των όψεων των κτιρίων περισσότερο των 1,80 μέτρων η επιφάνεια αυτών η αντιστοιχούσα εις προεξοχήν μεγαλυτέραν των 1,80 μέτρων προσμετρείται εις την κάλυψιν του οικοπέδου.2. Οι κλειστοί εξώσται συνυπολογίζονται πάντοτε εις τον συντελεστήν δομήσεως και εις την κάλυψιν του οικοπέδου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-51**

#### **ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **A. Αμιγής ελευθέρα δόμησις Έκδοσις οικοδομικών αδειών**

1. Αι άδειαι ανεγέρσεως των κτιρίων χορηγούνται βάσει των κατά την παρ.2 του άρθρου 41 του παρόντος εκδιδομένων ΠΔ/των.  
2. Η χορήγησις των ως άνω αδειών γίνεται πάντοτε μετά γνώμην της αρμοδίας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-52**

#### **B. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

#### **Αρτιότης οικοπέδων Κάλυψις**

1. Η εφαρμογή του συστήματος της ελευθέρας δομήσεως γίνεται εξ ολοκλήρων οικοδομικών τετραγώνων, εκτάσεως ουχί μικροτέρας των 1500 τ.μ. ή τμημάτων οικοδομικών τετραγώνων, εκτάσεως ουχί μικροτέρας των 2500 τ.μ. εφ' όσον ταύτα έχουν πρόσωπον επί δύο τουλάχιστον οδών και 3000 τ.μ. εφ' όσον ταύτα έχουν πρόσωπον επί μιας οδού.  
2. Κατά την εφαρμογήν του συστήματος της ελευθέρας δομήσεως η κάλυψις του οικοπέδου δεν επιτρέπεται να υπερβή το 50% της εις την θέσιν ταύτην προκυπτούσης βάσει του ισχύοντος ποσοστού καλύψεως, δυναμένη να μη υπολείπεται του 25% της επιφανείας του οικοπέδου. Εις ας περιοχάς το κατά τας κειμένας διατάξεις ποσοστόν καλύψεως είναι κατώτερον του 25% τούτο κατά την εφαρμογήν του συστήματος της ελευθέρας δομήσεως παραμένει αμετάβλητον.  
3. Δια Π.Δ/των εκδιδομένων προστάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων καθορίζονται αι εντός των οικισμών θέσεις εις ας επιτρέπεται η ανέγερσις υψηλών κτιρίων ως και το μέγιστον ύψος αυτών. Μέχρις εκδόσεως των κατά την παρούσαν παράγραφον Π.Δ/των αι θέσεις των υψηλών κτιρίων εντός των οικισμών ως και το ύψος αυτών καθορίζεται εν εκάστη περιπτώσει δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημ. Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.  
4. Εις ας περιπτώσεις κατά την χορήγησιν αδείας ανεγέρσεως κτιρίων κατ' ελευθέραν δόμησιν ή κατά την ανέγερσιν αυτών, απαιτείται διεύρυνσις των προ αυτών κοινοχρήστων χώρων δια πολεοδομικούς και κυκλοφοριακούς λόγους, εις τον κύριον του ακινήτου παρέχεται η δυνατότης επιλογής μεταξύ της κατά νόμον αποζημιώσεως και του υπολογισμού του συντελεστού δομήσεως, εφ' ολοκλήρου του οικοπέδου αυτού, ως τούτο είχε προ της δια τους ως άνω σκοπούς γενομένης ρυμοτομίας.  
Τα της εφαρμογής της διατάξεως της παρούσης παραγράφου ρυθμίζονται εις εκάστην περίπτωσην δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.  
5. Αι παράγραφοι 1,2,3 και 4 του άρθ.3 του ΑΝ-395/1968, αι παράγραφοι 5 και 6 του άρθρου

3 του αυτού ως άνω ΑΝ ως αύται αντικατεστάθησαν δια των παραγράφων 4 και 5 αντιστοίχως του άρθ.3 του ΝΔ.194/69 ως και το άρθ.4 του αυτού ως άνω ΑΝ-395/68, καταργούνται.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-53**

#### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**Εξώσται ανοικτοί**

**Κλειστοί**

1. Εφ' όσον οι ανοικτοί εξώσται προεξέχουν των όψεων των κτιρίων περισσότερον των 1,80 μέτρων η επιφάνεια αυτών η αντιστοιχούσα εις προεξοχήν μεγαλύτεραν των 1,80 μέτρων προσμετρείται εις την κάλυψιν του οικοπέδου.
2. Οι κλειστοί εξώσται συνυπολογίζονται πάντοτε εις τον συντελεστήν δομήσεως και εις την κάλυψιν του οικοπέδου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-54**

#### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**Μέγιστον ύψος κτιρίων**

**Ελάχισται αποστάσεις αυτών από τηςγραμμής δομήσεως.**

1. Το μέγιστον ύψος των κτιρίων εν ουδεμίᾳ περιπτώσει δύναται να είναι μεγαλύτερον των 75 μέτρων. Υπεράνω του εκάστοτε δια της αδείας οριζομένου ύψους, ουδεμία απολύτως προεξοχή επιτρέπεται.
2. Αι όψεις του κτιρίου τοποθετούνται εσώτερον της γραμμής δομήσεως και εις ελαχίστην απόστασιν Α διδομένην υπό της σχέσεως:

$$A = \frac{H}{5} \cdot \frac{\Pi}{\Pi-5}$$

ένθα Η το ύψος της εξεταζομένης όψεως του κτιρίου και Π η απόστασις των γραμμών δομήσεως ήτις εις ας περιπτώσεις είναι μικροτέρα των 10 μ. λαμβάνεται ίση με 10 μέτρα. Αι ως άνω αποστάσεις μετρώνται από τα άκρα των τυχόν κατασκευαζομένων ανοικτών ή κλειστών εξωστών.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-55**

#### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**Ελάχισται αποστάσεις των κτιρίων από των ορίων του οικοπέδου**

1. Η ελαχίστη απόστασις Δ των όψεων των κτιρίων από των πλαγίων και οπισθίων ορίων του οικοπέδου δίδεται υπό της σχέσεως:

$$\Delta = 2,5 + 0,25 H$$

Ένθα Η το ύψος της εξεταζομένης όψεως του κτιρίου. Εις περίπτωσιν υπάρξεως εξωστών ανοικτών ή κλειστών η ως άνω απόστασις Δ μετρείται από των άκρων των εξωστών.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-56**

#### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

**Ελάχισται αποστάσεις μεταξύ κτιρίων ανεγειρομένων εντός τουαυτού οικοπέδου.**

1. Επιφυλασσομένων των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 57 του παρόντος, το μήκος Μ της ευθείας της αγομένης καθέτως επί το επίπεδον οιουδήποτε ανοίγματος χώρου κυρίας χρήσεως μέχρι της συναντήσεως προσόψεως ετέρου κτιρίου δίδεται υπό των σχέσεων:

$$M = \frac{1}{2} H + \frac{1}{3} D \text{ δια } H < 45$$

$$M = 7,5 + \frac{1}{3} H \pm \frac{1}{3} D \text{ δια } H > 45$$

ένθα Η το ύψος του χαμηλοτέρου μεταξύ των δύο κτιρίων και D το μήκος της ορθής προβολής της κατόψεως του αντικειμένου κτιρίου επί της εφ' ου το εξεταζόμενον άνοιγμα όψεως. Εις περιπτώσιν κεκλιμένου εδάφους ως Η λαμβάνεται το μικρότερον των εκ των υψών των δύο κτιρίων υπεράνω της στάθμης του δαπέδου του ισογείου του εις υψηλοτέραν θέσιν κειμένου κτιρίου.

2. Αι αποστάσεις της προηγούμενης παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου μετρώνται από τα άκρα των τυχόν κατασκευαζομένων ανοικτών ή κλειστών εξωστών.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-57**

### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

#### **Φωτισμός των κτιρίων**

#### **Υποχρέωσις ηλιασμού των πέριξ κτιρίων**

1. Επί ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου αφιεμένων εντός του σώματος του κτιρίου έχουν εφαρμογή αι διατάξεις του άρθ.39 του παρόντος.
2. Κατά την ανέγερσιν κτιρίων κατά το σύστημα της ελευθέρας δομήσεως εντός υφισταμένων οικισμών δεν επιτρέπεται όπως ο ηλιασμός των πέριξ κτιρίων καταστή μειοκτικώτερος του ηλιασμού της συνήθους δομήσεως.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-58**

### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

#### **Υπόγειος χώρος σταθμεύσεως αυτοκινήτων**

Απαγορεύεται η στάθμευσις αυτοκινήτων επί των ακαλύπτων εκτάσεων του οικοπέδου. Εις περιπτώσιν κατασκευής χώρου σταθμεύσεως εν υπογείω η έκτασις του πρώτου υπογείου δεν δύναται να υπερβή το περίγραμμα της κατόψεως του ισογείου εκτός εάν τούτο έχει έκτασιν μικροτέραν της επιτρεπομένης προς κάλυψιν τοιαύτης.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-59**

### **Β. ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΔΟΜΗΣΙΣ ΕΝΤΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ**

#### **Έκδοσις αδειών**

Δια Π.Δ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, καθορίζεται ο τρόπος εκδόσεως των αδειών ανεγέρσεως των κατά την ελευθέραν δόμησιν κτιρίων εντός των πόλεων. Μέχρις εκδόσεως των κατά το παρόν άρθρον Διαταγμάτων αι άδειαι εκδίδονται δι' αποφάσεως του Υπ. Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-60**

### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΑΣ ΣΥΝΘΕΣΕΩΣ**

1. Εις το συνεχές σύστημα δομήσεως και όπου είναι ανεκτή η δόμησις υψηλών κτιρίων, δύναται δια Π.Δ/τος να θεσπισθή η εφαρμογή του συστήματος της ελευθέρας συνθέσεως εφ' όσον αύτη δύναται να πραγματοποιηθή εφ' όλων των οικοπέδων οικοδομικών τετραγώνων.
2. Κατά το ως άνω σύστημα δομήσεως το κτίριον κατασκευάζεται άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου κατά μεν το ισόγειον και πρώτον όροφον συνολικού ύψους μέχρι και 8,50 μέτρων, κατά το συνεχές σύστημα δομήσεως κατά Δε τους λοιπούς ορόφους κατά το ασυνεχές ή και το πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα δομήσεως με ελαχίστας πλαγίας και οπισθίας αποστάσεις από των ορίων του οικοπέδου Δ, διδομένας υπό της σχέσεως  $\Delta=0,3Υ$ , ένθα το Υ το μέγιστον δυνάμενον να πραγματοποιηθή ύψος βάσει του συντελεστού δομήσεως, υπεράνω των 8,50 μέτρων. Η ως άνω απόστασις Δ από τα πλάγια όρια του

οικοπέδου δεν δύναται να είναι μικρότερα των 2,50 μ. Η ελαχίστη απόσταση μεταξύ πλειόνων κτιρίων κατασκευαζομένων υπέρ τα 8,50 μ. ορίζεται εις 0,6 Υ.

3. Κατά την ανέγερσιν κτιρίων κατά το σύστημα της ελευθέρως συνθέσεως εντός υφισταμένων οικισμών, δεν επιτρέπεται όπως ο ηλιασμός των πέριξ κτιρίων καταστή μειονεκτικώτερος του ηλιασμού της συνήθους δομήσεως.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-61**

### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

#### **Εφαρμογή του συστήματος**

1. Κατά την έγκρισιν ρυμοτομικών σχεδίων νέων οικισμών ή επεκτάσεων υφισταμένων σχεδίων δεν επιτρέπεται η θέσπισις του μικτού συστήματος δομήσεως.
2. Εις περιπτώσιν οργανωμένης δομήσεως κατ' εφαρμογήν στεγαστικών προγραμμάτων εκτελουμένων υπό του Κράτους ή οιασδήποτε εξουσιοδοτημένων φορέων επιτρέπεται το μικτόν σύστημα δομήσεως βάσει ειδικής μελέτης.  
"Επιτρέπεται επίσης η θέσπισις του μικτού συστήματος δομήσεως εις περιοχάς εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή εντασσομένης το πρώτον εις εγκεκριμένον σχέδιον, εφ' όσον το 1/4 τουλάχιστον των οικοπέδων οικοδομικού τετραγώνου έχει οικοδομηθή βάσει του ως άνω συστήματος".

*(Σ.Σ. Το εντός "... " εδάφ. προσετέθη με το άρθ. 11 παρ. 5 του Ν-720/77 (ΦΕΚ-297/Α/6-10-77).*

3. Όπου βάσει κειμένων διατάξεων εφαρμόζεται το μικτόν σύστημα εξακολουθεί τούτο ισχύον κατά τας διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφ' όσον δια Π.Δ/τος δεν ετροποποιήθη τούτο.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-62**

### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

#### **Ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων**

1. Το μέγιστον ποσοστόν καλύψεως απάντων των οικοπέδων του μικτού συστήματος ορίζεται εις 0,60 της όλης επιφανείας αυτών.
2. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι οιανδήποτε περιοχήν του μικτού συστήματος ποσοστά καλύψεως μικρότερα των δια του παρόντος καθοριζομένων εξακολουθούν ισχύουσαι.
3. Ειδικαί διατάξεις καθορίζουσαι εις οιαδήποτε περιοχήν του μικτού συστήματος ποσοστά καλύψεως μικρότερα των δια του παρόντος καθοριζομένων, παύουν ισχύουσαι από της ισχύος του παρόντος.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-63**

### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

#### **Θέσις του κτιρίου εν τω οικοπέδω**

1. Το κτίριον κατά την κυρίαν όψιν αυτού τοποθετείται επί της γραμμής δομήσεως υφίσταται δε μιας των πλαγίων πλευρών ως και της οπισθίας πλευράς του οικοπέδου τουλάχιστον κατά 2,50 μ.
2. Εις περιπτώσιν καθ' ήν εκ του πλαγίου ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου φωτίζονται και αερίζονται χώροι κυρίας χρήσεως η ελαχίστη απόσταση του κτιρίου από του αντιστοίχου πλαγίου ορίου του οικοπέδου και καθ' όλον το ύψος του κτιρίου δίδεται υπό της σχέσεως:  $\Delta = 2,50 + 0,15 (H - 5 - Y)$ .  
Εις την ανωτέρω σχέσιν Η είναι το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προς τούτο αφετηρίας και Υ το από της αυτής αφετηρίας ύψος της ποδιάς του ανοίγματος του ανήκοντος εις τον χαμηλότερον χώρο κυρίας χρήσεως του φωτιζομένου εκ του υπ' όψιν ακαλύπτου χώρου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-64**

### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**



### **Ελάχιστον μήκος κυρίας όψεως κτιρίου**

1. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων του άρθρου 63 δύναται όπως το μήκος της κυρίας όψεως του κτιρίου είναι μικρότερον των 8 μέτρων επιτρεπομένης της ελαττώσεως του πλάτους του πλαγίου ακαλύπτου τμήματος, του οικοπέδου προς εξασφάλισιν του ως άνω μήκους των 8 μέτρων άνευ υπερβάσεως του κατά την περιοχὴν ισχύοντος συντελεστοῦ δομήσεως.
2. Εἰς περιπτώσιν καθ' ἣν τηρουμένου του μήκους των 8 μέτρων της κυρίας όψεως του κτιρίου απομένει απόστασις αὐτοῦ από του πλαγίου ορίου μικροτέρα του ενός μέτρου επιτρέπεται ἡ επαφή του κτιρίου προς το πλάγιον τούτο όριον".

(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 64 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 42 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

### **ΑΡΘΡΟΝ-65**

#### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

##### **Κτίριον εν απαφή προς αμφοτέρα τα πλάγια όρια**

Όταν εν επαφή αμφοτέρων των πλαγίων ορίων του οικοπέδου υφίστανται κτίρια επιτρέπεται όπως, ασχέτως του μήκους του προσώπου του θεωρουμένου οικοπέδου, το ανεγειρόμενον επ' αὐτοῦ κτίσμα εφάπτεται αμφοτέρων των πλαγίων ορίων άνευ υπερβάσεως του κατά την περιοχὴν ισχύοντος συντελεστοῦ δομήσεως και ποσοστοῦ καλύψεως.

### **ΑΡΘΡΟΝ-66**

#### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

##### **Ελάχιστα αποστάσεις του κτιρίου από του οπισθίου ορίου του οικοπέδου**

Εφ' όσον εξ ετέρων διατάξεων δεν προκύπτουν μείζονες αποστάσεις εν ουδεμίᾳ περιπτώσει επιτρέπεται όπως σημείον τι της οπισθίας όψεως του κτιρίου καθ' οἰονδήποτε τρόπον και αν αὐτὴ διαμορφούται απέχη του έναντι ταύτης οπισθίου ορίου του οικοπέδου απόστασιν Δ μικροτέραν της διδομένης υπό της σχέσεως  $\Delta=2,50+0,05$

Η ένθα Η το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου μετρούμενον από της προς τούτο αφετηρίας μετρήσεως.

Κατ' εξαίρεσιν δια βάθη του οπισθίου ορίου του οικοπέδου από της γραμμῆς δομήσεως μικροτέρα των 12 μέτρων έχουν εφαρμογήν αι διατάξεις του άρθρου 18 του παρόντος.

### **ΑΡΘΡΟΝ-67**

#### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΜΙΚΤΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΝ ΣΥΣΤΗΜΑ**

##### **Συσχέτισις του συστήματος προς το του συνεχούς**

Η δόμησις κατά το μικτόν σύστημα διέπεται κατά τα λοιπά υπό των διατάξεων του Κεφαλαίου Α' του Μέρους ΙΙ του παρόντος.

### **ΑΡΘΡΟΝ-68**

#### **Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ**

##### **Περιοχαί εφαρμογῆς του συστήματος**

1. Προκειμένου περί αγροτικών οικισμών κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων, αγροτικών περιοχών των πόλεων ως και τμημάτων πόλεων παραδοσιακού χαρακτήρος, επιτρέπεται ἡ θέσπισις του συστήματος δομήσεως κατά πτέρυγας".

(Σ.Σ. Η παρ. 1 του άρθ. 68 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 43 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).2. Ο χαρακτηρισμός και ο καθορισμός των αγροτικών οικισμών και των αγροτικών περιοχών των πόλεων γίνεται δι' αποφάσεως του Νομάρχου δημοσιευομένης δια της εφημερίδος της Κυβερνήσεως.

3. Οπου βάσει κειμένων διατάξεων εφαρμόζεται το σύστημα των πτερύγων εξακολουθεῖ τούτο ισχύν κατά τας διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εφ' όσον δια Π. Διατάγματος δεν τροποποιηθῆ τούτο.

### **ΑΡΘΡΟΝ-69**

## Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ

### Ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων

1. Τα ελάχιστα όρια διαστάσεων και εμβαδού των οικοπέδων εις τους κατά το άρθρον 68 οικισμούς και περιοχάς ορίζονται εις 14 μέτρα δια το πρόσωπον, 18 μέτρα δια το βάθος και 250 μ<sup>2</sup> δια το εμβαδόν. 2. Κατά την έγκρισιν το πρώτον των κατά το άρθρον 68 οικισμών και περιοχών δεν επιτρέπεται η θέσπισις ορίων εμβαδού και διαστάσεων μικροτέρων των υπό της προηγουμένης παραγράφου 1 καθοριζομένων άτινα είναι και τα κατώτατα όρια της παρεκκλίσεως όταν δια του κανόνος καθορίζονται μείζονα τούτων. Εξαίρεσις δύναται να γίνη μόνον δι' οικόπεδα υφισταμένων οικισμών εντασσομένων εις σχέδιον πόλεως. 3. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της ανωτέρω παραγράφου 1 οικόπεδα εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων οικισμών ή περιοχών πόλεων άτινα έχουν κατά την δημοσίευσιν του παρόντος τα υπό των ειδικών διατάξεων δι' αυτά καθορισθέντα τυχόν μικρότερα όρια εμβαδού και διαστάσεων, είτε κατά τον κανόνα είτε κατά παρέκκλιση τυγχάνουν άρτια εντός των περιοχών αυτών. 4. Διατάξεις καθορίζουσαι εντός των κατά την παράγραφον 1 οικισμών ή περιοχών πόλεων ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων μεγαλύτερα των δια της παραγράφου ταύτης καθοριζομένων εξακολουθούν ισχύουσαι.

### ΑΡΘΡΟΝ-70

## Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ

### Ποσοστόν καλύψεως

1. Η μέγιστη καλυπτομένη υπό των πάσης φύσεως κτιρίων (κυρίων και βοηθητικών) επιφάνεια παντός οικοπέδου (μεσαίου, γωνιαίου, διαμπερούς κ.λ.π.) ορίζεται εις 0,60 της όλης επιφανείας του οικοπέδου. 2. Ειδικά διατάξεις καθορίζουσαι εντός των κατά την παράγραφον 1 οικισμών ή περιοχών πόλεων ποσοστά καλύψεως μικρότερα των δια του παρόντος καθοριζομένων εξακολουθούν ισχύουσαι. 3. Ειδικά διατάξεις καθορίζουσαι ποσοστά καλύψεως μεγαλύτερα των δια του παρόντος καθοριζομένων παύουν ισχύουσαι από της ισχύος του παρόντος.

### ΑΡΘΡΟΝ-71

## Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ

### Θέσις των ακαλύπτων εκτάσεων του οικοπέδου

1. Η ακάλυπτος επιφάνεια του οικοπέδου διατάσσεται αναλόγως των λειτουργικών αναγκών των κτιρίων, ενιαίως ή εις τμήματα, εις οιανδήποτε θέσιν του οικοπέδου συμφώνως προς τας διατάξεις των παραγρ. 2 και 3.

2. Όταν τα κτίρια δεν τοποθετώνται εν επαφή προς τα πλάγια και οπίσθιον όριον του οικοπέδου η ελαχίστη απόστασις αυτών από των ως άνω ορίων καθορίζεται εις 2.50 μέτρα".

*(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 71 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 44 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

3. Η ελαχίστη απόστασις μεταξύ οιανδήποτε αυτοτελών κτιρίων ορίζεται εις 2,50 μέτρα.

4. Η ελαχίστη απόστασις τοίχων του αυτού κτιρίου ορίζεται εις 2.50 μέτρα όταν επί των τοίχων υφίστανται ανοίγματα χώρων κυρίας χρήσεως και εις 1 μέτρον όταν επί των τοίχων υφίστανται ανοίγματα χώρων μόνον βοηθητικής χρήσεως.

5. Εφ' όλων των κατά τας προηγουμένας παραγράφους του παρόντος άρθρου ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου επιτρέπονται ανοίγματα χώρων κυρίας χρήσεως.

### ΑΡΘΡΟΝ-72

## Η ΔΟΜΗΣΙΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΩΝ ΠΤΕΡΥΓΩΝ

### Αριθμός ορόφων, ελεύθερον ύψος ορόφου, ύψος των κτιρίων και αφετηρία μετρήσεως αυτού

1. Ο μέγιστος αριθμός των ορόφων των κτιρίων ορίζεται εις δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδού.

2. Το ελάχιστον ελεύθερον ύψος του ορόφου ορίζεται δια μεν το ισόγειον εις 3 μέτρα δια δε τον όροφον εις 2,70 μέτρα.

3. Το μέγιστον ύψος των κτιρίων ορίζεται εις 7,50 μέτρα μετρούμενον από της φυσικής ή τεχνητής στάθμης του πέριξ εδάφους. Υπεράνω του ύψους τούτου ουδεμία κατασκευή επιτρέπεται εκτός στηθαίου ή στέγης ύψους το πολύ 2,70 μέτρων και απολήξεως κλιμακοστασίου εξυπηρετούντος το δώμα".

*(Σ.Σ. Η παρ. 3 του άρθ. 72 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 45 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74), η ισχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

4. Εις περίπτωσησιν προσθήκης ορόφου επί υφισταμένου ισογείου επιτρέπεται υπέρβασις του ύψους των 7,50 μ. κατά 1,00 το πολύ μέτρον προς εξασφάλισιν του ελαχίστου ελευθέρου ύψους του ορόφου.

5. Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου ως και των άρθρων 70 και 71 του παρόντος ΝΔ. έχουν εφαρμογήν και επί οικισμών χαρακτηρισθέντων ως προϋφισταμένων του έτους 1923 και δομουμένων κατά το σύστημα των πτερύγων".

*(Σ.Σ. Η παρ. 5 του άρθ. 72 τ θετα ως προσετέθη δ α της παρ. 46 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

### ΑΡΘΡΟΝ-73

#### ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

##### Οικόπεδα κατά παρέκκλισιν άρτια και δομήσιμα

1. Οικόπεδα έχοντα κατά την έναρξιν ισχύος του παρόντος το απαιτούμενον ελάχιστον εμβαδόν αρτίων οικοπέδων, υπολειπόμενα Δε κατά την μίαν των κατά κανόνα ή την παρέκκλισιν διαστάσεων προσώπου ή βάρους κατά ποσοστόν μέχρι πέντε επί τοις εκατόν (5%) της ελαχίστης απαιτουμένης και μη δυνάμενα να τακτοποιηθούν θεωρούνται οικοδομήσιμα. Η αυτή ανοχή του 5% εις μίαν των διαστάσεων εφαρμόζεται και εις οικόπεδα καθιστάμενα ελλειμματικά συνεπεία ρυμοτομίας.

2. Οικόπεδα κείμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου, παραχωρηθέντα υπό του Κράτους μέχρι της ισχύος του παρόντος δι'αποφάσεων ή παραχωρητηρίων δι' οιονδήποτε λόγον, τυγχάνουν άρτια και οικοδομήσιμα με οίας διαστάσεις και εμβαδόν παρεχωρήθησαν. Εν περιπτώσει εμβαδού ή διαστάσεων εν τοις πράγμασι μικροτέρων των εις τας αποφάσεις ή τα παραχωρητήρια αναγραφόμενων, τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον ή τοιούτη διαφορά δεν οφείλεται εις μείωσιν των οικοπέδων δια μεταβιβάσεων ή εις ρυμοτομίαν γενομένην μετά την υπό του Κράτους παραχώρησιν. Εάν όμως τα απομένοντα μετά την ρυμοτομίαν ως άνω οικόπεδα έχουν τα υπό των κειμένων γενικών ή ειδικών διατάξεων της περιοχής ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλισιν θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 78 του παρόντος".

*(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 73 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 47 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η ισχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*

3. Δι' οικόπεδα κείμενα εντός εγκεκριμένων σχεδίων και αποζημιούμενα κατά την διεύρυνσιν εγκεκριμένων οδών επιτρέπεται, δια Π.Δ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ο καθορισμός ορίων εμβαδών ή και διαστάσεων μικροτέρων και παντός ουχί κάτω των 3/4, των εν τη περιοχή των ως άνω οδών, ισχυόντων.

4. Γωνιαία οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα καταστάντα ή καθιστάμενα μη άρτια ως προς το εμβαδόν λόγω αποτμήσεως κατά την επιβολήν στοών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

5. Οικόπεδα έχοντα πρόσωπα επί δυό ή περοσσοτέρων κοινοχρήστων εκτάσεων, εφ' ων ισχύουν διάφορα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων θεωρούνται άρτια εφ' όσον κέκτηνται εν τω συνόλω τα μικρότερα των ως άνω ελαχίστων ορίων.

6. Δι' αποφάσεων του Υφυπουργού - Περιφερειακού Διοικητού μετά σύμφωνον γνώμην του οικείου Συμβουλίου Δημοσίων Έργων επιτρέπεται η επί μικροτέρων οικοπέδων δόμησις δι' εγκαταστάσεις κοινής ωφελείας παρά του Δημοσίου, των Δήμων ή Κοινοτήτων, των εντολοδόχων αυτών ή και των οργανισμών κοινής ωφελείας.

7. Εν τη περιπτώσει της προηγουμένης παραγράφου 6 επιτρέπεται εις τους ιδιοκτήτας των ομόρων οικοδομών η αρχιτεκτονική διαμόρφωσις όψεως και η κατασκευή παραθύρων επί των εξωτερικών τοίχων ή μεσοτοιχίων λαμβανομένων των τυχόν αναγκαίων μέτρων ασφαλείας των εγκαταστάσεων, απαγορευομένης πάντως οιασδήποτε λειτουργικής ή αρχιτεκτονικής

προεξοχής επί των τοίχων τούτων.

8. Κατά την γενική αναθεώρησιν των όρων δομήσεως περιοχής τινός και εφ' όσον δια ταύτης καθορίζονται ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων μεγαλύτερα των υπό ειδικών διατάξεων δια την υπ' όψιν περιοχὴν καθοριζομένων τοιούτων επιτρέπεται όπως τα τελευταία θεσπισθούσιν ως παρέκκλισις."

(Σ.Σ. Η παρ. 8 τ θετα ως προσετέθη δ α του άρθ. 5 του Ν-551/77 (ΦΕΚ-68/Δ/8-3-77).

9. Η δια της προηγούμενης παραγράφου προστιθεμένη παραγρ. 8 του άρθρου 73 του ΝΔ. 8/73 εφαρμόζεται και επί γενομένων ήδη κατά την ισχύν του παρόντος αναθεωρήσεων όρων δομήσεως.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-74**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Ποσοστόν καλύψεως οικοπέδου εμπίπτοντος εις πλείονας τομείς του οικισμού**

Εις οικοπέδον έχον πλείονα πρόσωπα επί οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων, εφ' ων ισχύουν διάφορα ποσοστά καλύψεως το αυτό όμως σύστημα δομήσεως εφαρμόζεται ως ποσοστόν καλύψεως του όλου οικοπέδου το μείζον εξ αυτών. Εφ' όσον όμως επί του ως άνω οικοπέδου εφορμίζονται εφ' εκάστου προσώπου αυτού διάφορα συστήματα δομήσεως ως ποσοστόν καλύψεως του όλου οικοπέδου εφαρμόζεται ο μέσος όρος των διαφόρων ποσοστών καλύψεως, η δε ακάλυπτος έκτασις του οικοπέδου διατάσσεται ως εις έκαστον σύστημα επιβάλλεται.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-75**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Συντελεστής δομήσεως οικοπέδου εμπίπτοντος εις πλείονας τομείς του οικισμού**

Εις οικοπέδον έχον πλείονα πρόσωπα επί οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων εφ' ων ισχύουν διάφοροι συντελεσταί δομήσεως το αυτό όμως σύστημα δομήσεως εφαρμόζεται ως συντελεστής δομήσεως του όλου οικοπέδου ο μείζων εξ αυτών και αριθμός ορόφων εφ' εκάστην κυρίας όψεως του κτιρίου ο επιτρεπόμενος βάσει του κατά το αντίστοιχον πρόσωπον ισχύοντος συντελεστού δομήσεως ή αριθμού ορόφων. Η εξάντλησις του τυχόν υπολοίπου εκ του συντελεστού δομήσεως γίνεται δι' ορόφων εν εσοχή. Εφ' όσον όμως επί του ως άνω οικοπέδου εφαρμόζονται εφ' εκάστου προσώπου αυτού και διάφορα συστήματα δομήσεως, ως συντελεστής δομήσεως του όλου οικοπέδου εφαρμόζεται ο μέσος όρος των διαφόρων συντελεστών και αριθμός ορόφων εφ' εκάστης κυρίας όψεως του κτιρίου ο επιτρεπόμενος βάσει του κατά το αντίστοιχον πρόσωπον ισχύοντος συντελεστού δομήσεως ή αριθμού ορόφων. Η εξάντλησις του τυχόν υπολοίπου εκ του συντελεστού δομήσεως γίνεται δι' ορόφων εν εσοχή.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-76**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Ισχύον σύστημα δομήσεως**

1. Όπου το ρομοτομικόν σχέδιον ή ο συναφής οικοδομικός κανονισμός οικισμού δεν καθορίζει σαφώς την τήρησιν ωρισμένου συστήματος δομήσεως ή όπου δεν υφίσταται σχέδιον θεωρείται ισχύον το συνεχές σύστημα, δυναμένον να εφαρμοσθή δι' οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων κατοίκων και του των πτερύγων.

2. Εάν εις οικισμούς ή τμήματα αυτών στερούμενα όρων δομήσεως εγένετο συστηματική δόμησις καθ' ωρισμένον σύστημα δομήσεως εκ των πραγμάτων εμφανιόμενον, ισχύει το εφαρμοσθέν τούτο σύστημα δομήσεως.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-77**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Υψομετρική θέσις των κτιρίων**

1. Οσάκις το κτίριον τοποθετήται υψομετρικώς εν εξαρτήσει προς το υψόμετρον του πεζοδρομίου της προ αυτού οδού δέον όπως τούτο τοποθετήται συμφώνως προς την οριστικήν υψομετρικήν μελέτην ταύτης.

2. Οσάκης δεν υφίσταται υψομετρική μελέτη της οδού δέον όπως καταρτίζεται τοιαύτη μελέτη υπό του οικείου Δήμου τουλάχιστον επί μήκους ενός οικοδομικού τετραγώνου. Ελλείψει τοιαύτης μελέτης δεν επιτρέπεται η χορήγησης αδείας ανεγέρσεως του κτιρίου.

#### ΑΡΘΡΟΝ-78

#### ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

##### Τακτοποιήσις οικοπέδων

1. Εκτός των ισχυόντων ελαχίστων ορίων διαστάσεων και εμβαδού, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, το οικόπεδο πρέπει να έχη την κατάλληλον μορφήν δια την όσον το δυνατόν πληρεστέραν δομικήν εκμετάλλευσιν, ήτοι σχήμα εν γένει κατά το δυνατόν ορθογώνιον, πλευράς όσον το δυνατόν ευθυγράμμους και σαφώς διακρινόμενας εις πλάγια και οπίσθια όρια, γωνίας προσεγγιζούσας κατά το δυνατόν την ορθήν, ιδίως μεταξύ προσώπου και πλαγίων ορίων. Οικόπεδον στερούμενον της ως άνω καταλλήλου μορφής τακτοποιείται μετά των παρακειμένων, δι' ανταλλαγής εκτάσεων της τακτοποιήσεως δυναμένης αναλόγως των εκάστοτε συνθηκών και αναγκών να έχη περιωρισμένη ή γενικωτέραν έκτασιν.

Δια της τακτοποιήσεως ταύτης δεν επιτρέπεται οικόπεδα οικοδομήσιμα να καθίστανται μη οικοδομήσιμα.

2. Δεν επιτρέπεται η δόμησις και επί αρτίου έτι οικόπεδου όταν εξ οιουδήποτε λόγου απαιτήται τακτοποίησις αυτού ή των ομόρων αυτού οικόπεδων, εάν κατά την κρίσιν της Αρχής εκ της δομήσεως πρόκειται να παρεμποδισθή ή δυσχερανθή οπωσδήποτε η τακτοποίηση αυτή."

(Σ.Σ. Η παρ.2 του Αρθ-78 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ.48 του Αρθ-1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

3. Οικόπεδον έχον το κατά τον κανόνα ή την παρέκκλισην απαιτούμενο εμβαδόν θεωρείται τακτοποιηθέν όταν:

α) Η υπό της γραμμής δομήσεως και της πλαγίας πλευράς σχηματιζομένη γωνία δεν είναι μικροτέρα των 70 μοιρών, το δε μήκος του ευθυγράμμου τμήματος πλαγίας πλευράς μη ευθυγράμμου, το αρχόμενον εκ της γραμμής δομήσεως δεν είναι μικρότερον των 4 μέτρων. Εν περιπτώσει υπέρξεως προκηπίου, το ως άνω μήκος των 4 μ. αυξάνεται κατά το μήκος του εντός του προκηπίου επεκτεινομένου τμήματος αυτού. Δεν απαιτείται η τήρησις των όρων τούτων όταν η ύπαρξις κτιρίων παρεμποδίζει την εκπλήρωσιν τούτων ή όταν αποβαιν η κατά την κρίσιν της Αρχής υπερμέτρως εις βάρος του σχήματος των οικόπεδων.

β) Το μέσον βάθος του οικόπεδου δεν είναι μικρότερον του ορισθέντος ελαχίστου ορίου βάθους, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλισην.

γ) Το μήκος του προσώπου δεν είναι μικρότερον του ορισθέντος ελαχίστου ορίου προσώπου, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλισην. Δεν απαιτείται η τήρησις του όρου τούτου κατά την ρυμοτομικήν γραμμήν όταν προβλέπεται υποχρεωτικόν προκήπιον αλλά μόνον επί της γραμμής δομήσεως.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx1.jpg>" [σχήμα 1]**

Οικόπεδον πληρούν τους όρους α, β και γ της παρ.3. Το μέσον βάθος β ενδεικτικώ σημειούται εις το σχήμα. Τούτο υπολογίζεται συμφώνως προς τας διατάξεις των παρ.7, παρ.8, παρ.9, παρ.10 και παρ.11 του Αρθ-8.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx2.jpg>" [σχήμα 2]**

Το οικόπεδον ΑΒΓΔΕΖΑ πληροί τους όρους α, β, γ της παρ.3 καθ' όσον Α'Ζ' ? ελαχίστου επιτρεπομένου προσώπου, μέσον βάθος β ? ελαχ. επιτρ. βάθους και η ύπαρξις κτιρίου παρεμποδίζει την τακτοποίησιν αυτού ώστε να αποκτήση γωνίαν Α ? 70° και πλευράν Α'Β ? 4,00 μ. Το μέσον βάθος β ενδεικτικώς σημειούται εις το σχήμα. Τούτο υπολογίζεται συμφώνως προς τας διατάξεις του Αρθ-8.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx3.jpg>" [σχήμα 3]**

Οικόπεδον εις ο δεν είναι απαραίτητος η τήρησις του όρου γ της παρ.3 όταν Α1Δ1 ? ελαχίστου επιτρεπομένου προσώπου.

4. Εις οικόπεδον γωνιαίον η ύπαρξις του ελαχίστου προσώπου, κατά τον κανόνα ή την

παρέκκλιν, απαιτείται ως προς έκαστον πρόσωπον αυτού.

5. Εάν εις γωνιαίον οικόπεδον, το εν των προσώπων αυτού τυγχάνη μη άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν ουχί όμως και μικρότερον των 4 μέτρων και δεν δύναται δια τακτοποιήσεως, να καταστή άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, το οικόπεδον θεωρείται μεσαίον.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx4.jpg>" σχήμα 4**

Γωνιαίον οικόπεδον εις ο δέον:  $AB \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. Προσώπου και  $AD \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου (παρ.4). Εάν  $AB < \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου και ουχί μικρότερον των 4 μ. το οικόπεδον θεωρείται μεσαίον. Το μέσον βάθος υπολογίζεται ως προς το άρτιον πρόσωπον, ο δε ακάλυπτος χώρος διατάσσεται κατά θέσιν ως εις γωνιαίον οικόπεδον (παρ.5, 9).

6. Εάν γωνιαίον οικόπεδον έχη αποτετμημένην την γωνίαν αυτού δια πλαγίας αποτμήσεως, δια τον υπολογισμόν του μήκους του προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν δύναται να συνυπολογισθή το μήκος της αποτμήσεως ταύτης μετά της μιάς των δύο επί των κοινοχρήστων εκτάσεων πλευρών, όταν κατά την ετέρα τοιαύτην πλευράν έχη το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν.

7. Εις την περίπτωσιν της προηγουμένης παρ.6 εάν κατά τον συνυπολογισμόν του μήκους της αποτμήσεως μετά της μιάς των δύο επί των κοινοχρήστων εκτάσεων πλευρών, δεν αποκτάται το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, κατά δε την ετέρα επί της κοινοχρήστου εκτάσεως πλευράν κέκτηται το ελάχιστον απαιτούμενον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, θεωρείται οικοδομήσιμον, υπό τους όρους του μεσαίου οικοπέδου.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx5.jpg>" σχήμα 5**

Εάν  $AB \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου, αρκεί  $B\Gamma + \Gamma\Delta \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου (παρ.6). Εάν όμως  $B\Gamma + \Gamma\Delta < \epsilon$ λάχ. επιτρ. Προσώπου το οικόπεδον θεωρείται μεσαίον. Το μέσον βάθος υπολογίζεται ως προς το άρτιον πρόσωπον. Ο ακάλυπτος χώρος διατάσσεται κατά θέσιν ως εις γωνιαίον (παρ.9).

8. Εάν το μήκος της πλαγίας αποτμήσεως είναι ίσον ή μεγαλύτερον προς το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν αι δε έτεροι επί των κοινοχρήστων εκτάσεων πλευράι δεν έχουν το απαιτούμενον μήκος προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, ουχί όμως, και μικρότερον των 4 μέτρων και δεν δύναται δια τακτοποιήσεως να καταστούν άρτια κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, το οικόπεδον τούτο θεωρείται οικοδομήσιμον υπό τους όρους του μεσαίου οικοπέδου.

9. Εις τας περιπτώσεις των παρ.5, 7 και 8, το μέσον βάθος του οικοπέδου υπολογίζεται ως προς το άρτιον πρόσωπον η Δε ακάλυπτος έκτασις κατ' εμβαδόν μεν υπολογίζεται ως εις μεσαίον οικόπεδον, κατά θέσιν δε διατάσσεται κατά το γωνιαίον οικόπεδον.

10. Εάν το μήκος της πλαγίας αποτμήσεως είναι ίσον ή μεγαλύτερον προς το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, αι δε έτεροι επί των κοινοχρήστων εκτάσεων πλευράι έχουν το απαιτούμενον μήκος αρτίου προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν το οικόπεδον θεωρείται δις γωνιαίον.

11. Εάν το μήκος της πλαγίας αποτμήσεως είναι ίσον ή μεγαλύτερον προς το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν η μία δε μόνον εκ των ετέρων επί της κοινοχρήστου εκτάσεως πλευρών έχη το απαιτούμενον μήκος αρτίου προσώπου, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν, το οικόπεδον θεωρείται απλώς γωνιαίον.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx6.jpg>" σχήμα 6**

Εάν  $B\Gamma \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου και  $AB$  και  $\Gamma\Delta \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου το οικόπεδον θεωρείται δις γωνιαίον (παρ.10).

Εάν  $B\Gamma \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου και η μία μόνον των πλευρών  $AB$  ή  $\Gamma\Delta \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου το οικόπεδον θεωρείται απλώς γωνιαίον (παρ.11).

Εάν  $B\Gamma \geq \epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου αι δε έτεροι πλευράι  $AB$  και  $\Gamma\Delta$  είναι μικρότεροι του  $\epsilon$ λάχ. επιτρ. προσώπου ουχί όμως μικροτέρα των 4 μ. το οικόπεδον θεωρείται μεσαίον. Ο ακάλυπτος χώρος διατάσσεται κατά θέσιν ως εις γωνιαίον (παρ.9). Το μέσον βάθος υπολογίζεται ως προς

το άρτιον πρόσωπον ΒΔ (παρ.9).

12. Εάν το γωνιαίον οικόπεδον έχη αποτετημένην την γωνία αυτού δι' εισεχούσης αποτμήσεως, τα δε μήκη των πλευρών της αποτμήσεως ταύτης είναι ίσα ή μεγαλύτερα προς το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση αι Δε έτεροι επί των κοινοχρήστων εκτάσεως πλευραί έχουν το απαιτούμενον μήκος προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση το οικόπεδον θεωρείται δις γωνιαίον.

13. Εάν το κατά την παρ.12 οικόπεδον έχη τα μήκη των πλευρών της αποτμήσεως ίσα ή μεγαλύτερα προς το απαιτούμενον ελάχιστον πρόσωπον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση η μία δε μόνον εκ των ετέρων επί της κοινοχρήστου εκτάσεως πλευρών έχη το απαιτούμενον μήκος αρτίου προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, το οικόπεδον θεωρείται απλώς γωνιαίον.

14. Εις οικόπεδον γωνιαίον, είναι αρκετόν όπως, το μέσον βάθος, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, ως προς το εν πρόσωπο, μη είναι μικρότερον του ελαχίστου απαιτουμένου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση βάθους, το δε έτερον μέσον βάθος μη είναι μικρότερον του ελαχίστου μήκους προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση.

15. Εις οικόπεδον γωνιαίον του οποίου τα πρόσωπα συναντώνται υπό γωνίαν ίσην ή μικροτέραν των 60 μοιρών δύναται να μη απαιτήται η ύπαρξις του μέσου βάθους, εφ' όσον δι' αυτήν θα απητηίτο αύξησις του εμβαδού του οικοπέδου.

16. Εις οικόπεδον δις γωνιαίον, η ύπαρξις του ελαχίστου προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση απαιτείται ως προς έκαστον πρόσωπον αυτού εκτός εάν εκ του ρυμοτομικού σχεδίου πρόσωπόν τι τυγχάνη μικρότερον.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx7.jpg>" [σχήμα 7]**

Εάν ΒΓ και ΓΔ ? ελαχ. επιτρ. προσώπου και ΑΒ ως και ΔΕ ? ελαχ. επιτρ. προσώπου το οικόπεδον θεωρείται δις γωνιαίον (παρ.12).

Εάν ΒΓ και ΓΔ ? ελαχ. επιτρ. προσώπου και το εν μόνον των προσώπων ΑΒ ή ΔΕ είναι μικρότερον του ελαχ. επιτρ. προσώπου το οικόπεδον θεωρείται απλώς γωνιαίον (παρ.13).

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx8.jpg>" [σχήμα 8]**

Εις το γωνιαίον οικόπεδον ΑΒΓΔΑ εάν είναι το β1 το μέσον βάθος ως προς το πρόσωπον ΑΒ και β2 το μέσον βάθος ως προς το πρόσωπον ΒΓ, αρκεί όπως β1 ? ελαχ. επιτρ. προσώπου εφ' όσον β2 ? ελάχ. επιτρ. βάθους ή και αντιστρόφως (παρ.14). Τα μέσα βάθη β1 και β2 ενδεικτικώς σημειούνται εις το σχήμα. Ταύτα υπολογίζονται συμφώνως προς τας διατάξεις των παρ.7, παρ.8, παρ.9, παρ.10 και παρ.11 του Αρθ-8 (Σχ. 7 έως 15).

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx9.jpg>" [σχήμα 9]**

Οικόπεδον εις ο δύναται να μη απαιτείται η ύπαρξις μέσου βάθους εφ' όσον εις την περίπτωσιν αυτήν θα απαιτήτο αύξησις του εμβαδού του οικοπέδου (παρ.15).

17. Οικόπεδον δις γωνιαίον, όταν εν εκ των δύο αντικειμένων προσώπων αυτού δεν είναι άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση ουχί όμως μικρότερον των 4 μέτρων και δεν δύναται δια τακτοποιήσεως να καταστή άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, θεωρείται απλώς γωνιαίον.

18. Εις οικόπεδον δις γωνιαίον το μέσον βάθος κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση απαιτείται μόνον ως προς την μεταξύ των δύο γωνιών πλευράν του οικοπέδου.

19. Εις την περίπτωσιν της προηγουμένης παρ.18, εάν το μέσον βάθος δεν είναι άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, το οικόπεδον δύναται να θεωρηθή ως απλώς γωνιαίον, εάν το υπάρχον μέσον βάθος, ως προς εν των ετέρων προσώπων, είναι άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, υπό την προϋπόθεσιν, ότι το μήκος του προσώπου τούτου είναι άρτιον κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση.

20. Εις οικόπεδον τρις γωνιαίον, η ύπαρξις του ελαχίστου απαιτουμένου προσώπου κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, απαιτείται ως προς έκαστον πρόσωπον αυτού εκτός εάν εκ του ρυμοτομικού σχεδίου πρόσωπόν τι τυγχάνη μικρότερον.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx10.jpg>" [σχήμα 10]**

ΕΙΣ ΤΟ ΔΙΣ ΓΩΝΙΑΙΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΑΒΓΔΑ ΔΕΟΝ ΟΠΩΣ ΑΒ, ΒΓ, ΓΔ ? ΕΛΑΧ. ΕΠΙΤΡ. ΠΡΟΣΩΠΟΥ, ΕΚΤΟΣ ΕΑΝ ΕΚ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΒΓ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟΝ (ΠΑΡ.16).

ΕΑΝ ΑΒ ? ΕΛΑΧ. ΕΠΙΤΡ. ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΚΑΙ ΓΔ < ΕΛΑΧ. ΕΠΙΤΡ. ΠΡΟΣΩΠΟΥ > 4μ. ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΑΠΛΩΣ ΓΩΝΙΑΙΟΝ (ΠΑΡ.17).

ΤΟ ΜΕΣΟΝ ΒΑΘΟΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΜΟΝΟΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΛΕΥΡΑΝ ΒΓ (ΠΑΡ.18).

ΕΑΝ ΟΜΩΣ ΤΟ ΒΑΘΟΣ ΤΟΥΤΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟΝ ΤΟΥ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΜΕΣΟΥ ΒΑΘΟΥΣ ΤΟΤΕ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΘΕΩΡΗΘΗ ΩΣ ΑΠΛΩΣ ΓΩΝΙΑΙΟΝ ΕΑΝ ΤΟ ΜΕΣΟΝ ΒΑΘΟΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΕΤΕΡΟΝ ΑΡΤΙΟΝ ΠΡΟΣΩΠΟΝ ΕΙΝΑΙ ΑΡΤΙΟΝ (ΠΑΡ.19).

ΕΙΣ ΤΟ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΑΔΕΖΑ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΜΕΤΡΗΣΙΣ ΒΑΘΟΥΣ, ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΟΜΩΣ ΟΠΩΣ ΤΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΑΥΤΟΥ ΑΖ ΚΑΙ ΔΕ ? ΕΛΑΧ. ΕΠΙΤΡ. ΠΡΟΣΩΠΟΥ (ΠΑΡ.27 ΚΑΙ 24).

ΕΑΝ ΑΖ < ΕΛΑΧ. ΕΠΙΤΡ. ΠΡΟΣΩΠΟΥ, ΤΟΥΤΟ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΩΣ ΜΗ ΥΠΑΡΧΟΝ (ΠΑΡ.25) ΚΑΙ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΟΙΚΟΔΟΜΕΙΤΑΙ ΩΣ ΜΕΣΑΙΟΝ.

21. ΕΑΝ ΕΝ Η ΔΥΟ ΕΚ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΡΙΣ ΓΩΝΙΑΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΑΡΤΙΑ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ ΟΥΧΙ ΟΜΩΣ ΜΙΚΡΟΤΕΡΑ ΤΩΝ 4 ΜΕΤΡΩΝ, ΔΕΝ ΔΥΝΑΝΤΑΙ ΔΕ ΔΙΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΝΑ ΚΑΤΑΣΤΟΥΝ ΤΑΥΤΑ ΑΡΤΙΑ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ, ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΘΕΩΡΗΘΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΩΣ, ΩΣ ΔΙΣ ΓΩΝΙΑΙΟΝ, Η ΓΩΝΙΑΙΟΝ ΕΑΝ ΣΥΝΤΡΕΧΟΥΝ ΑΙ ΠΡΟΣ ΤΟΥΤΟ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ.

22. ΕΠΙΦΥΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΩΝ ΠΑΡ.4, 16 ΚΑΙ 20 ΕΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΙΝ ΚΑΘ' ΗΝ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΜΗΜΑ ΜΟΝΟΝ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ Η ΠΡΟΚΥΨΑΝΤΟΣ ΕΚ ΜΕΡΙΚΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΕΩΣ (ΑΔΥΝΑΤΟΥ ΟΥΣΗΣ ΤΗΣ ΟΛΙΚΗΣ ΤΟΙΑΥΤΗΣ) ΠΛΗΡΟΥΝΤΑΙ ΑΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΑΡΟΝ 'ΑΡΘΡΟΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΤΟ ΚΕΚΤΗΤΑΙ ΚΑΙ ΤΟ ΕΛΑΧΙΣΤΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΝ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ, ΕΝΩ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΟΛΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΕΝ ΠΛΗΡΟΥΝΤΑΙ ΤΥΧΟΝ ΤΙΝΕΣ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΤΟΥΤΩΝ, ΔΥΝΑΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΡΙΣΙΝ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ, ΛΑΜΒΑΝΟΥΣΗΣ ΥΠ' ΟΨΙΝ ΤΟ ΣΧΗΜΑ, ΤΑΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΤΑΣ ΘΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΠ' ΑΥΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ, ΤΟ ΕΝ ΛΟΓΩ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΝΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΘΗ ΩΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΝ ΕΦ' ΟΣΟΝ ΕΚ ΤΗΣ ΠΑΡΑΔΟΧΗΣ ΤΑΥΤΗΣ ΔΕΝ ΖΗΜΙΟΥΤΑΙ Ο ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΟΣ ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΕΩΣ.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx11.jpg>" Σχήμα 11**

ΤΟ ΟΛΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ 1 - 2 - 3 - 4 - 1 ΔΕΝ ΚΕΚΤΗΤΑΙ ΤΟ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΝ ΒΑΘΟΣ ΚΑΘ' ΟΣΟΝ β<ελαχ. επιτρ. βάθους.

ΔΥΝΑΤΑΙ ΟΜΩΣ ΝΑ ΘΕΩΡΗΘΗ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΝ ΕΦ' ΟΣΟΝ ΤΟ ΤΜΗΜΑ 1 - 2' - 3' - 4' - 1 ΑΥΤΟΥ ΚΕΚΤΗΤΑΙ ΤΟ ΕΛΑΧΙΣΤΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΝ ΕΜΒΑΔΟΝ, ΠΡΟΣΩΠΟΝ (1 - 4 ? ελαχ. επιτρ. προσώπου) ΚΑΙ ΜΕΣΟΝ ΒΑΘΟΣ (β' ? ελαχ. επιτρ. βάθους) (ΠΑΡ.22).

ΤΑ ΜΕΣΑ ΒΑΘΗ β ΚΑΙ β' ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΩΣ ΣΗΜΕΙΟΥΝΤΑΙ ΕΙΣ ΤΟ ΣΧΗΜΑ.

ΤΑΥΤΑ ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΝΤΑΙ ΣΥΜΦΩΝΩΣ ΠΡΟΣ ΤΑΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘ-8).

23. ΕΠΙΦΥΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΩΝ ΠΑΡ.12 ΚΑΙ ΠΑΡ.13, ΕΑΝ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΚΕΙΤΑΙ ΕΠΙ ΣΥΝΑΝΤΗΣΕΩΣ ΔΥΟ ΓΡΑΜΜΩΝ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΤΕΜΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟ ΚΟΙΛΗΝ ΓΩΝΙΑΝ ΩΣ ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΛΟΓΙΖΕΤΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΟΝ ΤΟ ΑΝΑΠΤΥΓΜΑ ΤΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ ΤΟ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΕΙΣ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx12.jpg>" Σχήμα 12**

ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΑΒΓΔΕΑ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΑΝΑΠΤΥΓΜΑ ΑΒ + ΒΓ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΑΒ ΚΑΙ ΒΓ ΑΥΤΟΥ (ΠΑΡ.23).

24. ΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ Η ΥΠΑΡΞΙΣ ΤΟΥ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ, ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ, ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΔΙ' ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΑΥΤΟΥ.

25. ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΕΧΟΝ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΑ ΜΗΚΟΥΣ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟΥ ΤΟΥ ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΟΥ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ ΑΡΤΙΟΥ ΜΗ ΔΥΝΑΜΕΝΟΝ ΔΙΑ ΤΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΝΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ ΜΗΚΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥΤΩΝ, ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΜΗΔΟΛΩΣ ΕΧΟΝ ΤΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΤΑΥΤΑ.

26. ΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΥΠΑΡΞΙΣ ΤΟΥ ΜΕΣΟΥ ΒΑΘΟΥΣ, ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΙΝ, ΥΠΟΛΟΓΙΖΟΜΕΝΟΥ ΕΙΣ ΕΚΑΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΙΝ ΚΑΤ' ΑΝΑΛΟΓΟΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΝ ΤΩΝ ΠΕΡΙ ΜΕΣΑΙΩΝ ΓΩΝΙΑΚΩΝ, ΔΙΣ ΓΩΝΙΑΙΟΥ ΚΛΠ. ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ.

27. ΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ ΔΙΗΚΟΝ ΔΙΑ ΜΕΣΟΥ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΚΑΙ ΕΧΟΝ ΔΥΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ, ΔΕΝ ΣΥΝΤΡΕΧΕΙ ΠΕΡΙΠΤΩΣΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΣ ΒΑΘΟΥΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΑ Η ΤΗΝ



παρέκκλιν.

**HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx13.jpg>" [σχήμα 13]**

Εις το διαμπερές οικοπέδον ΑΒΓΔΕΖΗΘΑ πρέπει τα πρόσωπα αυτού ΑΒ, ΔΕ και ΗΘ ? του ελαχ. επιτρ. προσώπου. Εάν πρόσωπόν τι < ελαχ. επιτρ. προσώπου, το πρόσωπον τούτο θεωρείται ως μη υπάρχον (παρ.24 και 25).

Η ύπαρξις του ελαχίστου επιτρεπομένου βάθους απαιτείται μόνον ως προς το πρόσωπον ΕΔ και υπολογίζεται ως εις μεσαία οικοπέδα (παρ.26).

Ως προς τα αντικείμενα πρόσωπα ΑΒ και ΗΘ δεν απαιτείται μέτρησις βάθους (παρ.27)

( **HYPERLINK "<http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/sx10.jpg>" Βλέπε κα σχ. 10**).

28. Οικόπεδον έχον το κατά τον κανόνα εμβαδόν και μη έχον το κατά την παρέκκλιν πρόσωπον ή βάθος και μη δυνάμενον δια τακτοποίησεως να αποκτήση το κατά τον κανόνα πρόσωπον ή βάθος, θεωρείται άρτιον εάν δια της τακτοποίησεως δύναται να αποκτήση το κατά την παρέκκλιν πρόσωπον ή βάθος.

29. Η κατά την προηγουμένη παρ.28 τακτοποίησις του οικοπέδου προς απόκτησιν του κατά την παρέκκλιν προσώπου ή βάθους δεν εφαρμόζεται επί οικοπέδου έχοντος την ως άνω έλλειψιν υπαιτιότητι των ιδιοκτητών αυτών ή των δικαιοπαρόχων των διά τεμαχισμού οικοπέδου έχοντος το κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιν ελάχιστον πρόσωπον ή βάθος, δια δικαιοπραξίας, εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξιν της ισχύος του ΝΔ-690/48 "περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων Πόλεων διατάξεων".

30. Τμήματα αρτίου οικοπέδου, μη επιδεχόμενα εν όλω ή εν μέρει τακτοποίησιν, αφαιρούνται αναγκαστικώς και προσκυρούνται εις τα όμορα οικοπέδα. Η αναγκαστική αύτη προσκύρωσις ενεργείται μόνον εάν τα όμορα οικοπέδα είναι άρτια κατ' εμβαδόν, η Δε προσκύρωσις είναι απολύτως απαραίτητος δια την υπ' αυτών απόκτησιν του ισχύοντος ελαχίστου προσώπου ή βάθους κατά τον κανόνα ή εν αδυναμία τούτου κατά την παρέκκλιν.

31. Αι διατάξεις της παρ.30 δεν εφαρμόζονται εις τας κάτωθι περιπτώσεις:

α) Εάν δια της προσκυρώσεως των τμημάτων, τα οικοπέδα εξ ων αφαιρούνται τα τμήματα, ταύτα καθίστανται μη άρτια.

β) Εάν επί των τμημάτων υφίστανται οικοδομαί, υπό την έννοιαν της παρ.2 του Αρθ-42 του ΝΔ/17-7-23 "περί σχεδίων πόλεων κλπ."

γ) Εάν η έλλειψις του προσώπου ή βάθους των οικοπέδων εις τα οποία προσκυρούνται τα εν λόγω τμήματα οφείλεται εις υπαίτιον κατάτμησιν, αρτίων εν γένει οικοπέδων, δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξιν της ισχύος του ΝΔ-690/48.

32. Η κατά την παρ.30 προσκύρωσις ενεργείται δια πράξεως της αρμοδίας Αρχής, τη αιτήσει παντός ενδιαφερομένου.

33. Όπου κατά το παρόν Άρθρον αναφέρεται ότι οικοπέδον τι θεωρείται τακτοποιηθέν ως έχον πρόσωπον ή και βάθος ή και εμβαδόν κατά παρέκκλιν, τούτο έχει εφαρμογήν μόνον επί οικοπέδων υπαγομένων κατά τας οικείας ειδικάς διατάξεις εις παρέκκλιν.

34. Το Δημόσιον, οι Δήμοι ή οι Κοινότητες επισπεύδοντες την εφαρμογήν του ρυμοτομικού σχεδίου αποζημιώνουν και τα μετά την ρυμοτομίαν τυχόν απομένοντα μη άρτια τμήματα ρυμοτομουμένων οικοπέδων εκτός εάν οι κύριοι τούτων δηλώσουν μέχρι της πρώτης επ' ακροατηρίω συζητήσεως δια τον καθορισμόν της προσωρινής τιμής μονάδος, ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωσιν. Εν τη περιπτώσει ταύτη τα ως άνω μη άρτια οικοπέδα βαρύνονται με ενδεχομένην αποζημίωσιν λόγω παροδιότητας.

*Οικόπεδα κατά παρέκκλιν άρτια και δομήσιμα είναι κατά το Αρθ-73 του ΓΟΚ τα κάτωθι:*

*1. Οικόπεδα έχοντα κατά την έναρξιν ισχύος του παρόντος το απαιτούμενον ελάχιστον εμβαδόν αρτίων οικοπέδων υπολειπόμενα Δε κατά την μίαν των κατά κανόνα ή την παρέκκλιν διαστάσεων προσώπου ή βάθους κατά ποσοστόν μέχρι πέντε επί τοις εκατόν (5%) της ελαχίστης απαιτουμένης και μη δυνάμενα να τακτοποιηθούν θεωρούνται οικοδομήσιμα. Η αυτή ανοχή του 5% εις μίαν των*

*διαστάσεων εφαρμόζεται και εις οικοπέδα καθιστάμενα ελλειμματικά συνεπεία ρυμοτομίας.*

*2. Οικόπεδα κείμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου, παραχωρηθέντα υπό του Κράτους μέχρι της ισχύος του παρόντος δι'αποφάσεων*

*ή παραχωρητηρίων δι' οιονδήποτε λόγον, τυχάνουν άρτια και οικοδομήσιμα με οίας διαστάσεις και εμβαδόν παρεχωρήθησαν.*

*Εν περιπτώσει εμβαδού ή διαστάσεων εν τοις πράγμασι μικρότερων των εις τας αποφάσεις ή τα παραχωρητήρια αναγραφομένων,*

τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον η τοιαύτη διαφορά δεν οφείλεται εις μείωσιν των οικοπέδων δια μεταβιβάσεων ή εις ρυμοτομίαν γενομένην μετά την υπό του Κράτους παραχώρησιν. Εάν όμως τα απομεινάντα μετά την ρυμοτομίαν ως άνω οικόπεδα έχουν τα υπό των κειμένων γενικών ή ειδικών διατάξεων ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα επιφυλασσομένων των διατάξεων

του Αρθ-78 του παρόντος.

3. Δι' οικόπεδα κείμενα εντός εγκεκριμένων σχεδίων και απομειούμενα κατά την διεύρυνσιν εγκεκριμένων οδών επιτρέπεται, δια ΠΔ εκδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ο καθορισμός ορίων εμβαδών ή και διαστάσεων μικροτέρων και πάντως

ουχί κάτω των 3/4 των εν τη περιοχή των ως άνω οδών, ισχυόντων.

4. Γωνιαία οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα καταστάνα ή καθιστάμενα μη άρτια ως προς το εμβαδόν λόγω αποτμήσεως κατά την επιβολήν στούν, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

5. Οικόπεδα έχοντα πρόσωπο επί δύο ή περισσοτέρων κοινοχρήστων εκτάσεων, εφ' ων ισχύουν διάφορα ελάχιστα όρια εμβαδού

και διαστάσεων θεωρούνται άρτια εφ' όσον κέκτηνται εν τω συνόλω τα μικρότερα των ως άνω ελαχίστων ορίων.

6. Δι' αποφάσεων του Υφυπ.- Περιφ/κού Δ/τού μετά σύμφωνον γνώμην του οικείου Συμβουλίου Δημοσίων Έργων επιτρέπεται η επί μικροτέρων οικοπέδων δόμησις δι' εγκαταστάσεις κοινής ωφελείας παρά του Δημοσίου, των Δήμων ή Κοινοτήτων, των

εντολοδόχων αυτών ή και των οργανισμών κοινής ωφελείας.

7. Εν τη περιπτώσει της προηγουμένης παρ.6 επιτρέπεται εις τους ιδιοκτήτας των ομόρων οικοδομών η αρχιτεκτονική διαμόρφωσις όψεως και η κατασκευή παραθύρων επί των εξωτερικών τοίχων ή μεσοτοιχών λαμβανομένων των τυχόν αναγκαίων μέτρων ασφαλείας των εγκαταστάσεων, απαγορευομένης πάντως οιασδήποτε λειτουργικής ή αρχιτεκτονικής προεξοχής επί των

τοιχων τούτων.

8. Κατά την γενικήν αναθεώρησιν των όρων δομήσεως περιοχής τινός και εφ' όσον δια ταύτης καθορίζονται ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων μεγαλύτερα των υπό ειδικών διατάξεων διά την υπ' όψιν περιοχήν καθοριζομένων τοιούτων επιτρέπεται

όπως τα τελευταία θεσπισθούν ως παρέκκλισις.

Η προηγουμένη παράγραφος, εφαρμόζεται και επί γενομένων ήδη κατά την ισχύν του παρόντος αναθεώρησιν όρων δομήσεως.

## ΑΡΘΡΟΝ-79

### ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

#### Διατήρησις κτιρίων ή οικισμών ιδιαίτερου χαρακτήρος Αισθητική διαμόρφωσις των κτιρίων.

1. Αι όψεις των κτιρίων κατά ορατά εν γένει μέρη αυτών, δέον όπως ικανοποιούν τας απαιτήσεις της αισθητικής τόσο ως μεμονωμένων κτιρίων, όσον και εν σχέσει προς την θέσιν και το περιβάλλον αυτών.

2. Απαγορεύεται η αλλοίωσις της αρχιτεκτονικής εμφανίσεως των κτιρίων δια της καλύψεως των αρχιτεκτονικών εσοχών και εξοχών δι' οιωνδήποτε προσθέτων εγκαταστάσεων ή δια της τοποθετήσεως προσθηκών μεταξύ αυτών. Εν περιπτώσει προσθήκης κατ' επέκτασιν ή καθ' ύψος του κτιρίου πρέπει αύτη να διαμορφούται αρχιτεκτονικώς αναλόγως της σημασίας του κτιρίου και της θέσεως αυτού, εν συναρτήσει προς την όλην επιφάνειαν αυτού προς εκπλήρωσιν των αισθητικών απαιτήσεων.

3. Απαγορεύεται η επί των προσόψεων των κτιρίων ανάρτησις προσθηκών προς έκθεσιν εμπορευμάτων ή δε άλλον τινά σκοπόν.

4. Ειδικώς προκειμένου πεσί τοποθετήσεως φωτεινών ή μη επιγραφών υπέρ το ύψος της οροφής του πρώτου ορόφου (ισογείου) ή υπέρ το ανώτατον επιτρεπόμενον ύψος του κτιρίου απαιτείται η γνωμοδότησις της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου ήτις τυγχάνει υποχρεωτική δια τον ιδιοκτήτην.

5. Αι διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων 1 έως 4 εφαρμόζονται επί νέων κτιρίων ως και επί καθ' οιανδήποτε έννοιαν επεκτάσεως υφισταμένων. Η Αρχή δύναται να επιβάλη την εφαρμογήν των ως άνω διατάξεων και επί υφισταμένων κτιρίων τάσσουσα εύλογον προθεσίαν εις τους ιδιοκτήτας προς συμμόρφωσιν αυτών.

6. Δια Π.Δ/των εκδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν ητιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωσιν αρμοδίας Υπηρεσίας, δύναται προς διατήρησιν ιδιαίτερου χαρακτήρος, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού ή και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα ή Οικισμοί ή Τμήματα αυτών ως Παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως διάφοροι των δια του παρόντος ΝΔ.

καθοριζομένων τοιούτων".

*(Σ.Σ. Η παρ. 6 τ' θετα ως αντ' κατεστάθη δ α του Ν-622/77 άρθ. 4 (ΦΕΚ-171/Α/20-6-77).*

" Με τα πιο πάνω Π. Διατάγματα μπορεί να επιβάλλεται σε όλο ή σε μέρος του παραδοσιακού οικισμού ή του τμήματος που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό και η άσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως του Δημοσίου για την αγορά ακινήτων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 55 του Ν-947/1979 που έχει ανάλογη εφαρμογή και στην περίπτωση αυτή. Η επιβολή του δικαιώματος προτιμήσεως μπορεί να γίνει στις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής και με μεταγενέστερα Π. Διατάγματα, χωρίς να αποκλείεται και η τμηματική επιβολή του στα διάφορα μέρη του παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος οικισμού. Για τις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής το δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου αρχίζει από τη δημοσίευση των πιο πάνω Π. Διαταγμάτων, τα οποία μπορεί να ορίσουν και χρόνο ισχύος των μικρότερο από αυτόν που ορίζει η παράγραφος 2 του άρθρου 55 του Ν-947/1979 ".

*(Σ.Σ. Τα εντός "... " εδάφ. προσετέθησαν με το άρθ. 82 του Ν-1337/83 (ΦΕΚ-33/Α/14-3-83).*

7. Δια των αυτών Π. Διαταγμάτων δύναται να αναστέλλεται, εις οικισμούς ή περιοχές αυτών, πάσα εργασία ανεγέρσεως νέων κτιρίων, κατεδαφίσεως ή επισκευής, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφανίσεως υφισταμένων κτιρίων ως και πάσα εργασία υποδομής του οικισμού προκειμένης της συντάξεως οριστικής πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δομήσεως.

Η έκδοσις των ως άνω Π. Διαταγμάτων γίνεται κατά τας διατάξεις του άρθρου 8 του από 17.7.1923. ΝΔ/τος "περί σχεδίων πόλεων κλπ ".

8. Προκειμένου περί οικισμών ή τμημάτων αυτών ή κτιρίων περί των η παράγραφος 6 του παρόντος αι υποδείξεις των κατά την παράγραφον 4 του άρθρου 80 επιτροπών ενασκήσεως αρχιτεκτονικού ελέγχου, τυγχάνουν υποχρεωτικά δια πάντας του φορείς.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-80**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **'Άσκησις αρχιτεκτονικού ελέγχου**

1. Η αρχή δύναται να ασκή κατά την κρίσιν της αρχιτεκτονικόν έλεγχον της μορφής των κτιρίων δια της κατά την παράγραφον 4 του παρόντος άρθρου Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και να τροποποιή ή και να απορρίπτει μελέτην αντικειμένην προς την αισθητικήν.

2. Εις οικισμούς ή περιοχές τούτων αξίους ιδιαίτερας προσοχής λόγω του φυσικού ή αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος αυτών της ιστορικής, της αρχαιολογικής ή τουριστικής σημασίας τούτων και του εν γένει χαρακτήρος των δύναται η Αρχή πέραν του κατά τα ανωτέρω αρχιτεκτονικού ελέγχου να επιβάλει κατά την κρίσιν της περιορισμούς ή και υποχρεώσεις ως προς την αρχιτεκτονικήν εμφάνισιν των κτιρίων ή και ωρισμένας αρχιτεκτονικάς διατάξεις προσόψεων ως ισούση κατ' ορόφους διάταξιν κτιρίων, αρχιτεκτονικήν διαμόρφωσιν των νέων ή ανακαίνισιν των υφισταμένων ορατών όψεων των κτιρίων και ανοιγμάτων αυτών ως και των μεσοτοιχών ή μανδροτοιχών, καταλλήλους χρωματισμούς των κτιρίων, την απαγόρευσιν ή την άρσιν αντισαιθητικών επικολλήσεων, επιγραφών και πάσις φύσεως διαφημίσεων.

3. Αι δια του ως άνω ελέγχου τούτου επιφερόμεναι ή υποδεικνυόμεναι μεταβολαι ή επιβαλλόμενοι περιορισμοί εις τα σχέδια των κτιρίων είναι υποχρεωτικάί.

4. Δια Π. Διαταγμάτων εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων δύναται να συνιστώνται Επιτροπαί Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων κατά πόλιν ή κατά νομόν ή και κατά πλείονας νομούς. Δια των αυτών Π. Διαταγμάτων καθορίζεται η σύνθεσις, αρμοδιότης και ο τρόπος λειτουργίας των Επιτροπών, τα όργανα τα καθορίζοντα τους ελεγχομένους οικισμούς ή περιοχές ως και πάσαν συναφή λεπτομέρειαν.

5. Εις τας περιπτώσεις οικισμών ή περιοχών της παραγράφου 2 του παρόντος εις ους χάριν της διατηρήσεως ή διαμορφώσεως του περιβάλλοντος δέον να συντονίζονται προς την ανοικοδόμησιν και έτερα επιδρώντα εις την τοιαύτην διαμόρφωσιν του περιβάλλοντος προβλήματα ως λειτουργίας κέντρων και καταστημάτων, διαρρυθμίσεως χώρων, κυκλοφορίας, διαφημίσεων, δύναται να συναντώνται ειδικαί Επιτροπαί Ελέγχου εμφανίσεως της περιοχής συντονίζουσαι τας αρμοδιότητας πασών των δια τα θέματα εν τη περιπτώσει ταύτη, εκδίδοντα τη συμπράξει και των συναρμοδίων Υπουργών. Η γνώμη της Επιτροπής δύναται να ορίζεται ως

υποχρεωτική διατάξεις αντιστοίχους Υπηρεσίας.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-81**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Φωτισμός και αερισμός των διαμερισμάτων**

1. Οι κυρίας χρήσεως χώροι των κτιρίων ως και τα μαγειρεία πρέπει να δέχονται τον αναγκαίον φωτισμόν και αερισμόν αμέσως εκ των κοινοχρήστων εκτάσεων του οικισμού ή και των υποχρεωτικώς ή προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων των οικοπέδων.
2. Η αναγκαία προς φωτισμόν και αερισμόν επιφάνεια του ανοίγματος (κτίστου) δεν δύναται να είναι μικροτέρα του ενός (1) τετραγωνικού μέτρου ανά 9 τετραγωνικά μέτρα επιφανείας δαπέδου χώρου.
3. Τα ανοίγματα προς αερισμόν χώρων βοηθητικής χρήσεως δύναται να καταργώνται εάν εξασφαλίζεται τεχνητός αερισμός δια φυσικού ή μηχανικού ελκυσμού βάσει ειδικής μελέτης υποβαλλομένης εις την αρμοδίαν Αρχήν κατά την αίτησιν προς έκδοσιν της αδείας ανεγέρσεως του κτιρίου.
4. Εις τους χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων δέον όπως εξασφαλίζεται φυσικός ή τεχνητός αερισμός.
5. Μαγειρεία εστιατορίων, ξενοδοχείων, νοσοκομείων, κέντρων διασκεδάσεως εφ' όσον αρμοδίως κέκτηνται άδειαν λειτουργίας, κλίβανοι νοσοκομείων και άλλαι συναφείς εγκαταστάσεις κατασκευαζόμενα εν υπογείω δέον να κέκτηνται πλήρες σύστημα μηχανικού εξοπλισμού.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-82**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Κλίμακες - Βαθμίδες - Ανελκυστήρες**

#### ***A) Κύρια κλίμακες των κτιρίων.***

1. Αι κοινόχρηστοι κλίμακες αι εξυπηρετούσαι τους ορόφους των κτιρίων ως και οι περιβάλλοντες τούτους τοίχοι δέον όπως κατασκευάζονται εξ ακαύστου υλικού.
2. Εις κτίρια μεγάλης επιφανείας κατασκευάζονται πλείονα κλιμακοστάσια κατά τρόπον ώστε ουδέν σημείον της κατόψεως των ορόφων απέχη απόστασιν, από του άξονος του κλιμακοστασίου, μεγαλυτέραν των 30 μ.
3. Εις κτίρια τριών και περισσοτέρων ορόφων το ελάχιστον καθαρόν πλάτος της κλίμακος ορίζεται εις 1,20 μέτρα εφ' όσον εξ ειδικών διατάξεων δεν ορίζεται μεγαλύτερον.
4. Το ελάχιστον πλάτος των πλατυσκάλων ορίζεται εις 1,20 μ. μη συμπεριλαμβανομένου του πλάτους της απ' αυτού αρχομένης κατιούσης βαθμίδος.
5. Δια κτίρια εξυπηρετούντα μέγαν αριθμόν προσώπων δύναται η Αρχή να ορίση αριθμόν κλιμακοστασίων και πλάτος κλιμάκων μεγαλυτέρα των δια των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου οριζόμενα.
6. Αι κλίμακες των ειδικών κτιρίων, δέον όπως κατασκευάζονται ευθύγραμμοι μετά πλατυσκάλων κατά πάσαν αλλαγήν κατευθύνσεως της κλίμακος μη επιτρεπομένων των σφηνοειδών βαθμίδων.
7. Διάδρομοι συνδέοντες κλίμακας ή κλίμακας μετά εξόδων δέον όπως έχουν πλάτος τουλάχιστον ίσον προς το πλάτος της κλίμακος.
8. Αι κύρια κλίμακες των κτιρίων αποτελούν οργανικά στοιχεία αυτών και περιλαμβάνονται εις την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου. Ειδικώς προκειμένου περί κτιρίων εξοχικού ή αγροτικού χαρακτήρος ένθα ο αριθμός των ορόφων δεν υπερβαίνει τους δύο (ισόγειον και εις όροφος επ' αυτού) το δε ύψος του όλου κτιρίου δεν υπερβαίνει τα 7 μέτρα, επιτρέπεται όπως η κυρία κλίμαξ ανόδου εις τον όροφον κατασκευάζεται ανοικτή και ασκεπής εντός του πλαγίου ή οπισθίου υποχρεωτικώς ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου υπό τον όρον, όπως ουδέν στοιχείον αυτής απέχη ολιγώτερον του 1 μέτρου από του ορίου του

οικοπέδου το δε μήκος των βαθμίδων μη είναι μικρότερον των 0,90 μέτρου.

***B) Κλίμακες υπηρεσιών εντός των υποχρεωτικώς ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου.***

1. Εντός των υποχρεωτικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου, οπισθίων ή πλαγίων, επιτρέπεται η κατασκευή κλιμάκων υπηρεσίας πλάτους τουλάχιστον 0,60 του μέτρου προς εξυπηρέτησιν μόνον δύο υπέρ το κατά την θέσιν της κλίμακος ισόγειον ορόφων. Εις την περίπτωσιν ταύτην εφ' όσον η στάθμη των βαθμίδων ή του τυχόν συμπαγούς στηθαίου φθάνη εις ύψος μεγαλύτερον του 1,50 μέτρου από της παρά την κλίμακα στάθμης φυσικής ή τεχνητής, του ακαλύπτου τμήματος του οικοπέδου, κατασκευάζονται αύται κατά το υπέρ το ως άνω 1,50 μέτρον τμήμα αυτών εις απόστασιν 1 μέτρου από των ορίων του οικοπέδου.
2. Κλίμακες υπηρεσίας εξυπηρετούσαι περισσοτέρους των δύο υπέρ το κατά την θέσιν της κλίμακος ισόγειον ορόφους κατασκευάζονται υποχρεωτικώς εσωτερικαί ενσωματούμεναι εις το κτίριον και περιλαμβάνονται εις την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.

***Γ) Κλίμακες εντός των προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου.***

1. Κλίμακες υπηρεσίας τοποθετούμεναι εντός των προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου δέον όπως ανεξαρτήτως του υλικού κατασκευής αυτών ευρίσκονται εις απόστασιν από των ανοιγμάτων χώρων βοηθητικής χρήσεως ενός μέτρου τουλάχιστον από δε των ανοιγμάτων χώρων κυρίας χρήσεως εις απόστασιν τουλάχιστον ίσην προς την απόστασιν της ελευθέρας θέας διαφυλασσομένου πάντοτε και του εύρους της ελευθέρας θέας των ανοιγμάτων, τηρουμένων και των διατάξεων του εδαφίου 1 της προηγουμένης παραγράφου Β'.
2. Κλίμακες υπηρεσίας εξυπηρετούσαι περισσοτέρους των δύο υπέρ το ισόγειον ορόφους κατασκευάζονται υποχρεωτικώς εσωτερικαί ενσωματούμεναι εις το κτίριον και περιλαμβάνονται εις την κάλυψιν και τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.
3. Όταν επί του αυτού οικοπέδου ανεγείρονται περισσότερα κτίρια τόσον παρά την οδόν, όσον και εις εσωτερικόν του οικοπέδου, αι τυχόν μεταξύ αυτών κατασκευαζόμεναι εξωτερικαί κλίμακες, κύριαί ή υπηρεσίας, δέον όπως απέχωσι των έναντι αυτών κτιρίων απόστασιν τουλάχιστον ίσην προς την μεταξύ των κτιρίων απαιτουμένην ελαχίστην απόστασιν.

***Δ) Κλίμακες εντός προκηπιών (πρασών).***

Εντός του υποχρεωτικώς αφιεμένου πλάτους των προκηπιών επιτρέπονται κλίμακες ανιούσαι ή κατιούσαι, χωρίς ουδέν στοιχείον αυτών να εξέχη από της γραμμής δομήσεως περισσότερον του 0,25 Π, ένθα Π το πλάτος του υποχρεωτικώς αφιεμένου προκηπίου. Το συνολικόν ύψος των βαθμίδων ανιούσης κλίμακος μετρούμενον από της προ αυτής στάθμης του πεζοδρομίου δεν δύναται να υπερβαίνη το 1 μέτρον.

***Ε) Βαθμίδες επί κοινόχρηστων εκτάσεων της πόλεως (οδών, πλατειών).***

1. Ουδεμία απολύτως προεξοχή βαθμίδων επιτρέπεται από της γραμμής δομήσεως.
2. Εις περίπτωσιν τοποθετήσεως της κυρίας όψεως του κτιρίου εσώτερον της υπό του ρυμοτομικού σχεδίου προβλεπομένης γραμμής δομήσεως η τοποθέτησις βαθμίδων μέχρι της γραμμής δομήσεως επιτρέπεται, όπου κατά την κρίσιν της Αρχής δεν δημιουργείται κίνδυνος δια το κοινόν και αισθητική ανωμαλία.
3. Κατιούσαι βαθμίδες των κτιρίων επί των πεζοδρομίων απαγορεύονται απολύτως. Εσωτερικαί κατιούσαι κλίμακες των κτιρίων δέον να έρχωνται από αποστάσεως τουλάχιστον ενός μέτρου έσωθεν της γραμμής δομήσεως.
4. Αι διατάξεις της παραγράφου 3 έχουν εφαρμογήν και επί υφισταμένων κλιμάκων αντικειμένων προς τας διατάξεις αυτής. Προς αποτροπήν τυχόν υφισταμένου κινδύνου η Αρχή τάσσει

εύλογον προθεσμίαν εντός της οποίας πας υπόχρεως οφείλει να ενεργήση ό,τι δει προς άρσιν του κινδύνου.

### **ΣΤ) Ανελκυστήρες.**

Εις κτίρια έχοντα τρεις τουλάχιστον ορόφους υπέρ το ισόγειον είναι υποχρεωτική η εγκατάστασις ενός κατ' ελάχιστον ανελκυστήρος δυνατότητος μεταφοράς ουχί ελάσσονος των τριών ατόμων. Ζ. Αι διατάξεις της προηγουμένης παραράφου ΣΤ ως και των εδαφίων Α3 και Α4 του παρόντος άρθρου δεν έχουν υποχρεωτικήν εφαρμογήν επί του καθ' ύψος προσθηκών επί κτιρίων ανεγερθέντων βάσει προϋσχυσασών διατάξεων".

*(Σ.Σ. Η παρ. Ζ τ' θετα ως προσετέθη δ α της παρ. 49 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

### **ΑΡΘΡΟΝ-83**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Αρχιτεκτονικά προεξοχαί**

1. Επί της κυρίας όψεως του κτιρίου ασχέτως εάν υφίστασται ή ου προκήπιον προ αυτής επιτρέπονται οριζόντια αρχιτεκτονικά προεξοχαί (γείσα) μέχρι 0,40 του μέτρου. Η ανωτάτη κατά την εν προσόψει επίστεψιν του κτιρίου προεξοχή δύναται να είναι μεγαλύτερα πάντως ουχί μείζων του επιτρεπομένου ανοικτού εξώστου. Προεξοχαί κατά την επίστεψιν των εσοχών δέον όπως μη υπερβαίνουν τα 0,60 του μέτρου. Εάν αι οριζόντια προεξοχαί κατασκευάζωνται εις ύψος μικρότερον των 3 μέτρων από του πεζοδρομίου αι προεξοχαί αύται δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν τα 0,15 μέτρα. Τα ανωτέρω ισχύουν και προκειμένου περί των πλαγίων ή και οπισθίων όψεων του κτιρίου. Εις τα άκρα των αρχιτεκτονικών προεξοχών απαγορεύεται η τοποθέτησις οιουδήποτε κιγκλιδώματος".

*(Σ.Σ. Η παρ. 1 του άρθ. 83 τ' θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 50 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

2. Τοπικά προεξοχαί θυρών, παραθύρων παραστάδων, προστατευτικών κιγκλιδώματων, πλεγμάτων, σκιάδων επιτρέπονται μόνον από ύψους 2,50 μέτρων και άνω του πεζοδρομίου.  
3. Κατακόρυφοι αρχιτεκτονικά προεξοχαί μέχρις ύψους 3 μέτρων από του πεζοδρομίου επιτρέπονται μέχρι 0,05 μ. Τα ανωτέρω ισχύουν και προκειμένου περί πλαγίων ή και οπισθίων όψεων του κτιρίου.  
4. Κατακόρυφοι αρχιτεκτονικά προεξοχαί επί της κυρίας όψεως του κτιρίου και άνωθεν της στάθμης των 3 μέτρων από του πεζοδρομίου επιτρέπονται μέχρι 0,40 μ. Τα ανωτέρω ισχύουν και προκειμένου περί των πλαγίων ή και οπισθίων όψεων του κτιρίου επί των υποχρεωτικών αφιεμένων ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου".

*(Σ.Σ. Η παρ. 4 του άρθ. 83 τ' θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 51 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

5. Επί των προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου και εφ' όσον τα τμήματα ταύτα κέκτηνται μόνον τας υπό των οικείων διατάξεων καθοριζόμενας ελαχίστας διαστάσεις, ουδεμία απολύτως αρχιτεκτονική προεξοχή επιτρέπεται.  
6. Αι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3 και 5 εφαρμόζονται και επί των εσωτερικών κτιρίων.  
7. Κατά παρέκκλισιν των διατάξεων της παραγράφου 1 δύναται η Αρχή μετά σύμφωνον γνώμη της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου να επιτρέψη μεγαλύτερας ή άλλως διατεταγμένας αρχιτεκτονικάς προεξοχάς, όπου ιδιαίτεροι λόγοι απαιτούν τούτο, λαμβανομένων υπ' όψιν του εύρους των προ των κτιρίων κοινοχρήστων εκτάσεων και των εν γένει συνθηκών του περιβάλλοντος.

### **ΑΡΘΡΟΝ-84**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Λειτουργικά προεξοχαί**

##### **Εξώσται ανοικτοί και κλειστοί. Προστεγάσματα.**

1. Ανοικτοί εξώσται, άνωθεν κοινοχρήστων εκτάσεων ήτοι οδών και πλατειών, επιτρέπονται υπό

τους κάτωθι όρους:

α) Η κάτωτέρα επιφάνεια οιουδήποτε στοιχείου του εξώστου πρέπει να ευρίσκειται εις ύψος από του κάτωθι αυτού πεζοδρομίου τουλάχιστον 3,00 μ. να απέχη δε απόστασιν τουλάχιστον 0,50 μ. εσώτερον του άκρου του κρασπέδου του πεζοδρομίου όταν το ως άνω ύψος είναι μικρότερον των 5 μέτρων.

β) Η μεγίστη προεξοχή των εξωστών ασχέτως της θέσεως του στηθαίου ή κιγκλιδώματος δεν δύναται να είναι μεγαλύτερα του ενός δεκάτου (1/10) του πλάτους της οδού κατά την θέσιν του κτιρίου εις ουδεμίαν δε περίπτωσιν πλέον του 1,30 μ.

γ) Όταν επί της οδού κατασκευάζωνται εξωτερικάι στοαί δεν επιτρέπεται η κατασκευή εξώστου εις ύψος μικρότερον των 5 μέτρων από του κάτωθι αυτού πεζοδρομίου.

δ) Ως πλάτος οδού λαμβάνεται το υπό του ρυμοτομικού σχεδίου προβλεπόμενον, προσμετρούμενων των τυχόν προβλεπομένων προκηπίων, εν περιπτώσει δε πλήρως μορφωμένης οδού το εν τοις πράγμασιν υπάρχον πλάτος.

ε) Οι ανοικτοί εξώσται πρέπει να αφίστανται τουλάχιστον 1μέτρου από των πλαγίων ορίων του οικοπέδου.

στ) Όταν το κτίριον αποτελείται από ορόφους εν προσόψει και ορόφους εν εσοχή, ο ανώτατος εξώστης από της κυρίας όψεως, κατασκευάζεται κατά προέκτασιν του δαπέδου της πρώτης εσοχής.

ζ) Κατ' επέκτασιν της πλακόσ του δώματος του κτιρίου δεν κατασκευάζεται εξώστης. Εις περίπτωσιν κτιρίου εις ο δεν εγένετο εξάντλησις των ορόφων κατά την πρόσοψιν επιτρέπεται η κατασκευή εξώστου κατ' επέκτασιν της πλακόσ του δώματος (δαπέδου του μελλοντικού ορόφου), του κιγκλιδώματος ή στηθαίου τοποθετουμένου εις την θέσιν της γραμμής δομήσεως.

η) Τα εκ των εξωστών όμβρια ύδατα, όταν ταύτα εγκιβωτίζωνται δια συμπαγών στηθαίων, δέον όπως απάγωνται δι'αγωγού και αποχετεύωνται υπό το πεζοδρόμιον εις το ρείθρον αυτού, απαγορευομένης της δια σωληνίσκων ελευθέρας ροής από του ύψους του εξώστου εις την οδόν. Επιτρέπεται η κατασκευή κατακορύφου εξοχής κάτωθεν του άκρου των εξωστών (κρέμασις) τηρουμένων των κανόνων αισθητικής της όψεως του κτιρίου".

*(Σ.Σ. Το εδάφ. η' της παρ. 1 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 52 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

θ. Εις περίπτωσιν υπάρξεως προκηπίου επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών και εις ύψος μικρότερον των 3.00 μέτρων από της προ αυτών στάθμης του πεζοδρομίου με προεξοχήν ουχί μεγαλύτεραν της υπό του εδαφίου β οριζομένης εν ταυτώ δε μη υπερβαίνουσαν το 1/4 του πλάτους του προκηπίου. Εφ' όσον εις ουδέν σημείον υπέρκεινται του 1,00 μέτρου από του πεζοδρομίου οι εν λόγω ανοικτοί εξώσται (βεράνται) δύνανται να εξικνούνται μέχρι του 1/4 του πλάτους του προκηπίου".

*(Σ.Σ. Το εδάφ. θ' της παρ. 1 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 53 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

2. Ανοικτοί εξώσται επί των κατά τα άρθρα 17, 18 παράγραφοι 2 και 4, 34, 38 και 39 παράγραφος 9, υποχρεωτικώς αφιεμένων ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου, επιτρέπονται με προεξοχήν ίσην προς το 1/5 της αποστάσεως της αποστάσεως της όψεως του κτιρίου από του ορίου του οικοπέδου κατά την θέσιν του εξώστου.

Εν πάση περιπτώσει ο εξώστης, δεν δύναται να έχη προεξοχήν μεγαλύτεραν του 1 μέτρου, ασχέτως της θέσεως του στηθαίου ή κιγκλιδώματος ουδέ ν' απέχη ολιγώτερον του ενός μέτρου από των ορίων του οικοπέδου.

*(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 54 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

3. Εις περίπτωσιν καθ' ην αι όψεις του κτιρίου τοποθετούνται εν όλω ή εν μέρει εσώτερον της γραμμής δομήσεως ή οιασδήποτε ετέρας πλαγίας ή οπισθίας υποχρεωτικής γραμμής, η προεξοχή του εξώστου δύναται να προσαιξηθή κατά την διαφοράν της υποχωρήσεως της όψεως εις ην ούτος ευρίσκειται. Προεξοχή εξώστου από του τμήματος της όψεως εις ό κατασκευάζεται υπέρ τα 1,80 μ. προσμετρείται εις την καλυπτομένην επιφάνειαν του οικοπέδου ουχί όμως και εις τον συντελεστήν δομήσεως αυτού".

*(Σ.Σ. Η παρ. 3 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 55 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

4. Ανοικτοί εξώσται επί των προαιρετικώς αφιεμένων ακαλύπτων επιφανειών του οικοπέδου

επιτρέπονται υπό τους κάτωθι όρους:

α) Εφ' όσον αι προαιρετικώς αφιέμεναι ακάλυπτοι επιφάνειαι του οικοπέδου κέντηνται μόνον τας ελαχίστας διαστάσεις της ελευθέρας θέας ουδεμία απολύτως προεξοχή εντός αυτών επιτρέπεται εξαιρέσει σωλήνων υδρεύσεως, αποχετεύσεως και καπνοδόχων συνολικής προεξοχούσης

επιφανείας 0,15 τ.μ.

β) Εφ' όσον αι προαιρετικώς αφιέμεναι ακάλυπτοι επιφάνειαι κέκτηνται διαστάσεις μεγαλύτερας των ως άνω ελαχίστων δύνανται να κατασκευάζωνται ανοικτοί εξώσται χωρίς ούτοι να εισέρχωνται εντός των ελαχίστων διαστάσεων της ελευθέρας θέας του ακαλύπτου χώρου ουδέ να απέχουν ολιγώτερον του 1 μέτρου από των ορίων του οικοπέδου, τηρουμένων αναλόγως των διατάξεων της παραγράφου 3.

5. Εις περίπτωσιν ανεγέρσεως επί του οικοπέδου και εσωτερικών κτιρίων δια τον υπολογισμόν των προεξοχών των ανοικτών εξωστών λαμβάνονται ως πλάτη οδού αι αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων.

6. Εξώσται ανοικτοί εντός αιθουσών.

Εξώσται ανοικτοί εντός υψηλών αιθουσών συγκεντρώσεως του κοινού δι' αναψυχήν ή εργασίαν (π.χ. κέντρα συγκεντρώσεως του κοινού, καταστήματα πωλήσεως, κτίρια τραπεζών και παρόμοιοι χώροι) επιτρέπονται εφ' όσον δεν καλύπτουν πλέον του ημίσεως της εκτάσεως της αιθούσης και εφ' όσον η κατασκευή και η διάταξις αυτών ανταποκρίνεται εις την χρήσιν των μόνον ως παραρτημάτων των εν λόγω αιθουσών και ουχί εις άλλην αυτοτελήν χρήσιν. Η προσπέλασις προς τον ανοικτόν εξώστην επιτρέπεται μόνον δια κλίμακος κειμένης απαιτητήτως εντός του χώρου του καταστήματος ή της αιθούσης εις τον οποίον ευρίσκεται ο ανοικτός εξώστης. Οι ανωτέρω εξώσται δεν λογίζονται ως όροφοι και δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.

7. Προστεγάσματα.

α) Τα προστεγάσματα κατασκευάζονται μόνον άνωθεν κοινοχρήστων εκτάσεων, ήτοι οδών και πλατειών ως και άνωθεν προκηπίων και μόνον κατά το ισόγειον των κτιρίων.

β) Δια την κατασκευήν των προστεγασμάτων εν γένει έχουν εφαρμογήν αι διατάξεις των εδαφίων α' και γ' της παραγράφου 1.

γ) Το προστέγασμα επιτρέπεται να χρησιμοποιήται εν αυτώ και ως ανοικτός εξώστης των κυκλιδωμάτων τοποθετουμένων εις τα όρια του κατά την θέσιν ταύτην επιτρεπομένου εξώστου.

δ) Η προεξοχή προστεγασμάτων άνωθεν προκηπίων δεν δύναται να υπερέχη τα τρία (3) μέτρα.

ε) Κινητά προστεγάσματα έμπροσθεν καταστημάτων επιτρέπονται από ύψους μεγαλύτερου των 2,50 μέτρων από του πεζοδρομίου και άνευ κατακορύφων στηριγμάτων επ' αυτού, εσώτερον δε κατά 0,50 μ. του κρασπέδου αυτού. Κινητά προστεγάσματα επί πεζοδρομίων μεγάλου πλάτους ή πλατειών μετά κατακορύφων στύλων δύναται να τοποθετηθούν κατόπιν αδείας αρμοδίας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, εφ' όσον δεν παρακωλύεται η κυκλοφορία. Επίσης επιτρέπονται κινητά προστεγάσματα άνωθεν ανοικτών εξωστών ή εσοχών κτιρίων. Εις περίπτωσιν κινητών προστεγασμάτων αντικειμένων προς τας παρούσας διατάξεις, η αρμοδία Αρχή τάσσει εύλογον προθεσμίαν δια την αφαίρεσιν αυτών ".

*(Σ.Σ. Το εδάφ. ε' της παρ. 7 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 56 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

στ) Τοπικά προστεγάσματα άνωθεν των θυρών εισόδων των κτιρίων κατά τας πλαγίας ή και οπισθίας όψεις αυτών επιτρέπονται εφαρμοζομένων ως προς τας διαστάσεις και την θέσιν αυτών των διατάξεων των παραγράφων 1, 2, 3 και 4.

8. Κλειστοί εξώσται.

*(Σ.Σ. Η παρ. 8 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 57 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).*

Α) Κλειστοί εξώσται επιτρέπονται επί των κυρίων όψεων των κτιρίων υπό τους ακόλουθους όρους:

α) Το ελάχιστον ύψος από του πεζοδρομίου ορίζεται εις 3,00 μ. ασχέτως της υπάρξεως ή ου προκηπίου.

β) Η μεγίστη προεξοχή από της γραμμής δομήσεως ορίζεται εις 0,40 μ. ανεξαρτήτως του



πλάτους της οδού.

γ) Όταν το προβλεπόμενο πλάτος της οδού ή το εν τοις πράγμασι υφιστάμενο κατά την θέσιν του κτιρίου είναι μικρότερο των 8,00 μ. δεν επιτρέπεται κατασκευή κλειστών εξωστών.

δ) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών των κλειστών εξωστών των κατασκευαζομένων επί της επιφανείας της κυρίας όψεως ή επί εκάστης όψεως των εν εσοχή ορόφων δεν δύναται να υπερβαίνει το 1/4 της αντιστοίχου επιφανείας.

ε) Η εν κατόψει επιφάνεια των κλειστών εξωστών προσμετρείται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.

στ) Ως πλάτος οδού λαμβάνεται το υπό του ρυμοτομικού σχεδίου προβλεπόμενον, προσμετρούμενων των τυχόν προβλεπομένων προκηπίων, εν περιπτώσει δε πλήρως διαμορφουμένης οδού το εν τοις πράγμασι υπάρχον πλάτος.

ζ) Όταν επί της οδού κατασκευάζονται εξωτερικάι στοαί δεν επιτρέπεται η κατασκευή κλειστού εξώστου εις ύψος μικρότερον των 5 μέτρων από του κάτωθι αυτού πεζοδρομίου

B) Κλειστοί εξώσται επιτρέπονται επίσης και επί των λοιπών όψεων των παραδίων κτιρίων και εφ' όλων των όψεων των εσωτερικών κτιρίων υπό τους ακόλουθους όρους:

α) Το ελάχιστον ύψος από της κάτωθεν αυτών φυσικής ή τεχνητής στάθμης του εδάφους ορίζεται εις 3,000 μέτρα.

β) Η εν κατόψει επιφάνεια των κλειστών εξωστών προσμετρείται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου.

γ) Η μέγιστη προεξοχή από της εφ' ης ο κλειστός εξώστης όψεως του κτιρίου ορίζεται εις 0,40 μ.

δ) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών των κλειστών εξωστών των κατασκευαζομένων επί της επιφανείας εκάστης όψεως κτιρίου δεν δύναται να υπερβαίνει το 1/4 της εν λόγω επιφανείας.

ε) Κλειστοί εξώσται προσβλέποντες προς τα πλάγια ή οπίσθια όρια του οικοπέδου κατασκευάζονται μόνον, εφ' όσον η υπό των οικείων άρθρων οιουδήποτε συστήματος δομήσεως καθοριζόμενη ελάχιστη απόστασις των αντιστοίχων όψεων του κτιρίου ή κτιρίων από των ως άνω ορίων του οικοπέδου είναι τουλάχιστον 4 μέτρα".

9. Υπόγειοι προεξοχαί.

α) Υπό τας κοινοχρήστους εκτάσεις της πόλεως (οδοί, πλατεΐαι) ως και υπό την επιφάνειαν τυχόν υφισταμένου προκηπίου επιτρέπεται διαπλάτυνσις των θεμελίων μέχρι 0.30 του μέτρου από του κατακορύφου επιπέδου της γραμμής δομήσεως. Αι διαπλατύνσεις αύται δύναται να διήκουν καθ' όλον το μήκος της όψεως. Φωταγωγοί υπογείων έξωθεν της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύονται απολύτως.

β) Υπό την επιφάνειαν του τυχόν υφισταμένου προκηπίου ουδεμία κατασκευή ή εγκατάστασις επιτρέπεται, εξαιρέσει θεμελίων προεξοχής μεγαλύτερας των 0,50 μ. από της γραμμής δομήσεως εφ' όσον ταύτα τοποθετούνται εις βάθος μεγαλύτερον των 2,50 μ. από της στάθμης του πεζοδρομίου, βόθρων υπό τους όρους των οικείων διατάξεων του παρόντος και εγκαταστάσεων κοινής εξυπηρητήσεως, καθοριζομένων δια Π. Δ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημ. Έργων

γ) Εις περιοχάς του συνεχούς ή και μικτού συστήματος δομήσεως εφ' όσον το υπόγειον χρησιμοποιείται και μόνον δια στάθμευσιν αυτοκινήτων επιτρέπεται η προεξοχή (επέκτασις) του υπογείου υπό το υποχρεωτικώς ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου, εξαιρέσει του τυχόν υπάρχοντος προκηπίου, της πλακός επικάλυψεως αυτού δυναμένης να φθάση μέχρι 1 μέτρου κάτωθι της στέψεως του εις την θέσιν ταύτην επιτρεπομένου κατά τας διατάξεις του παρόντος συμπαγούς περιφράγματος. Κατασκευή βοηθητικών παραρτημάτων υπεράνω της πλακός ταύτης απαγορεύεται.

(Σ.Σ. Τα εδάφ. γ και δ θεωρούντα καταργηθέντα με το ΠΔ-697/79 (βλ. ΕΓΚ-4218/80 τ. Β').

δ Εις περιοχάς του πανταχόθεν ελευθέρου ή συνεχούς συστήματος δομήσεως εφ' όσον τα υπόγεια χρησιμοποιούνται αποκλειστικώς δια στάθμευσιν αυτοκινήτων επιτρέπεται προεξοχή (επέκτασις) των υπό το πρώτον υπόγειον υπογείων υπό την υποχρεωτικήν ακάλυπτον έκτασιν του οικοπέδου εξαιρέσει του προκηπίου, υπό τον όρον όπως η συνολική έκτασις τούτων μη

υπερβαίνει τα 0,60 της όλης επιφανείας του οικοπέδου.

(Σ.Σ. Το εδάφ. δ' της παρ. 9 του άρθ. 84 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 58 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

#### **ΑΡΘΡΟΝ-85**

### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ**

1. Επιτρέπεται υπό τας προϋποθέσεις των παραγράφων 2 έως και 6 όπως επί του αυτού οικοπέδου ανεγείρονται επί πλέον των παρά την οδόν κτιρίων και εσωτερικά κτίρια ων η χρήσις δεν αντίκειται προς τας κειμένας δια την περιοχὴν διατάξεις.
2. Πάντα τα επί του οικοπέδου ανεγειρόμενα κτίρια (παρόδια και εσωτερικά), ανεγείρονται εντός του οικοδομησίμου τμήματος του οικοπέδου άνευ υπερβάσεως εφ' όλων των κτιρίων του ποσοστού καλύψεως και του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου.
3. Ως ανώτατον ύψος των εσωτερικών κτιρίων μετρούμενον από της μέσης φυσικής ή διαμορφωμένης τεχνητής μέσης στάθμης του παρ' αυτά εδάφους, ορίζεται το επιτρεπόμενον ύψος των παρά την οδόν κτιρίων.
4. Ως σύστημα δομήσεως των εσωτερικών κτιρίων ορίζεται το πανταχόθεν ελεύθερον σύστημα. Εις περιοχάς του συνεχούς συστήματος δομήσεως επιτρέπεται η δόμησις των εσωτερικών κτιρίων και κατά το σύστημα τούτο.
5. Η ελαχίστη απόστασις εσωτερικού κτιρίου από του παροδίου ως και από ετέρου εσωτερικού του αυτού οικοπέδου, ισούται προς 0,6 Η ένθα Η το τελικόν ύψος του χαμηλοτέρου των θεωρουμένων κτιρίων μη λαμβανομένων υπ' όψιν των τυχόν εν εσοχή κατασκευαζομένων ορόφων προς το μέρος καθ' ο το εν των θεωρουμένων κτιρίων αντικρύζει το έτερον. Η απόστασις αυτή δεν δύναται να είναι μικροτέρα των 5 μέτρων.
6. Η προσπέλασις πεζών και τροχοφόρων από της οδοῦ προς τα εσωτερικά κτίρια και το οπίσθιον υποχρεωτικῶς ἀκαλύπττον τμήμα του οικοπέδου, εφ' όσον τούτο απέχη πλέον των 30 μέτρων από της ρυμοτομικής γραμμής δέον όπως εξασφαλίζηται δια δίοδου ἀκαλύπτου πλάτους τουλάχιστον 4 μ. ή και κεκαλυμμένης του αυτού πλάτους ελευθέρου ύψους τουλάχιστον 3,50 μέτρων. Η δίοδος αυτή δύναται να αφεθή εις οιανδήποτε θέσιν του οικοπέδου, εν περιπτώσει Δε οικοπέδων μεγάλης όψεως δέον να αφιεται μία τοιαύτη δίοδος ανά 50 μέτρα όψεως.
7. Η ανέγερσις εσωτερικών κτιρίων εις οικισμούς ή τμήματα αυτών δύναται να απαγορεύηται δια Π. Δ/των εκδοδόμενων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων.
8. Το Β. Δ/γμα της 2.9.1963 "περί απαγορεύσεως ανεγέρσεως εσωτερικών οικοδομών εις τινας περιοχάς του λεκανοπεδίου Αθηνών" παραμένει εν ισχύι.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-86**

### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΣ ΠΛΑΓΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΠΙΣΘΙΩΝ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ.**

1. Εντός των υποχρεωτικῶς αφιεμένων πλαγίων και οπισθίων ἀκαλύπτων εκτάσεων του οικοπέδου επιτρέπεται η ανέγερσις βοηθητικών κτιρίων, καπνοδόχων και διαχωριστικών της εκτάσεως τοίχων, πλην των περιπτώσεων εφαρμογής του συνεχούς συστήματος και του συστήματος ελευθέρως δομήσεως εντός υφισταμένων οικισμών (Κεφ. Δ. περ. Β').  
(Σ.Σ. Η παρ. 1 του άρθ. 86 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 59 άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς της οπο ας άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).
2. Τα βοηθητικά κτίρια δέον όπως μη καλύπτουν έκτασιν μεγαλυτέραν του 0,25 της υποχρεωτικῶς ἀκαλύπτου επιφανείας του οικοπέδου μη συνυπολογιζομένης της επιφανείας του τυχόν υπάρχοντος προκηπίου (πρασιάς) και πάντως όχι πλέον των 60 τετραγωνικών μέτρων.
3. Το ύψος των βοηθητικών κτιρίων και εσωτερικών διαχωριστικών τοίχων και το υψηλότερον σημείον αυτών από της πέριξ μέσης φυσικής ή τεχνητής στάθμης του εδάφους του εις ο κατασκευάζονται οικοπέδου, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνη τα 2,50 μέτρα.

4. Το δώμα των ως άνω βοηθητικών κτιρίων δεν επιτρέπεται να είναι βατόν ουδέ να χρησιμοποιηθεί δι' οιονδήποτε σκοπόν.
5. Προκειμένου περί αγροτικών οικισμών επιτρέπεται επαύξησης της επιφανείας των βοηθητικών κτιρίων επί αντιστοίχως μειώσει της επιφανείας του δυναμένου να ανεγερθή επί του οικοπέδου κυρίου κτιρίου ως και επαύξησης του ύψους αυτών δια λειτουργικούς λόγους, κατόπιν εγκρίσεως της Αρχής.
6. Τα βοηθητικά κτίρια δύνανται να εφάπτονται των ορίων του οικοπέδου δέον δε όπως αφίστανται τουλάχιστον 1 μέτρου από των οιονδήποτε υφισταμένων εν τω οικοπέδω κυρίων κτιρίων.
7. Εις περίπτωσησιν υπάρξεως προκηπίου (πρασιάς) τα βοηθητικά κτίρια κατασκευάζονται εκτός του πλάτους αυτού, εν περιπτώσει δε μη υπάρξεως προκηπίου από βάθους τουλάχιστον 6 μέτρων από της ρυμοτομικής γραμμής. Κατ' εξαίρεσιν, επιτρέπεται η επί του προκηπίου εγκατάστασις θυρωρείων, φυλακίων και αναλόγων χώρων, ύψους μέχρι 2,50 μ. και επιφανείας μέχρις 20 τετραγωνικών μέτρων, δι' ειδικά κτίρια χρίζοντα τοιούτων βοηθητικών κτισμάτων ως πχ. Νοσοκομεία, εργοστάσια, σχολικά συγκροτήματα και ανάλογα τοιαύτα.
- " Επίσης επιτρέπονται επί των υποχρεωτικών προκηπίων διακοσμητικά κατασκευαί ήτοι κληματαριές, εναέρια εγκαταστάσεις φωτισμού, βαθμίδες και τοιχίσκοι προς μόρφωσιν κλιμακωτής διατάξεως του προκηπίου, διακοσμητικά δεξαμεναί εντός του εδάφους ή πινακίδες και αγάλματα".
- (Σ.Σ. Το εντός "... " εδαφ. τ θετα ως προσετέθη δ α της παρ. 60 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74) η σχύς του οπο ου άρχετα μετά τρ μηνον από της δημοσ εύσεως).*
8. Επιτρέπεται η κατασκευή καπνοδόχων εντός των υποχρεωτικώς ακαλύπτων εκτάσεων των οικοπέδων εξαιρέσει των προκηπίων εφ' όσον η συνολικώς καλυπτομένη επιφάνεια τούτων δεν υπερβαίνει τα 0,25 του τετραγωνικού μέτρου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-87**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Κατασκευαί επιτρεπόμεναι υπεράνω του μεγίστου ύψους των κτιρίων**

1. Υπεράνω του ανωτάτου ύψους των κτιρίων περί των το άρθ. 13 του παρόντος επιτρέπονται επί του δώματος μόνον αι κάτωθι κατασκευαί εφ' όσον εξ ειδικών διατάξεων δεν απαγορεύονται αύται.
- α) Κιγκλιδώματα ύψους 0,90 - 1,10 μ. από της τετελεσμένης στάθμης του δώματος.
- β) Διαχωριστικά κιγκλιδώματα ύψους μέχρι 1,80 μ. από της τετελεσμένης στάθμης του δώματος.
- γ) Απολήξεις κλιμακοστασιών.
- δ) Χώροι οιασδήποτε χρήσεως επιφανείας εξωτερικώς μετρουμένης 5% της επιφανείας του κτιρίου δυναμένης να μην υπολείπεται των 12 τ.μ. ουχί όμως μεγαλυτέρας των 50 τ.μ. Οι χώροι ούτοι δύνανται να συμπληρούν τμήμα του τελευταίου ορόφου του περιλαμβανομένου εντός του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους και αριθμού ορόφων.
- (Σ.Σ. Το εδαφ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 87 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 61 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/ 7.12.74).*
- ε) Απολήξεις ανελκυστήρων με εγκαρσίας διαστάσεις τας απολύτως αναγκαίας δια την λειτουργίαν αυτών. Εφ' όσον εκ του ανελκυστήρος εξυπηρετείται το δώμα αι ως άνω απολήξεις δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνουν το μηχανοστάσιον.
2. Τα ως άνω υπό στοιχεία γ, δ και ε κτίσματα περί των η παράγραφος 1, κατασκευάζονται ως ενιαίον σύνολον με ύψος τα μεν υπό στοιχεία γ και δ 2,70 μέτρων συμπεριλαμβανομένης της πλακός επικαλύψεως και της τυχόν μονώσεως, το δε υπό στοιχείον ε, 4.50 μέτρων. Υπεράνω των στοιχείων τούτων επιτρέπεται η κατασκευή μόνον σθηθαιών τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι 0,30 μ. και καπνοδόχων. Εις ην περίπτωσησιν η θέσις των υπό στοιχεία γ, δ και ε κτισμάτων είναι τοιαύτη, ώστε να μη είναι δυνατή η κατασκευή ενιαίου συνόλου, τα διάφορα κτίσματα συνδέονται μεταξύ των δια πέργολας ύψους 2,70 μ., ανοικτής κατά τα πλάγια και την οροφήν. Εξαίρεσις του κανόνος τούτου επιτρέπεται μετά γνώμην της Επιτροπής ενασκήσεως αρχιτεκτονικού

ελέγχου των κτιρίων.

Αι εγκαταστάσεις επί του δώματος μονίμων γλαστρών δια φυτά και κολυμβητηρίων δεν δύναται να υπέρκηνται της πλακός επικάλυψως πλέον του ενός και ημίσεως (1,50) μέτρου.

3. Εκάστη των υπό στοιχεία γ, δ και ε κατασκευών περί των η παράγραφος 1 πρέπει να ευρίσκειται εσώτερον της προσόψεως της οικοδομής κατά 2,50 μ. τουλάχιστον και εν περιπτώσει εσοχών 2,50 μ. τουλάχιστον εσώτερον της προσόψεως του τελευταίου εν εσοχή ορόφου εφ' ου αύται κείνται.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-88**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

##### **Περιφράγματα οικοπέδων - Θέσις και τρόπος κατασκευής αυτών.**

1. Τα διαχωρίζοντα τα όμορα οικόπεδα περιφράγματα τοποθετούνται εκατέρωθεν του κοινού ορίου των οικοπέδων. Ο ανεγείρων το περίφραγμα δεν δικαιούται να καταλάβη εκ της γειτονικής ιδιοκτησίας πλέον του ημίσεος του πάχους αυτού και εν ουδεμία περιπτώσει πλέον των 0,25 του μέτρου.
2. Οσάκις το διαχωριστικόν περίφραγμα είναι εν ταυτώ και τοίχος αντιστηρίξεως του φύσει ή εξ επιχώσεως υψηλότερου οικοπέδου, το περίφραγμα τοποθετείται εκατέρωθεν του κοινού ορίου των οικοπέδων χωρίς να εισέρχεται περισσότερον των 0,25 του μέτρου προς το κατάντη οικόπεδον προς την πλευράν του οποίου η παρειά του τοίχου έσεται κατακόρυφος.
3. Οσάκις λόγω υποβιβασμού της στάθμης του ενός οικοπέδου παρίσταται ανάγκη κατασκευής του διαχωριστικού περιφράγματος ως τοίχου αντιστηρίξεως του ομόρου οικοπέδου το περίφραγμα τοποθετείται εκατέρωθεν του κοινού ορίου των οικοπέδων χωρίς να εισέρχεται περισσότερον των 0.25 του μέτρου προς το ανάντη οικόπεδον προς την πλευράν του οποίου η παρειά έσεται κατακόρυφος.
4. Τα κατά το πρόσωπον του οικοπέδου περιφράγματα τοποθετούνται εξ'ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.
5. Τα μεταξύ των ομόρων οικοπέδων διαχωριστικά περιφράγματα ως και τα κατά το πρόσωπον των οικοπέδων τοιαύτα δύναται να κατασκευάζωνται συμπαγή και μέχρις ύψους 2,50 μέτρων.
6. Κατόπιν κοινής συμφωνίας των ομόρων ιδιοκτητών το διαχωριστικόν περίφραγμα δύναται να γίνη εξ οιουδήποτε υλικού και οιουδήποτε πάχους ουχί όμως ύψους μεγαλύτερου των 2,50 μέτρων.
7. Τα διαχωριστικά περιφράγματα καθ' ο μέρος εμπίπτουν εντός του πλάτους του τυχόν υπάρχοντος προκηπίου (πρασιάς) κατασκευάζονται συμπαγή μέχρις ύψους 0,70 μέτρου από της υψηλότερας φυσικής ή τεχνητής στάθμης των ομόρων οικοπέδων κιγκλιδωτά δε εκ πλέγματος κατά το υπόλοιπον ύψος.
8. Όταν κατά το πρόσωπον του οικοπέδου προβλέπεται προκήπιον (πρασιά) το κατά την ρυμοτομικήν γραμμήν περίφραγμα κατασκευάζεται συμπαγές μέχρις ύψους το πολύ 0,70 μέτρ. από της στάθμης του προ αυτού πεζοδρομίου κιγκλιδωτόν δε εκ πλέγματος κατά το υπόλοιπον ύψος.  
Εν περιπτώσει κλίσεως της οδού το ως άνω συμπαγές τμήμα κατασκευάζεται κατά βαθμίδας των οποίων το υψηλότερον σημείον δεν υπέρκειται της αντιστοίχου στάθμης του πεζοδρομίου πέραν του 1,20 μέτρου.
9. Εν περιπτώσει κλίσεως του εδάφους κατά μήκος διαχωριστικού περιφράγματος, κατασκευάζεται τούτο κατά βαθμίδας της στέψεως των οποίων το μεν υψηλότερον σημείον δεν υπέρκειται της αντιστοίχου φυσικής ή τεχνητής στάθμης του εδάφους πέραν των 3,00 μέτρων, το δε χαμηλότερον δεν έχει διαφοράν ύψους από της ως άνω στάθμης μικροτέραν των 2 μέτρων.
10. Εν περιπτώσει διαφοράς στάθμης φυσικής ή τεχνητής μεταξύ των ομόρων οικοπέδων το ύψος των 2,50 μ. του συμπαγούς διαχωριστικού περιφράγματος μετρείται από της στάθμης του χαμηλότερου των οικοπέδων. Υπεράνω του ύψους τούτου επιτρέπεται η κατασκευή κιγκλιδώματος ύψους 1 έως 1,20 μέτρων".

(Σ.Σ. Η παρ. 10 του άρθ. 88 τ θετα ως αντ κατεστήθη δ α της παρ. 62 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

11. Προκειμένου περί ειδικών κτιρίων ως σχολείων, ασύλων, παρεμφερών ιδρυμάτων, βιομηχανικών εγκαταστάσεων και αναλόγων κτιρίων, επιτρέπεται υπερύψωσις του συμπαγούς περιφράγματος, τόσον κατά το πρόσωπον του οικοπέδου, όσον και κατά τα όρια αυτού, εφ' όσον λόγοι ασφαλείας ή λειτουργίας απαιτούν τούτο. Η υπερύψωσις αύτη ήτις δεν δύναται να υπερβή τα 2,00 μέτρα καθορίζεται παρά της Αρχής.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-89**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

###### **Στηθαία**

1. Δώματα, εξώσται, κλίμακες και οιαδήποτε προσιτά δάπεδα των οποίων η στάθμη υπέρκειται της στάθμης του περιβάλλοντος χώρου, πλέον του 1,00 μέτρου πρέπει να περιβάλλωνται δια στηθαίου συμπαγούς ή κιγκλιδωτού ύψους 1,00 - 1,20 του μέτρου. Το ύψος τούτο δύναται και να αυξηθή εις ειδικάς περιπτώσεις δια λόγους ασφαλείας. Η επί πλέον κατασκευή αύτη γίνεται πάντοτε δια κιγκλιδώματος.
2. Αι διατάξεις της παραγράφου 1 εφαρμόζονται και επί προϋφισταμένων κτιρίων όταν και όπου η Αρχή κρίνη ότι λόγοι ασφαλείας από πτώσεως επιβάλλουν τούτο. Προς τούτο η Αρχή τάσσει δι' εγγράφου εύλογον προθεσίαν εις τους ιδιοκτήτας προς συμμόρφωσιν.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-90**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

###### **Εξασφάλισις από του πυρός**

1. Εις τα κτίρια τα έχοντα πλέον του ενός ορόφου (ισογείου) επιβάλλεται όπως οι τοίχοι, αι κοινόχρηστοι κλίμακες, τα δάπεδα και η επικάλυψις των στεγών κατασκευάζωνται εξ' υλικού ανθισταμένου εις υψηλάς θερμοκρασίας.
2. Εις περίπτωσιν κτιρίων εν επαφή ευρισκομένων και κεκαλυμμένων δια στέγης, ο διαχωριστικός τοίχος δέον όπως υπερέχη της επικαλύψεως τουλάχιστον κατά 0,50 του μέτρου διαχωρίζων τας στέγας.
3. Τα τοιχώματα των καπνοδόχων, δέον όπως είναι ανθεκτικά έναντι του πυρός και υψηλών θερμοκρασιών άνευ δυνατότητος διαφυγής καυσαερίων, εις ην δε περίπτωσιν διέρχονται πλησίον μη ακαύστων στοιχείων της οικοδομής τα τοιχώματα των καπνοδόχων δέον όπως έχουν την απαιτουμένην μόνωσιν προς αποτροπήν υπερθερμάνσεως των στοιχείων τούτων.
4. Δια Π. Δ/των εκδιδομένων προτάσει των Υπουργών Δημοσίων Έργων και Δημοσίας Τάξεως δύνανται να εκδίδωνται κανονισμοί πυρασφαλείας των κτιρίων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-91**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

###### **Αντοχή των κτιρίων**

1. Παν κτίριον επιβάλλεται να πληροί ως προς τας διατάξεις των καθ' έκαστον στοιχείων αυτού, την σύνθεσιν και σύνδεσιν τούτων μεταξύ των, το είδος, την ποιότητα και την αναλογίαν των υλικών, τον τρόπον εκτελέσεως της εργασίας και την επί του εδάφους έδρασίν του, τους υπό της επιστήμης και της τέχνης καθοριζομένους κανόνας αντοχής και ασφαλείας και ανταποκρίνεται προς τους ισχύοντας εν τη Χώρα συναφείς γενικούς και ειδικούς κανονισμούς υπολογισμού και φορτίσεων.
2. Ως προς την στατικήν επάρκειαν δέον όπως πληροί τας υπό των κειμένων ειδικών Κανονισμών απαιτουμένας συνθήκας δια φέροντα στοιχεία, εν ανυπαρξία δε τοιούτων κανονισμών και εφ' όσον κατά την κρίσιν της Αρχής δεν είναι αυταπόδεικτος η στατική επάρκεια αυτών, δέον αύτη να αποδεικνύεται επί τη βάσει επιστημονικών μεθόδων γενικώς παραδεδεγμένων.
3. Εφ' όσον αναφέρεται εις την Αρχήν πιθανός κίνδυνος δυνάμενος να προκληθή εκ προβλεπομένων εργασιών δομήσεως, προσθηκών, μεταρρυθμίσεων, υποθεμελιώσεων ή προκειμένου περί ελέγχου οιασδήποτε υφισταμένης κατασκευής, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται,

όπως προ πάσης επεμβάσεως της αρμοδίας Αρχής προβή εις εξέτασιν της κατασκευής και του εδάφους υπό δύο ιδιωτών διπλωματούχων πολιτικών μηχανικών την έκθεσιν δε τούτων να υποβάλη εις την Αρχήν η οποία δύναται να ζητήσει κατά την κρίσιν της οιαδήποτε περαιτέρω στοιχεία υπολογισμού, σχεδίων, εργαστηριακών ερευνών και άλλων συναφών κρισίμων στοιχείων, ίνα βάσει αυτών γνωματεύση σχετικώς.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-92**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Θεμελιώσεις**

1. Ο καθορισμός του ενδεδειγμένου τρόπου θεμελιώσεως και των διαστάσεων των θεμελίων, δέον να βασίζεται επί των δεδομένων του εδάφους. Εν περιπτώσει μεγάλων φορτίων και εδάφους ουχί γνωστής αντοχής, απαιτείται εδαφολογική έρευνα.
2. Το βάθος θεμελιώσεως των τοίχων κτιρίου άνευ υπογείου, οίτινες άπτονται κοινοχρήστων εκτάσεως ή και των ορίων του οικοπέδου δεν πρέπει να είναι μικρότερον των 2,50 μέτρων από της στάθμης του πεζοδρομίου ή του παραπλεύρωσ εδάφους. Εξαιρέσεις από του κανόνος επιτρέπεται όταν η θεμελίωσις γίνεται επί συμπαγούς βράχου.
3. Εις περίπτωσιν κατασκευής υπογείων επιβάλλεται η υποθεμελίωσις τυχόν παρά την εκσκαφήν υπάρχόντων τοίχων ή βάσεων πεδίων γειτονικών κτιρίων, ων η θεμελίωσις δεν εξικνεΐται μέχρι του βάθους της συντελουμένης εκσκαφής.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-93**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **Υποχρεώσεις των οικοδομούντων δια την ασφάλειαν του κοινού και των γειτονικών ιδιοκτησιών.**

1. Κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται η λήψις μέτρων τόσο δια την προστασίαν του κοινού, όσο και των ομόρων ιδιοκτησιών.
2. Δια την προστασίαν του κοινού επιβάλλεται, α) η περίφραξις του εργοταξίου, β) η κατασκευή σανιδώματος εις ικανόν ύψος άνωθεν του πεζοδρομίου και γ) η αντιστήριξις των παρειών των ορυγμάτων εκσκαφής των υπογείων και θεμελίων προς την πλευράν των κοινοχρήστων εκτάσεων (οδών, πλατειών) της πόλεως.
3. α) Η είσοδος του κοινού εντός του εργοταξίου απαγορεύεται. Ο επιβλέπων μηχανικός ή ο κατασκευαστής οφείλει, όπως αναρτήσει επί της περιφράξεως του εργοταξίου πινακίδα φέρουσαν την επιγραφήν "απαγορεύεται η είσοδος".  
β) Ομοίως απαγορεύεται η επίσκεψις ημιτελών οικοδομών άνευ της συνοδείας εντεταλμένου προσώπου του ιδιοκτήτου ή του επιβλέποντος μηχανικού ή του κατασκευαστού.  
γ) Δι' ατυχήματα επισυμβαίνοντα εις τα εισερχόμενα εις το εργοτάξιον ή τα εισερχόμενα εις ημιτελές κτίριον άτομα, παρά την τήρησιν των διατάξεων των προηγουμένων εδαφίων α και β, ουδεμίαν ευθύνην φέρει ο ιδιοκτήτης ή ο επιβλέπων μηχανικός ή ο κατασκευαστής.
4. Δια την προστασίαν των ομόρων ιδιοκτησιών επιβάλλεται η αντιστήρηξις των γειτονικών οικοδομών ή η υποθεμελίωσις αυτών καθ' όν τρόπον εκάστοτε απαιτείται ευθύνη του επιβλέποντος το έργον μηχανικού και του αναλαμβάνοντος την εκτέλεσιν του έργου κατασκευαστού.
5. Εάν δι' οιονδήποτε λόγον, μετά τας εκσκαφάς, δεν συνεχισθή το έργον, επιβάλλεται όπως υπό ιδίαν ευθύνην του επιβλέποντος μηχανικού ή του κατασκευαστού λάβη χώραν τασσομένης ευλόγου προθεσμίας υπό της Αστυνομικής Αρχής επίχωσις των εκσκαφέντων ορυγμάτων, προς αποτροπήν κινδύνου είτε της υγείας (λιμνάζοντα ύδατα, συγκέντρωσις ακαθαρσιών κλπ.) είτε της ασφαλείας του κοινού ή των γειτονικών ιδιοκτησιών, είτε όταν εν γένει η διατήρησις αυτών απάδη προς τας απαιτήσεις εμφανίσεως του οικισμού.
6. Κατά την διενέργειαν εκσκαφών εντός των πόλεων και εν γένει κατωκημένων περιοχών δεν επιτρέπεται η χρήσις εκρηκτικών υλών πλην μόνον προκειμένου περί λίαν σκληρού εδάφους, μη δυναμένου να εκσκαφή δια συγχρόνων μηχανικών μέσων. Τούτο πιστοποιείται δι' υπευθύνου εγγράφου δηλώσεως δύο διπλωματούχων μηχανικών, η δε χρησιμοποίησις εκρηκτικών υλών

επιτρέπεται μόνον κατόπιν αδείας της αρμοδίας Αστυνομικής Αρχής, ήτις και καθορίζει τα ληπτέα προφυλακτικά μέτρα δια το κοινόν και τας γειτονικάς οικοδομάς.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-94**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

###### **Πεζοδρόμια**

1. Ο οικοδομών υποχρεούται να κατασκευάζη τα ρείθρα, τα κράσπεδα και την επικάλυψιν του πεζοδρομίου του αντιστοιχούντος εις το πρόσωπον του οικοπέδου του και να συντηρή αυτά εις καλήν κατάστασιν, τηρών τας ωρισμένας διαστάσεις και χρησιμοποιών τα κατάλληλα υλικά κατά τας υποδείξεις της Αρχής. Η εκπλήρωσις της υποχρέωσεως ταύτης πραγματοποιείται μετά την οριστικήν υψομετρικήν διαμόρφωσιν της οδού.

Προκειμένου περί βλαβών προελθουσών εξ εργασιών επί των πεζοδρομίων ή εξ εργασιών υπογείων εν γένει εγκαταστάσεων, υπόχρεοι προς επανόρθωσιν αυτών είναι οι εκτελούντες τας εργασίας ταύτας, εκτός εάν αι βλάβαι εγένοντο προς εγκατάστασιν αγωγών κλπ., εξυτηρητούντων το κτίριον.

2. Ο οικοδομών οφείλει επίσης να ζητήση παρά του Δήμου ή της Κοινότητος τα απαιτούμενα στοιχεία της οριστικής υψομετρικής μελέτης της οδού, τόσον δια την ορθήν κατασκευήν του πεζοδρομίου, όσον και δια την ορθήν υψομετρικώς τοποθέτησιν των κτιρίων.

Οι Δήμοι και αι Κοινότητες οφείλουν να παρέχουν αμελλητί προς τους ιδιοκτήτας τα ως άνω απαιτούμενα σχετικά στοιχεία.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-95**

##### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

###### **Δόμησις παρά τα ρεύματα**

1. Οσάκις το σχέδιον οικισμού καθορίζει οικοδομησίμους εκτάσεις επί των διασχιζόντων τούτων ρευμάτων ή εκτός των ρευμάτων, αλλ' εις απόστασιν μικροτέραν των δέκα μέτρων από της όχθης των, δεν επιτρέπεται η εντός των άνω εκτάσεων ανέγερσις κτιρίων ή περιτοιχισμάτων προ της εκτελέσεως των εκάστοτε ενδεικνυομένων τεχνικών εργασιών προς διεύθυνσιν της κοίτης των ρευμάτων και επικάλυψιν των πρानών αυτών.

2. Το είδος των ανωτέρω τεχνικών εργασιών καθορίζει, προκειμένου μεν περί των διασχιζόντων τους οικισμούς δευτερευόντων ρευμάτων, η Τεχνική Υπηρεσία των Δήμων και Κοινοτήτων, προκειμένου δε περί μεγάλων ρευμάτων η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, ήτις και χαρακτηρίζει τα ρεύματα ως μεγάλα ή δευτερεύοντα.

3. Οι επιθυμούντες να εκτελέσουν εργασίας δομήσεως εντός της κατά την παράγραφον 1 περιοχής, δέον όπως εφοδιάζωνται τη αιτήσιν των παρά των κατά την παράγραφον 2 Υπηρεσιών δια διαγραμμάτων και λοιπών στοιχείων καθοριζόντων τα της διευθετήσεως της κοίτης του ρεύματος και τα της επικαλύψεως των πρानών. Μεταξύ των στοιχείων τούτων περιλαμβάνεται απαραίτητως μελέτη κατασκευής των έργων διευθετήσεως του ρεύματος εγκεκριμένη αρμοδίως. Τα διαγράμματα ταύτα προσκομίζονται μετά της αιτήσεως αδείας δια τας εργασίας δομήσεως εις την αρμοδίαν πολεοδομικήν Υπηρεσίαν. Η άδεια χορηγείται υπό ταύτης μόνον εφ' όσον προηγουμένως εκτελεσθούν τα έργα διευθετήσεως καθ' άπασαν την παρά το ρεύμα έκτασιν του εφ' ου ανεγερθήσεται το κτίριον οικοπέδου, είτε υπό του Δήμου ή Κοινότητος είτε υπό του ιδίου του ενδιαφερομένου.

4. Εάν εκ των κατά την προηγουμένη παράγραφον τεχνικών στοιχείων διαπιστωθή ότι δια της διευθετήσεως των ρευμάτων και της επικαλύψεως των πρानών ουδόλως θίγεται το εφ' ου αιτείται άδεια οικοδομής οικόπεδον ή δεν δημιουργείται κίνδυνος δι' αυτό τούτο το κτίριον, παρέχεται αυτή και προ της εκτελέσεως των κατά την προηγουμένην παράγραφον έργων, πλην αν λόγοι προστασίας των πρानών από διαβρώσεως απαιτούν την λήψιν προστατευτικών μέτρων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-96**

## **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

### **Κατασκευαί επί κοινοχρήστων εκτάσεων της πόλεως**

1. Οικοδομικά έργα επί οικοπέδων ρυμοτομουμένων υπό των κοινοχρήστων εκτάσεων της πόλεως δύνανται να εκτελεσθούν μόνον κατά τας διατάξεις του Ν-5269)1931, "περί αδειών οικοδομής επί ρυμοτομουμένων ακινήτων".
2. Ρυμοτομούμενα κτίρια ή περιφράγματα υφιστάμενα επί των οικοπέδων κατά την ένταξιν της περιοχής εις το ρυμοτομικόν σχέδιον δεν δύνανται να κατεδαφισθούν προ της αποζημιώσεως των ιδιοκτητών υπό των κατά νόμον υποχρέων.
3. Εγκαταστάσεις διακοσμητικά ή καλλωπιστικά ή ουχί μόνιμοι εγκαταστάσεις κοινής εξυπηρητήσεως εντός κοινοχρήστων εκτάσεων τοποθετούνται μόνον υπό των Δήμων ή Κοινοτήτων ή εξουσιοδοτουμένων φορέων εφ' όσον δεν παρεμποδίζουν την κυκλοφορίαν και κατόπιν αδείας της αρμοδίας Αρχής.
4. Μόνιμοι μικραί κατασκευαί εξυπηρετούσαι κοινήν ωφέλειαν (ύδρευσιν, φωτισμόν, συγκοινωνίαν, τηλέφωνον) επιτρέπονται μόνον εφ' όσον προβλέπονται υπό των εγκεκριμένων σχεδίων ή των τροποποιήσεων αυτών.
5. Η ανέγερσις προσωρινών κατασκευών κατά την διάρκειαν εορτών κλπ., επιτρέπεται κατόπιν αδείας της αστυνομικής αρχής καθοριζούσης τον απολύτως αναγκαίον χρόνον παραμονής των. Η ασφάλεια και η αντοχή των ως άνω κατασκευών ελέγχεται υπό της τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου ή της Κοινότητος ή ΤΥΔΚ ή και υπό ιδιώτου Μηχανικού, οριζομένου υπό του Δήμου ή της Κοινότητος.

### **ΑΡΘΡΟΝ-97**

## **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

### **Όμβρια ύδατα των ιδιοκτησιών.**

1. Τα όμβρια ύδατα των ιδιοκτησιών συλλέγονται καταλλήλως και αποχετεύονται εις την προ των κτιρίων υπόνομον ομβρίων. Ελλείψει τοιαύτης, η αποχέτευσις δέον όπως γίνεται εις τα ρείθρα των πεζοδρομίων.
2. Εις περίπτωσιν υψομετρικής διαμορφώσεως του οικοπέδου τοιαύτης ώστε να καθίσταται αδύνατος η αποχέτευσις των ομβρίων υδάτων προς τα ρείθρα της οδού ή προς την υπόνομον είναι δυνατή η συγκέντρωσις αυτών εις απορροφητικά φρεάτια κατασκευαζόμενα εις το ακάλυπτον τμήμα του οικοπέδου υπό τον όρον ότι ουδεμία βλάβη εκ της υγρασίας επί των εγγύς κτιρίων λαμβάνει χώραν. Εις περίπτωσιν δημιουργίας οιασδήποτε οχλήσεως τα φρεάτια δέον όπως κατασκευάζονται απολύτως στεγανά τα δε συγκεντρούμενα όμβρια ύδατα ανυψούνται δι' αντήσεως και αποχετεύονται εις τα ρείθρα της οδού.
3. Εις περίπτωσιν τοίχων εν επαφή κατά το κοινόν όριον των ομόρων ιδιοκτησιών ο μεταξύ αυτών αρμός δέον όπως προστατεύεται καταλλήλως από της διεισδύσεως ομβρίων υδάτων. Υπόχρεοι προς τούτο τυγχάνουν οι όμοροι ιδιοκτήται.

### **ΑΡΘΡΟΝ-98**

## **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

### **Επίστρωσις ακαλύπτων εκτάσεων του οικοπέδου**

#### **Απαγόρευσις φυτειών.**

1. Τα ακάλυπτα τμήματα των οικοπέδων δέον όπως επιστρώνωνται επί ζώνης πλάτους 1 μέτρου κατά μήκος τόσον των τοίχων των κτιρίων του ιδίου οικοπέδου όσον και κατά μήκος των τοίχων των παρά τα όρια αυτού κτιρίων, με εγκαρσίαν κλίσιν εξασφαλίζουσαν την απομάκρυνσιν των υδάτων από του τοίχου. Τοιαύτη επίστρωσις δεν απαιτείται κατά μήκος διαχωριστικών περιφραγμάτων και τοίχων βοηθητικών κτιρίων.
2. Απαγορεύεται η φύτευσις εν γένει δένδρων, θάμνων ή ποών παρά ακραίων τοίχων κτιρίου ή μεσότοιχον επί ζώνης πλάτους 2 μέτρων, εκτεινομένης και κατά 1 μέτρον πέραν εκάστου άκρου των ως άνω τοίχων, εκτός εάν ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα προς αποφυγήν βλάβης των κτισμάτων τούτων. Τοιαύτη απαγόρευσις δεν υφίσταται προκειμένου περι διαχωριστικών



περιφραγμάτων ή τοίχων παρά τα όρια βοηθητικών κτιρίων.

(Σ.Σ. Η παρ. 2 του άρθ. 98 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της παρ. 63 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

## ΑΡΘΡΟΝ-99

### ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

#### Αποχωρητήρια - Βόθροι - Υπόνομοι.

1. Εις πάσαν κατοικίαν και εν γένει εις έκαστον ιδιαίτερον διαμέρισμα πρέπει να υπάρχη τουλάχιστον εν αποχωρητήριον.
2. Ομοίως εις πάντα χώρον εργασίας (γραφείον, εργαστήριο, κατάστημα και παρομοίους χώρους) επιβάλλεται να υπάρχη ο ανάλογος αριθμός αποχωρητηρίων.
3. Αι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 αφορούν και εις υφιστάμενα κτίρια.
4. Εφ' όσον προ των κτιρίων διέρχεται υπόνομος εν λειτουργία απαγορεύεται απολύτως η κατασκευή οιοδήποτε βόθρου στεγανού ή απορροφητικού τα δε λύματα των κτιρίων δέον όπως διοχετεύονται απ' ευθείας και άνευ της μεσολαβήσεως οιοδήποτε βόθρου ει μη μόνον μηχανικού σίφωνος προς τον υπόνομον. Η δαπάνη της συνδέσεως βαρύνει τους ιδιοκτήτας. Η εργασία της συνδέσεως εκτελείται υπό του εντεταλμένου φορέως κατασκευής και συντηρήσεως των υπονόμων της περιοχής.
5. Όπου δεν τυγχάνει δυνατή η κατά την παράγραφον 4 αποχέτευσις των λυμάτων εις υπόνομον επιβάλλεται η κατασκευή στεγανών βόθρων προς συγκέντρωσιν των λυμάτων. Οι στεγανοί βόθροι πρέπει να ανταποκρίνονται εις τους ακόλουθους γενικούς κανόνες:
  - α) Τα τοιχώματα αυτών να είναι αδιαπέραστα υπό των υγρών.
  - β) Να κατασκευάζονται στόμια καθαρισμού και επισκέψεως ερμητικώς κλειόμενα.
  - γ) Να εξασφαλίζεται ο εξαερισμός του βόθρου.
  - δ) Να απέχη των τοίχων ή θεμελίων παντός εν τη περιοχή κτιρίου ως και των ορίων των οικοπέδων απόστασιν επιτρέπουσαν την διαπίστωσιν της στεγανότητος αυτού και πάντως ουχί μικροτέραν του ενός μέτρου.
6. Κατ' εξαίρεσιν η Αρχή δύναται να επιτρέψη την κατασκευήν απορροφητικών βόθρων εντός των οποίων θα διοχετεύονται τα λύματα μέσω των κατά την προηγουμένην παράγραφον 5 στεγανών βόθρων εφ' όσον εις την υπ' όψιν περιοχήν δεν υφίστανται υπόνομοι και εφ' όσον οι απορροφητικοί ούτοι βόθροι κατασκευάζονται εις ικανήν απόστασιν από των θεμελίων ή τοίχων παντός εν τη περιοχή κτιρίου αι συνθήκαι δε υδρέυσεως δύναται να επιτρέψουν τούτο. Η ελαχίστη απόστασις απορροφητικού βόθρου από των θεμελίων ή τοίχων παντός κτιρίου είναι κατά το ήμισυ του βάρους αυτού παντός ουχί μικρότερα των 5 μ. δια μαλακά γαιώδη εδάφη, των 3 μέτρων δια ημιβραχώδη ή κροκαλοπαγή και 1,50 μέτρων δια συμπαγή βράχον.

Απορροφητικός βόθρος εντός του προκηπίου απαγορεύεται.
7. Πραγματοποιουμένης της συνδέσεως του συστήματος αποχετεύσεως κτίρου τινός μετά του δικτύου αποχετεύσεως, δέον όπως αχρηστεύωνται μερίμνη και δαπάναις των ιδιοκτητών, τυχόν υφιστάμενοι βόθροι απορροφητικοί ή στεγανοί ή και μη αναγκαιούν εσωτερικών δίκτυον αποχετεύσεων. Η ως άνω αχρήστευσις δέον να πραγματοποιηθή δια πλήρους εκκενώσεως των βόθρων, και δια πληρώσεως αυτών δια καθαρών γαιών, λιθορριπής, σκυροδέματος κλπ.
8. Εις περίπτωσιν υπάρξεως οιασδήποτε βλαπτικής ενεργείας απορροφητικού ή στεγανού βόθρου συνισταμένης είτε εις διύγρανσιν των τοίχων, είτε εις δυσμενή επίδρασιν επί των θεμελίων παρακειμένου κτιρίου, είτε εις δημιουργίαν ανθυγιεινών συνθηκών εν τη περιοχή αυτού, διατάσσεται υπό της Αρχής η άμεσος αποκατάστασις της βλάβης ή και αχρήστευσις του βόθρου.
9. Η διαπίστωσις της κατά την παράγραφον 8 οιασδήποτε βλαπτικής ενεργείας γίνεται υπό δύο ιδιωτών διπλωματούχων μηχανικών ή αρχιτεκτόνων, ή τούτων μη υφισταμένων εν τη περιοχή υπό δύο πτυχιούχων υπομηχανικών, συντασσομένης προς τούτο εκθέσεως υποβαλλομένης εις την αρμοδίαν πολεοδομικήν υπηρεσίαν και κοινοποιουμένης προς τον κύριον του ακινήτου, ένθα ο προξενών την βλάπτικην ενέργειαν απορροφητικός ή στεγανός βόθρος.
10. Η Αρχή εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως της εκθέσεως τάσσει δι' εγγράφου της κοινοποιουμένου δια του οικείου αστυνομικού τμήματος προθεσμίαν εις τον υπόχρεον κύριον,

μη υπερβαίνουν τας δέκα (10) ημέρας δια την έναρξιν των εργασιών αποκαταστάσεως ή αχρηστεύσεως των ως άνω βόθρων και κατασκευής νέων στεγανών, τακτὴν δε προθεσμίαν δια την περάτωσιν των εργασιών.

11. Ο προς ον η κοινοποίησις κύριος δύναται να υποβάλῃ εντός ανατρεπτικῆς προθεσμίας δέκα (10) ημερῶν ἀπὸ τῆς προς αὐτὸν κοινοποιήσεως ἐνστάσιν προς τὴν αρμοδίαν πολεοδομικὴν υπηρεσίαν εἴτε ἀπ' ευθείας εἴτε μέσω του πλησιεστέρου αστυνομικοῦ τμήματος. Ἡ υποβολὴ τῆς ἐνστάσεως ἀναστέλλει τὴν ἐκτέλεσιν του κατὰ τὴν παράγραφον 10 ἐγγράφου τῆς Ἀρχῆς.

12. Ἐπὶ τῆς ἐνστάσεως ἀποφαίνεται οριστικῶς καὶ ἀμετακλήτως ὁ Προϊστάμενος τῆς αρμοδίας Πολεοδομικῆς Ἀρχῆς, δι' ἠτιολογημένης αὐτοῦ ἐκθέσεως κατόπιν ἐξετάσεως οἰωνδῆποτε κατὰ τὴν κρίσιν του ἀναγκαίων στοιχείων ὡς καὶ διενεργείας αυτοψίας.

Δια τῆς ὡς ἄνω ἀποφάσεως τάσσεται νέα προθεσμία προς ἐκτέλεσιν των ὑπὸ ταύτης κρινομένων ὡς ἐκτελεστέων εργασιῶν, ἥτις δὲν δύναται να εἶναι μείζων τῆς ἐν τῇ παραγράφῳ 10 προθεσμίας ἀρχεται δε ἀπὸ τῆς κοινοποιήσεως τῆς ἐπὶ τῆς ἐνστάσεως ἀποφάσεως.

13. Ἡ κατὰ τὴν παράγραφον 12 ἀπόφασις του Προϊσταμένου κοινοποιεῖται προς ἀπαντας τοὺς ἐνδιαφερομένους δια του οικείου Ἀστυν. τμήματος.

14. Αἱ διατάξεις του παρόντος ἀρθρου ἔχουν ἐφαρμογὴν καὶ ἐπὶ ὑφισταμένων κτιρίων. Ἐπιφυλασσομένων των διατάξεων τῆς παραγράφου 8 ἡ Ἀρχὴ τάσσει κατὰ περίπτωσιν εὐλογον προθεσμίαν προς συμμόρφωσιν των υποχρέων.

15. Ὅπου ἐν τῷ παρόντι ἀρθρῷ προβλέπονται κοινοποιήσεις προς τὸν κύριον του ακινήτου αἰ τοιαῦται κοινοποιήσεις δύναται να γίνουεν ἐν ἀπουσίᾳ τούτου εἴτε προς τὸν ψιλὸν κύριον εἴτε προς τὸν επικαρπωτὴν του ακινήτου εἴτε προς τὸν οἰωνδῆποτε νομέα τούτου. Ἀπαντες οἱ ἀνωτέρω τυγχάνουεν ἀλληλεγγύως καὶ εἰς ὁλόκληρον υπεύθυνοι δια τὰς ὑπὸ του παρόντος ἀρθρου ἀπορρεούσας υποχρεώσεις.

16. Ὁ παραβαίνων οἰωνδῆποτε δίαταξιν του παρόντος ἀρθρου ἢ καὶ ὁ μὴ συμμορφούμενος προς τὰς δυνάμει του παρόντος ἀρθρου ἐκδιδομένας ἀποφάσεις τῆς αρμοδίας Πολεοδομικῆς Ὑπηρεσίας ἐντὸς των ὑπ' αὐτῆς τασσομένων προθεσμιῶν τιμωρεῖται κατὰ το ἀρθρον 458 του Ποινικοῦ Κώδικος.

## **ΑΡΘΡΟΝ-100**

### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **ΔΟΥΛΕΙΑΙ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

1. Ἀπαγορεύεται ἡ καθ' οἰωνδῆποτε τρόπον σύστασις δουλειῶν ἐπὶ των ακινήτων, μὴ ρητῶς προβλεπομένων ὑπὸ του παρόντος κανονισμοῦ, ἐφ' ὅσον αὐταὶ συνεπάγονται περιορισμὸν τῆς ἀνεγέρσεως ἢ τῆς ἐπεκτάσεως των κτιρίων ἢ των ἐγκαταστάσεων αὐτῶν, μέχρι των μεγίστων ἐπιτρεπομένων ὀρίων ὑπὸ των ἐν ἰσχύϊ πολεοδομικῶν διατάξεων. Ἡ μετὰ τὴν ἰσχύν του παρόντος σύστασις των ὡς ἄνω ἀπαγορευομένων δουλειῶν, εἶναι αὐτοδικαίως ἄκυρος. Τῆς ἀπαγορεύσεως ἐξαιρεῖται ἡ δουλεία δίοδου ἐφ' ὅσον αὐτὴ ἀποτελεῖ τὴν μοναδικὴν προς κοινόχρηστον χῶρον δίοδον οἰκοπέδου ἢ κτιρίου ἢ αὐτοτελοῦς δομικῶς ὀρόφου αὐτοῦ.

2. α) Αἱ μέχρι τῆς ἰσχύος του παρόντος νομίμως συσταθεῖσαι δουλείαι καταργοῦνται, ἐφ' ὅσον αἰ βάσει νομίμου ἀδείας τῆς ἀρχῆς ἐκτελεσθησόμεναι οἰκοδομικαὶ ἐργασίαι ἐπὶ του δουλεύοντος ακινήτου ἠθέλου καταστήσει ἀδύνατον ἐν ὅλῳ ἢ ἐν μέρει τὴν ἀσκησιν τῆς δουλείας. Τῆς καταργήσεως ἐξαιροῦνται ἡ δουλεία κοινού σκελετοῦ των ὁμόρων κτιρίων καὶ ἡ δουλεία δίοδου, ὑπὸ τὴν εἰς το τελευταῖον ἐδάφιον τῆς προηγουμένης παραγράφου ἔννοιαν. Ἡ κατάργησις ἐπέρχεται μετὰ προηγουμένην ἀποζημίωσιν του δικαιούχου, κατὰ τὰ κατωτέρω ὀριζόμενα.

β) Ἡ καταβλητέα εἰς τὸν δικαιούχον τῆς καταργουμένης δουλείας ἀποζημίωσις καθορίζεται προσωρινῶς μὲν ὑπὸ του Μονομελοῦς Πρωτοδικείου εἰς τὴν περιφέρειαν του ὁποίου κείναι το δουλεῖον ακινήτον, κατόπιν αἰτήσεως του κεκτημένου νόμιμον ἀδειαν τῆς αρμοδίας ἀρχῆς δια τὴν ἐκτέλεσιν οἰκοδομικῶν εργασιῶν ἀσυμβιβάστων προς τὴν ἀσκησιν τῆς δουλείας, οριστικῶν δε ὑπὸ του Ἐφετείου τῆς αὐτῆς τοποθεσίας, κατόπιν αἰτήσεως παντός ἔχοντος ἔννομο συμφέρον, ἐφαρμοζομένων ἀναλόγως των διατάξεων των ἀρθρων 17 ἕως 20 του ΝΔ 797/71 "περὶ ἀναγκαστικῶν ἀπαλλοτριώσεων" πλην τῆς παρ. 2 του ἀρθρου 17. Ὡσαύτως δια τὴν ἀναγνώρισιν του δικαιούχου τῆς ἀποζημιώσεως, ἐφαρμόζονται ἀναλόγως αἱ διατάξεις των

άρθρων 26 και 27 του αυτού ως άνω Νομ. Διατάγματος.

γ) Δια της καταβολής ή της εις το Ταμείον Παρακαταθηκών και Δανείων καταθέσεως της καθορισθείσης προσωρινής ή οριστικής αποζημιώσεως, επέρχεται η κατάργησις της δουλείας και επιτρέπεται η εκτέλεσις των ασυμβιβάστων προς αυτήν και υπό της οικείας αδείας προβλεπομένων εργασιών.

3. Κατά την χορήγησιν των οικοδομικών αδειών εξετάζεται παρά της προς τούτο αρμοδίας τεχνικής υπηρεσίας μόνον το σύμφωνον αυτών προς τας εν ισχύι πολεοδομικάς διατάξεις.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-101**

#### **ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΑΙ ΕΙΣ ΑΠΑΝΤΑ ΤΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΟΜΗΣΕΩΣ**

#### **ΚΤΙΡΙΟΝ ΝΟΜΙΜΩΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΝ. ΠΡΟΣΘΗΚΑΙ**

#### **ΕΙΣΦΟΡΑ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΝΕΥ ΑΔΕΙΑΣ ΑΝΕΓΕΡΘΕΝΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΤΙΡΙΩΝ**

1. Κτίριον θεωρείται νομίμως υφιστάμενον εάν ανηγέρθη κατόπιν συννόμου αδείας και συμφώνως προς τους όρους της αδείας ταύτης ή εάν, πρόκειται περί κτιρίου εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου όπερ εξηρέθη της κατεδαφίσεως κατά τας διατάξεις του ΑΝ 410/68 "περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών".

2. Ομοίως κτίριον θεωρείται νομίμως υφιστάμενον εάν προϋπήρχεν της εγκρίσεως του σχεδίου εν ταυτώ δε και οιουδήποτε κανονισμού δομήσεως εν τη περιοχή αυτού. ΠΡΟΣΟΧΗ Επανίσχυσε με το Ν-1647/86 Αρθ-13 παρ.5.

3. Κτίριον ανεγερθέν άνευ αδείας εκτός σχεδίου εις περιοχήν ενταχθείσαν ή εντασσομένην μεταγενεστέρως εις ρυμοτομικόν σχέδιον δεν δύναται να χαρακτηρισθή ως κατεδαφιστέον δια την έλλειψιν της αδείας.

4. Δια ρυμοτομικά σχέδια εγκριθέντα μετά την ισχύν του ΑΝ 410/68, ως και δια τα εφ' εξής εγκρινόμενα οι κύριοι ή συγκύριοι των κατά την προηγούμενην παράγραφον κτιρίων υπόκεινται εις την εισφοράν του άρθρου 2 του ΑΝ 410/68. Κατά την εφαρμογήν της παρούσης παραγράφου η εξάμηνος προθεσμία της παραγράφου 4 του αυτού άρθρου 2 του ΑΝ 410/68 άρχεται από της δημοσιεύσεως της εγκρίσεως του σχεδίου της περιοχής δια εγκεκριμένα δε ήδη σχέδια από της ισχύος του παρόντος. Εις την εισφοράν δεν υπόκειται το τυχόν ρυμοτομούμενον τμήμα του κτιρίου.

5. Προσθήκη κατ' επέκτασιν υφισταμένου κτιρίου περί ου αι διατάξεις των παρ. 1 και 2 γίνεται μόνον κατά τας διατάξεις του παρόντος ΝΔ ως και των ειδικών εν τη περιοχή ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.

6. Προσθήκη καθ' ύψος, επί υφισταμένου κτιρίου περί ου αι διατάξεις των παρ. 1 και 2 είναι δυνατή έστω και εάν το κτίριον εκτείνεται πέραν των υπό των διατάξεων του παρόντος ΝΔ ή και των ειδικών εν τη περιοχή ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων καθοριζόμενων ορίων του οικοδομησίμου τμήματος του οικοπέδου, υπό τον όρον όπως η προσθήκη ανταποκρίνηται προς το αναλογούν εις αυτήν ποσοστόν του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου του ισχύοντος κατά τον χρόνον εκδόσεως της αδείας της προσθήκης τηρουμένων κατά λοιπά πασών των κατά τον χρόνον της προσθήκης ισχυουσών πολεοδομικών δ/ξεων. Κατά την ως άνω καθ' ύψος προσθήκην επιτρέπεται ενίσχυσις ή και συμπλήρωσις της φερούσης κατασκευής του κτιρίου. Η δ/ξις της παρούσης παρ. εφαρμόζεται εφ'όσον δεν υφίσταται τυχόν οριστική και τελεσίδικος πράξις κατεδαφίσεως μέρους ή όλου του κτιρίου ως ετοιμορρόπου.

7. Προσθήκη κατ' επέκτασιν ή και καθ' ύψος κτιρίου της 3 του παρόντος γίνεται μόνον κατά τας διατάξεις του παρόντος ΝΔ και των ειδικών εν τη περιοχή ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και αφού προηγηθή η κατά την παράγραφον 4 του άρθρου 2 του ΑΝ 410/68 δήλωσις. Εις τας περιπτώσεις ταύτας δια την καταβολήν της εισφοράς και τας λοιπάς υποχρεώσεις του άρθρου 2 του ΑΝ 410/68 ευθύνεται και ο αιτών την δια την προσθήκην άδειαν κύριος ή συγκύριος του κτιρίου αλληλεγγύως προς τους κατά την παράγραφον 4 του παρόντος άρθρου υποχρέου.

8. Προκειμένου περί προσθηκών κατ' επέκτασιν ή καθ' ύψος οιουδήποτε κτιρίου ρυμοτομούμενου κατ' εφαρμογήν εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου έχουν εφαρμογήν πέραν των διατάξεων του παρόντος άρθρου και αι διατάξεις του Ν-5269/31.

Προκειμένου περί κτιρίων κειμένων επί μη αρτίων οικοπέδων επιτρέπεται μόνον αι δια λόγους υγιεινής και χρήσεως αναγκαίαι συνήθεις επισκευαί.

## ΑΡΘΡΟΝ-102

### Παρεκκλίσεις.

1. Επιτρέπεται παρέκκλιση από των κειμένων διατάξεων ως προς το ύψος και την κάλυψιν του οικοπέδου, προκειμένου περί κτιρίων ναών, σχολείων, βιομηχανιών και βιοτεχνιών, ως προς το ύψος προκειμένου περί ξενοδοχείων και αθλητικών εγκαταστάσεων μόνον δε ως προς τον αριθμόν των ορόφων άνευ όμως υπερβάσεως του ύψους και της καλύψεως προκειμένου περί πολυορόφων κτιρίων χρησιμοποιουμένων δια σταθμούς αυτοκινήτων. Κατά την εφαρμογήν της παρούσης παραγράφου η χρήσις των αναφερθέντων ειδικών κτιρίων θεωρείται αμιγής καθ' όλον το κτίριον.

" Επιτρέπεται ομοίως παρέκκλιση ως προς το ύψος και εις πάσαν περίπτωσιν ειδικών κτιρίων κατά την έννοιαν του άρθρου 8 του παρόντος. Όπου εις την παρούσαν παράγραφον επιτρέπεται αύξησις ύψους νοείται και η αύξησις του αριθμού των ορόφων" .

(Σ.Σ. Η παρ. 1 δεν έχει πλέον εφαρμογήν ες ό,τ αφορά χώρους σταθμεύσεως μετά το ΠΔ-697/79 βλ. ΕΓΚ-4218/80 ).

(Σ.Σ. Τα εντός " " εδάφια προσετέθησαν με το άρθ. 4 του Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α/22-3-79).

2. Η κατά την παράγραφον 1 παρέκκλιση εγκρίνεται δι'αποφάσεως του υπουργού Δημοσίων Έργων ή του εις ο μετεβιβάσθη η αρμοδιότης αυτή οργάνου μετά πρότασιν της αρμοδίας επί της εγκρίσεως των μελετών και του ελέγχου των κτιρίων Υπηρεσίας και μετά γνώμην του παρά τω αποφαινομένου οργάνω Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Η πρότασις της αρμοδίας Υπηρεσίας δέον να συνοδεύηται υπό αιτιολογικής εκθέσεως περί των λειτουργικών αναγκών του κτιρίου αίτινες συνηγορούν υπέρ της εγκρίσεως της παρεκκλίσεως.

3. Δεν επιτρέπεται οιαδήποτε παρέκκλιση από των ισχυουσών διατάξεων ως προς τον μέγιστον αριθμόν ορόφων και το μέγιστον ύψος των κτιρίων, εις περιοχάς των οικισμών εις ας έχει καθορισθή το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος δι' ειδικής περιοριστικής διατάξεως κατά παρέκκλισην του κανόνος του ισχύοντος γενικώς εις τους τομείς της πόλεως".

(Σ.Σ. Η παρ. 3 καταργήθη με το Ν-880/79 (ΦΕΚ-58/Α/22-3-79) αρ θμουμένων των υπολοπων παραγράφων 3, 4, 5 και 6.

Δ ατηρε τα ες τον τόμον δ α τυχόν εκκρεμε ς υποθέσε ς).

3. Δεν επιτρέπεται παρέκκλιση από του μεγίστου ύψους του καθοριζομένου εν εκάστη συγκεκριμένη περιπτώσει παρά της αρχαιολογικής υπηρεσίας ή της αρμοδίας στρατιωτικής ή πολιτικής αεροπορίας προκειμένου περί κτιρίων ανεγειρομένων πλησίον αρχαιολογικών χώρων ή αεροδρομίων.

4. Ειδικώς εις το συνεχές οικοδομικόν σύστημα δι' ουδέν εκ των εν τη παραγρ. 1 του παρόντος άρθρου κτίριον επιτρέπεται παρέκκλιση από του μεγίστου επιτρεπομένου εν προσόψει ύψους αυτού ει μη μόνον εάν το κτίριον καταλαμβάνη τουλάχιστον μίαν των πλευρών του οικοδομικού τετραγώνου και μετ' έλεγchon της προσαρμογής του ύψους του θεωρουμένου κτιρίου μετά του των ομόρων και έναντι κτιρίων, παρά της αρμοδίας Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων.

5. Ειδικώς προκειμένου περί ξενοδοχείων δυνάμειως άνω των 300 κλινών ή και εν γένει ειδικών κτιρίων με ηυξημένην κίνησιν οχημάτων, ανεγειρομένων καθ' οιονδήποτε σύστημα δομήσεως, δεν δύναται να επιτραπή οιαδήποτε κατά το παρόν άρθρον παρέκκλιση, εάν δεν εξασφαλισθή επαρκής χώρος προς στάθμευσιν των οχημάτων, τόσον δι' υποχωρήσεως του κτιρίου τουλάχιστον κατά 2,50 μ. εσώτερον των γραμμών δομήσεως, όσον και δια της δημιουργίας επαρκούς ελευθέρου χώρου προς στάθμευσιν οχημάτων και προσπέλασιν της εισόδου του κτιρίου, ανεξαρτήτως του τυχόν κατασκευαζομένου υπογείου σταθμού αυτοκινήτων .

(Σ.Σ. Η παρ. 5 θεωρε τα καταργηθε σα με το άρθρο 2 του ΠΔ. 960/79 ΕΓΚ-4218/80) τ. Β'.

6. Ειδικώς, προκειμένου περί κτιρίων αμιγώς χρησιμοποιουμένων ως εμπορικών καταστημάτων επιτρέπεται κατά παρέκκλισην των οικείων διατάξεων του παρόντος η χρησιμοποίησις του πρώτου υπό το ισόγειον υπογείου ως χώρου καταστήματος.

## ΑΡΘΡΟΝ-103

### ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

### ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ

**ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΙΣ ΤΩΝ ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΩΝ.**

1. Ως λεβητοστάσιον νοείται δια του παρόντος πας χώρος μη υπαγόμενος εις τας περιή ατμολεβήτων διατάξεις εντός του οποίου είναι εγκατεστημένος τουλάχιστον εις λέβητος παρασκευής θερμού ύδατος θερμοκρασίας μέχρι 110 β C ή παρασκευής υδρατμού υπερπιέσεως μέχρι 0,5 ατμ. ή παρασκευής θερμού αέρος οιοδήποτε είδους ή προορισμού, θερμικής ισχύος ανωτέρας των 20.000 KCAL/H.
2. Η διάταξις των λεβήτων εντός του λεβητοστασίου δέον όπως είναι τοιαύτη ώστε δι' οιοδήποτε λέβητα:
  - α) Η οριζόντια απόστασις μεταξύ της παρειάς του λέβητος ένθα το άνοιγμα της εστίας αυτού και του αντικειμένου τοίχου του λεβητοστασίου να είναι τουλάχιστον 1,50 μ. μέχρις ισχύος 250.000 KCAL/H και 2.00 μ. δια ισχύων άνω των 250.000 KCAL/H.
  - β) Η οριζόντια απόστασις μεταξύ της παρειάς του λέβητος ένθα η έξοδος των καυσαερίων και του αντικειμένου τοίχου του λεβητοστασίου, ή της αντικειμένης παρειάς της καπνοδόχου, να είναι τουλάχιστον ίση προς το ήμισυ της αποστάσεως της καθοριζομένης εν τω προηγουμένω εδαφίω α.Εφ' όσον όμως επί του αντικειμένου τοίχου υπάρχουν δύο ή περισσότεροι αγωγοί καυσαερίων, η απόστασις αύτη προσαυξάνεται αναλόγως του αριθμού αυτών.
- γ) Εις περίπτωσιν παρεμβολής συσκευής τινός μεταξύ της εξόδου των καυσαερίων εκ του λέβητος και της καπνοδόχου, (ως καπνοσυλλέκτου) δέον να υπάρχει ελευθέρα, βατή απόστασις περίξ της συσκευής ταύτης, τουλάχιστον 0,80 μ.
- δ) Η οριζόντια απόστασις μεταξύ των πλευρικών παρειών του λέβητος και των αντικειμένων τοίχων του λεβητοστασίου, ως και εις περίπτωσιν πολλών λεβήτων, η μεταξύ τούτων απόστασις μη είναι μικροτέρα των 0,60 μ.
- ε) Το καθαρόν ύψος του λεβητοστασίου μεταξύ του δαπέδου και της οροφής ή της κάτω παρειάς τυχόν υπάρχουσής δοκού, να είναι τουλάχιστον 2,10 μ., δι' ολικήν εγκατεστημένην θερμικήν ισχύν έως και 60.000 KCAL/H ή τουλάχιστον 2,40 μ. δι' ισχύν έως 200.000 KCAL/H και 3.00 μ. δια μεγαλύτεραν τοιαύτην.

**ΑΡΘΡΟΝ-104**  
**ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ**  
**ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ**  
**ΤΟΙΧΟΙ, ΟΡΟΦΑΙ, ΔΑΠΕΔΑ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΙΣ**

1. Το λεβητοστάσιον μετά των τυχόν συνδεομένων λειτουργικώς μετ' αυτού χώρων, δέον όπως αποτελή σαφώς κεχωρισμένην περιοχήν, εντός ή εκτός του υπολοίπου οικοδομικού όγκου, περικλειομένην δια τοίχου. Η επικοινωνία μετά της περιοχής του λεβητοστασίου δέον όπως γίνεται μέσω διαδρόμων ή άλλων χώρων μικράς κυκλοφορίας ατόμων και μη κατοικησίμων.
2. Οι πλευρικοί τοίχοι, το δάπεδον και η οροφή του λεβητοστασίου δέον όπως κατασκευάζωνται εξ υλικών ακαύστων και ανθεκτικών εις υψηλάς θερμοκρασίας. Κατασκευαί εκ προεντεταμένου σκυροδέματος, δέον όπως προστατεύωνται έναντι προσβολής υπό υψηλών θερμοκρασιών.
3. Θέσεις διόδου σωληνώσεων εκ του λεβητοστασίου μέσω τοίχων οροφών ή δαπέδων αυτού, δέον όπως διαμορφούνται ούτως ώστε να μη είναι δυνατή η δι' αυτών εισχώρησις αερίων εις ετέρους χώρους.
4. Το δάπεδον του λεβητοστασίου δέον να έχη κατάλληλον αποχέτευσιν.
5. Το λεβητοστάσιον απαγορεύεται να ευρίσκειται κάτωθεν κλιμακοστασίου ή φρέατος ανελκυστήρων.
6. Το λεβητοστάσιον δέον να εφοδιάζεται δια καταλλήλων φορητών πυροσβεστήρων, κατά τας

υποδείξεις του Πυροσβεστικού Σώματος.

**ΑΡΘΡΟΝ-105**  
**ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ**  
**ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ**  
**Έξοδοι, Θύραι, Παράθυρα**

1. Οι θύρες του λεβητοστασίου δέον όπως είναι μεταλλικά ανοίγουν προς την διεύθυνση της εξόδου εκ του λεβητοστασίου και κλείνεται δια κλείθρου. Μία κλειδί δέον όπως ευρίσκεται παραπλευρώς της θύρας, εντός κυτίου φέροντος ασφαλιστική ύαλον, ετέρα δε δέον όπως φυλάσσεται, εις εμφανές σημείον του κτιρίου φέρουσα εμφανή επιγραφήν προς ευχερή αναγνώρισιν αυτής.
2. Το λεβητοστάσιον δέον όπως έχη εν τουλάχιστον μεταλλικόν παράθυρον προς το ύπαιθρον απ' ευθείας ή μέσω σήραγγος. Η καθαρά επιφάνεια του παραθύρου δέον όπως ισούται κατ' ελάχιστον προς το 1/12 της επιφανείας του δαπέδου του λεβητοστασίου.
3. Λεβητοστάσια συνολικής θερμικής ισχύος άνω των 250.000 KCAL/H δέον να έχουσι δύο εξόδους, ει δυνατόν κειμένας έναντι αλλήλων, εξ ων η μία να οδηγεί εις το ύπαιθρον απ' ευθείας ή μέσω σήραγγος, ικανών διαστάσεων δια την ευχερή διόδον ανθρώπου. Ως έξοδος δύναται να νοηθή και το παράθυρον περί ου η παράγραφος 2 εάν η προσπέλασις και διόδος δια τούτου είναι ευχερής δια μονίμου κλίμακος μεταλλικής, ευκόλως βατής.

**ΑΡΘΡΟΝ-106**  
**ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ**  
**ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ**  
**Αερισμός - Εξαερισμός**

1. Παν λεβητοστάσιον, δέον όπως έχη τουλάχιστον δύο οπές επικοινωνούσας με το ύπαιθρον, απ' ευθείας ή μέσω σηράγγων. Εκ των οπών τούτων η μία προορίζεται δια την προσαγωγήν αέρος η δε ετέρα δια την απαγωγήν.
2. Η οπή προσαγωγής αέρος δέον όπως ευρίσκεται επί τοίχου παρά το δάπεδον του λεβητοστασίου.  
Εις περίπτωσιν χρησιμοποίησεως στερεών ή υγρών καυσίμων η ελευθέρα διατομή της οπής προσαγωγής αέρος, δέον όπως είναι τουλάχιστον ίση προς το ήμισυ της συνολικής ελευθέρας διατομής των καπνοδόχων του λεβητοστασίου. Εις περίπτωσιν αερίων καυσίμων η ελευθέρα διατομή της οπής προσαγωγής αέρος δέον όπως αντιστοιχίη εις επιφάνειαν 5 τετραγ. εκ. ανά KCAL/H εγκατεστημένης θερμικής ισχύος και οπωσδήποτε να μη είναι μικρότερα των 300 τετρ. εκ. του μέτρου.
3. Η οπή απαγωγής αέρος, ανεξαρτήτως του είδους του χρησιμοποιουμένου καυσίμου δέον όπως ευρίσκεται παρά την οροφήν του λεβητοστασίου και έχη διατομήν τουλάχιστον ίσην προς το 0,25 της συνολικής ελευθέρας διατομής των καπνοδόχων του λεβητοστασίου, οπωσδήποτε δε μη είναι μικρότερα των 200 τετρ. Εκ του μέτρου.
4. Εις περίπτωσιν χρησιμοποίησεως αερίων καυσίμων, θα εφαρμόζωνται οι αντίστοιχοι διεθνείς κανονισμοί, αμφότεροι δε αι οπαί προσαγωγής και απαγωγής αέρος δέον όπως ευρίσκονται επί της αυτής και προς το ύπαιθρον πλευράς του λεβητοστασίου.
5. Η έξοδος των οπών ή των αντιστοιχών σηράγγων προς το ύπαιθρον δέον όπως κείται εις σημείον απέχον τουλάχιστον 0,50 μ. από τυχόν ανοίγματα άλλων χώρων προς το ύπαιθρον.
6. Εις περίπτωσιν χρησιμοποίησεως σηράγγων αύται δέον όπως έχουσι διατομήν κατά 0,50 τουλάχιστον μεγαλυτέραν της αντιστοιχού οπής και να δύναται να καθαρίζωνται ευχερώς.

**ΑΡΘΡΟΝ-107**  
**ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

## ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ

### Καπνοδόχοι - Καπναγωγοί - Καπνοσυλλέκται.

1. Έκαστος λέβης δέον όπως έχη ιδιαίτερον καπνοδόχον. Επιτρέπεται η σύνδεσις περισσοτέρων λεβήτων εις την αυτήν καπνοδόχον εφ' όσον η απαγωγή των καυσαερίων εξασφαλίζεται δια βεβιασμένου μέσου.
2. Η καπνοδόχος πρέπει να κατασκευάζεται εξ' ανθεκτικού και ακαύστου υλικού, να στηρίζεται ασφαλώς καθ' όλην την διαδρομήν της επί του κτιρίου ή επί του εδάφους, να έχη λεία εσωτερικά τοιχώματα και να διαθέτη επαρκή θερμομονωτική ικανότητα προς διατήρησιν των δι' αυτής διερχομένων καυσαερίων, εις υψηλήν θερμοκρασίαν. Ωσαύτως να μη παρουσιάξη, καθ' όλην την διαδρομήν της, ρωγμάς και εσωτερικάς διαβρώσεις.
3. Η καπνοδόχος πρέπει να μη έχη αποτόμους αλλαγής πορείας εις την οριζόντιον διαδρομήν της, η δε συνάντησίς της από το οριζόντιον εις το κατακόρυφον τμήμα της να γίνεται υπό γωνίαν ουχί μικρότεραν των 100.
4. Η υπολογισθείσα εσωτερική διατομή της καπνοδόχου, πρέπει κατά το δυνατόν να διατηρήται εις σχήμα και διαστάσεις η αυτή καθ' όλην την διαδρομήν της. Δι' ορθογωνικάς διατομάς καπνοδόχου δύναται να ληφθή σχέσις πλευρών 1:1,5, κατ' ανώτατον όριον.
5. Η κατά τόπους σμίκρυνσις ή μεγέθυνσις της εσωτερικής διατομής της καπνοδόχου, λόγω οικοδομικών εμποδίων ή άλλων αιτίων, απαγορεύεται.
6. Προς επίτευξιν κανονικού ελκυσμού της καπνοδόχου, δέον αύτη να υπέρκειται κατά 1,00 μ. τουλάχιστον άνωθεν του σημείου της εξόδου της εκ της στέγης του κτιρίου και κατά 0,70 μ. τουλάχιστον από οιανδήποτε ακμήν παντός κτιρίου, ευρισκομένην εις ακτίνα μικρότεραν των 3,00 μ. από την καπνοδόχον.  
Ωσαύτως δέον να λαμβάνηται πρόνοια, όπως η έξοδος των καυσαερίων της καπνοδόχου μη ευρίσκειται εις οριζοντίαν απόστασιν μικρότεραν των 10,00 μ. από παράθυρα ή εξωτερικάς θύρας των λοιπών γειτονικών κτιρίων.  
Εις περιπτώσιν καθ' ην δεν τηρείται ο ανωτέρω περιορισμός και εφ' όσον υπάρχη, κατά την γνώμην της αρμοδίας αρχής, πραγματική ενόχλησις εκ των εκπεμπομένων καυσαερίων, υποχρεούται ο κάτοχος της καπνοδόχου όπως υπερυψώση ταύτην κατά 2,00 μ. τουλάχιστον άνωθεν του ανωτάτου σημείου των παραθύρων ή εξωτερικών θυρών του θιγομένου κτιρίου.
7. Εκάστη καπνοδόχος δέον όπως φέρη άνοιγμα καθαρισμού αυτής παρά την βάση της κλειόμενον ερμητικώς, έμπροσθεν του οποίου δέον όπως υπάρχη ελεύθερος χώρος τουλάχιστον 1,00 τετρ. μέτρου.
8. Ο καπναγωγός ο συνδέων τον λέβητα μετά της καπνοδόχου δέον όπως είναι θερμικώς μεμονωμένος. Το πάχος των ελασμάτων μεταλλικών καπναγωγών δέον όπως είναι τουλάχιστον 3 χιλ. δια καπναγωγόν διατομής μεγαλύτερας των 500 τετρ. εκ. του μέτρου.
9. Εάν μεταξύ λέβητος και καπνοδόχου, δεν παρεμβάλλεται καπνοσυλλέκτης ο καπναγωγός ο συνδέων τον λέβητα με την καπνοδόχον δέον όπως:
  - α) Εάν είναι μεταλλικός να ανέρχεται με κλίσιν 15% τουλάχιστον προς την καπνοδόχον.
  - β) Εάν είναι κτιστός να έχη διατομήν κατά 20% μεγαλύτεραν της διατομής της αντιστοίχου καπνοδόχου και να ανέρχεται με κλίσιν 10% προς αυτήν.
10. Δέον να λαμβάνεται ειδική πρόνοια, εφ' όσο το οριζόντιον τμήμα της καπνοδόχου ευρίσκειται υπό το έδαφος, να διατηρήται τούτο απολύτως ξηρόν και να είναι απρόσβλητον υπό τυχόν διαρρεόντων υπογειών ή ομβρίων υδάτων. Επίσης, πρέπει να είναι εφωδιασμένον με ειδικά ανοίγματα επιθεωρήσεως μετά χυτοσιδηρών στεγανών καλυμμάτων, δια τον ευχερή καθαρισμόν του.
11. Εις εγκαταστάσεις αίτινες χρησιμοποιούν βαρύ ακάθαρτον πετρέλαιον (Μαζούτ) ρευστότητος 1.500 - 3.500 SEC/REDWOOD 1-100 F(μοίρες) ανεξαρτήτως θερμικής ικανότητος επιβάλλεται η χρησιμοποίησις ειδικών συσκευών συγκρατήσεως της αιθάλης (καπνοσυλλέκται), κατά προτίμησιν συστήματος δια βεβιασμένου ελκυσμού.

**ΑΡΘΡΟΝ-108**  
**ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ**  
**ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ**

**Αποθήκευσις καυσίμων, Δεξαμεναί πετρελαίου**

1. Απαιτείται ιδιαίτερος χώρος αποθηκείσεως καυσίμων εάν ταύτα είναι υγρά ή στερεά μεν αλλ' η εγκατεστημένη θερμική ισχύς είναι ανωτέρω των 125.000 KCAL/H. Ο χώρος ούτος δέον όπως φωτίζεται μόνον δι' ηλεκτρισμού.
2. Μέχρις ολικής ποσότητος 300 λίτρων το πετρέλαιον δύναται ν' αποθηκεύεται εντός του λεβητοστασίου εφ' όσον η δεξαμενή αποθηκείσεως δεν κείται υπεράνω συσκευής παραγωγής θερμότητος ή καπναγωγού, και απέχει από των στοιχείων τούτων απόστασιν τουλάχιστον 2,00 μ. δυναμένην να μειωθή εις εν μέτρον εφ' όσον παρεμβάλλεται μονωτικόν τοίχωμα.
3. Εις περίπτωσιν αποθηκείσεως ομού στερεών και υγρών καυσίμων δέον όπως λαμβάνηται πρόνοια ώστε το τυχόν διαφεύγον πετρέλαιον να μη έρχεται εις επαφήν με τα στερεά καύσιμα.
4. Ο χώρος αποθηκείσεως καυσίμου εν γένει, δέον όπως διαχωρίζεται του λεβητοστασίου ή οιουδήποτε άλλου συνορευόντος χώρου, μέσω τοίχου εξ ακαύστου υλικού, επί του οποίου δύναται να υπάρχη μεταλλική θύρα. Ειδικώτερον εις περίπτωσιν αποθηκείσεως πετρελαίου ο εν λόγω τοίχος δέον να είναι στεγανός και απολύτως ανθεκτικός έναντι πυράς.
5. Απαγορεύεται η αποθήκευσις υγρών καυσίμων εις: διαδρόμους και εισόδους, κλιμακοστάσια και κάτωθεν αυτών, κατοικουμένους ορόφους, χώρους εργασίας και εργαστήρια, και γενικώς όπου κατά την κρίσιν των αρμοδίων αρχών, είναι ενδεχόμενον να δημιουργήται συνωστισμός ατόμων εις περίπτωσιν εκρήξεως πυρκαϊάς.
6. Ο χώρος της αποθήκης καυσίμων πρέπει να αερίζεται δια μονίμου ανοίγματος προς το ύπαιθρον απ' ευθείας ή μέσω σήραγγος.  
Η καθαρά επιφάνεια του ανοίγματος δέον όπως ισούται κατ' ελάχιστον προς το 1/12 της επιφανείας του δαπέδου του χώρου της αποθήκης.
7. Επιτρέπεται η τοποθέτησις δεξαμενών πετρελαίου εις ανοικτούς χώρους, εφ' όσον τούτο δεν αντίκειται εις τους ισχύοντας οικοδομικούς κανονισμούς ή τους κανονισμούς πυρασφαλείας του Πυροσβεστικού Σώματος.
8. Η δεξαμενή πετρελαίου δέον όπως εδράζηται ασφαλώς επί σιδηράς βάσεως (πχ. σιδηροδοκοί). Η υπό την δεξαμενήν επιφάνεια του δαπέδου πρέπει να διαμορφώνηται επί υποστρώματος εκ σκυροδέματος εν είδει λεκάνης, ικανής χωρητικότητος, ούτως ώστε το τυχόν διαφεύγον εκ της δεξαμενής πετρέλαιον να περιορίζηται ασφαλώς εντός αυτής. Εντός της λεκάνης περισυλλογής πετρελαίου πρέπει να κατασκευάζηται σιφώνιον δαπέδου μετ' οχετού, το οποίον να καταλήγη εκτός του κτιρίου εις κατάλληλον αποχέτευσιν.
9. Δια να είναι δυνατός ο έλεγχος εις στεγανότητα εξ' όλων των πλευρών της δεξαμενής πετρελαίου, ορίζονται ως ελάχιστοι επιτρεπόμενοι οριζόντιοι αποστάσεις των παρειών της δεξαμενής από τους αντικειμένους τοίχους του χώρου αποθηκείσεως, αι κάτωθι:

της οπισθίας παρειάς: 0,25 μ.

των δύο παραπλεύρων παρειών: 0,40 μ.

της άνω παρειάς: 0,60 μ. (χρησιμοποίησις ανθρωποθυρίδος).

του πυθμένος: 0,10 μ. και εφ' όσον ο πυθμήν έχει μεγαλυτέραν επιφάνειαν των 5,00 μ<sup>2</sup>: 0,20 μ.

της προσθίας παρειάς: 0,70 μ. δια χωρητικότητα δεξαμενής μέχρι 4 κ.μ. και 1.00 μ. δια χωρητικότητα άνω των 4 κ.μ.

10. Η δεξαμενή πετρελαίου να εφοδιάζηται με τ' ακόλουθα εξαρτήματα:



α) Σωλήνωσις εξαερισμού: Αυτή πρέπει να εξασφαλίζεται έναντι εισόδου ξένων σωμάτων, ύδατος κλπ, να έχει στόμιον εις θέσιν ήτις να είναι ορατή και να δύναται ν' απομακρύνη ευκόλως τα παραγόμενα αέρια, άνευ κινδύνου δια τους ανθρώπους και να έχει στόμιον τουλάχιστον 2,5 μ. άνω της επιφανείας του εδάφους, αλλά οπωσδήποτε 0,50 μ. άνω του στομίου πληρώσεως της δεξαμενής. Η σωλήνωσις εξαερισμού πρέπει να αναχωρή εκ του υψηλότερου σημείου της δεξαμενής και να οδηγείται κατακορύφως προς τα άνω εις το ύπαιθρον. Να μη είναι δυνατή διακοπή αυτής και να είναι κατασκευασμένη εκ χαλυβδοσωλήνος. Το σημείον εκβολής της πρέπει ν' απέχει τουλάχιστον 5,00 μ. από παντός σημείου όπου είναι δυνατόν να αναπτυχθή υψηλή θερμοκρασία.

Η εσωτερική διάμετρος του σωλήνος εξαερισμού πρέπει να είναι κατά μίαν τυποποιημένην διάστασιν μεγαλύτερα της διαμέτρου του σωλήνος πληρώσεως της δεξαμενής, πάντως ουχί μικρ.της 1 1/2".

β) Σωλήνωσις πληρώσεως πετρελαίου: Το στόμιον πληρώσεως πρέπει ει δυνατόν να ευρίσκεται εκτός του κτιρίου και δεν πρέπει να απέχη από την θέσιν σταθμεύσεως του πετρελαιοφόρου οχήματος περισσότερον των 30,00 μ. Το στόμιον πρέπει να καταλήγη εις προσιτόν υπό του οχήματος σημείον του πεζοδρομίου, εντός ειδικού κτιστού φρεατίου μετά στεγανού καλύμματος και ν' ασφαλίζεται έναντι ανοίγματος υπό αναρμοδίων. Ο σωλήν πληρώσεως πρέπει να έχει ονομαστικήν διάμετρον ουχί μικροτέραν της 1 1/4", να είναι εγκατεστημένος με συνεχή κλίσιν προς την δεξαμενήν και να εισέρχεται εις βάθος τουλάχιστον 0,50 μ. εντός αυτής προς παρεμπόδισιν δημιουργίας αφρού.

γ) Στόμιον κενώσεως δεξαμενής: Εις το κατώτατον σημείον του πυθμένος της δεξαμενής του πετρελαίου, πρέπει να τοποθετήται στόμιον κενώσεως μετά στεγανής αποφραστικής δικλείδος δια την κένωσιν της δεξαμενής εις περιπτώσιν ανάγκης και δια την απομάκρυνσιν των εις τον πυθμένα εναποτιθεμένων καταλοίπων του πετρελαίου (ύδωρ, λάσπη κλπ). Ορίζεται όπως η ονομαστική διάμετρος του στομίου κενώσεως μη είναι μικροτέρα της 1 1/4".

δ) Δείκτης στάθμης πετρελαίου: Εκάστη δεξαμενή πρέπει να είναι εφοδιασμένη με διάταξιν καθορισμού στάθμης του υγρού. Η διάταξις αυτή, πρέπει αφ' ενός μεν να εξασφαλίζει ασφαλή και εύκολον ανάγνωσιν της στάθμης και αφ' ετέρου να εμποδίξη την εκροήν του πετρελαίου εις περιπτώσιν βλάβης ή καταστροφής της. Κατά την πλήρωσιν της δεξαμενής να είναι δυνατή η ανεμπόδιστος παρακολούθησις της ανόδου της στάθμης του πετρελαίου προς αποφυγήν υπερπληρώσεως και εκχυλίσεως αυτού.

ε) Ανθρωποθυρίς: Δεξαμεναί, χωρητικότητος άνω των 0,50 μ<sup>3</sup> πρέπει να εφοδιάζωνται με ανθρωποθυρίδα επισκέψεως τοποθετημένην εις το ανώτατον τμήμα αυτών. Η ανθρωποθυρίς να κατασκευάζεται εκ σιδηροελάσματος του αυτού πάχους με το έλασμα της δεξαμενής, περιφερειακώς ενισχυμένου, να έχει διαστάσεις τουλάχιστον 0,40 X 0,50 μ. και να προσαρμόζεται επί του τοιχώματος της δεξαμενής μέσω ειδικού παρεμβύσματος και κοχλιοφόρων ήλων.

#### 11. Ελάχιστον πάχος ελασμάτων των δεξαμενών:

Δια ύψη δεξαμενών μέχρι 1,00μ. το ελάχιστον πάχος των ελασμάτων ορίζεται εις 2,00 χιλιοστά του μέτρου.

Δια ύψη δεξαμενών άνω των 1,00μ. και μέχρι 2,00μ. το ελάχιστον πάχος των ελασμάτων ορίζεται εις 3 χιλιοστά του μέτρου.

Δια ύψη δεξαμενών άνω των 2,00μ. και μέχρι 2,50μ. το ελάχιστον πάχος των ελασμάτων ορίζεται εις 4 χιλιοστά του μέτρου.

Επιβάλλεται δια δεξαμενάς με μέγαλον μήκος ή πλάτος, ή τοποθέτησις εις το εσωτερικόν της δεξαμενής εγκαρσίων ράβδων αγκυρώσεως προς αποφυγήν μονίμου παραμορφώσεως των τοιχωμάτων.

12. Προστασία έναντι υπερθερμάνσεως: Δεξαμεναί, εντός των οποίων υπάρχει εγκατεστημένη ηλεκτρική αντίστασις προθερμάνσεως του πετρελαίου (πχ. εις δεξαμενάς αποθηκεύσεως βαρέος ακαθάρτου πετρελαίου) δέον όπως εφοδιάζωνται δι' αυτομάτου διατάξεως διακοπής του ηλεκτρικού ρεύματος προς την ηλεκτρικήν αντίστασιν (πχ. δια διακόπτου κατωτάτης στάθμης), μόλις η στάθμη του πετρελαίου φτάσει εις ύψος μικρότερον των 0,25 μ. από της ανωτάτης επιφανείας της ηλεκτρικής αντιστάσεως, μετά ταυτοχρόνου αυτομάτου θέσεως εις λειτουργίαν ηχητικού και οπτικού σήματος κινδύνου.

**ΑΡΘΡΟΝ-109**  
**ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.**  
**ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΑΙ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ**  
**ΘΕΡΜΑΝΣΕΩΣ**  
**Αποθήκευσις καυσίμων, Δεξαμεναί πετρελαίου**

1. Αι σωληνώσεις πετρελαίου και οι τυχόν χρησιμοποιούμενοι δάκτυλοι στεγανότητος πρέπει, ν' αντέχουν εις τας κατά την συνεχή λειτουργίαν παρουσιαζομένης μηχανικής, χημικής (πχ. αντοχή εις το πετρέλαιον) ή θερμικής καταπονήσεις. Αι σωληνώσεις πρέπει να τοποθετώνται στερεώς να συνδέωνται στεγανώς ως προς το κυκλοφορούν πετρέλαιον, να συγκολλώνται δια σκληράς συγκολλήσεως ή να συνδέωνται με ρακόρ ή φλάντζες στεγανώς.
2. Αι σωληνώσεις πετρελαίου, κατά την διάβασίν των μέσω τοίχων και δαπέδων, πρέπει να τοποθετώνται εντός προστατευτικού σωλήνος προς προστασίαν από μηχανικής βλάβας. Εις τας εντός του εδάφους τοποθετημένας σωληνώσεις πετρελαίου πρέπει να προβλέπεται προστασία έναντι χημικών και μηχανικών επιδράσεων.
3. Αι σωληνώσεις κυκλοφορίας πετρελαίου πρέπει να είναι εφωδιασμένα δια διακόπτου εις θέσιν προσιτήν και λίαν εγγύς της πετρελαιοδεξαμενής.
4. Δοκιμή εις πίεσιν: δοκιμή εις πίεσιν όλων των σωληνώσεων πετρελαίου (εκτός των σωληνώσεων πληρώσεως) και των οργάνων διακοπής είναι υποχρεωτική μετά την περαίωσιν της εγκαταστάσεως. Η δοκιμή συντελείται, ει δυνατόν με ελαφρόν πετρέλαιον, υπό πίεσιν τουλάχιστον 5,0 ΑΤΥ.

**ΑΡΘΡΟΝ-110**  
**ΣΥΛΛΟΓΙΚΑΙ ΚΕΡΑΙΑΙ ΤΗΛΕΟΡΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΑΣ - ΑΛΕΞΙΚΕΡΑΥΝΑ.**

1. Δια ΠΔ/ των εκδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων δύναται να ορίζονται περιοχαί εις ας δια λόγους αισθητικής επιβάλλεται η τοποθέτησις επί του δώματος των κτιρίων μίας ή περισσοτέρων συλλογικών κεραιών λήψεως τηλεοράσεως και ραδιοφωνίας.
2. Η συλλογική κεραία επιβάλλεται εις κτίρια εφ' ων προβλέπεται επί επιφανείας μεν δώματος μέχρι και 200 τετραγωνικών μέτρων, η τοποθέτησις περισσοτέρων των τεσσάρων ιστών, επί επιφανείας δε μεγαλυτέρας των 200 τετραγωνικών μέτρων ενός προσέτι ιστού πέραν των τεσσάρων, ανά επί πλέον επιφάνειαν δώματος 200 τετραγωνικών μέτρων, τούτο δε ανεξαρτήτως των επί των ιστών τούτων προσηρμοσμένων ατομικών κεραιών.
3. Η συλλογική κεραία λήψεως τηλεοράσεως και ραδιοφωνίας δύναται να επιβάλλεται επίσης εις οικισμούς περί ων αι διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του παρόντος προς εξυπηρέτησιν και πλειόνων κτιρίων. Ο αριθμός αυτών και αι θέσεις αυτών ορίζονται υπό της επιτροπής ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου των κτιρίων εις ην μετέχει εκπρόσωπος της αρμοδίας Υπηρεσίας του Υπουργείου Ναυτιλίας, Μεταφορών και Επικοινωνιών.
4. Εις περίπτωσιν καθ' ην η δια συλλογικής κεραιάς λήψις ήχου και εικόνας δεν τυγχάνει εξ' ίσου ικανοποιητική ως η δι' ατομικών επί του δώματος κεραιών και εφ' όσον τούτο δεν οφείλεται εις ατέλειαν της εγκαταστάσεως, τούτου διαπιστουμένου υπό της αρμοδίας Υπηρεσίας του Υπουργείου Ναυτιλίας, Μεταφορών και Επικοινωνιών, επιτρέπεται η εγκατάστασις οιασδήποτε κεραιάς.
5. Δια ΠΔ/των εκδομένων προτάσει των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δημοσίων Έργων και Ναυτιλίας Μεταφορών και Επικοινωνιών, καθορίζονται οι εφαρμοστέοι τεχνικοί κανονισμοί δια την εξωτερικήν και εσωτερικήν εγκατάστασιν συλλογικής κεραιάς τηλεοράσεως και ραδιοφωνίας.
6. Εις κτίριον εν εξάρσει προς το φυσικόν περιβάλλον ή τα περιβάλλοντα αυτό κτίρια επιβάλλεται η εγκατάστασις αλεξικεραύνου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-111**

##### **ΥΔΡΑΥΛΙΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

1. Αι υδραυλικαί εγκαταστάσεις των κτιρίων διέπονται υπό των διατάξεων του από 13.5.1936 ΒΔ. "περί κανονισμού εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων" ως ετροποποιήθη, διατηρουμένου εν ισχύι.
2. Κατά την αίτησιν αδείας ανεγέρσεως κτιρίων συνολικού όγκου μεγαλύτερου των 1.500 κυβικών μέτρων ή ανεξαρτήτως του όγκου, κτιρίων με πλείονας των 2 ορόφων (ισόγειον και 1 όροφος επ' αυτού) απαιτείται η υποβολή μελέτης υδραυλικών εγκαταστάσεων, συμφώνως προς τας διατάξεις του κατά την προηγουμένη παράγραφον κανονισμού.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-112**

##### **ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Κατά την αίτησιν αδείας ανεγέρσεως κτιρίων συνολικού όγκου μεγαλύτερου των 3.000 κυβικών μέτρων ή, ανεξαρτήτως του όγκου, κτιρίων με πλείονας των 5 ορόφων (ισόγειον και 4 όροφοι επ' αυτού), απαιτείται η υποβολή πασών των μελετών των εν τω κτιρίω προβλεπομένων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων ως και δηλώσεις περί επιβλέψεως των ως άνω εργασιών. Αι μελέται και αι δηλώσεις επιβλέψεως δέον όπως υπογράφονται παρά των εχόντων το προς τούτο δικαίωμα κατά την ισχύουσαν σχετικήν νομοθεσίαν.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-113**

##### **ΗΧΟΜΟΝΩΣΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

##### **Απαιτήσεις Ηχομονώσεως**

1. Κατά την ανέγερσιν κτιρίων κατοικιών με πλείονας των δύο ορόφων (ισόγειον και όροφον επ' αυτού) ή και διωρόφων κτιρίων με πλείονας κατοικίας εν τω αυτώ ορόφω δέον όπως εξασφαλιζήται η απαιτούμενη ηχομόνωσις, α) του δώματος και των δαπέδων έναντι θορύβων μεταδιδομένων δια κρούσεως ή δια του αέρος, και β) των διαχωριζόντων αυτοτελείς κατοικίας τοίχων ως και των τοίχων των φρεάτων των ανελκυστήρων έναντι θορύβων μεταδιδομένων δια του αέρος.
2. Κατά την ανέγερσιν των κατά την παράγραφον 2 του άρθρου 115 του παρόντος ειδικών κτιρίων, δέον όπως εξασφαλιζήται η κατά τον πίνακα ΙΙΙ της αυτής παραγράφου κατά περίπτωσιν απαιτούμενη ηχομόνωσις.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-114**

##### **ΗΧΟΜΟΝΩΣΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

##### **Έλεγχος ηχομονωτικής ικανότητας και ηχοδιαπερατότητας στοιχείων του κτιρίου.**

1. Ο έλεγχος ηχομονωτικής ικανότητας και ηχοδιαπερατότητας στοιχείων του κτιρίου γίνεται η αιτήσιν των ενδιαφερομένων δια μετρήσεως υπό των ειδικών εργαστηρίων του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, των εργαστηρίων ανωτάτων τεχνικών σχολών ή και ιδιωτικών ανεγνωρισμένων εργαστηρίων, συμφώνως προς την εκάστοτε ισχύουσαν μέθοδον του Διεθνούς Οργανισμού Προτυποποιήσεως. Αι μετρήσεις γίνονται ανά 1/3 οκτάβας από συχνότητας 100 ΗΖ μέχρι 3.200 ΗΖ.
2. Πάσαι αι εις το παρόν κεφάλαιον αναγραφόμεναι τιμαί ηχομονωτικής ικανότητος και ηχοδιαπερατότητας στοιχείων του κτιρίου τυγχάνουν αριθμητικοί μέσοι όροι των αντιστοίχων τιμών δι' όλας τας συχνότητας.
3. Η κατά τον έλεγχον των τιμών περί ων η προηγουμένη παράγραφος 2 επιτρεπόμενη ανοχή δι' εκάστην των περιπτώσεων ορίζεται εις 1 DB.
4. Μετρήσεις διεξάγονται επί επιφανειών ουχί μικροτέρων των 7 τετρ. μέτρων και εις χώρους όγκου ουχί μικροτέρου των 25 κυβικών μέτρων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-115**

##### **ΗΧΟΜΟΝΩΣΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

## **Απαιτήσεις ηχομονωτικής ικανότητας και ανεκτή ηχοδιαπερατότητας στοιχείων του κτιρίου.**

### **1. Κατο κ α .**

α) Οι απαιτήσεις ηχομονωτικής ικανότητας στοιχείων του κτιρίου έναντι θορύβων μεταδιδόμενων δια του αέρος δίδονται υπό του κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl1.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl1.jpg)

[πίνακος I.](#)

β) Η ανεκτή ηχοδιαπερατότητα στοιχείων του κτιρίου έναντι θορύβων προερχομένων εκ κρούσεων δίδεται υπό του κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl2.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl2.jpg)

[πίνακος II.](#)

### **2. Ετερα κτ ρ α.**

α) Οι απαιτήσεις ηχομονωτικής ικανότητας στοιχείων του κτιρίου έναντι θορύβων μεταδιδόμενων δια του αέρος δίδονται υπό του κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl3.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl3.jpg)

[πίνακος III.](#)

β) Οι ανεκτά ηχοδιαπερατότητες στοιχείων του κτιρίου έναντι θορύβων προερχομένων εκ κρούσεων δίδονται υπό του κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl4.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar115tabl4.jpg)

[πίνακος IV.](#)

## **ΑΡΘΡΟΝ-116 ΗΧΟΜΟΝΩΣΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

1. Η αποδεκτή ηχομονωτική ικανότης τοίχων, πατωμάτων και κουφωμάτων των κτιρίων εις DB έναντι θορύβων μεταδιδόμενων διά του αέρος, εμφανίζεται εις τον κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/article116tabl6.htm"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/article116tabl6.htm) [πίνακα V](#) δια τας εν αυτώ αναφερομένας περιπτώσεις κατασκευής των εν λόγω στοιχείων.

2. Η αποδεκτή ηχοδιαπερατότητα πατωμάτων των κτιρίων εις DB, έναντι θορύβων προερχομένων εκ κρούσεων εμφανίζεται εις τον κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar116tabl6.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar116tabl6.jpg) [πίνακα VI](#) δια τας εν αυτώ αναφερομένας περιπτώσεις κατασκευής των εν λόγω πατωμάτων.

3. Η ηχομονωτική ικανότης αέρος αναλόγως του πάχους αυτού εις εκατοστά, ευρισκομένου μεταξύ δύο στερεών στρώσεων, δίδεται υπό του κάτωθι [HYPERLINK "http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar116tabl7.jpg"](http://www.teelar.tee.gr/law/gok73/ar116tabl7.jpg) [πίνακος VII.](#)

## **ΑΡΘΡΟΝ-117 ΗΧΟΜΟΝΩΣΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

1. Δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων δημοσιευομένων δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, δύναται να συμπληρούνται ή τροποποιούνται οι πίνακες V και VI των Παρ. 1 και 2 αντιστοίχως του άρθρου 116 του παρόντος κατόπιν εκάστοτε εργαστηριακών μετρήσεων επί διαφόρων κατασκευαστικών στοιχείων των κτιρίων.

2. Διατάξεις κανονισμού ηχομόνωσης των κατασκευών, πέραν των υπό του παρόντος προβλεπομένων δύναται να θεσπίζονται διά ΠΔ/των, εκδιδόμενων προτάσει του Υπουργού Δημ. Έργων.

## **ΑΡΘΡΟΝ-118 ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΑΔΕΙΑΙ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ - ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ**

1. Πάσα επιτρεπομένη υπό των κειμένων διατάξεων εργασία δομήσεως εντός οιουδήποτε οικισμού ή εκτός οικισμού εκτελείται βάσει αδείας της αρμοδίας Αρχής. Τοιαύται εργασίαι δομήσεως είναι ίδια εκκαφαί θεμελίων, εγκατάστασις ικριωμάτων, ανέγερσις κτιρίων και παραρτημάτων αυτών, επισκευή και διαρρύθμισις υφισταμένων κτιρίων. Άδεια δεν απαιτείται δι' εσωτερικούς χρωματισμούς, δι' εξωτερικούς χρωματισμούς, όταν δεν γίνεται χρήσις ικριωμάτων, δια μικράς εσωτερικής επισκευάς ή διασκευάς μη θιγούσας την φέρουσαν κατασκευήν του κτιρίου, ή την εμφάνισιν αυτού δι' επισκευάς δαπέδου, δι' επισκευάς, διασκευάς ή συμπληρώσεις των εσωτερικών εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, δια μικράς, άνευ χρήσεως ικριωμάτων, επισκευάς θυρών, παραθύρων, στεγών, δωματίων και εν γένει δια τας μικράς και μεμονωμένας επισκευάς δια λόγους χρήσεως, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων. "Δι' αποφάσεως του Υπουργού Δημοσίων Έργων καθορίζονται αι περιπτώσεις δομικών εργασιών, ήσσονος σημασίας εις απομεμακρυσμένας της έδρας της οικείας πολεοδομικής Υπηρεσίας περιοχάς, δι' ας δύναται η άδεια να εκδίδεται, κατόπιν εξουσιοδοτήσεως και υπό την εποπτείαν της αρμοδίας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, υπό των Δημοτικών ή Κοινοτικών Αρχών".

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδάφ. προσετέθη με την Παρ. 3 του άρθ. 1 του Ν-651/77 (ΦΕΚ-207/Α/27-7-77).

2. Πάσα κατασκευή εκτελουμένη: α) είτε άνευ της κατά την προηγουμένη παράγραφον αδείας, β) είτε καθ' υπέρβασιν ταύτης, γ) είτε καθ' υπέρβασιν των κειμένων διατάξεων, δ) είτε βάσει αδείας κριθείσης μεταγενεστέρως καθ' οιοδήποτε τρόπον ως εν όλω ή εν μέρει ουχι συμφώνου προς τας κειμένας διατάξεις, τυγχάνει αυθαίρετος".

(Σ.Σ. Η Παρ. 2 του άρθ. 118 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της Παρ. 64 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

#### **ΑΡΘΡΟΝ-119**

#### **ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

#### **ΣΥΝΕΠΕΙΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**

1. Διαπιστωθείσης αυθαίρετου κατά τα ανωτέρω κατασκευής, διατάσσεται η άμεσος διακοπή των τυχόν συνεχιζομένων εργασιών και επιβάλλεται το κατά τας επομένας διατάξεις πρόστιμον.

2. Ειδικώτερον δι' αυθαίρετους κατασκευάς αντικειμένας εις τας κειμένας διατάξεις, ως προς την αρτιότητα του οικοπέδου, το ποσοστόν καλύψεως, τα όρια της δομησίμου επιφανείας του οικοπέδου, τον συντελεστήν δομήσεως αυτού, το επιτρεπόμενον ύψος κτιρίων και τας προεξοχάς πέραν των γραμμών δομήσεως ή προς τα υποχρεωτικώς ή προαιρετικώς αφιέμενα ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου και τας διαστάσεις των περιφραγμάτων, πέραν του προστίμου, διατάσσεται και η κατεδάφισις τούτων. Εις περίπτωσιν εργασιών δι' ων μετατρέπεται χώρος του κτιρίου εις χώρον ανεπιτρέπτου, κατά τας διατάξεις του παρόντος, χρήσεως, διατάσσεται η κατεδάφισις μόνον των έργων τούτων".

(Σ.Σ. Η Παρ. 2 του άρθ. 119 τ θετα ως αντ κατεστάθη δ α της Παρ. 65 του άρθ. 1 ΝΔ-205/74 (ΦΕΚ-363/Α/7-12-74).

3. Η διαπίστωσις του αυθαίρετου της κατασκευής δύναται να γίνη οποτεδήποτε έστω και μετά την έναρξιν της χρήσεως αυτής, ήτις δεν κωλύει την επέλευσιν των συνεπειών του παρόντος άρθρου.

4. Δια πάσαν παράβασιν των διατάξεων του παρόντος, αναλαβόντες την εποπτείαν των εργασιών τεχνικοί υπόκεινται εις πειθαρχικάς ποινάς κατά τας διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 4 του ΑΝ-410/1968.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-120**

#### **ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

#### **Πρόστιμον επί αυθαιρέτων κατασκευών.**

1. Το υπό της διατάξεως της παραγράφου 1 του άρθρου 121 του παρόντος πρόστιμον επιβάλλεται εις βάρος των κυρίων ή συγκυρίων των ακινήτων εις αι εκτελούνται αι άνευ αδείας ή καθ' υπέρβασιν αδείας εργασίαι.

Οι συγκύριοι ευθύνονται εις ολόκληρον δια την καταβολήν του προστίμου. Εις περίπτωσιν εκτελέσεως των εργασιών δια του συστήματος της επί αντιπαροχή οικοδομήσεως, το πρόστιμον επιβάλλεται εις βάρος του επί αντιπαροχή κατασκευαστού και επί πλειόνων τοιοούτων, εις βάρος απάντων, ευθυνομένων εις ολοκληρον.

Το πρόστιμον ορίζεται ίσον προς την αξίαν της αυθαιρέτου κατασκευής και πάντως ουχί κατώτερον των 10.000 δραχμών .

*(Σ.Σ. Επ αυθα ρέτων κατασκευών εντός σχεδ ου το ως άνω πρόστ μον ορ ζετα σον προς το δεκαπλάσ ον της αξ ας αυτών κα πάντως ουχ κατώτερον των πενήτηκοντα χ λ άδων (50000) δραχμών (ΠΔ-539/76 ΦΕΚ-194/Α/27-7-76).*

Τα ανωτέρω χρηματικά όρια του προστίμου δύνανται να αυξάνωνται δια Π. Δ/των εκδιδομένων προτάσει των Υπουργών Οικονομικών και Δημοσίων Έργων.

2. Εάν κατά την ανέγερσιν του αυτού κτιρίου διαπιστωθή και ετέρα παράβασις επιβάλλεται δια ταύτην έτερον αυτοτελές πρόστιμον. Εις περίπτωσιν εκτελέσεως εκ νέου των κατεδαφισθεισών αυθαιρέτων κατασκευών επιβάλλεται έτερον αυτοτελές πρόστιμον 5πλάσιον του αρχικώς υποβληθέντος.

3. Η αξία της αυθαιρέτου κατασκευής υπολογίζεται, εφ' όσον μεν αύτη έχει αποπερατωθή, βάσει των τιμών μονάδος του όγκου των κτιρίων συμφώνως προς τας οποίας υπολογίζεται η αξία αυτών κατά την έκδοσιν της αδείας, εφ' όσον δε αύτη έχει αποπερατωθή βάσει εκτιμωμένου κλάσματος των ως άνω τιμών. Εις περίπτωσιν εργασιών προς μετατροπήν της χρήσεως χώρου λαμβάνεται υπ' όψιν ο όλος όγκος του χώρου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-121**

#### **ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

#### **Διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου**

1. Ο χαρακτηρισμός κατασκευής ως αυθαιρέτου, ο προσδιορισμός της αξίας ταύτης και η επιβολή του προστίμου γίνεται δι' αποφάσεως του προϊσταμένου της κατά τόπον Αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής. Εάν πρόκειται περί αυθαιρέτου κατασκευής εμπιπτούσης εις την παράγραφον 2 του άρθρου 119 του παρόντος διά της αποφάσεως τάσσεται και προθεσμία δια την κατεδάφισιν ταύτης. Η προθεσμία αύτη δεν δύναται να είναι μικροτέρα των 15 ημερών, άρχεται δε από της κοινοποιήσεως της αποφάσεως.

2. Η κατά την προηγουμένην παράγραφον απόφασις εκδίδεται κατόπιν αυτοψίας διενεργουμένης υπό τεχνικού υπαλλήλου της αρμοδίας Πολεοδομικής Υπηρεσίας. Περί της αυτοψίας ταύτης συντάσσεται έκθεσις υπό του διενεργήσαντος ταύτην υπαλλήλου περιλαμβάνουσα περιγραφήν της αυθαιρέτου κατασκευής, προσδιορισμόν της αξίας αυτής και μείαν των διατάξεων προς ας τυχόν αύτη αντίκειται.

3. Η απόφασις μετ' αντιγράφου της εκθέσεως αυτοψίας κοινοποιείται δια του οικείου αστυνομικού τμήματος προς τον κατά την παράγραφον 1 του άρθρου 120 υποχρέων.

4. Κατά της αποφάσεως ταύτης ο καθ' ου δικαιούται όπως εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 10 ημερών από της εις αυτόν κοινοποιήσεως υποβάλη ένστασιν. Η ένστασις εις ην αναγράφεται η κατοικία του ενισταμένου ως και η τοιαύτη του τυχόν αντικλήτου του, και εις ην ενεργούνται άπανσαι αι κοινοποιήσεις επιδίδεται απ' ευθείας εις την αρμοδίαν Πολεοδομικήν Υπηρεσίαν, εάν δε ο καθ' ου κατοικεί εκτός της έδρας ταύτης δύναται να απευθύνεται προς ταύτην δια του αστυνομικού τμήματος της κατοικίας του. 'όταν η ένστασις κατατίθεται απ' ευθείας εις την αρμοδίαν Πολεοδομικήν Υπηρεσίαν αύτη ανακοινού παραχρήμα εις τον καταθέτοντα την ένστασιν και σημειού παρά πόδας της ενστάσεως την ημέραν, ώραν και τον τόπον της κατά τας διατάξεις του επομένου άρθρου συζητήσεως ταύτης. 'Όταν η ένστασις περιέρχεται δια της αστυνομικής αρχής εις την αρμοδίαν Πολεοδομικήν Υπηρεσίαν αύτη προσδιορίζει αμέσως την κατά τα ανωτέρω ημέραν, ώραν και τόπον συζητήσεως και κοινοποιεί ταύτα εις τον ενιστάμενον δια της Αστυνομικής Αρχής υποχρεουμένης εν τη περιπτώσει ταύτη όπως αποστείλη το ταχύτερον τα αποδεικτικά επιδόσεως.

5. Η υποβολή ενστάσεως αναστέλλει κατά πάντα την κοινοποιηθείσαν απόφασιν πλην της διακοπής συνεχίσεως των εργασιών.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-122**

#### **ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

#### **Ενστάσεις**

1. Επί των κατά το προηγούμενον άρθρον ενστάσεων αποφαινεται οριστικώς δι' ητιολογημένης αποφάσεως του το τμήμα Νομού του Περιφερειακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και δια τον

νομόν Αττικής το οικείον Συμβούλιον Δημοσίων Έργων Διαμερίσματος.

2. Κατά την συζήτησιν της ενστάσεως δύναται να παρίσταται προς έκθεσιν των απόψεών του ο υποβάλλων την ένστασιν, είτε αυτοπροσώπως ή μετά δικηγόρου ή μηχανικού, είτε δι' αντιπροσώπου του δικηγόρου ή μηχανικού. Ούτος αποχωρεί της συνεδριάσεως του Συμβουλίου κατά την λήψιν της αποφάσεως.

3. Το Συμβούλιον δύναται να αναβάλη μόνον άπαξ την λήψιν της αποφάσεώς του προς διενέργειαν τυχόν αυτοψίας υπό οριζομένου προς τούτο μέλους ή μελών του, ανακοινούσιν παραχρήμα την νέαν ημέραν συζητήσεως.

4. Εάν κατά την συζήτησιν της ενστάσεως το αυθαίρετον κτίσμα έχη κατεδαφισθή το Συμβούλιον δύναται κατά την κρίσιν του να μειώση το πρόστιμον.

5. Εάν δια της ενστάσεως αμφισβητήται η υπαγωγή του αυθαιρέτου εις την περίπτωσιν της παραγράφου 2 του άρθρου 119 του παρόντος και επιφυλασσομένης της διατάξεως της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, το Συμβούλιον, τη προφορική κατά την συζήτησιν αιτήσιν του ενισταμένου, αποφαίνεται οριστικώς περί της συνδρομής ή ου των προϋποθέσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 119 και αναβάλλει την επί του προστίμου λήψιν αποφάσεως δια την νέαν μετά δεκαπενθήμερον τουλάχιστον και ουχί πέραν των τριάκοντα ημερών, ημέραν συζητήσεως ανακοινουμένην παραχρήμα. Εάν κατά την νέαν επί του προστίμου συζήτησιν το αυθαίρετον έχει κατεδαφισθή εφαρμόζεται η παράγραφος 4 του παρόντος άρθρου.

6. Η επί της ενστάσεως απόφασις των Συμβουλίων υπογράφεται υπό του Προέδρου και εκτελούντος χρέη Γραμματέως αυτών και κοινοποιείται εν αντιγράφω εις τον υποβαλόντα την ένστασιν διά της Αστυνομικής Αρχής ήτις αποστέλλει το οικείον αποδεικτικόν εις την επιβαλούσαν το πρόστιμον Αρχήν.

7. Δια ΠΔ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων δύναται να ρυθμίζεται παν θέμα αναγόμενον εις την επιβολήν του προστίμου, την βεβαίωσιν αυτού και τας σχετικές προς τούτο ενστάσεις. Δια των αυτών Π. Δ/των των δύναται να τροποποιούνται αι διατάξεις του παρόντος και του προηγούμενου άρθρου.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-123**

##### **ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

##### **Βεβαίωσις του προστίμου**

Μετά την άπρακτον παρέλευσιν της, κατά την παράγραφον 4 του άρθρου 121 του παρόντος, προθεσμίας προς υποβολήν ενστάσεως ή μετά την έκδοσιν και κοινοποίησιν της αποφάσεως επί της τυχόν ασκηθείσης τοιαύτης, το πρόστιμον βεβαιούται εις το αρμόδιον Δημόσιον Ταμείον και εισπραττόμενον ως δημόσιον έσοδον, αποδίδεται εις το Ειδικόν Ταμείον εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-124**

##### **ΑΔΕΙΑΙ - ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

##### **Κατεδάφισις αυθαιρέτων**

1. Εντός της κατά την παράγραφον 1 του άρθρου 121 του παρόντος ταχθείσης προς κατεδάφισιν προθεσμίας εφ' όσον δεν ησκήθη εμπρόθεσμος ένστασις ή μετά την έκδοσιν και κοινοποίησιν απορριπτικής εν όλω ή εν μέρει αποφάσεως επί της τυχόν ασκηθείσης τοιαύτης, ο κύριος ή οι συγκύριοι των ακινήτων ή οι τυχόν επί αντιπαροχή κατασκευασταί αυτού υποχρεούνται να προβούν εις την κατεδάφισιν των ως κατεδαφιστέων κριθέντων μερών αυτού, άλλως τιμωρούνται συμφώνως προς το άρθρον 458 του Ποινικού Κώδικος.

2. Μετά την άπρακτον παρέλευσιν των προς κατεδάφισιν προθεσμιών, η αρμοδία Αρχή προβαίνει εις την κατεδάφισιν της κατά την παράγραφον 2 του άρθρου 119 κατασκευής. Η δαπάνη της τοιαύτης κατεδάφισεως καταλογίζεται εις βάρος των κατά την παράγραφον 1 του άρθρου 120 του παρόντος υποχρέων δι' αποφάσεως της αρμοδίας πολεοδομικής αρχής και εισπράττεται ως δημόσιον έσοδον.

3. Δι' αποφάσεως των Υφυπουργών Περιφερειακών Διοικητών δύναται να εγκρίνηται η εξαίρεσις

από της κατά την προηγούμενη παράγραφον κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κατασκευών εάν πρόκειται περί μικρών παραβάσεων των η καθαίρεσις θα κατέληγεν εις υπέρμετρον βλάβην του κτιρίου ή θα έθετεν εν κινδύνω την φέρουσαν κατασκευήν αυτού ή θα παρέβλαπτεν υπερμέτρως την αισθητικήν εμφάνισιν του κτιρίου ή θα απήτει υπερμέτρως δια την αποκατάστασιν της αισθητικής δαπάνας των οποίων η διατήρησις εν πάση περιπτώσει δεν θα έθετεν εν κινδύνω την ασφάλειαν της κατασκευής ουδέ θα επέβαινεν υπερμέτρως εις βάρος της πόλεως.

4. Η απόφασις περί εξαιρέσεως εκδίδεται μετά σύμφωνον γνώμην του περιφερειακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, επί τη υπό του ενδιαφερομένου υποβολή δηλώσεως εις τον αρμόδιον Οίκον.

Έφορον κατά την διαδικασίαν του ΑΝ-410/1968 και των εις εκτέλεσιν τούτου Β. Δ/των και αποφάσεων. Εφ' όσον εγκριθή η εξαίρεσις οι υποβαλλόντες την δήλωσιν κύριοι ή συγκύριοι των ακινήτων, εφ' ων αι διατηρούμεναι κατασκευαί υπόκεινται εις εισφοράν ίσην προς το διπλάσιον της αξίας των ούτω διατηρουμένων αυθαιρέτων κατασκευών. Δια την βεβαίωσιν και είσπραξιν της εισφοράς ταύτης εφαρμόζονται κατά τα λοιπά αναλόγως αι διατάξεις του Α.Ν-410/1968. Η εισφορά αύτη αποδίδεται εις το Ειδικόν Ταμείον εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων, δεν συμψηφίζεται δε εις ταύτην το κατά τα άρθρα 119 και 120 του παρόντος πρόστιμον.

5. Κτίριον ή μέρος αυτού, κατασκευαζόμενον βάσει αδείας εκδοθείσης μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος και ήτις άδεια εκδοθείσα μεν υπ' ευθύνη του μελετητού, κατά το άρθρον 2 του ΝΔ. 194/1969, ηλέχθη κατόπιν υπό της αρμοδίας υπηρεσίας ως καλώς έχουσα διαπιστωθέντος τούτου δι' εγγράφου της υπηρεσίας κοινοποιηθέντος εις τους ενδιαφερομένους, δύναται να χαρακτηρισθή ως μη κατεδαφιστέον κατά τας διατάξεις του Α.Ν-410/1968 έστω και εάν εκ των υστέρων εκρίθη ότι αντίκειται εις τας κειμένας διατάξεις επί των θεμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 119 του παρόντος.

Εις τας περιπτώσεις ταύτας η εξαμήνος προθεσμία της παραγράφου 4 του άρθρου 2 του ΑΝ-410/1968 άρχεται από της διαπιστώσεως της παραβάσεως πάντως δε ουχί προ της συμπληρώσεως εξαμήνου από της ισχύος του παρόντος.

## **ΑΡΘΡΟΝ-125**

### **ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

#### **Έκτασις εφαρμογής του παρόντος κανονισμού**

1. Αι διατάξεις του παρόντος ισχύουν δια πάντα ανεξαρτήτως οικισμόν ή τμήμα αυτού έχοντα εγκεκριμένον σχέδιον.
2. Δια τας εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων των οικισμών περιοχάς ως και δια τους οικισμούς τους εστερημένους εγκεκριμένου σχεδίου, εκ των διατάξεων του παρόντος εφαρμόζονται αι διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 3, των άρθρων 15 και 32 της παραγράφου 6 του άρθρου 73, του άρθρου 79, της παραγράφου 4 του άρθρου 80, των άρθρων 81 και 82 του εδαφίου β της παραγράφου 1 του άρθρου 84, των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 84, της παραγράφου 2 του άρθρου 86, των άρθρων 87, 89, 90, 91, 92, 93, 99, 102, των άρθρων του Μέρους ΙΙΙ, του μέρους ΙV και του μέρους V.
3. Δια Π. Δ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων δύναται να τίθενται εν ισχύι εις τας περιοχάς περί ων η προηγούμενη παράγραφος 2 και έτεροι διατάξεις του παρόντος.
4. Ο παρών κανονισμός εξαιρέσει του άρθρου 90 αναφέρεται μόνον εις τας διαστάσεις κατά την οριζοντίαν ως και κατά την καθ' ύψους έννοιαν των κτιρίων μηδενός περιορισμού τιθεμένου ως προς το είδος του υλικού εξ ου κατασκευάζεται το κτίριον ως και το σύστημα κατασκευής αυτού.
5. Αι διατάξεις των άρθρων 17 και 18 του παρόντος δεν έχουν εφαρμογήν α) εις οικισμούς ή τμήματα αυτών ένθα εγένετο παραχώρησις υπό του Κράτους οικοπέδων μετά ή άνευ κτιρίων προς αποκατάστασιν προσφύγων βάσει διαγραμμάτων καθοριζόντων την εντός των οικοπέδων θέσιν των οικοδομών ως ταύτα τυχόν μεταγενεστέρως ετροποποιήθησαν και β) εις οικισμούς ή τμήματα αυτών ένθα εφαρμόζεται η δόμησις των οικοδομικών μονάδων.

## **ΑΡΘΡΟΝ-126**



## ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

### Αρμοδία αρχή δια την εφαρμογήν του παρόντος Κανονισμού

1. Αρμοδία Αρχή δια την εφαρμογήν του παρόντος κανονισμού είναι η κατά τόπον αρμοδία Πολεοδομική Υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

"Δι' αποφάσεως των υπουργών Εθν. Αμύνης και Δημ. Έργων καθορίζεται το περιεχόμενον της αδείας ειδικώς δια τας περιπτώσεις στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων εις τας εκτός σχεδίου πόλεων περιοχάς" .

(Σ.Σ. Το εντός "... " εδάφον προσετέθη με το άρθρον 1 του Ν-651/77 (ΦΕΚ-207/Α/27-7-77).

2. Επί πάσης αμφισβητήσεως περί της υπαγωγής ή μη κτιρίου ή εγκαταστάσεως ή οικοπέδου ή τμήματος οικισμού εις τους όρους του παρόντος ή των τυχόν ειδικών πολεοδομικών σχεδίων ή κανονισμών ή περί της εφαρμογής των διατάξεων τούτων εν γένει, αποφαινεται οριστικώς καθ' άπασαν γενικώς την χώραν ο Υπουργός Δημοσίων Έργων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

3. Αι Αστυνομικαί Αρχαί υποχρεούνται όπως α) ελέγχουν εάν ο εκτελών δομικήν εργασίαν έχη λάβη άδειαν παρά της αρμοδίας Αρχής και επιβάλλουν αναγκαστικώς εν ελλείψει αδείας την διακοπήν των εργασιών ειδοποιούσαι αμέσως την αρμοδίαν Αρχήν, β) ελέγχουν εν γενικαίς γραμμαίς εάν η εκτελουμένη εργασία ανταποκρίνεται προς την εν τω κειμένω της αδείας περιγραφήν αυτής ειδοποιούν δε αμέσως την αρμοδίαν Αρχήν εν περιπτώσει αμφιβολιών, γ) διακόπτουν αναγκαστικώς δομικήν εργασίαν κατόπιν ειδοποιήσεως της Αρμοδίας Αρχής και δ) συμπράττουν μετά των Πολεοδομικών Υπηρεσιών δια την κατεδάφισιν των υπό των τελευταίων τούτων κριθεισών ως κατεδαφιστέων αυθαιρέτων κατασκευών. Αι ως άνω Πολεοδομικαί Υπηρεσιαί διαθέτουν την προς τούτο τεχνικήν επίβλεψιν ως και τα απαραίτητα συνεργεία και μέσα.

## ΑΡΘΡΟΝ-127

### ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

#### Καταργούμεναι Διατάξεις

Από της ισχύος του παρόντος καταργούνται:

α) Το από ΒΔ/9-8-55 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους", ως τούτο ετροποποιήθη και συνεπληρώθη μεταγενεστέρως.

β) Το ΠΔ/9-5-28 "περί των ως τεμαχίων χαρακτηριζομένων τμημάτων οικοπέδου του αυτού ιδιοκτήτου".

γ) Το τελευταίον εδάφιον της παραγράφου 1 του Αρθ-43, Αρθ-44, Αρθ-45 του ΝΔ/17-7-23 "περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών" ως ταύτα ενοποιήθησαν και ετροποποιήθησαν δια του άρθ-4 του ΝΔ/27-2-26 "περί τροποποιήσεως των περί σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης διατάξεων" ως τούτο εκυρώθη δια του από 2-8-27 Δ/τος (ΦΕΚ 166), και επεξετάθη καθ' άπαν το Κράτος δια του από 18-3-26 Δ/τος.δ) Το από ΠΔ/ 18-3-26 "περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών έργων".

ε) Η παράγραφος 4 του Αρθ-2 του Ν-3275/55 "περί απαγορεύσεως επεκτάσεως σχεδίων ρυμοτομίας εις το Λεκανοπέδιον Αθηνών και περί όρων δομήσεως εν αυτώ".στ) Το από ΒΔ/ 26-3-47 "περί επιτρεπομένων παρεκκλίσεων από των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων".ζ) Το Αρθ-6 του από ΒΔ/19-6-48 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 14-5-34 Διατάγματος περί ύψους οικοδομών Αθηνών και Περιχώρων".

## ΑΡΘΡΟΝ-128

### ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

#### Τηρούμεναι Διατάξεις

1. Το δια της παραγράφου 3 του Αρθ-81 του από ΒΔ/9-8-55 περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους" ΓΟΚ/55 διατηρηθέν εν ισχύι Κεφάλαιον ΙΙ του Δ/τος της 3-4-29 "περί Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους" εξακολουθεί ισχύον.2. Το ΝΔ-1199/72 "περί εγκρίσεως

μελετών τουριστικών εγκαταστάσεων κατά παρέκκλιση από των ισχυόντων κανόνων δομήσεως" κατά το υπ' αυτού προβλεπόμενον χρονικόν διάστημα.

**ΑΡΘΡΟΝ-129**

**ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

**Μεταβατικά Διατάξεις**

1. Άδειαι δομικών εργασιών εκδίδόμεναι επί αιτήσεων υποβληθεισών εις την αρμοδίαν προς έκδοσιν τούτων Αρχήν μετά των απαιτουμένων στοιχείων μελέτης μέχρι και της ημέρας δημοσιεύσεως του παρόντος, εκδίδονται και εκτελούνται επί τη βάσει των μέχρι τούδε ισχυουσών διατάξεων. 2. Ωσαύτως βάσει των μέχρι τούδε ισχυουσών διατάξεων εκδίδονται και εκτελούνται άδειαι δια ανέγερσιν οικοδομών, εφ'όσον η τοιαύτη οικοδόμησις έχει μέχρι και της ημέρας ενάρξεως ισχύος του παρόντος συμφωνηθή ή προσυμφωνηθή δια δημοσίου εγγράφου.

**ΑΡΘΡΟΝ-130**

**ΤΕΛΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

**Έναρξις ισχύος του παρόντος**

Η ισχύς του παρόντος άρχεται από της δημοσιεύσεως αυτού δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως.

Εν Αθήναις τη 9 Ιουνίου 1973.