

ΤΙΤΛΟΣ:	ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ <b>Η κατ' επίφαση προστασία και ανάδειξη</b> Η περίπτωση του Ζαγορίου
TITLE:	THE INSTITUTIONAL FRAMEWORK FOR TRADITIONAL SETTLEMENTS IN GREECE <b>Under the guise of Protection and Promotion</b> The case of Zagori
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΙΤΛΟΥ:	

<b>ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ</b>		ΑΚ. ΕΤΟΣ:
ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ: ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:	Λάζαρος Φλίντρας Γεώργιος Σμύρης	<b>2023-24</b>
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:	ΙΟΥΝΙΟΣ 2024	ΙΩΑΝΝΙΝΑ

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ:	<i>παραδοσιακοί οικισμοί, "παράδοση", νομοθεσία, προστασία, ανάδειξη, Ζαγόρι</i>
-----------------	--

<p>Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών</p>	 <small>ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ</small>	 <small>ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ</small>	
--	--	--	---

Εξώφυλλο: φωτογραφία του συγγραφέα από ανέγερση μπετονένιας οικοδομής σε «παραδοσιακό» οικισμό, Μεγάλο Πάπιγγο, 2023  
Συν-επιμέλεια εξωφύλλου: Πέτρος Κύρκος

**ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**  
**Η κατ' επίφαση προστασία και ανάδειξη**  
Η περίπτωση του Ζαγορίου

**THE INSTITUTIONAL FRAMEWORK OF TRADITIONAL SETTLEMENTS IN GREECE**  
**Under the guise of protection and promotion**  
The case of Zagori

Λάζαρος Φλίντρας

Επιβλέπων καθηγητής:  
Γεώργιος Σμύρης

Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων  
Πολυτεχνική Σχολή  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών  
Ακ. Έτος: 2023-24  
Ιωάννινα 2024

## ABSTRACT

The present paper attempts to examine whether, to what extent, and in what way the existing Greek legislation contributes to the protection of designated traditional settlements, taking the area of Zagori as a case study. Through a bibliographical review of existing legislation, a historical review of the legislation, a survey of existing buildings, and a comparison with “new” structures and construction methods. An attempt is made to identify and analyze the role of the protection legislation through fieldwork in some of the settlements in order to identify inconsistencies between them. The main objective is to conclude the effective implementation of the legislation and its role in protecting Greek traditional settlements.

**Research Question:** If and to what extent does existing legislation relating to the designation of a settlement as traditional protect and preserve its character meaningfully?

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία επιχειρεί να εξετάσει εάν, σε ποιο βαθμό και με ποιον τρόπο η υπάρχουσα Ελληνική νομοθεσία συμβάλει στη προστασία χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών παίρνοντας ως μελέτη περίπτωση τη περιοχή του Ζαγορίου. Μέσα από βιβλιογραφική επισκόπηση της υφιστάμενης νομοθεσίας, ιστορική αναδρομή αυτής, μελέτη υφιστάμενων κτιρίων, γίνετε μια σύγκριση με τα «νέα» κτίρια και τρόπος κατασκευής. Επιχειρείται ο εντοπισμός και η ανάλυση του ρόλου του νομοθετικού πλαισίου προστασίας μέσω επιτόπιας έρευνας σε μερικούς από τους οικισμούς με σκοπό τον εντοπισμό των μεταξύ τους ανακολουθιών. Βασικό σκοπό αποτελεί η εξαγωγή συμπερασμάτων για την ουσιαστική εφαρμογή της νομοθεσίας και το ρόλο της για την προστασία ελληνικών παραδοσιακών οικισμών.

**Ερευνητικό ερώτημα:** Εάν και σε ποιο βαθμό η υπάρχουσα νομοθεσία, σχετικά με τον χαρακτηρισμό ενός οικισμού ως παραδοσιακού, προστατεύει και διαφυλάσσει τον χαρακτήρα του ουσιαστικά;



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	10
<b>1ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	
ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΣΙΟ	
Α. Το θεσμικό πλαίσιο περί προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος	14
Β. Ιστορική αναδρομή στο θεσμικό πλαίσιο για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών	15
Γ. Η ισχύουσα ρύθμιση για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών	16
Δ. Ισχύουσες Νομοθετικές Διατάξεις για την περιοχή Ζαγορίου	19
<b>2ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	
<b>2Α. ΤΟ «ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ» ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΤΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ ΩΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ»</b>	24
1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ	25
2. ΜΟΡΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	28
3. ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΣΠΙΤΙΟΥ	30
<b>2Β. ΤΑ ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ (;)</b>	
1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΤΟ ΖΑΓΟΡΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΙΣΧΥ ΤΟΥ Π.Δ	38
2. ΝΟΜΙΚΕΣ ΑΣΑΦΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ Π.Δ ΚΑΙ ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ	39
3. «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ» ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ Π.Δ 1979 ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ 1995	47
4. ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΤΙΡΙΑΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ	66
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b>	70
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b>	74
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</b>	78





*ΕΙΣΑΓΩΓΗ*

Η Ελληνική νομοθεσία θέλει μεν να προστατέψει την αυθεντικότητα των «παραδοσιακών οικισμών» αλλά στην πράξη μέσω των κατασκευών που ανεγείρονται δεν μπορούμε να πούμε πως αυτό είναι αρκετό. Η αρχιτεκτονική σε αυτούς τους οικισμούς παίρνει άλλη μορφή διότι προστίθενται νέα στοιχεία επί των κτιρίων λόγω της σύγχρονης δομοκατασκευής που επιτρέπει η νέα τεχνολογία των υλικών.

Η σχεδίαση των σύγχρονων κατασκευών στους παραδοσιακούς οικισμούς, δηλαδή, αντιτίθεται στους ίδιους περιορισμούς που θέτει το νομοδομικό πλαίσιο με αποτέλεσμα να μην τελεσφορεί ο όρος «προστασιακά «ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς».

Επίσης, αφού οι σύγχρονες τεχνικές δόμησης υπόσχονται κτίρια με βελτιωμένα χαρακτηριστικά λόγω της τεχνολογικής εξέλιξης των υλικών, γιατί οι χρήστες των κτισμάτων σε παραδοσιακούς οικισμούς να είναι υποχρεωμένοι να μην μπορούν να τις εφαρμόσουν λόγω της ισχύουσας νομοθεσίας; Αυτό θα βοηθούσε και στην καλύτερη διαβίωση αυτών καθώς θα μπορεί να ακολουθεί τις σύγχρονες επιταγές διαβίωσης και καλύτερης ποιότητας του «ζην».

Αφορμή της συγγραφής αυτής αποτέλεσε η προσωπική μου παρατήρηση ότι το παραγόμενο δομικό απόθεμα στους οικισμούς που προστατεύεται η αρχιτεκτονική – πολιτισμική κληρονομιά τους δεν ανταποκρίνεται στις επιδιώξεις της νομοθεσίας για αυτή την προστασία. Ο όρος «παραδοσιακή αρχιτεκτονική» αδυνατεί να περιγράψει τα χαρακτηριστικά των σύγχρονων κατασκευών στους παραδοσιακούς οικισμούς, αφού παρατηρείται το γεγονός πως η ομοιομορφία του οικιστικού συνόλου τις περισσότερες φορές συμβαίνει μόνο σε επίπεδο διαμόρφωσης των όψεων ή ακόμη επισημαίνεται και η πλήρης παράκαμψη των υφισταμένων νομοθετικών διαταγμάτων.

Σκοπός λοιπόν της παρούσας ερευνητικής εργασίας είναι ο προβληματισμός για τη διαμόρφωση του κτιριακού περιβάλλοντος εντός ενός υπάρχοντος προστατευόμενου και ειδικότερα χαρακτηρισμένου ως «παραδοσιακού οικισμού». Οι νέοι όροι δόμησης που έχουν διαμορφωθεί έρχονται σε αντίθεση με την έννοια της προστασίας και ανάδειξης των προστατευόμενων - παραδοσιακών οικισμών με αποτέλεσμα να υπάρχει μια σύγχυση και έτσι είναι δυνατό να ειπωθεί πως αντί για προστασία και ανάδειξη τα διατάγματα προστασίας «θέλουν» να μιλήσουν για νέες οικοδομές.

Στην εργασία γίνεται λόγος για τους παραδοσιακούς οικισμούς στην Ελλάδα οι ο-ποίοι αποτελούν προέκταση του πολιτιστικού περιβάλλοντος, εντασσόμενες ταυτόχρονα στο νομοθετικό πλαίσιο ως περιοχές ιδιαίτερης προστασίας με σκοπό την ανάδειξη τους.

Αρχικά θα επισημανθεί το γενικότερο θεσμικό πλαίσιο περί παραδοσιακών οικισμών στην Ελλάδα κάνοντας μία ιστορική αναδρομή από την μεταπολίτευση και έπειτα, σύμφωνα και με την αναθεώρηση του συντάγματος. Εν συνεχεία, θα εντοπιστεί η περιοχή του Ζαγορίου ως περιοχή ενδιαφέροντος και θα παρουσιαστούν τα προεδρικά διατάγματα που την αφορούν.

Ακολουθώντας θα επισημανθούν παραδείγματα αρχιτεκτονικής παραχθείσας εντός

της περιοχής Ζαγορίου ώστε να υπογραμμιστούν τα ιδιαίτερα μορφολογικά, τεχνικά και λειτουργικά στοιχεία που την χαρακτηρίζουν.

Τέλος θα αναδειχθούν προβληματισμοί επί φωτογραφιών σε κτιριακά παραδείγματα στα οποία διαφαίνεται πως δεν υπάρχει εφαρμογή των απαιτήσεων του νόμου ή υπάρχει πλημμελής εφαρμογή αυτού δείχνοντας αφ' ενός μεν την παραγωγή παράνομου δομικού αποθέματος και αφ' εταίρου δε την διακύβευση της ορθότητας και της ισχύος του νόμου, καταλήγοντας στα συμπεράσματα της εργασίας.



*1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ*  
*ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ*

## A. Το θεσμικό πλαίσιο περί προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος

Το καταστατικό διαχείρισης του πολιτιστικού περιβάλλοντος κατοχυρώνεται βάσει τριών τομέων οι οποίοι είναι το Σύνταγμα, οι Διεθνείς Συμβάσεις<sup>1</sup> και το Ευρωπαϊκό ή Κοινοτικό δίκαιο.<sup>2</sup> Τα δύο τελευταία στην ελληνική έννομη τάξη θεσμοθετούνται βάσει της παραχθείσας νομοθεσίας.

Η έννοια του πολιτιστικού περιβάλλοντος, την οποία κατοχυρώνει το άρθρο 24 του Συντάγματος,<sup>3</sup> περικλείεται ακόμη και σήμερα στις μοντέρνες έννοιες του θετικού δικαίου.<sup>4</sup> Επίσης γνωστοποιείται ότι το σύνολο των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, είτε αφορούν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος είτε τη διαφύλαξη αρχαιολογικών χώρων και μνημείων.

Πιο συγκεκριμένα, η αναφορά στους παραδοσιακούς οικισμούς, του άρθρου 24 του Συντάγματος ορίζει στην παρ. 6 ότι οι παραδοσιακές περιοχές και στοιχεία τους τελούν υπό την προστασία του κράτους. Επίσης, με την συνταγματική κατοχύρωση της αρχής της «αειφορίας», σύμφωνα με την οποία το Κράτος έχει την υποχρέωση για τη διαφύλαξη του πολιτιστικού περιβάλλοντος, η προστασία των παραδοσιακών οικισμών αποκτά μία νέα ευρύτερη διάσταση. Τη διάσταση αυτή οφείλει να λάβει οπωσδήποτε υπόψη του ο νομοθέτης κατά την εκπόνηση τόσο του «Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» όσο και των «Περιφερειακών» και των «Ειδικών Πλαισίων» που προβλέπει ο ν. 2742/1999 για τον «χωροταξικό σχεδιασμό και την αειφόρο ανάπτυξη». Άλλωστε, σύμφωνα με τον νόμο αυτό ο χωροταξικός σχεδιασμός κινείται γύρω από το τρίπτυχο «προστασία – ανάπτυξη – συνοχή» και έχει ως στόχο τη «συστηματική προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη των περιοχών, οικισμών, τοπίων, που διαθέτουν στοιχεία φυσικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς».<sup>5</sup>

1 Η Διεθνής Σύμβαση του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών «Για την προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς» (Παρίσι, Νοέμβριος 1972)

2 Σύμβαση του Συμβουλίου της Ευρώπης «Για την Προστασία της Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ευρώπης» (Γρανάδα, Οκτώβριος 1985), «Οι πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης ασκούν ουσιώδη ρόλο στην εξέλιξη της σκέψης για τη διάσωση της πολιτιστικής κληρονομιάς, παρά το ότι, «ο Πολιτισμός» δεν αποτελεί κοινή Ευρωπαϊκή Πολιτική. Τα κενά των Ιδρυτικών Συνθηκών (καμία αναφορά στον Πολιτισμό) κάλυψε η Συνθήκη του Μάαστριχτ (άρθρο 128) και στη συνέχεια η Συνθήκη της Λισσαβόνας -Μεταρρυθμιστική Συνθήκη-(άρθρα 167 και 107 παραγ.3δ). Σειρά προγραμμάτων, πρωτοβουλιών και χρηματοδοτικών πηγών στοχεύουν στη διασφάλιση της πολιτιστικής ταυτότητας της Ευρώπης.» ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΒΛΑΝΤΟΥ, ΑΜΑΛΙΑ ΚΟΥΔΟΥΝΗ, «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΩΝ. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΕΣ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΕΙΣ» Μάρτιος 2016

3 Μέρος Δεύτερο-Ατομικά κοινωνικά Δικαιώματα, Άρθρο 24 του Συντάγματος, παρ. 1, 2

4 Ο όρος θετικό δίκαιο σημαίνει την ισχύουσα, ρητά διατυπωμένη και υποχρεωτικής εφαρμογής νομοθεσία σε ορισμένο τόπο και χρόνο.

5 Ν. 2742/1999, Άρθρο 2, Παράγραφος 2ζ

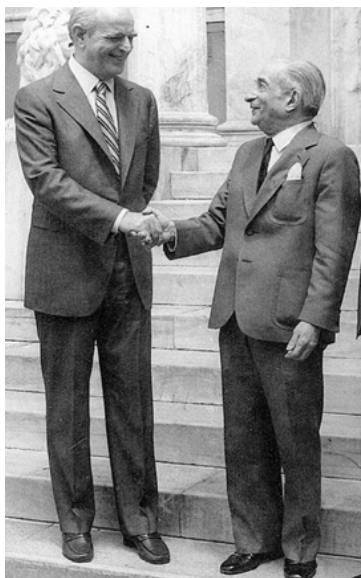
## Β. Ιστορική αναδρομή στο θεσμικό πλαίσιο για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών

Προσπαθώντας να αναδείξουμε μια ιστορική αναδρομή διαπιστώνουμε πως η προστασία των παραδοσιακών οικισμών της χώρας προβλέφθηκε για πρώτη φορά σε επίπεδο νόμου πριν από την ισχύ του Συντάγματος του 1975<sup>6</sup> (Εικ.1 ). Η ρύθμιση αυτή, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 880/1979 «περί καθορισμού ανώτατου ορίου

6 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ 8 ΦΕΚ Α' 124 /9.6.1973 ,»Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», Παράγραφος 6

συντελεστή δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», αφορούσε αποκλειστικά ακίνητα και εισήγαγε μία ειδικότερης μορφής προστασία στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Στη συνέχεια και υπό την ισχύ της Συνταγματικής διατάξεως του άρθρου 24, το άρθρο 79 παρ. 6 του ΓΟΚ του 73 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 622/1977,<sup>7</sup> με την οποία ορίσθηκε ότι «διά Π.Δ., εκδιδομένων με πρόταση από τον Υπουργό Δημοσίων Έργων κατόπιν αιτιολογημένης εκθέσεως της κατά περίπτωση αρμόδι-



Εικόνα 1. Κων/νος Καραμανλής (αριστερά), Κων/νος Τσάτσος (δεξιά)

7 Νόμος 622 ΦΕΚ Α' 171/20.6.1977, «Περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των δια την έκδοσιν οικοδομικών αδειών καταβαλλομένων φόρων, τελών, εισφορών και κρατήσεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων.»

ας υπηρεσίας, δύναται προς διατήρησιν ιδιαίτερου ιστορικού, λαογραφικού, πολεοδομικού, αισθητικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρος να χαρακτηρίζονται κτί-ρια ως διατηρητέα ή οικισμοί ή τμήματα αυτών ως παραδοσιακοί και να θεσπίζονται όροι και διάφοροι περιορισμοί για το παρόν Ν.Δ».

Σύμφωνα με το Π.Δ. της 13-11-1978, «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και των περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» , το οποίο συνιστά την πρώτη επίσημη κρατική απόπειρα ανάδειξης παραδοσιακών οικισμών, χαρακτηρίσθηκαν οικισμοί που είχαν καταγραφεί ως «παραδοσιακοί» μέχρι την ημέρα εκδόσεως του διατάγματος και εξειδικεύθηκαν οι όροι δομήσεως που εφαρμόζονται σ' αυτούς. Οι όροι δομήσεως τους τροποποιήθηκαν με το Π.Δ. της 25-4-1989, ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς του

νομού Κυκλάδων, ενώ ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν συγκεκριμένους οικισμούς ως «παραδοσιακούς» και θεσπίζουν αυστηρότερους ή διαφορετικούς όρους και περιορισμούς δομήσεως κατισχύουν των γενικών διατάξεων του προαναφερθέντος Π.Δ. της 13-11-1978.

Τέλος, και πριν περάσουμε στην ισχύουσα ρύθμιση του ΓΟΚ του 1985, όπως αυ-τός ισχύει μετά τον ν. 2831/2000, θα πρέπει να σημειώσουμε ότι και ο ν. 1650/86 αναφέρεται εμμέσως στους παραδοσιακούς οικισμούς στο άρθρο 19, όπου περιγράφονται τα κριτήρια χαρακτηρισμού και οι αρχές προστασίας του νόμου. Συγκεκριμένα, στην παρ. 6 του άρθρου 19 ο νόμος χαρακτηρίζει και προστατεύει ως «περιοχές οικο-ανάπτυξης» τις περιοχές που μπορούν να περιλαμβάνουν χωριά ή οικισμούς, «εφόσον παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία και ενδιαφέρον λόγω της ποιότητας των φυσικών και πολιτιστικών τους χαρακτηριστικών». Στις περιοχές μάλιστα αυτές επιδιώκεται η ανάπτυξη δραστηριοτήτων, όπως είναι ο «αγροτουρισμός», οι οποίες προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και στην τοπική αρχιτεκτονική. Αξίζει, εξάλλου, να σημειωθεί ότι οι «περιοχές οικοανάπτυξης», μπορεί να περιλαμβάνουν τόσο παραδοσιακούς οικισμούς όσο και περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και περιοχές προστασίας της φύσης. Επίσης, οφείλουμε να επισημάνουμε ότι με τους παραδοσιακούς οικισμούς καθώς και με τα διατηρητέα κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών ασχολούνται περισσότεροι του ενός κρατικοί φορείς, δηλαδή τόσο το ΥΠ.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., νυν Υ.Π.Ε.Ν., όσο και τα Υπουργεία Αιγαίου και Μακεδονίας και Θράκης, αλλά και το ΥΠΠΟ, γεγονός που δημιουργεί σύγχυση, καθώς υπάρχουν αλληλοκαλυπτόμενες και αλληλοσυγκρουόμενες αρμοδιότητες. Ωστόσο σχηματικά μπορούμε να πούμε ότι το ΥΠΠΟ παρέχει ειδική ρύθμιση που αφορά τον χαρακτηρισμό διατηρητέων κτιρίων για πολύ συγκεκριμένους λόγους που αφορούν τον ιστορικό ή καλλιτεχνικό χαρακτήρα του οικοδομήματος, ενώ από το ΥΠ.Ε.ΧΩ.Δ.Ε και τα άλλα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία παρέχεται η συνολική πολεοδομική ρύθμιση των όρων και περιορισμών δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς.

## **Γ. Η ισχύουσα ρύθμιση για την προστασία των παραδοσιακών οικισμών**

Με το Π.Δ. της 14-7-1999 κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο με τίτλο «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής νομοθεσίας», οι νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 2508/1997 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας». Συγκεκριμένα το άρθρο 110, όπως αυτό ισχύει μετά τον νόμο 2831/2000, αναφέρεται στους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια και γενικότερα στην προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς και κωδικοποιεί το άρθρο 4 του ΓΟΚ του 1985, το άρθρο 1 παρ. 2 ν. 1772/1988 και το άρθρο 22 του ν. 2300/1995.

Σε κάθε περίπτωση, η διατήρηση του χαρακτήρα των παραδοσιακών οικισμών συνδέεται άρρηκτα τόσο με τη συνταγματική προστασία του άρθρου 24 παρ. 6 όσο και με τις διατάξεις της σύμβασης της Γρανάδας του 1985 για την προστασία της



αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης που κυρώθηκε με το ν. 2039/1992 και εν-συ-νεχεία με το άρθρο 6 του ΝΟΚ (Ν. 4067/ ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012). Με την προ-ναφε-ρόμενη ρύθμιση καθορίζονται οι γενικοί όροι και παρέχεται πλήρης προστασία της αρχιτεκτονικής, αλλά και της φυσικής κληρονομιάς, κατά παρέκκλιση από τις διατά-ξεις του ΓΟΚ, που ρυθμίζουν τα άλλα κτίρια και τους οικισμούς. Ειδικότερα, με το άρθρο 4 του ΓΟΚ του 1985, όπως αυτό ισχύει μετά το ν. 2831/2000, καθορίζο-νται οι δυνατότητες προστασίας τόσο των ακινήτων της αρχιτεκτονικής όσο και της φυσικής κληρονομιάς, δηλαδή το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον των οικισμών, ενώ παράλλη-λα διευρύνεται η προστασία και σε παραδοσιακά στοιχεία του ανθρωπογε-νούς πε-ριβάλλοντος που βρίσκονται εκτός παραδοσιακών οικισμών, όπως είναι τα λιθό-στρωτα που ενώνουν οικισμούς, γεφύρια, φάροι κ.λπ.

Η προστασία αυτή αποσκοπεί στη διατήρηση αναλλοίωτων τόσο των μνημείων και των λοιπών στοιχείων που συνθέτουν την ιδιαίτερη ιστορική, καλλιτεχνική, αρχι-τε-κτονική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της χώρας όσο και του χώρου που τα περιβάλλει. Έτσι, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, νυν ΥΠ.ΕΝ. ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού, που είναι είτε ο Υπουργός Αιγαίου για την περιοχή του Αιγαίου είτε ο Υπουργός Μακεδονίας και Θράκης για την Βόρεια Ελλάδα, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας, γνώ-μη του αρμόδιου ΣΧΟΠ ή του συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου, του Ανώτατου Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου και του οικείου δημοτικού ή κοινο-τι-κού συμβουλίου, μπορεί να χαρακτηρίζονται:

α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών ως παραδοσιακά σύνολα,

β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, και

γ) αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα εντός ή εκτός οικισμών ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία μέσω θέσπι-σης ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και καθορισμού χρήσεων, κατά πα-ρέκκλιση από τις γενικές διατάξεις του ΓΟΚ και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

α. Η επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης στους παραδοσιακούς οικισμούς. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζουν:

α) τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφάνειας και των διαστάσεων των ε-ντός του οικισμού περιλαμβανομένων οικοπέδων,

β) το μέγιστο και ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών,

γ) τον αριθμό των ορόφων,

δ) το μέγιστο της επιφάνειας κάθε οικοπέδου που μπορεί να καλυφθεί από οι-κοδομές,

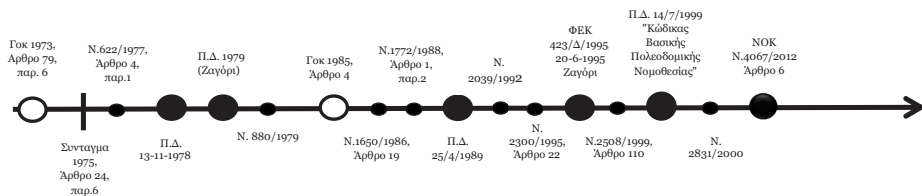
ε) το συντελεστή δόμησης, και

ζ) γενικά τους όρους και περιορισμούς κάτω από τους οποίους θα εκτελείται

κάθε εργασία δόμησης.

Σχετικά με τη νομική φύση αυτών των όρων και περιορισμών δόμησης πρέπει να επισημανθεί ότι η διοικητική πράξη επιβολής τους αποτελεί κανονιστική πράξη και όχι ατομική πράξη γενικού περιεχομένου, όπως είναι για παράδειγμα η πράξη εγκρίσεως της τροποποιήσεως του σχεδίου πόλης. Επομένως, το Π.Δ. με το οποίο επιβάλλονται οι περιορισμοί δεν χρειάζεται αιτιολογία και ελέγχεται μόνο από την άποψη της τήρησης των προϋποθέσεων που τάσσονται από το άρθρο 4 του ΓΟΚ και της μη υπέρβασης της εξουσιοδοτήσεως.

Επίσης με την επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης δεν αφαιρείται η ιδιοκτησία, όπως συμβαίνει με την αναγκαστική απαλλοτρίωση,<sup>8</sup> αλλά προσδιορίζεται το ουσιαστικό περιεχόμενό της. Συνεπώς, όπως δέχεται η νομολογία του ΣτΕ, εφόσον οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και επιβάλλονται προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, όπως είναι η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αποτελούν θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση ότι με αυτούς δεν εξαφανίζεται ή «δεν καθίσταται αδρανής» η ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της.

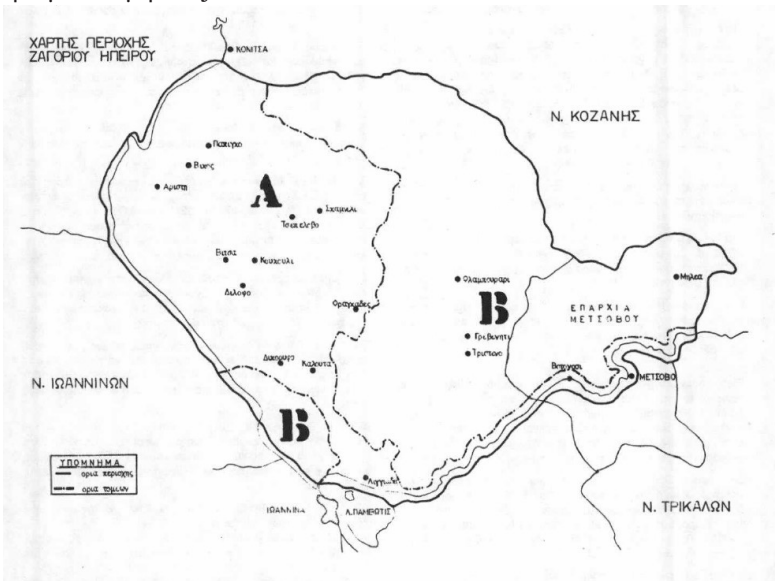


Εικόνα 2, Διάγραμμα χρονολογικής σειράς νόμων που αφορούν τους παραδοσιακούς οικισμούς

8 Ο όρος «απαλλοτρίωση» σημαίνει στέρηση του δικαιώματος κυριότητας και επιτρέπεται μόνο όταν γίνεται για δημόσιο συμφέρον και συνοδεύεται με την καταβολή προκαταβολικά δίκαιης και εύλογης αποζημίωσης (λαμβάνοντας υπόψη φυσικά υπεραξία και επίζημια επίδραση).

## Δ. Ισχύουσες Νομοθετικές Διατάξεις για την περιοχή Ζαγορίου

Ο αρχικός χαρακτηρισμός των οικισμών, που βρίσκονται στην περιοχή του Ζαγορίου, ως Παραδοσιακών, έγινε την 01/11/79 με το Προεδρικό Διατάγμα (ΦΕΚ 615/ τ Δ /01-11-79), με τίτλο: «Περί χαρακτηρισμού των υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών της ευρύτερης περιοχής Ζαγορίου (Ηπείρου) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».



Εικόνα 3, Διαχωρισμός του Ζαγορίου σε Α και Β ζώνη

Στο πρώτο άρθρο του διατάγματος προσδιορίζεται η ζώνη (Εικ. 3) που καταλαμβάνει η γεωγραφική περιοχή εφαρμογής αυτού. Στο δεύτερο άρθρο αναφέρονται οι οικισμοί της περιοχής που περιλαμβάνονται σε δύο τομείς. Τον πρώτο τομέα αποτελούν οι οικισμοί: Πάλιγκο, Βίκος, Άγιος Μηνάς, Αρίστη, Μεσοβούνι, Άνω & Κάτω Πεδινά, Ελαφότοπος, Βίτσα, Μονοδένδρι, Δίλοφο, Κουκουλί, Καπέσοβο, Τσεπέλοβο, Βραδέτο, Σκαμνέλι, Κήποι, Νεγάδες, Φραγκάδες, Ελάτη, Μανάσση, Καλουτά, Λιγκιάδες, Βοτονόσι και Δικόρυφο, ενώ στη δεύτερο τομέα βρίσκονται οι υπόλοιποι οικισμοί της ζώνης εφαρμογής του διατάγματος.

Στο επόμενο άρθρο προσδιορίζονται οι όροι δόμησης που εφαρμόστηκαν στους ανωτέρω τομείς. Θα πρέπει εδώ να τονιστεί ότι εμφανίζονται σημαντικές διαφοροποιήσεις ανάμεσα στους οικισμούς των δύο τομέων. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι τα ελάχιστα όρια σε σχέση με τα εμβαδά και τις διαστάσεις (πρόσωπο και βάθος) των οικοπέδων/αγροτεμαχίων στον τομέα Β) είναι μεγαλύτερα από τον τομέα Α, ενώ αντίστοιχες διαφοροποιήσεις παρατηρούνται στο μέγιστο ποσοστό κάλυψης (60% στο τομέα Α και 50% στον τομέα Β), στις κατά παρέκκλιση διατάξεις και στους συ-

ντελεστές δόμησης (1 στο τομέα Α και 0,80 στον τομέα Β).<sup>9</sup>

Επιπροσθέτως για τις κατοικίες και στους δύο τομείς δεν επιτρέπεται πάνω από τον τελευταίο όροφο καμία κατασκευή (βοηθητικοί χώροι, κλιμακοστάσιο, απολήξεις) εκτός από τη στέγη και απαγορεύεται η κατασκευή ορόφου σε εσοχή. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων καθορίστηκε στα επτά (7) μέτρα χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το ύψος της στέγης και σε περίπτωση κεκλιμένου επιπέδου το παραπάνω ύψος αυξάνεται κατά δύο (2) μέτρα σε σχέση με την προηγούμενη περίπτωση.

Το τέταρτο άρθρο περιγράφει τη σύνθεση των κατοικιών και τα μορφολογικά χαρακτηριστικά αυτών. Ρητά τονίζεται ότι όλες οι οικοδομές πρέπει να καλύπτονται με στέγη, η κλίση και η μορφή της οποίας πρέπει να είναι ίδια με τις παραδοσιακές στέγες. Στον τομέα Α η επικάλυψη της στέγης προβλέπεται να γίνεται με άσπρες ή μαύρες πλάκες αναλόγως τα στοιχεία που επικρατούν σε κάθε οικισμό. Αντιθέτως στον τομέα Β η επικάλυψη εκτός των προαναφερομένων μπορεί να γίνει και με κεραμίδια. Ακολούθως γίνεται λεπτομερής περιγραφή χαρακτηριστικών στοιχείων των οικιών που σχετίζονται με τις τοιχοποιίες, τις ασβεστολιθικές πλάκες, με τα ανοίγματα των θηρών, παραθύρων και προθηκών καταστημάτων, με την κατασκευή εξωστών (υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τις διαστάσεις κατασκευής και τα υλικά υποστήριξης στους δύο τομείς), τα κάγκελα των εξωστών (ξύλινα και μεταλλικά), τα προστεγάσματα, τους χρωματισμούς των εξωτερικών όψεων των τοίχων (και εδώ εμφανίζεται διαφοροποίηση ανάμεσα στους δύο τομείς).<sup>10</sup>

Τέλος υπάρχουν διατάξεις που απαγορεύουν αλλά και επιβάλλουν περιορισμούς στα παρακείμενα στοιχεία που συνθέτουν την εικόνα της εκάστοτε οικίας. Ενδεικτικά αναφέρουμε την απαγόρευση εγκατάστασης φωτεινών επιγραφών, διαφημιστικών πινακίδων, κατασκευής κτιρίων σε υποστυλώματα, εγκατάστασης βιομηχανικών κτιρίων, οργανωμένων κτηνοτροφικών μονάδων, κοπής μαρμάρων κλπ. Σε σχέση με τους περιορισμούς επιτρέπεται η ανάρτηση απλών επιγραφών καταστημάτων σε περιορισμένη διάσταση και μόνο με σκούρο φόντο χρώματος μπλε, πράσινου, καφέ, κόκκινου, μαύρου και γκρι. Επίσης εάν το οικοπέδο διαθέτει, αυλή επιβάλλεται η κατασκευή μαντρότοιχου με απλή λιθοδομή σύμφωνα με τα υλικά που έχουν τοποθετηθεί στην οικοδομή. Τα βοηθητικά κτίρια διαμορφώνονται σύμφωνα με τα αναφερόμενα ανά τομέα και με τα υλικά και τις χρήσεις των παραδοσιακών προτύπων.

Στις 20 Ιουνίου του 1995 (ΦΕΚ 423/Δ/1995) ακολούθησε τροποποίηση του αρχικού Διατάγματος του Ζαγορίου, με κατάργηση των τομέων Α και Β που αναφέρονται σ' αυτό και μετονομασία τους σε ομάδες Α και Β, στις οποίες έχουν μεταβληθεί και οικισμοί που τις αποτελούν. Έτσι στην Α ομάδα δεν συμπεριλαμβάνονται με βάση

9 Π.Δ (ΦΕΚ 615/ τ Δ /01-11-79) Άρθρο 3, «Περί χαρακτηρισμού των υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών της ευρύτερης περιοχής Ζαγορίου (Ηλείου) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

10 ΑΡΘΡΟΝ 4

Σύνθεση – Μορφολογικά Στοιχεία, Βλέπε Παράρτημα ερευνητικής εργασίας

την τροποποίηση οι οικισμοί Άγιος Μηνάς, Μεσοβούνι, Μανάσση, Καλουτά, Λιγκιάδες και Βοτονόσι που έχουν μεταφερθεί στην Β' ομάδα οικισμών. Η Α' ομάδα συμπεριλαμβάνει είκοσι (20) οικισμούς και η Β' ομάδα σαράντα ένα οικισμούς (41). Θα πρέπει να τονιστεί ότι στην δεύτερη ομάδα υπάρχουν και οικισμοί που δεν βρίσκονται στη γεωγραφική περιοχή του Ζαγορίου αλλά γειτνιάζουν μ' αυτή (βλέπε Μάζια, Καλλιθέα, Χρυσοβίτσα, Πέραμα, Περίβλεπτος κλπ)(Εικ. 4).



Εικόνα 4, Τροποποίηση των ζωνών σε «τομείς» και κατάταξη όλων των οικισμών ανά τομέα

Αρχικά γίνεται προσδιορισμός των κριτηρίων αναφορικά με την τοποθέτηση του εκάστοτε κτιρίου εντός του οικοπέδου (στην προηγούμενη έκδοση του Π.Δ., η τοποθέτηση του οικοπέδου προσδιορίζονταν από την Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου). Για το σκοπό αυτό δεν θα πρέπει να βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού, θα πρέπει να προστατεύεται η θέα των κοινόχρηστων χώρων καθώς και όμορων κτιρίων και οικοπέδων και δεν θα πρέπει να διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών.

Ακολουθώς εξειδικεύονται τα στοιχεία που αφορούν την επιφάνεια εμβαδού ανά όροφο που δύναται να κτιστεί τόσο για το κυρίως κτίριο όσο και για τις λοιπές χρήσεις. Γίνεται ειδική μνεία στο μέγιστο επιτρεπτό ύψος οικοδομής σε κεκλιμένο επίπεδο, με σημείο αναφοράς φυσική ή τεχνητή στάθμη (δεν μπορεί να υπερβαίνει τη φυσική περισσότερο από 0,60 εκατοστά). Προσδιορίζονται επιπλέον τεχνικά μορφολογικά χαρακτηριστικά (επίχριση εξωτερικών όψεων κτιρίων, υποστήριξη εξωστών με επιχρισμένο τοιμεντένιο στήριγμα) για σειρά οικισμών (Κρύα, Λυκοτριχί, Πέραμα, Περίβλεπτος, Λιάπη Ιτέας, Ιτέα, Κρανούλα, Ανθρακίτης, Αγ. Απόστολοι, Ασπράγγελοι, Μάζια, Μεσοβούνι, Χρυσοβίτσα, Καλλιθέα, Καβαλάρι, Δεμάτι, Πέτρα

και Κρυόβρυση) που γεωγραφικά βρίσκονται στο Ανατολικό Ζαγόρι και πέριξ αυτού.

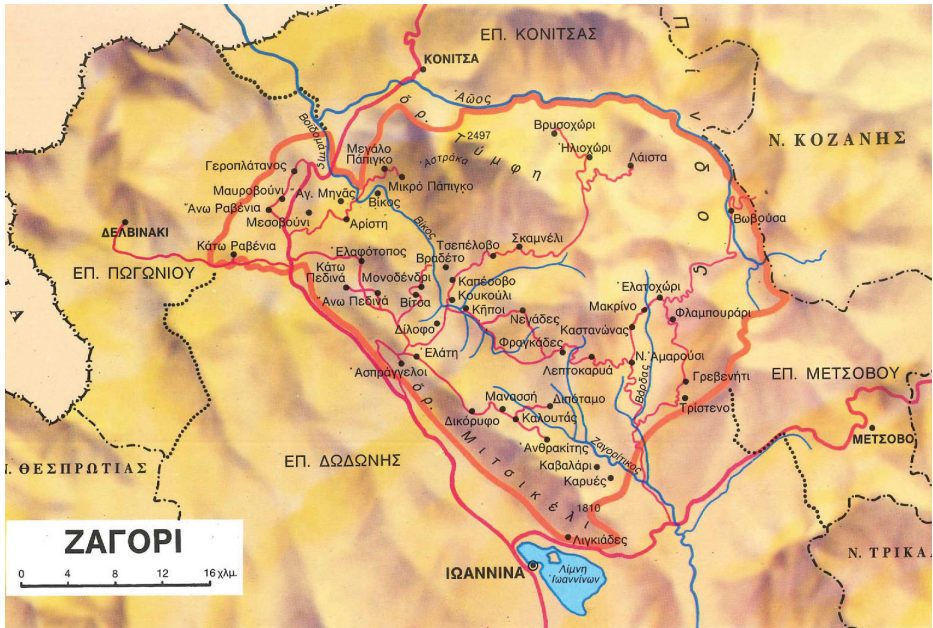
Σε σχέση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (ΟΤΕ, ΔΕΗ, ύδρευση) αυτά θα πρέπει να είναι υπόγεια και η τοποθέτηση μετρητών σε κάθε οικία θα πρέπει να γίνεται σε σημείο που να μην είναι εμφανές από κοινόχρηστο χώρο. Επίσης γίνεται αναφορά και για τη θέση που πρέπει να τοποθετούνται οι ηλιακοί θερμοσίφωνες. Επίσης έχουν ενσωματωθεί άρθρα αναφορικά με τα ερειπωμένα κτίρια, τους τοίχους αντιστήριξης, την επισκευή και αποκατάσταση παλιών κτιρίων. Τονίζεται ρητά ότι απαγορεύεται η κατάτμηση των οικοπέδων που είναι κάτω από 1000 τμ.

Είναι φανερό ότι στο τροποποιημένο Π.Δ., ο νομοθέτης προσπαθεί να καλύψει τόσο τα κενά που εμφανίστηκαν με την εφαρμογή του αρχικού Π.Δ. για τα Ζαγοροχώρια, όσο και να προσαρμοστεί στις συνθήκες και στον τρόπο ζωής της περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι πρόκειται για μια καθαρά αγροτική περιοχή ή οποία έχει αρχίσει να εξελίσσεται τουριστικά με την χρηματοδότηση διαμέσου της ΕΕ, της κατασκευής καταλυμάτων.

## 2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### Α. ΤΟ «ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ» ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΤΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ ΩΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ»

Το Ζαγόρι αποτελεί μία ορεινή γεωγραφική ενότητα. (Εικ. 5)\*



Εικόνα 5, Γενικός Χάρτης Ζαγορίου

Με βάση τα γεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής, οι οικισμοί διακρίνονται σε δύο ενότητες. Η μία ομάδα εντοπίζεται στο κεντρικό και δυτικό Ζαγόρι όπου κυριαρχεί ο ασβεστόλιθος, ο οποίος έχει πιο ανοικτά χρώματα (Εικ. 6)



Εικόνα 6, Σχολείο Καπέσβου

και η άλλη στο ανατολικό όπου υπερτερεί ο αργιλικός ασβεστόλιθος με σκούρους χρωματισμούς των πετρωμάτων (Εικ. 7). Οι διαφοροποιήσεις αυτές καθορίζουν και την αισθητική του οικιστικού τοπίου. Έτσι στο κεντρικό και δυτικό Ζαγόρι όπου κυριαρχούν τα γυμνά βράχια, ο χαρακτήρας των οικοδομημάτων είναι περισσότερος αυ-



στηρός και μορφολογικά ενταγμένος στον περίγυρο. Στο ανατολικό Ζαγόρι ο αργιλικός ασβεστόλιθος – βλέπε περισσότερα επιφανειακά ρεόντα ύδατα και περισσότερο εκμεταλευσίμη ξυλεία- δένονται περισσότερο με τα χρώματα του αγρού.

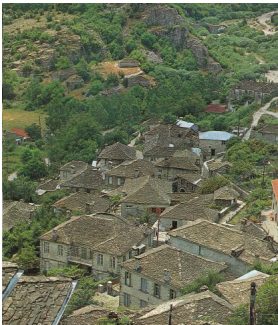


Εικόνα 7, Παράδειγμα Ανατολικού Ζαγορίου

## 1. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΤΟΥ ΖΑΓΟΡΙΟΥ

Οι οικισμοί του ζαγορίου χαρακτηρίζονται από την ομοιογένεια των κτισμάτων την καθαρότητα και την σαφήνεια τους εικόνα 25. Τα κριτήρια επιλογής χωροθέτησης των οικισμών δεν διαφέρουν από εκείνα σύμφωνα με τα οποία χτίστηκαν οι πρώτοι ηπειρωτικοί οικισμοί. Αναλυτικότερα η επιλογή της θέσης έγινε με βάση:

- α) την τοπογραφία της περιοχής (θέση κατάλληλη για δόμηση και μάλιστα πλαγιές) (Εικ. 8)
- β) την απόσταση από τους χώρους δουλειάς



Εικόνα 8, Κήποι Ζαγορίου

- γ) τη σύνδεση με τους άλλους οικισμούς ή τα γεφύρια λιθόστρωτα μονοπάτια
- δ) τη δυνατότητα οπτικής επικοινωνίας (Εικ.6)
- ε) τις συνθήκες ασφαλείας (Όχι ευδιάκριτη, κρυμμένη από τις πολυσύχναστες στρατές ληστών και τούρκων)
- στ) τον προσανατολισμό και τη θέα αμφιθεατρικά σε πλαγιές προσήλιες προφυλαγμένη από δυσμενείς ανέμους στραμμένη προς τη θεά παρένθεση και ζητά την ύπαρξη βοσκής και νερού όχι πάντα καθώς υπάρχουν χωριά (Βίτσα, Μονοδένδρι) που υδρεύονται αποκλειστικά από στέρνες για τους ανθρώπους και τα ζώα. Οι οι-

κισμοί έχουν χαρακτήρα αμυντικό με σχετικά πυκνή δόμηση, όπου το κάθε κτίσμα είναι υπεύθυνο για την αμυντική του ικανότητα η ιδιοκτησία η κάθε ιδιοκτησία περικλείεται από ψηλούς πέτρινους μαντρότοιχους -οβροοί- με ύψος γύρω στα 2 με δυόμισι μέτρα και πάντα ξύλινες αυλόπορτες που σφραγίζουν τους πέτρινους μαντρότοιχους οι οποίες αποτελούν ισχυρό φράγμα ανάμεσα στη δημόσια και ιδιωτική ζωή (Εικ. 9-13).

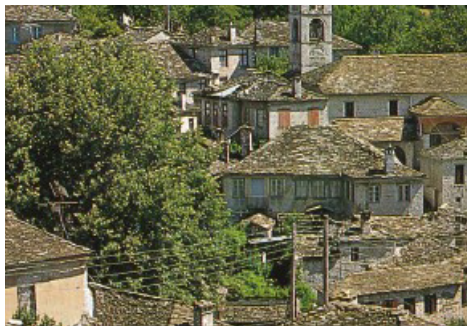
Η θέση του κτίσματος με σωστό οικόπεδο είναι ανάλογη των συνθηκών του οικοπέ-



Εικόνα 9, Άποψη Διλόφου Ζαγορίου και εμφάνιση οπτικής επικοινωνίας με απέναντι χωριά



Εικόνα 10, Απόσπασμα Βίτσας Ζαγορίου



Εικόνα 11, Δίλοφο Ζαγορίου, Καλντερίμι



Εικόνα 12, Βίτσα Ζαγορίου, Αυλόπορτα



Εικόνα 13, Δίλοφο Ζαγορίου, Διάταξη κτίσματος

δου (κλίσεις, προσανατολισμός, διαστάσεις, θέα) και της θέσης του στον οικισμό. Η ελεύθερη επιφάνεια (αυλή) δεν καταλαμβάνει μεγάλο ποσοστό χώρου ιδιαίτερα προς το κέντρο του οικισμού (Εικ. 14).

Οι περισσότεροι οικισμοί ήταν μονοκεντρικοί με σημείο αναφοράς το μεσοχώρι

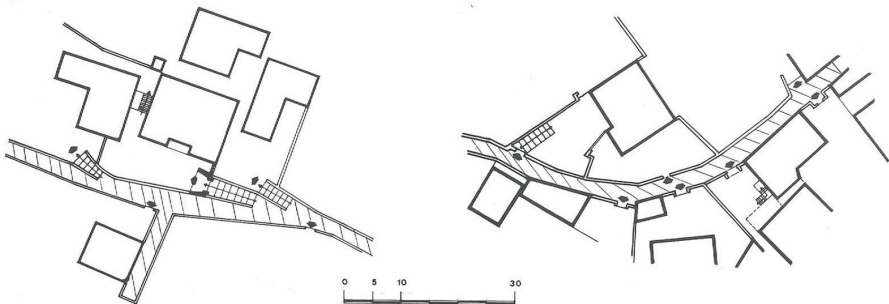


Εικόνα 14, Απόψη από το «μεσοχώρι» Διλόφου-Απουσία ελεύθερων χώρων (αυλής)



Εικόνα 15, Σκαρίφημα οικισμού Μεγάλου Πάπτιγκου

(πλατεία) και γύρω τα σπίτια κατά γειτονιές-μαχαλάδες. Οι γειτονιές αυτές είναι χτισμένες με ελεύθερο τρόπο με κριτήρια υπαγορευμένα από τη θέα, τον ηλιασμό και την κλίση του εδάφους. Η σύνδεση των δημόσιων χώρων με τα ιδιωτικά κτίσματα (Εικ. 15-17) πραγματοποιείται με ένα δίκτυο πεζοδρόμων (καλντερίμια) για την διευκόλυνση της κίνησης εντός του χωριού.



Εικόνα 16, Σχέση ιδιωτικού και δημόσιου χώρου, Μεγάλο Πάπτιγκο



Εικόνα 17, Ανάπτυγμα Μικρού Πατίγκου, Σχέση ιδιοκτησιών με το δίκτυο πεζοδρόμων (καλντερίμια)

## 2. ΜΟΡΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΥΛΙΚΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Το κτίριο στο Ζαγόρι δομείται με τρόπο που να μπορεί να έχει προστασία από τις δυσμενείς καιρικές συνθήκες, ιδιαίτερα τις βροχές τους ανέμους και τα χιόνια που επικρατούν στην περιοχή αυτή, τις επιδρομές και ληστείες κατά τα παλαιότερα χρόνια κυρίως μετά την πτώση του Αλή Πασά. Οι στάθμες που αποτελούν το κτίσμα μπορεί να είναι είτε 2 είτε 3 ανάλογα το πρηνές του εδάφους με ογκοπλασία καθαρά κυβικής μορφής. Επισημαίνεται πως η διακόσμηση στις εξωτερικές επιφάνειες λείπει, τα ανοίγματα υπάρχουν μόνο στον όροφο και πολεμίστρες στο ισόγειο σε κτίσματα τα οποία είναι πιο παλιά χρονολογικά. Αισθητή την παρουσία της στη μορφολογία του κτιρίου εξωτερικά πραγματοποιεί η λιθοδομή που είναι πάντα ανεπίχριστη και συνδέει το κύριο μέρος της τοιχοποιίας του κτιρίου μέσω του γείσου -την γριπήδα- με τη στέγη, η οποία δεν προεξέχει πολύ από την τοιχοποιία του κτιρίου. Βέβαια το ύψος της δεν υποδηλώνει κάτι παραπάνω από την ίδια την τοιχοποιία καθότι έχει το ίδια υφή και χρώμα με τις πέτρες της τοιχοποιίας (Εικ. 15).

Παρόλα αυτά υπάρχουν κάποιες μορφολογικές διαφοροποιήσεις λόγω της αλλαγής του φυσικού περιβάλλοντος στις διάφορες περιοχές του ζαγορίου (Ανατολικό, Κεντρικό, Δυτικό). Στο Ανατολικό Ζαγόρι ευδοκίμουν οι δασικές εκτάσεις και η μαύρη γρανιτώδεις πέτρα. Σε σχέση με το δυτικό Ζαγόρι, τα σπίτια έχουν εξώστες



Εικόνα 18, Μορφή κατοικίας στο Ζαγόρι



Εικόνα 19, Οικία Στούρτζα, Νεγάδες Ζαγορίου

κλειστούς ή ανοιχτούς πιο μεγάλο γείσο στη στέγη και περισσότερη χρήση ξύλου (Εικ. 19). Ο χρωματισμός της πέτρας έρχεται σε απόλυτη αρμονία με το σκούρο πράσινο χρώμα των δασών. Σε αντίστοιχη περίπτωση στο δυτικό ζαγόρι η κυριαρχία των γκριζών βράχων έρχεται σε συνδιαλλαγή με τις λευκές ασβεστολιθικές πέτρες κάνοντας το ύφος των κτιρίων πιο αυστηρό. Οι προεξοχές των κτιρίων είναι μικρές και όπου χρειάζεται απαραίτητες, χωρίς διακοσμητικά στοιχεία. Της εξάρσεις στην όλη σύνθεση να αποτελεί η κατακόρυφη προεξοχή της καμινάδας (Εικ.20-21).

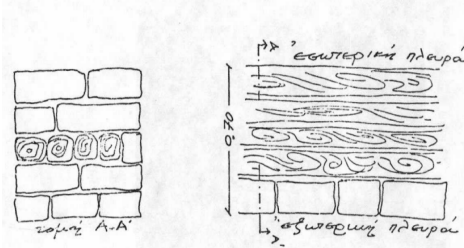


Εικόνα 20, Απόλειξη καμινάδας

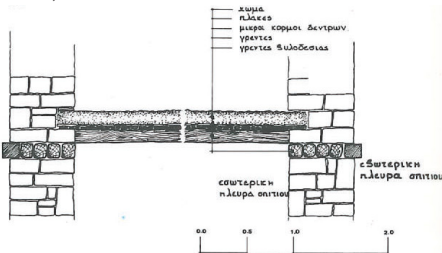


Εικόνα 21, Απουσία διακοσμητικών στοιχείων

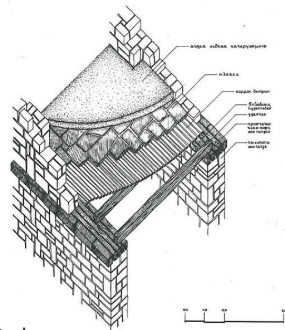
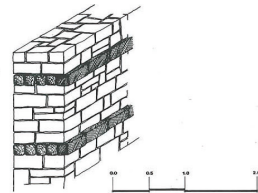
Στο κεντρικό ζαγόρι ανάλογα με την τοποθεσία του κάθε κτίσματος αυτό παραλαμβάνει τα χαρακτηριστικά των 2 προηγούμενων μερών του ζαγορίου καταλήγοντας έτσι να έχουν ένα μικτό αποτέλεσμα. Ο λίθος ως βασικό δομικό υλικό στην περιοχή του ζαγορίου συναντιέται σε 3 είδη: Ασβεστολιθικός λευκός η γκρι ανοιχτός βγρανιτώδεις με χρώμα σκούρο πορώδης ασβεστόλιθος. για την επιστέγαση προτιμά τη μαύρη πλάκα λόγω της υψηλής αντοχής της σε θερμοκρασιακές διακυμάνσεις.



Εικόνα 22,



Εικόνα 23,



Εικόνα 24,

Η τοιχοποιία έχει πάχος 60-70 cm χωρίζεται με οριζόντια διαζώματα από ξυλοδεσιές σε απόσταση 70 παύλα 100 εκατοστών. Οι ξυλοδεσιές είναι καθρόνια δρύινα ή κέδρινα τα οποία τοποθετούνται σε όλο το πάχος του τοίχου εκτός της εξωτερικής πλευράς και αυτό δημιουργείται λόγω προστασίας από τις καιρικές συνθήκες (Εικ. 22-24).

Η λιθοδομή αφορά όλες τις φέρουσες τοιχοποιίες του κτίσματος από τα θεμέλια μέχρι τη στέγη. Η μη φέροντες τοίχοι συνήθως εσωτερικά χωρίσματα κατασκευάζονται από ξύλινο σκελετό και σοβάτίζονται ορίζοντας το «μπαγδατί».

Όσον αφορά τη χρήση του ξύλου στις συγκεκριμένες κατασκευές μπορεί να ειπωθεί πως χρησιμοποιείται για εσωτερικές χρήσεις πλην των κουφωμάτων που αποτελούν και εξωτερική χρήση. Στο ανατολικό Ζαγόρι όπου υπάρχει μεγαλύτερη δασική έκταση χρησιμοποιείται και σε εξωτερικούς τοίχους.

Η χρήση του ξύλου έρχεται να σφραγιστεί για το σκελετό της στέγης η οποία είναι τετράριχτη και ακολουθεί το περίγραμμα της κάτοψης με μία προέκταση βέβαια για την πιο άμεση απορροή των βρόχινων υδάτων εκτός της τοιχοποιίας.

### 3. ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΣΠΙΤΙΟΥ

Η κάτοψη των κατοικιών στο Ζαγόρι είναι ορθογωνική, τετράγωνη, παραλληλόγραμμη, γάμα ή και πι και τούτο συμβαίνει καθότι μπορεί η τελική σύνθεση να προκύπτει κατά καιρούς από προσθήκες. Η τυπολογία τους αναλύεται με βάση μια χρονολογική σειρά παύλα εξέλιξη. Μπορούμε να συμπεράνουμε πως υπάρχουν 3 φάσεις που διαμορφώθηκαν μέχρι το 1850 έως 60 και ένας τελευταίος τύπος που δημιουργεί διαμορφώθηκε μετά το 1870 -80. Ο διαχωρισμός αυτός αναλύεται μέσω του τρόπου κατασκευής των ξερολιθιά ή τοιχοποιία με κονίαμα και από επιμέρους μορφολογικά χαρακτηριστικά.

Ετσι κατανέμονται σε τρεις τύπους οι οποίοι είναι οι εξής:

#### **Τύπος Α «γιαγιά»**

Τα σπίτια που διαμορφώθηκαν γύρω στα 1650 και συναντώνται σπάνια, συνήθως ενσωματωμένα σε άλλες μεταγενέστερες κατασκευές-προσθήκες. Η επιφάνεια που καταλαμβάνουν είναι συνήθως μικρής έκτασης και περιλαμβάνουν υπερυψωμένο υπόγειο και χαμηλό ισόγειο.

Ένα ή δύο δωμάτια στον όροφο εξαντλούν τους χώρους κατοικίας, ενώ στο υπόγειο φιλοξενούν αποθήκες ή στάβλους. Η σκάλα ανόδου τοποθετείται κατά κανόνα στο εξωτερικό. Αξιωματικώς είναι το γεγονός ότι στα κτίρια αυτά δεν υπάρχει χώρος τζακιού και εκτός της θύρας εισόδου σπάνια υπάρχουν παράθυρα. Η θέρμανση επιτυγχάνεται με το άναμμα της φωτιάς ελεύθερα κοντά σε έναν από τους εξωτερικούς τοίχους και ο καπνός εξέρχεται ελεύθερα από τη στέγη. Δεν υπήρχαν κρεβάτια ή άλλες ανέσεις. Η ζωή της οικογένειας εξαντλούνταν συνήθως εκτός σπιτιού. Σε μεταγενέστερους τύπους παρατηρούμε προσθήκη ενός δωματίου σε σχήμα γάμα (Εικ. 26), με τοξωτή την πόρτα του ισογείου με πλατύσκαλο στεγασμένο και

ξύλινο περιμετρικό κιγκλίδωμα γιατί στη θέση της γωνίας διαμορφώνεται το τζάκι και η καμινάδα. Εκατέρωθεν του τζακιού παρατηρούνταν δυο 3 μικρές εσοχές στον τοίχο που λέγονται φρίδες ή σκαλοφρίδες και ήταν το πρώτο σημείο του σπιτιού που απόκτησε ξύλινη σκαλιστή επένδυση. Το πάτωμα εξακολουθούσε να είναι από χώμα αλλά το δωμάτιο με το τζάκι απέκτησε ξύλινο ταβάνι (Εικ. 26).

### **Τύπος Β «μάννα»**

Μετά το 1700 και ως το 1750, εμφανίζεται ένας άλλος τύπος σπιτιού που οφείλει την καταγωγή του στον ευρύτερο βαλκανικό χώρο. Είναι κατά κανόνα διώροφο σπίτι και περιλαμβάνει 4 χώρους στον όροφο, με σαφή λειτουργία (Εικ. 29,30) Κουζίνα, χειμερινό και καλοκαιρινό δωμάτιο και δωμάτιο υποδοχής των ξένων.

Το ισόγειο, που ακολουθεί την ίδια διάταξη, χρησιμοποιείται για τα ζώα και ως αποθήκη. Στο χειμερινό υπνοδωμάτιο υπήρχε άμεση σχέση με το μαγειριό με το φούρνο το δάπεδο ήταν πατημένο χώμα και για ανοίγματα υπήρχαν φεγγίτες (μπατζαδες). Προσθήκη αποτέλεσε ένα ακόμα δωμάτιο καλύτερα τακτοποιημένο για τους επισκέπτες, ο νοντάς. Η σκάλα ως είσοδος στο ισόγειο αποκτά περισσότερα σκαλοπάτια και καταλήγει σε δωμάτιο ημιυπαίθριο του ισογείου το χαγιάτι. Είναι σαφώς μεγαλύτερο και ψηλότερο από το προηγούμενο και καλύτερης ποιότητας κατασκευής. Λίγα αλλά συμμετρικά παράθυρα ανοιγμένα κυρίως στην νότια όψη φωτίζουν το εσωτερικό. Η κατασκευή τους είναι από πέτρα κατά το ισόδομο σύστημα με επαρκείς διατομές που διασφαλίζουν τους ενοίκους από τους σεισμούς. Λόγω των προσθηκών που συνέβησαν σε αυτές τις κατασκευές σήμερα διακρίνονται με δύσκολο τρόπο ο συγκεκριμένος τύπος κατοικίας.

### **Τύπος Γ «θυγατέρα»**

Ο τρίτος τύπος σπιτιού διαμορφώθηκε από τα τέλη του 18ου αι. και ολοκληρώνεται στον ύστερο 19ο αι. (Εικ. 31).<sup>11</sup>

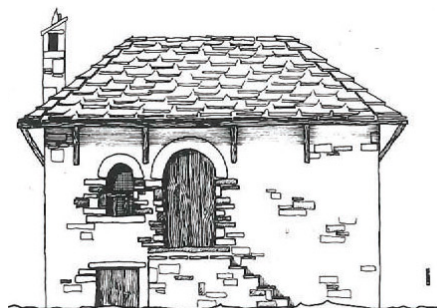
Το σπίτι γίνεται δηλωτικό του πλούτου του ιδιοκτήτη. Σπάνια επιδιορθώνεται το παλαιό. Νέα κτίρια μεγάλα σε μέγεθος, με πολλά δωμάτια στον κάθε όροφο και πολυτέλεια στα υλικά χαρακτηρίζουν την περίοδο αυτή. Η δραστηριότητα του σταβλισμού απομακρύνεται από το σπίτι και κάθε χώρος αποκτά την δική του χρήση. Η κατασκευή γίνεται σύμφωνα με τα ξένα πρότυπα πλούσια εσωτερική διακόσμηση με ξύλο και ζωγραφική στους τοίχους (Εικ. 33).<sup>12</sup>

Η σκάλα είναι ξύλινη με πέτρινα τα 4-5 πρώτα σκαλοπάτια, η κρεβάτα κλείνεται από μία ή 2 πλευρές της με ξυλοκατασκευή το κιπέγκι (Εικ. 41) με παράθυρα στο γύρο προεξέχοντας λίγο από το περίγραμμα της κάτοψης του ισογείου -σιανισίνι- (Εικ. 33.) Οι σκαλοφρίδες αντικαταστάθηκαν από τη μεσάντρα οι οποίες μια σειρά-

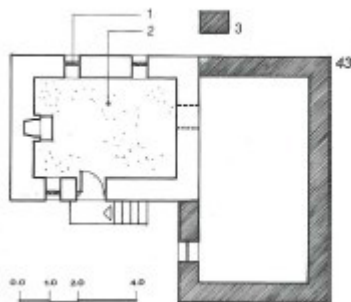
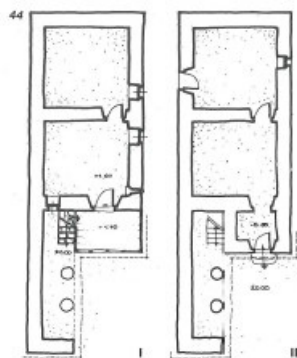
11 Είναι η εποχή που οι κάτοικοι της περιοχής ταξιδεύουν, δημιουργώντας τους γνωστούς εμπορικούς οίκους στις μεγαλύτερες πρωτεύουσες της Ευρώπης. Ιδιαίτερη νομοθεσία, εξασφαλίζει μειωμένη φορολογία, και την απουσία Οθωμανών από την περιοχή, άρα περισσότερη ελευθερία.

12 Τα συγκεκριμένα στοιχεία των κτισμάτων διαμορφώνονταν από συντεχνίες των μαστόρων των χωριών της Κόνιτσας ξυλουργούς από το Γοργολόταμο και ζωγράφους από τους Χιονιάδες.

πό ντουλάπια οι οποίες τοποθετούνται απέναντι στο τζάκι κατάλληλα διακοσμημένες ενώ προς την πλευρά του τζακιού στο μαντζάτο υπάρχει υπερύψωση 30 με 40cm του πατώματος δημιουργώντας χώρο ύπνου, τα μπάσια. Διακρίνονται οχυρωματικά στοιχεία που εξασφαλίζουν τον πλούτο των ιδιοκτητών. Το ιδιαίτερο γεγονός ότι οι ένοικοι του σπιτιού ήταν κατά το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου γυναίκες και παιδιά, (οι άνδρες ταξίδευαν και εμπορεύονταν μακριά από το σπίτι), ώθησε τους κατασκευαστές να δίνουν μεγάλη προσοχή σε αυτό. Ο όγκος του κτίσματος διαμορφώνεται ελεύθερα σε διάφορα γεωμετρικά στερεά, ενσωματώνονται ανοικτοί χώροι, στέγαστρα στο ισόγειο, στοές με τοξωτά υποστηρίγματα, και γενικά μεγάλα ανοίγματα αρμονικά τοποθετημένα στις όψεις χαρακτηρίζουν τα κτίσματα της εποχής (Εικ. 31-34).



Εικόνα 25, Τύπος Α «Γιαιά»



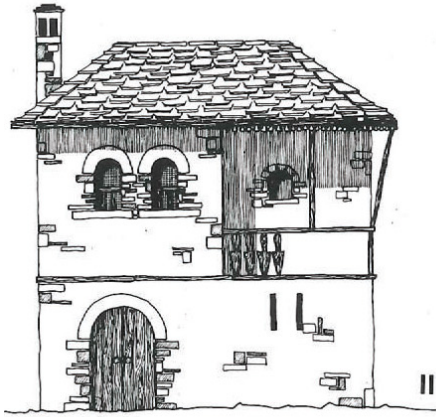
Εικόνα 27

Προσθήκη δωματίου στον τύπο Α, σε σχήμα «Γάμμα». 1. ξύλινο κικλίδωμα, 2. χώμα, 3. προσθήκη (πηγή: Κ. Λαζαρίδης, ανέκδοτες σημειώσεις).

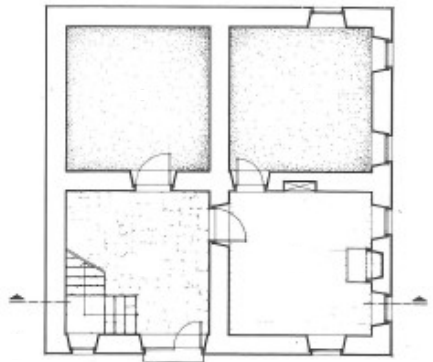
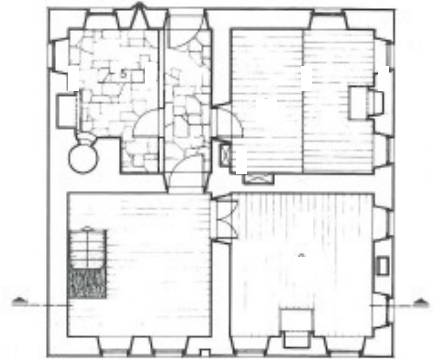
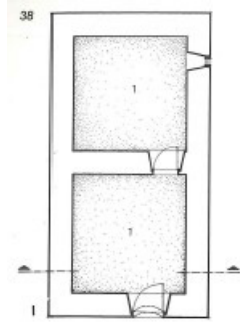
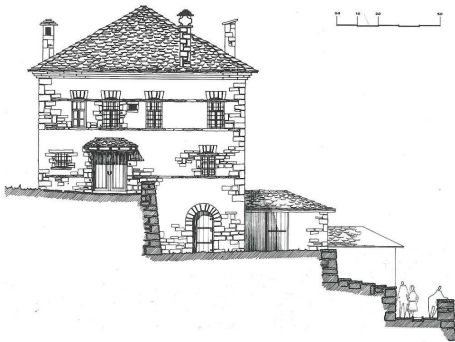
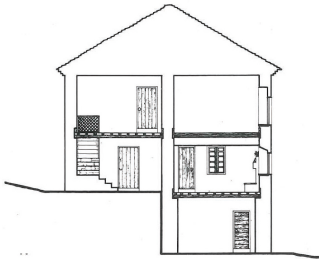


Εικόνα 26, Κάτοψη





Εικόνα 28, Τύπος Β «Μάνα»



Εικόνα 30, Κάτοψη Υπτογείου, Ισογείου και Ορόφου, Τομή και όψη, Κατοικία Λώλη, Μικρό Πάπγκο



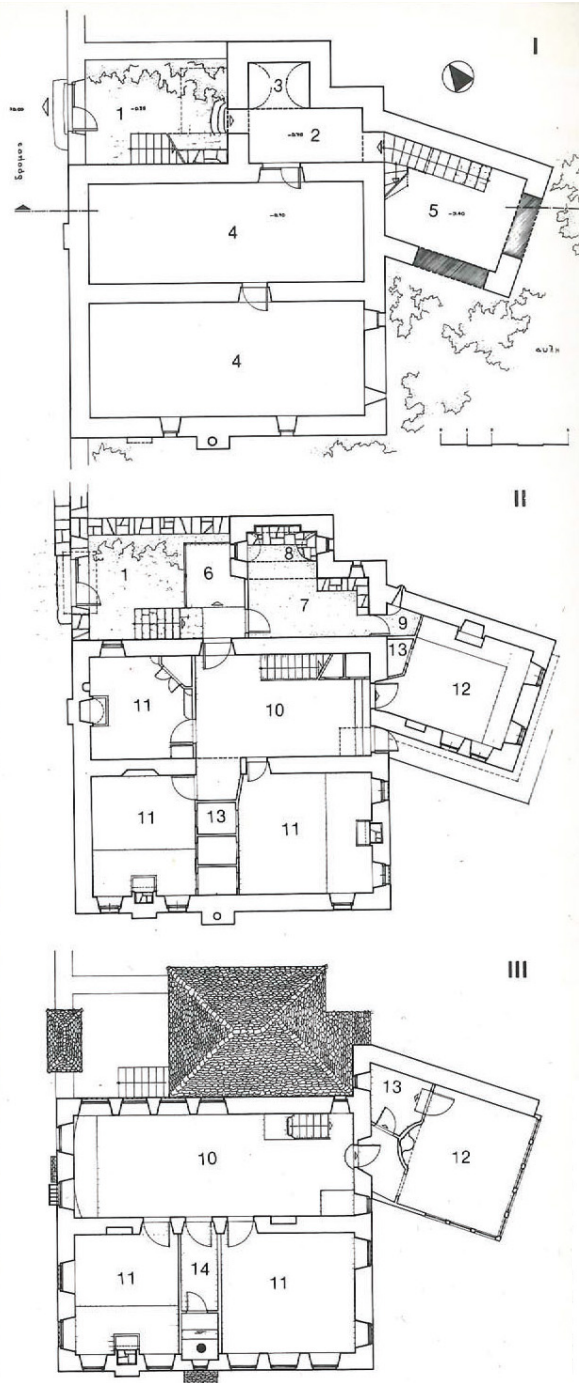
Εικόνα 31, Τύπος Γ «Θυγατέρα»



Εικόνα 32, Τσεπέλοβο, Οικία Βαγγελή



Εικόνα 33, Τσεπέλοβο Οικία Τσουμάνη, Οντάς με προέκταση (σιανισίνι)



Εικόνα 34

*Κουκούλι. Σπίτι Ευγένιου Πλακίδα, γύρω στα 1800. Ένα από τα πιο αξιόλογα αρχοντικά του Ζαγοριού — έντελώς εγκαταλειμμένο. Ξεχωρίζει για τους πολλούς και άνετους χώρους, την πλούσια ζωγραφική διακόσμηση στους τοίχους (τέλη 19ου αι.) και τις ξύλινες επενδύσεις.*

*I. Ίσόγειο: 1. αυλόπορτα, 2. χαγιάτι, 3. βαρέλες, 4. κελλάρι, 5. χαγιάτι προς την αυλή με πατάρι (έχουν χτιστεί οι καμάρες).*

*II. Α' όροφος: 6. εξώστης ξύλινος, 7. μαγειρείο, 8. φούρνος, 9. νεροχύτης, 10. κρεβάτα, 11. μαντζάτο, 12. νοντάς, 13. μεσάντρα.*

*III. Β' όροφος: 10. κρεβάτα, 11. μαντζάτο, 12. νοντάς καλοκαιρινός, 13. μεσάντρα, 14. W.C.*



*2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ*  
*Β. ΤΑ ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ*  
*ΣΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ (;)*

## 1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΤΟ ΖΑΓΟΡΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΙΣΧΥ ΤΟΥ Π.Δ

Τα χαρακτηριστικά που αναλύθηκαν στο πρώτο μέρος του 2ου κεφαλαίου αποτελούν την απόδειξη ότι στο Ζαγόρι πράγματι υπάρχει μία σημαντική αρχιτεκτονική κληρονομιά. Κατ' αυτόν τον τρόπο αιτιολογείται και η προσπάθεια του κράτους, εδώ και πενήντα χρόνια σχεδόν, να μπορέσει να αναδείξει αυτά τα ιδιαίτερου πολιτιστικά περιβάλλοντα πρώτα μέσα από το ίδιο το σύνταγμα και εν συνέχεια με τη διαμόρφωση προεδρικών διαταγμάτων, ιδιαιτέρως για την περιοχή του Ζαγορίου και άλλων.

Με το πέρασμα των χρόνων οι κοινωνικές, τεχνικές και οικονομικές συνθήκες παρουσίασαν μεγάλες αλλαγές με συνέπεια να αρχίσει να ξεθωριάζει και να φθίνει αυτός ο πολιτισμός. Η εποχή κατά την οποία επικράτησαν αυτά τα προεδρικά διατάγματα περί προστασίας και ανάδειξης των παραδοσιακών οικισμών δεν προσέβηχαν σε ζητήματα που είχαν και έχουν σχέση με την αρχιτεκτονική κληρονομιά, διότι τα αστικά πρότυπα διαβίωσης ήταν τα απολύτως εδραιωμένα πρότυπα διαβίωσης λόγω γρηγορότερης εύρεσης κατά κύριο λόγο εργασίας και στέγασης.

Σήμερα, αν βρεθούμε παρατηρητές σε οικισμούς εντός Ζαγορίου θα παρατηρήσουμε αρκετά παραδείγματα κτιρίων και εγκαταστάσεων που τα ακολουθούν, τα οποία συνιστούν περιπτώσεις προς αποφυγήν για την προστασία και ανάδειξη των παραδοσιακών οικισμών.

Προτού αναλυθεί η σύγχρονη εικόνα των οικισμών άξιο αναφοράς θα ήταν ένα απόσπασμα ομιλίας του Κώστα Λαζαρίδη, συνταξιούχος Δάσκαλος από το κουκούλι Ζαγορίου Ιωαννίνων, σε συνέδριο του ΤΕΕ που πραγματοποιήθηκε στο Σκαμνέλι Ζαγορίου το 1981. Σε αυτήν την ομιλία, ως παρατηρητής του τότε εκδοθέντος Π.Δ, ο κ. Λαζαρίδης αναλύει πώς υπάρχουν τεχνικές δυσκολίες στην προστασία και αποκατάσταση των κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα, για την κάλυψη της στέγης με τις λεγόμενες «πλάκες» σχιστόλιθου οι οποίες ήταν αρκετά σημαντικές καθότι προστάτευαν το κτίριο από την παγωνιά ή την υπερβολική ζέση, αναφέρει πλέον πως υπάρχει έλλειψη από μαστόρους οι οποίοι τις εγκαθιστούσαν και μεταφέρονταν με φορτηγά ζώα. Για αυτό το λόγο όταν συμβαίνει αποκατάσταση ενός οικοδομήματος αναγκαστικά χρησιμοποιούνται πλάκες σκεπής που βρίσκονται σε ερειπωμένες οικοδομές. Ωστόσο οι πλάκες αυτές λόγω της πολυκαιρίας δεν έχουν ανάλογο μέγεθος θρυμματίζονται κι έχουν χάσει την αντοχή τους κάνοντάς τες ακατάλληλες για οικοδομική χρήση σε επισκευές παλιάς ή κατασκευές καινούργιας στέγης.

Όσον αφορά την εγκατάσταση αυτή καθαυτή των σχιστόλιθων θα πρέπει να επισημανθεί πως διαμορφωνόταν από ειδικούς τεχνίτες διότι δεν ήταν μια απλή εργασία. Παρατηρείται έλλειψη αυτών των τεχνιτών με αποτέλεσμα να υπάρχει αδυναμία καλής εφαρμογής και εγκατάστασης σχιστόλιθων στην στέγη διότι οι οικοδόμοι έχουν ειδικευτεί μονάχα στην χρήση τούβλων τοιμεντόλιθων κεραμιδιών μεπτόν κ.λπ. Και σε περίπτωση που υπάρχουν αυτά τα ειδικά συνεργεία που γνωρίζουν την τεχνική τοποθέτησης σχιστόλιθου στη στέγη είναι πάρα πολύ κοστοβόρα αφού έχουν

ακριβά ημερομίσθια.

Παρατηρείται λοιπόν ότι ενώ έχει συσταθεί ένα σημαντικό μέρος της νομοθετικής διαδικασίας το οποίο επιδεικνύει τις μορφολογικές και πολεοδομικές επιταγές που θα πρέπει να έχουν αυτές προστατευόμενες περιοχές, εντούτοις υπάρχουν πρωταρχικά και ίσως συνθετικά απλότερα ζητήματα περί των συγκεκριμένων οικοδομικών ζητημάτων που χρήζουν επίλυσης όπως το εργατικό δυναμικό, τα υλικά, η τεχνο-γνωσία αλλά και η οικονομική επιβάρυνση του ιδιοκτήτη στην κατασκευή.



Εικόνα 35, Ερειπωμένη Κατοικία στη Λάϊστα Ζαγορίου

Πηγή: Τ.Ε.Ε (Τεχνικά Χρονικά)



Εικόνα 36, Άγνωστη ερειπωμένη κατοικία Ζαγορίου

Πηγή: Τ.Ε.Ε (Τεχνικά Χρονικά)

## 2. ΝΟΜΙΚΕΣ ΑΣΑΦΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ Π.Δ.

Προχωρώντας καλό θα ήταν να αναλύθούν πρώτα τα περιεχόμενα των ιδίων των διαταγμάτων υπογραμμίζοντας τις εγγενείς αδυναμίες τους. Ωστόσο ο όρος «παραδοσιακό» δεν διευκρινίζεται σε κανένα Π.Δ ή νομικό κείμενο σοφό θα ήταν πρώτα να οριστεί και εν συνεχεία να αναλυθεί ως εξής:

«...νομίζω ότι θα ήταν εξαιρετικά χρήσιμο πριν προχωρήσουμε στην ανάλυση να θεωρήσουμε ως «παραδοσιακό» κάθε ομοιογενές σύνολο αστικών ή αγροτικών κατασκευών, το οποίο λόγω του ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού, καλλιτεχνικού, κοινωνικού, ή ιστορικού ενδιαφέροντος του είναι άξιο κρατικής προστασίας.»

Σμύρης Γεώργιος, Η ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΟΥΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ Ο ΣΥΓΧΡΟΝΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ. Η ΕΠΙΦΑΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΧΡΩΜΑΤΟΣ ΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΗΣ ΗΠΕΙΡΟΥ.

### 1. Το Π.Δ του 1978 φέρει τον τίτλο:

«Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

Εδώ μπορεί να αναρωτηθεί κανείς γιατί έννοιες όπως προδιαγραφές επισκευής, συντήρησης, αποκατάστασης ένταξης δεν αναφέρονται στο πρωταρχικό διάταγμα, οι οποίες έχουν αντικατασταθεί με τη φράση: "καθορισμός όρων και περιορισμών

δόμησης των οικοπέδων...». Έχοντας λανθασμένη αφετηρία, καταργείται αυτόματα η ίδια έννοια της διατήρησης δημιουργώντας λοιπόν ένα νομοθετικό κενό που διευρύνεται με κινήσεις προσθήκης νέων αποσπασματικών διαταγμάτων και γνωμοδοτήσεων υλοποιώντας ένα σύνθετο σύστημα αναφοράς, μέσα στο οποίο καλείται να συνθέσει ο κάθε μελετητής.

2.

«... .Εις περίπτωσιν επιβολής στέγης, απαγορεύεται η συνέχις των οικοδομικών εργασιών αίτινες ακολουθούν τας τωιαύτας του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πληρώσεως του κτιρίου, προ της περατώσεως των εργασιών κατασκευής της στέγης. ... Εις περίπτωσιν κατασκευής δώματος, τυχόν αναμονές (οπλισμού) καλύπτονται υποχρεωτικώς.», Π.Δ 1978 (ΦΕΚ Δ 594 /13.11.1978) Άρθρ. 3, παρ. 2 και Π.Δ 1979 (ΦΕΚ Δ 615 /01-11-79) Άρθρ. 4, παρ. 1

Σε διάταγμα ορισμού παραδοσιακού οικισμού διαφαίνεται χωρίς κανένα δισταγμό από τον ίδιο το νόμο η κατασκευή κτιρίων από οπλισμένο σκυρόδεμα. Εάν ο νόμος διαμορφώθηκε με γνώμονα το υφιστάμενο περιβάλλον στους οικισμούς που αναφέρονται τα διατάγματα, ιδίως στην περιοχή του Ζαγορίου, θα μπορούσε να διαπιστώσει πως κανένα κτίριο δεν είχε φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Άρα μέσω της ίδιας της νομοθεσίας ορίζεται η πλαστογράφιση της οικοδομικής ιστορίας του χώρου και τη δημιουργία σκηνικών που απευθύνονται σε ένα άλλο είδος ζωής, ξένου ενίοτε προς το περιβάλλον που περικλείουν (Εικ. 37-40).



Εικόνα  
37,  
Δικόρυφο  
Ζαγορίου  
Α' Τομέας



Εικόνα  
38,  
Αρίστη  
Ζαγορίου  
Α' Τομέας





Εικόνα 39, Αγία Μαρίνα Ζαγορίου Β' Τομέας



Εικόνα 40, Γρεβενίτι Ζαγορίου Β' Τομέας

3.

Άρθρο 4 παρ. 3 Π.Δ 1978. Η τελική επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων διαμορφώνεται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα από από-ψευς υλικού και τρόπου κατασκευής. Οι όψεις διατάσσονται κατά επί-πεδα κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγ-χου χωρίς εν πάση περιπτώσει να αφίστανται των αναλογιών των εμφα-νιζομένων εις τα ως άνω πρότυπα.

Άρθρο 4 παρ. 7. Αι περιφράξεις των οικοπέδων, (τοιχοί, κάγκελα, αυ-λόθυραι κ.λ.π.) κατασκευάζονται ως προς το υλικό την μορφήν και το ύψος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

Η συνεχής επανάληψη στα προεδρικά διατάγματα περί παραδοσιακών προτύπων χωρίς το ίδιο να ορίζει συγκεκριμένα παραδείγματα κτιρίων και εγκαταστάσεων από οικισμούς, αδυνατίζει την ισχύ εφαρμογής του ρόλου προστασίας των οικισμών. Σε αυτό επίσης έρχεται να προστεθεί η ανειλικρίνεια στην αντιμετώπιση των υλικών, με κυρίαρχο στοιχείο την επένδυση των φερόντων στοιχείων (κυρίως με λιθοδομές), το σκηναίο των καμαρών (Εικ. 39) και των προβόλων με «φοροϋσία» που δεν χρειάζονται.<sup>13</sup>

Συνέπεια αυτού συνιστά η παραγωγή κακέκτυπων αντιγραφής της πρότυπης αρχιτεκτονικής. Μπορεί η χρήση των νέων υλικών να μειώνει ίσως την δαπάνη αυτού κα-θαυτού του κτίσματος, πρακτικά όμως μειώνει την οικονομία του περιβάλλοντος και επιδρά ριζικά στην αλυσίδα χώρος- παραγωγή δομικού προϊόντος – ανθρωπογενές περιβάλλον.

Όταν ο περιβάλλον χώρος απογυμνώνεται από τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά του κάτι το οποίο είναι οφθαλμοφανές μετά την λαίλαπα των τελευταίων «αναπτυξιακών» προγραμμάτων, η τάση εξελίσσεται σε έναν περίεργο «μανιερισμό», που απο-δέχεται ως «μανιέρα» το αμέσως προηγούμενο (Εικ 41-44).



Εικόνα 41, Περιβλεπτος Ζαγορίου Β' Τομέας



Εικόνα 42, Άγιοι Απόστολοι Κρανούλας Ζαγορίου Β' Τομέας

#### 4.

Τα προεδρικά διατάγματα περιγράφουν με λεπτομέρεια τους όρους δόμησης που θα πρέπει να έχουν οι ανεγερθείσες εγκαταστάσεις και γεωτεμάχια. Επίσης μέσω παλαιότερων σχεδίων διανομής (1955) έχει οριστεί σαφώς η ρυμοτομία και τα ποσο-

13 Στους οικισμούς Κρύα, Λυκοτριχή, Αμφιθέα, Πέραμα, Περιβλεπτος, Λιάπη Ιτέας, Ιτέας, Κρανούλα, Αγ. Απόστολοι, Ανθρακίτης, Δεμάτι, Πέτρα, Καβαλάρι, Κρυόβριση, Μάζια, Ασπράγγελι, Μεσοβούνι, Χρυσοβίτσα, Καλλιθέα (Κόνιτσας) για την υποστήριξη των εξώστων επιτρέπεται η κατασκευή επιχρισμένου τοιμεντένιου στηρίγματος (φουρούσι)", Άρθρο 4 παρ. 5 Π.Δ 1979 και Αναθ.1995



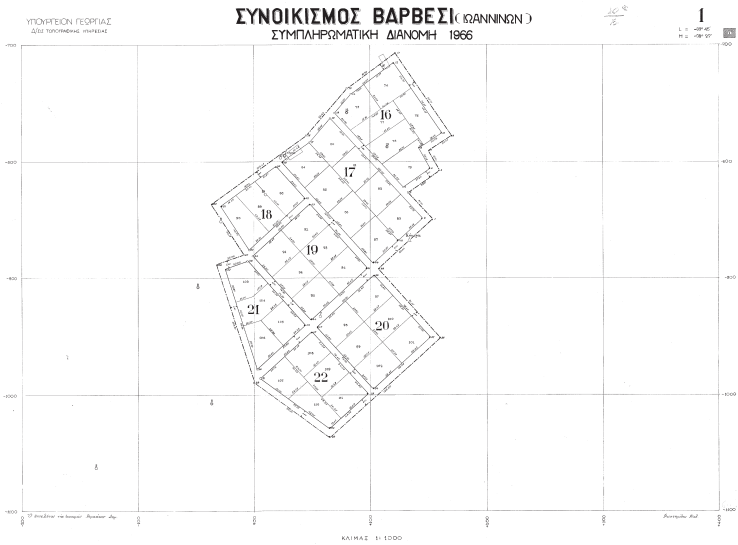
Εικόνα 43, Μικρό Πάπιγκο Ζαγορίου Α' Τομέας



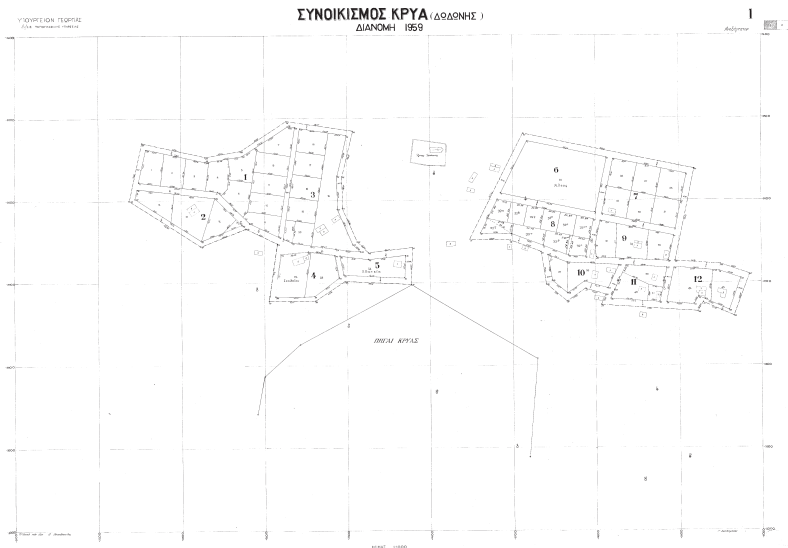
Εικόνα 44, Κήποι Ζαγορίου Α' Τομέας



Εικόνα 45, Απόσπασμα Διανομής Οικισμού Περιβλέπτου, Ομάδα Β' Ζαγορίου



Εικόνα 46, Απόσπασμα Διανομής Οικισμού Αγίων Αποστόλων -τέως Βάρβεσι-, Ομάδα Β' Ζαγορίου



Εικόνα 47, Απόσπασμα Διανομής Οικισμού Κρύας, Ομάδα Β' Ζαγορίου

τικά μεγέθη αυτών σε περιοχές, κυρίως στη ζώνη Β' Ζαγορίου, που εντάχθηκαν στους προστατευόμενους «παραδοσιακούς οικισμούς, η οποία είναι μία απολύτως αστική διάταξη, διαμορφώνοντας καννάβους οικοδομικών τετράγωνων και ορθογωνικών οικοπέδων διαχωριζόμενα με συγκεκριμένους πλάτους οδοί. (σχέδια διανομής περιοχών Β' Ζαγορίου). Στεκόμενοι επομένως στην υφιστάμενη χωροταξική και πολεοδομική θεώρηση των οικισμών Ζαγορίου -βλ. κεφ 2 Α.- παρατηρείται η εντελώς αντιδιαμετρική προσέγγιση όσον αφορά την χωροταξική και πολεοδομική εφαρμογή, μέσω της οποίας το κράτος «νεωτεροποιεί» πρώτα και ύστερα «παραδοσιοποιεί-ζει» ανάλογα με τις νομικές συνθήκες που πρέπει να εφαρμοστούν. (Εικ. 45-47).

Είναι γνωστό πως η νομοθεσία ορίζει συγκεκριμένα πολεοδομικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά για να διατηρηθεί αυτό το ενιαίο και ομοιόμορφο οικιστικό σύνολο των παραδοσιακών οικισμών. Παρατηρώντας κάποιους οικισμούς από γενική άποψη αφού παρατηρείται πως κάποια κτίσματα δεν υιοθετούν την στέγη από σχιστόλιθο αλλά από κεραμίδια, άλλα ούτε και τους όρους περιφραξης. Σημαντική λεπτομέρεια συνιστά πως το συγκεκριμένο παράδειγμα- Αρίστη Ζαγορίου- συγκαταλέγεται στην Ομάδα Α' του Π.Δ 1979 κάτι που το καθιστά ιδιαίτερα προσεκτικό στις παρεμβάσεις σε κτίσματα.

Στο δημόσιο χώρο αλλά και στα σύνορα μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού δεν παρατηρείται επίσης εφαρμογή του Π.Δ. αφού τα δίκτυα κοινής ωφελείας είναι σε απόλυτα κοινή θέα κάτι που δεν επιδιώκεται σε καμία περίπτωση από το προεδρικό διάταγμα φανερώνοντας ακόμη μία φορά την αδυναμία εφαρμογής του.<sup>14</sup>



Εικόνα 48, Άποψη Αρίστης Ζαγορίου, Α' Τομέας



Εικόνα 49  
Αρίστης Ζαγορίου,  
Α' Τομέας, Μεταίχμιο Δη-  
μόσιου-Ιδιωτικού χώρου  
και εγκαταστάσεις αυτών

### 3. «ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ» ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ Π.Δ 1979 ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ 1995

Προχωρώντας στο σήμερα οι παρατηρήσεις όσον αφορά τα μορφολογικά στοιχεία του δομικού αποθέματος στο Ζαγόρι μπορούμε να πούμε ότι πληθαίνουν. Σε αυτό το μέρος της εργασίας θα αναλυθεί ένα πρότυπο παράδειγμα το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής Β' Ζαγορίου και θα εστιάσει στις φάσεις κατά τις οποίες το έργο ανεγέρθηκε, κρίνοντας το με βάση των αρχών του διατάγματος παραδοσιακών οικισμών της περιοχής του Ζαγορίου (Άγιοι Απόστολοι Ιωαννίνων-τέως Βάρβεσι)(Εικ. 50). Για ευνόητους λόγους η ταυτότητα του ιδιοκτήτη θα αποκρυφθεί.

Αρχικά, πραγματοποιήθηκε μελέτη το έτος 1978 ανέγερσης ισόγειας οικοδομής, άρα πριν τη δημοσίευση του ΦΕΚ 615 Π.Δ 1979 για το Ζαγόρι, οπότε οι οικοδομή δεν φέρει σε καμία πτυχή του μορφολογικά στοιχεία ικανά να αναδείξουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής, παρά μόνον η ύπαρξη στέ-γης μετά κεραμιδιών. (Εικ. 50-53).

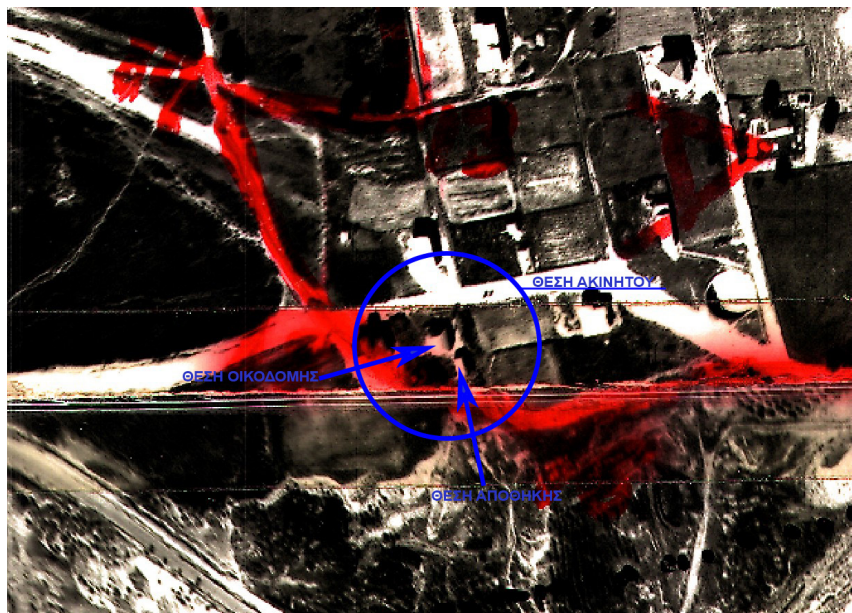
Στη συνέχεια, και μετά την εφαρμογή του Π.Δ 1979 και την αναθεώρηση του το 1995, πραγματοποιήθηκε το 1997 προσθήκη κατ' επέκταση στο βορειοανατολικό μέρος του κτιρίου με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, για λόγους διεύρυνσης των υφιστάμενων χώρων της. Παρόλη την εφαρμογή του διατάγματος για δώδεκα χρόνια και την πρόσφατη τότε αναθεώρηση του και τον έλεγχο του συμβουλίου αρχιτεκτονικής που υποχρεωτικά έπρεπε να περάσει λόγω παραδοσιακού οικισμού, ο οποίος το ενέκρινε άξιο κατασκευής, παρατηρείται η συνέχιση της μη εφαρμογής σε επίπεδο μελέτης αλλά και κατασκευής των μορφολογικών χαρακτηριστικών -αναλογίες παραθύρων, διαμόρφωση βεράντας, διαμόρφωση τεχνητού εδάφους-. (Εικ) Τέλος, βλέποντας την εφαρμογή του υπογραμμίζεται πως δεν τηρήθηκε τίποτα, σύμφωνα με τα σχέδια της μελέτης και κομμάτι του έμεινε ανολοκλήρωτο πράγμα επίσης το οποίο δεν ακολουθεί τους κανονισμούς του διατάγματος (Εικ. 54-60) .

Η τρίτη φάση του οικοδομήματος ολοκληρώνεται περίπου τη δεκατία του 2000 με την προσθήκη κατ' επέκταση νοτιοδυτικά του κτιρίου με τη δημιουργία νέου φέροντος οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα πάλι. Το αποτέλεσμα της κατασκευής, εκτός του ότι συνέβει χωρίς άδεια και καμία έγκριση αρχιτεκτονικής επιτροπής, παραβαίνει ξανά τους κανονισμούς του Π.Δ σε ισχυρότε-ρο βαθμό, αφού πέρα της μη τήρησης των αναλογιών των ανοιγμάτων, του προστε-γάσματος των προβόλων των ανεπίχριστων όψεων του κτιρίου κατάλληλα και τη απουσία κατάλληλου ορισμού στάθμης τεχνητού εδάφους -όροι δόμησης -, δεν φέρει στέγη αλλά δώμα (Εικ. 61-66).

Το «πρότυπο παράδειγμα μη εφαρμογής» του Π.Δ είναι η απόδειξη της συνεχούς αυθαιρεσίας των πολιτών επί της νομοθεσίας, το οποίο έχει εξαπλωθεί σε όλη την έκταση της περιοχής του Ζαγορίου.



Εικόνα 50, Αποψη της κατοικίας εντός του οικοπέδου



Εικόνα 51, Οριοθέτηση οικισμού και θέση της κατοικίας επί αυτού



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΝΟΜΑΡΧΙΑ 12693  
 ΑΡΙΘ. ΑΔΕΙΑΣ 1196

**Α Δ Ε Ι Α**

ἀνεγέρσεως νέας .....  
 ἀνεγέρσεως προσθήκης .....

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 25 ΑΠΡ. 25  
 25 ΑΠΡ. 25

ΓΝΗΣΙΟΝ ΑΝΤΙΤΥΠΟΝ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΦΕΡΟΝ  
 ΤΗΝ ΑΝΑΓΑΓΓΟΝ ΣΦΡΑΓΙΔΑ ΤΟΥ Γ. Π.

Πόλις Κράνουλα Μικρινίκων  
 Συνοικία .....  
 Όδος .....  
 Κοινότητες κοινότητα Κράνουλας  
 οικοδομής .....  
 οικοδομής .....

**ΕΧΟΝΤΕΣ ΥΠΟΨΕΙ**

1. Την ἀποφάσιν τοῦ κ. Παναγιώτης Δ. Δουλιανός κατοικοῦ Κράνουλας Μικριν περί χορήγησος οἰκοπέδου τῆς ἀδείας πρὸς ἐκτέλεσιν τὸν ὡς ἄνω ἐργασιῶν ὡς καὶ τὴν ὑποβληθεῖσαν μελέτην καὶ τὰ λοιπὰ δικαιολογητικά καὶ στοιχεία.

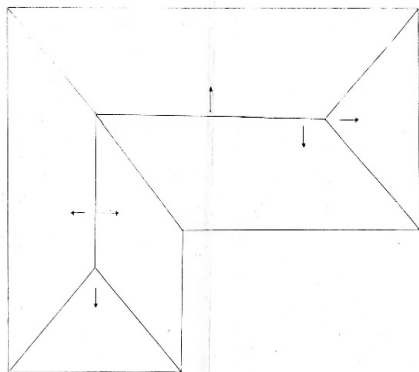
2. Τὴν ὑπ' ἀριθ. 37608/5-11-76 ἀπόφασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Δ. Ἔργων (ΦΕΚ, 361 Δ)6-11-76).

3. Τὰ ὑποβληθέντα σχέδια καὶ λοιπὰ στοιχεία τῆς μελέτης ἥτις ἤλθθη ὑπὸ τῆς Ὑπηρεσίας μόνον εἰς ἀφορὰ τὴν ἐκ τῆς θέσεως, τῆς μορφῆς, τῶν διαστάσεων καὶ τῆς ἐπιφανείας τοῦ ἐντός σχεδίου οἰκοπέδου, ἐπιτροπομένην κάλυψιν εἰς ἐπιπόνηταιν (περίουαγμα) καὶ ἄλλων (περίουαγμα) εἰς ἀφορὰ τὴν ἐκ τῆς θέσεως, τῆς μορφῆς, τῶν διαστάσεων καὶ τῆς ἐπιφανείας τοῦ ἐντός σχεδίου οἰκοπέδου, ἐπιτροπομένην κάλυψιν εἰς ἐπιπόνηταιν (περίουαγμα)

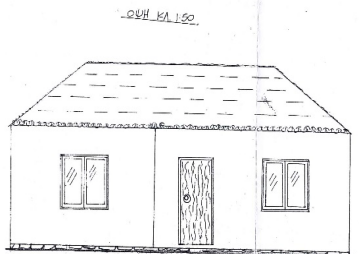
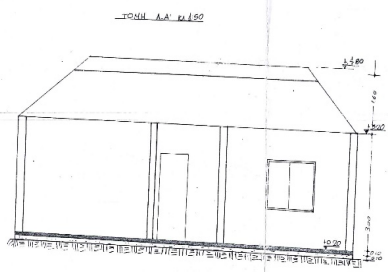
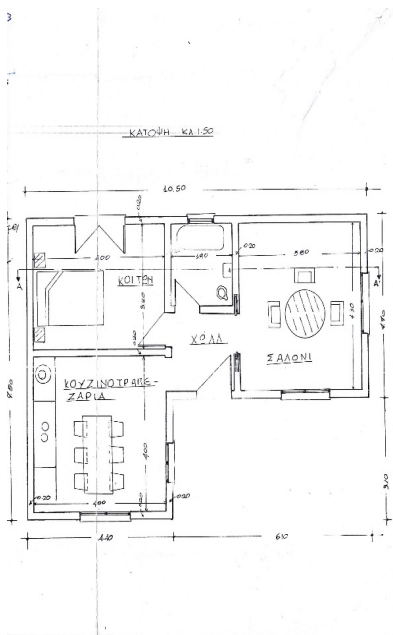
Εικόνα 52, Απόσπασμα της Άδειας Οικοδομής



Εικόνα 53, Τοπογραφικό διάγραμμα



ΚΑΤΟΨΙΣ ΔΕΞΗΛΟΤΩ



Εικόνα 54, Σχέδια Κτοικίας

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΚΗ. ΑΥΤ/ΣΗ ΤΣΑΝΙΔΡΩΝ

ΔΗΜΟΤΕΛΕΙΟ ΔΕΛΦΙΝΩΝ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ 140

ΑΡΙΘΜ ΠΡΩΤ. ΣΥΤΖ

ΠΟΛΗ ΤΣΑΝΙΔΡΑ

ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΚΡΑΝΟΥΡΑ ΟΤ. Δ.Ο.Β.

ΟΔΟΣ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ

ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΣΟΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ



από τον κ. ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ

ΕΠΕΙΓΑ ΑΠΟ

1. Την από 15.7.1997 αίτηση του κ. ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ που συνοδεύεται από τις μελέτες και τα λοιπά δικαιολογητικά σύμφωνα με το Π.Δ. 8-15/7/93

2. Τον έλεγχο των μελετών για την τήρηση των πολεοδομικών διατάξεων και όλων των κανονισμών δόμησης και έχοντας υπόψη:

α) Τα άρθρα 55 και 56 του Ν.Δ. 17/7/1923

β) Το από 8-15/7/93 Π. Δ. «Περί του τρόπου έκδοσης των οικοδομικών αδειών»

ΚΟΡΗΓΩΣΙΜΕ

Στον κ. ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ την άδεια που ζήτησε.

1. Τις μελέτες συνέταξαν οι μηχανικοί:

α) Την αρχιτεκτονική μελέτη ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ Αρχιτέκτων Μηχανικός

β) Τη μελέτη του φέροντα οργανισμού ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ Αρχιτεκτων Μηχανικός

γ) Τη μελέτη θεμελίων

δ) Τις μελέτες ημετέρας

2. Επιβλέποντες μηχανικοί ορίστηκαν:

α) Για τη γενική επίβλεψη ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ Αρχιτεκτων Μηχανικός

β) Για την επίβλεψη του φέροντα οργανισμού ΚΑΡΑΚΩΝΗ ΣΩΜΗ Αρχιτεκτων Μηχανικός

γ) Για την επίβλεψη θεμελίων

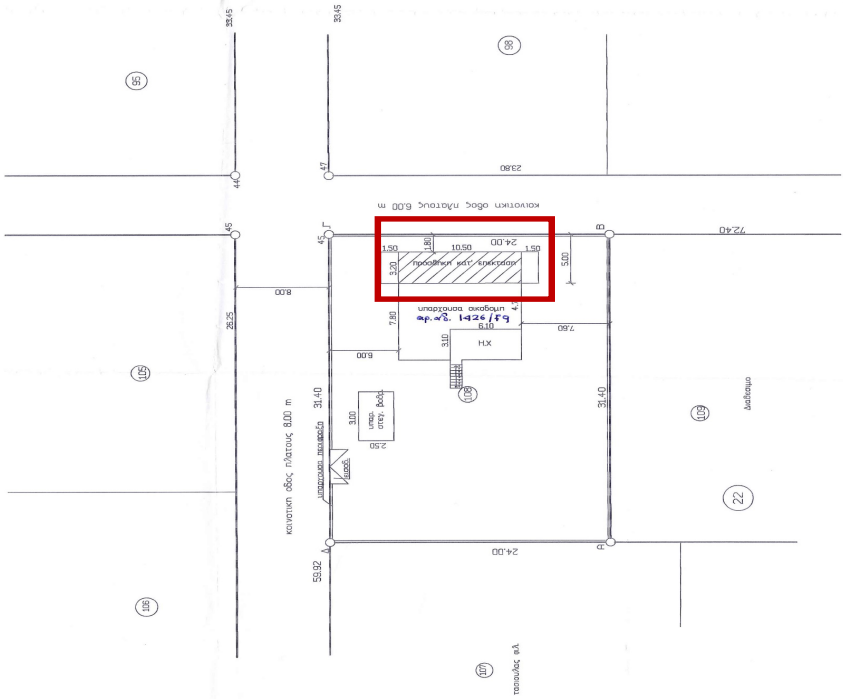
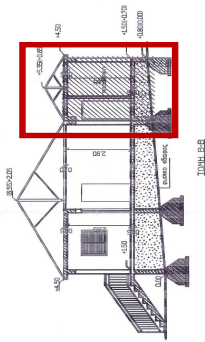
δ) Για την επίβλεψη ημετέρας

Η άδεια αυτή ισχύει για πενήντα (50) χρόνια

Το Πρωτότυπο φέρει την ανάγλυφη σφραγίδα της Υπηρεσίας.



Εικόνα 55, Άδεια οικοδομής



ΟΙΚΟΔΟΜΗ	ΕΠΙΠΛΩΣΗ	ΕΠΙΧΡΩΣΗ
ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ	ΕΠΙΧΡΩΣΗ	ΕΠΙΧΡΩΣΗ
0,50x7,54 m <sup>2</sup> =377 m <sup>2</sup>	0,50x7,54 m <sup>2</sup> =377 m <sup>2</sup>	0,50x7,54 m <sup>2</sup> =377 m <sup>2</sup>
ΒΟΥΛΟΝ	ΒΟΥΛΟΝ	ΒΟΥΛΟΝ
7,54 m <sup>2</sup> =0,50x15,00 m <sup>2</sup>	7,54 m <sup>2</sup> =0,50x15,00 m <sup>2</sup>	7,54 m <sup>2</sup> =0,50x15,00 m <sup>2</sup>
4,00 m <sup>2</sup> =2,00x2,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup> =2,00x2,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup> =2,00x2,00 m <sup>2</sup>
9,95x5,55 m <sup>2</sup>	9,95x5,55 m <sup>2</sup>	9,95x5,55 m <sup>2</sup>
4,00x2,00x0,87=3,20x1,54=4,8	4,00x2,00x0,87=3,20x1,54=4,8	4,00x2,00x0,87=3,20x1,54=4,8
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ
18,10 m <sup>2</sup> =3,77x0,70 m <sup>2</sup>	18,10 m <sup>2</sup> =3,77x0,70 m <sup>2</sup>	18,10 m <sup>2</sup> =3,77x0,70 m <sup>2</sup>
33,09 m <sup>2</sup> =4,00x8,27 m <sup>2</sup>	33,09 m <sup>2</sup> =4,00x8,27 m <sup>2</sup>	33,09 m <sup>2</sup> =4,00x8,27 m <sup>2</sup>
28,51 m <sup>2</sup> =1,50x19,00 m <sup>2</sup>	28,51 m <sup>2</sup> =1,50x19,00 m <sup>2</sup>	28,51 m <sup>2</sup> =1,50x19,00 m <sup>2</sup>
9,95x5,55 m <sup>2</sup>	9,95x5,55 m <sup>2</sup>	9,95x5,55 m <sup>2</sup>
346,50 m <sup>2</sup> =4,50x7,70x10,00 m <sup>2</sup>	346,50 m <sup>2</sup> =4,50x7,70x10,00 m <sup>2</sup>	346,50 m <sup>2</sup> =4,50x7,70x10,00 m <sup>2</sup>
346,50/7,54=0,45x4,8	346,50/7,54=0,45x4,8	346,50/7,54=0,45x4,8

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ

ΕΡΓΟ ΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤ. ΕΠΕ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

ΒΕΣΗ Συγ. ΒΑΡΒΕΣΙ ΚΡΡΑΚ

ΜΕΤΡΗΤΕΣ

ΒΕΡΗ ΣΥΛΛΟΓ

ΚΑΥΔΡΑΚΑ 14200

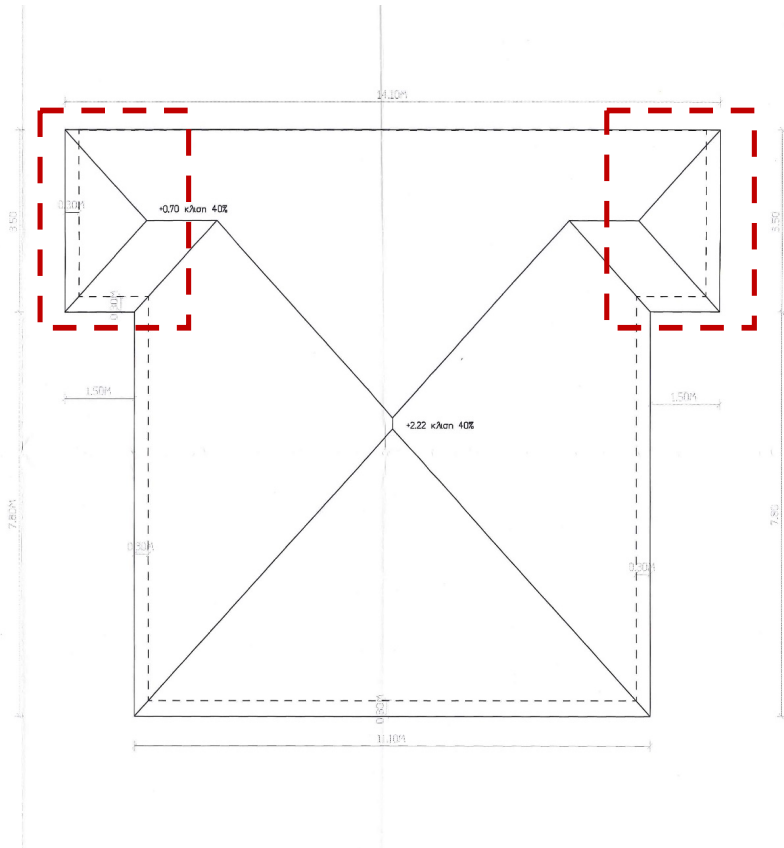
ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΤΟΤΑΛΟΣ 13897

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

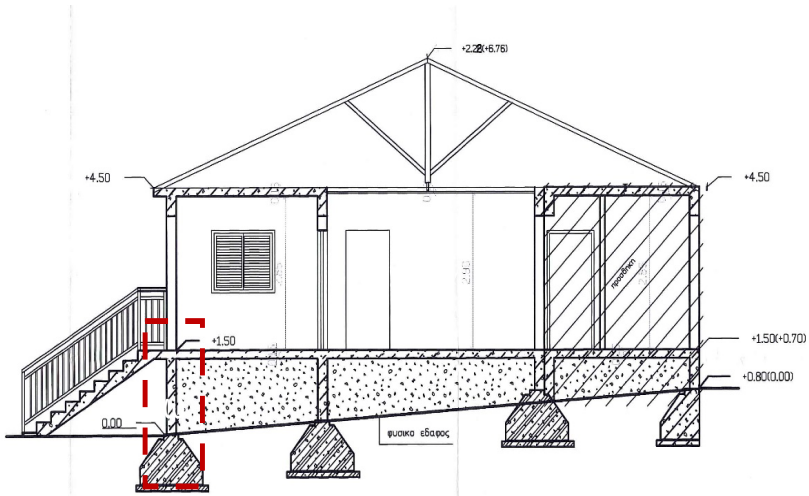
ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΙΔΗΣ

Εικόνα 56, Τοπογραφικό διάγραμμα

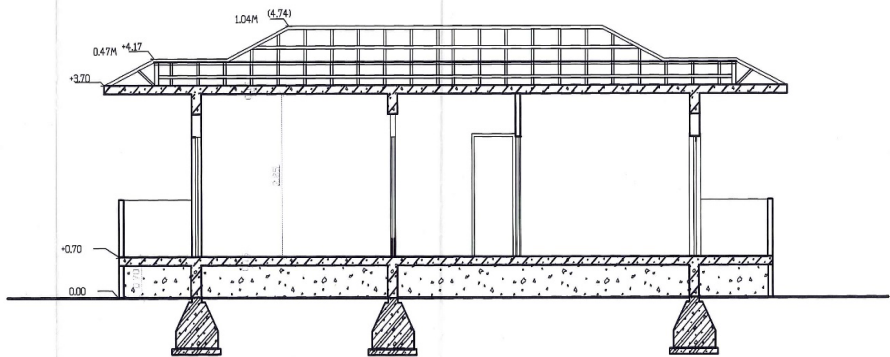




Εικόνα 58, Κάτοψη στέγης κατοικίας με τις παραβάσεις του Π.Δ



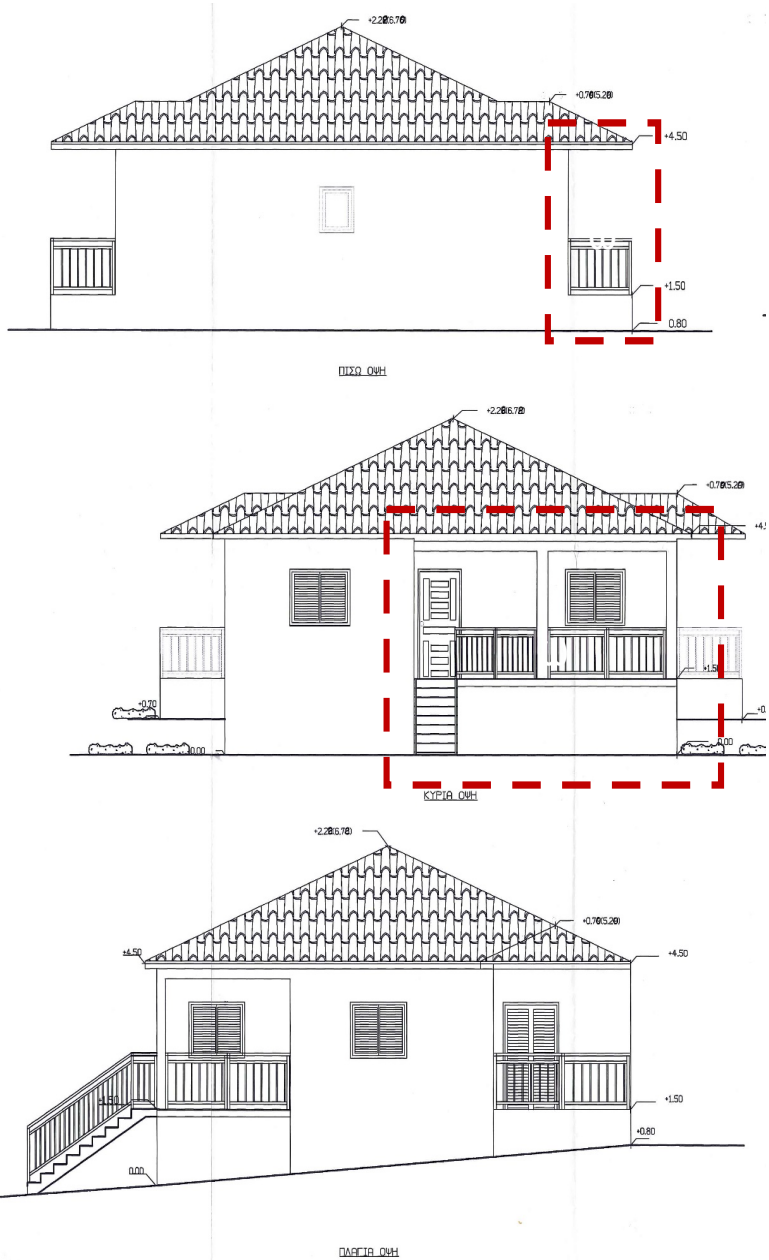
ΤΟΜΗ Α-Α



ΤΟΜΗ Β-Β

Εικόνα 59, Τομές κατοικίας με τις παραβάσεις του Π.Δ





Εικόνα 60, Όψεις κατοικίας με τις παραβάσεις του Π.Δ



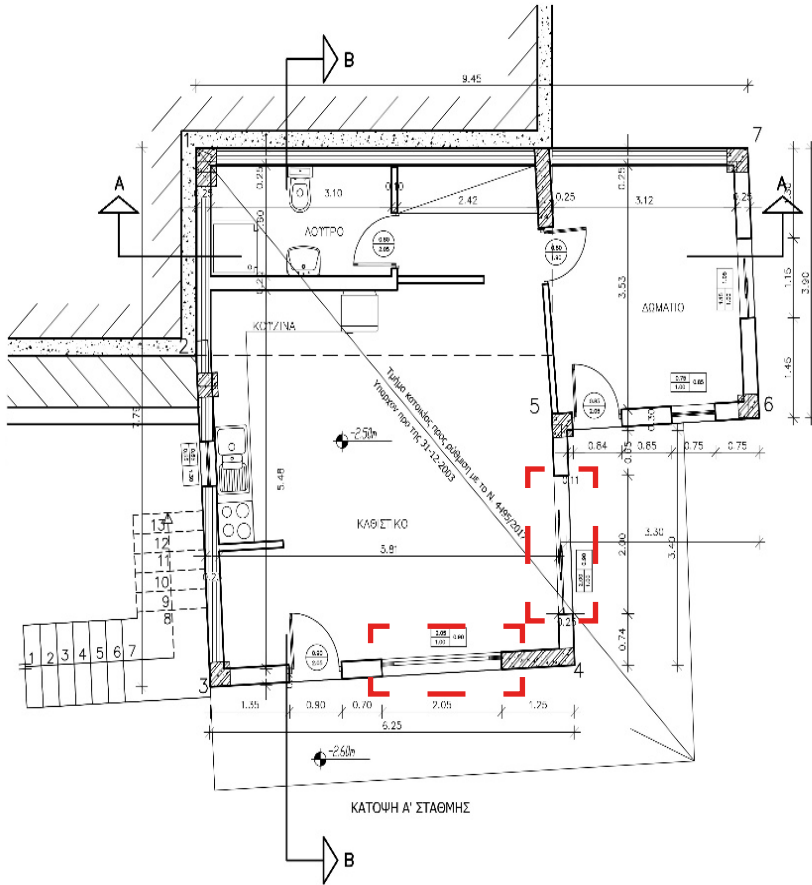
Εικόνα 61, Υφιστάμενη κατάσταση προσθήκης



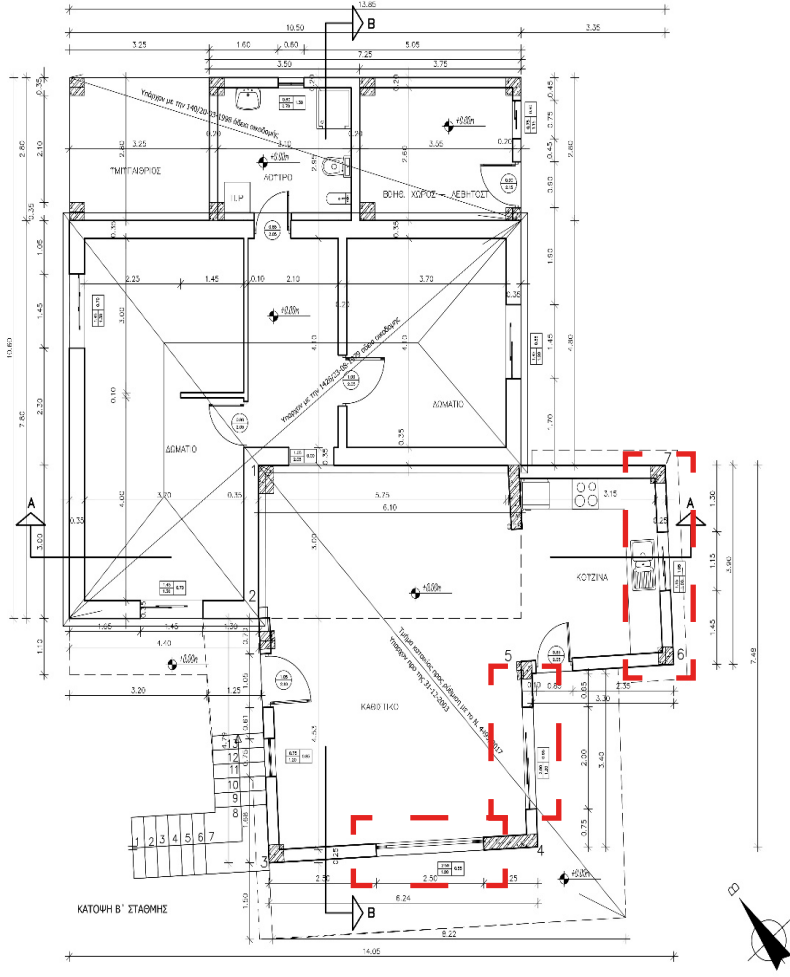
Εικόνα 62, Υφιστάμενη κατάσταση προσθήκης



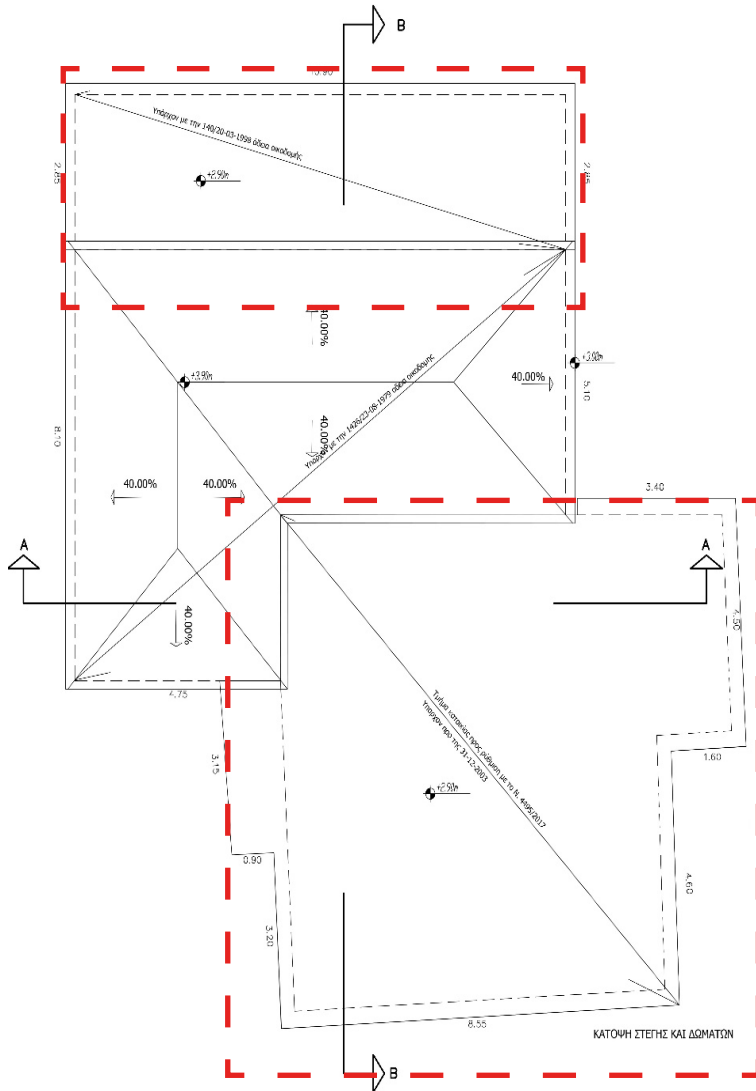
Εικόνα 63, Αεροφωτογραφία (2003) με θέση της κατοικίας, Πηγή: Google Earth



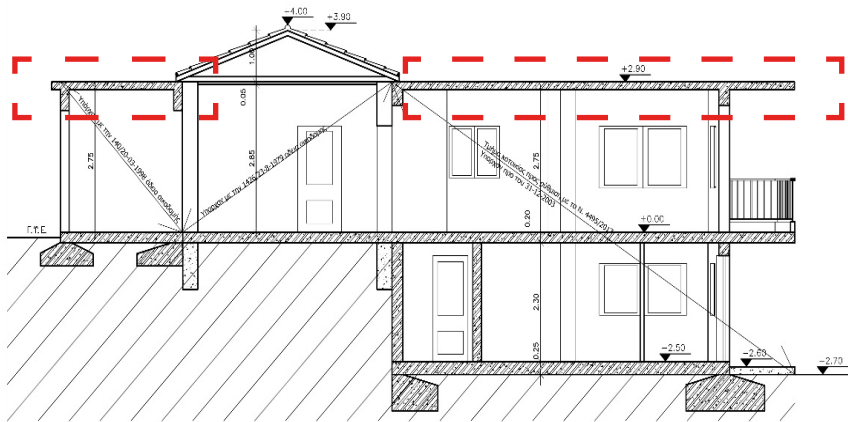
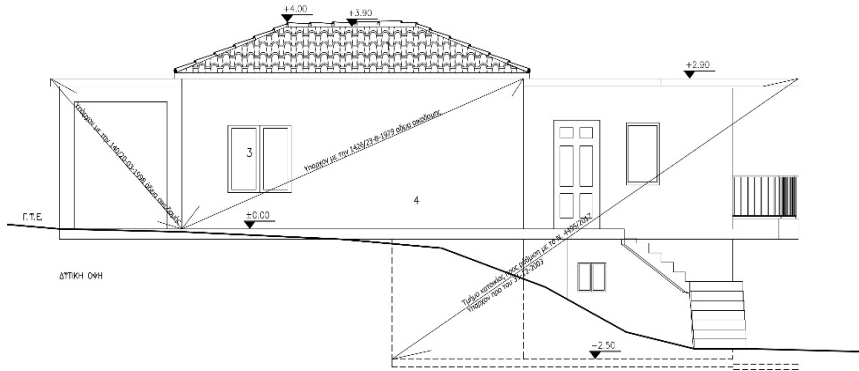
Εικόνα 64, Κάτοψη Υπογείου υφιστάμενης κατάστασης με τις παραβάσεις του Π.Δ και Ν.4495/17



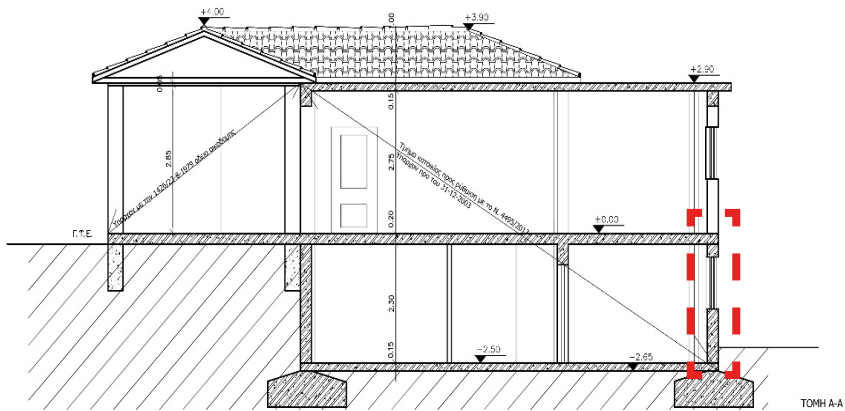
Εικόνα 65, Κάτοψη Ισογείου υφιστάμενης κατάστασης με τις παραβάσεις του Π.Δ και Ν.4495/17



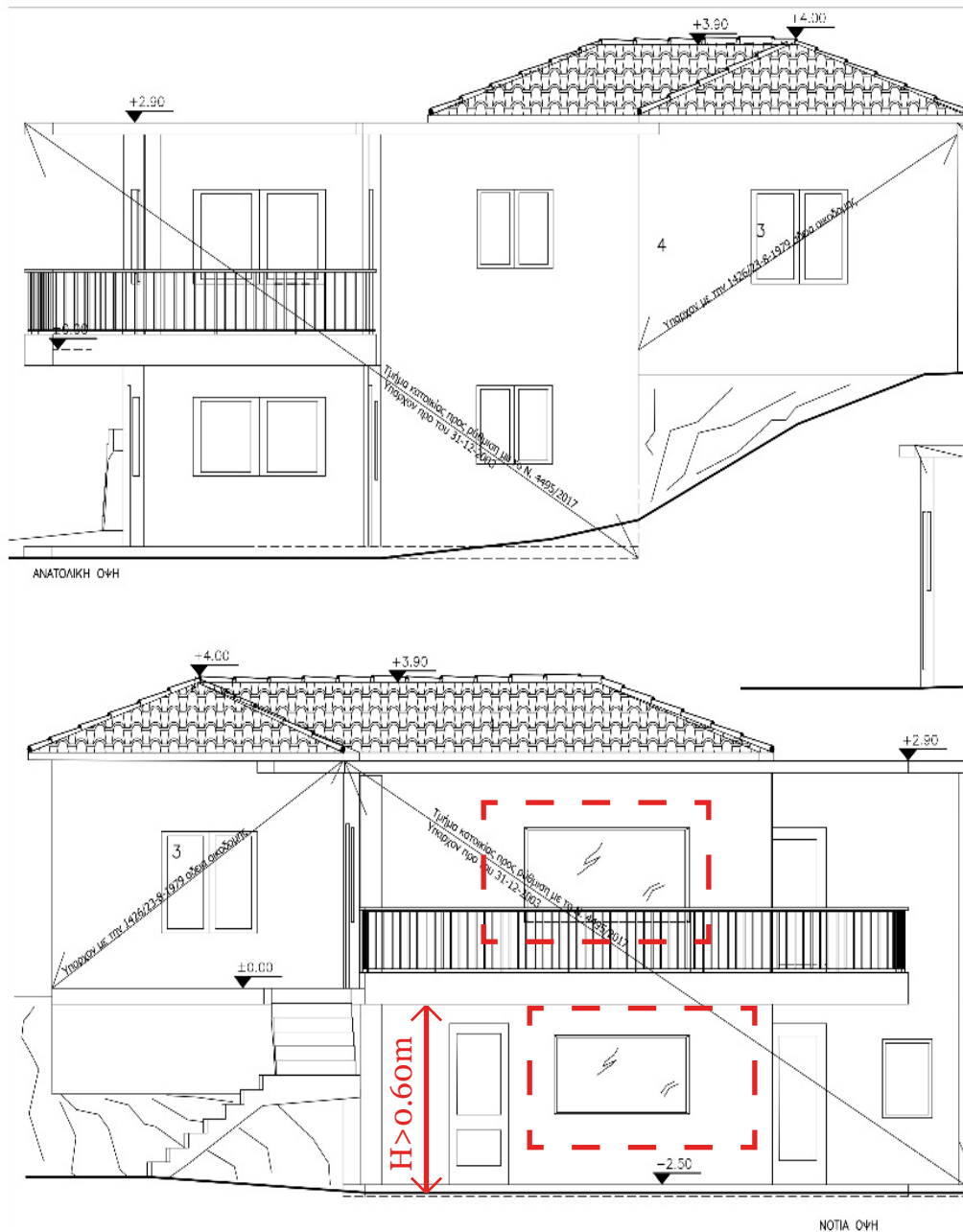
Εικόνα 66, Κάτοψη Δωμαίων και στέγης υφιστάμενης κατάστασης με τις παραβάσεις του Π.Δ και Ν.4495/17



ΤΟΜΗ Β-Β

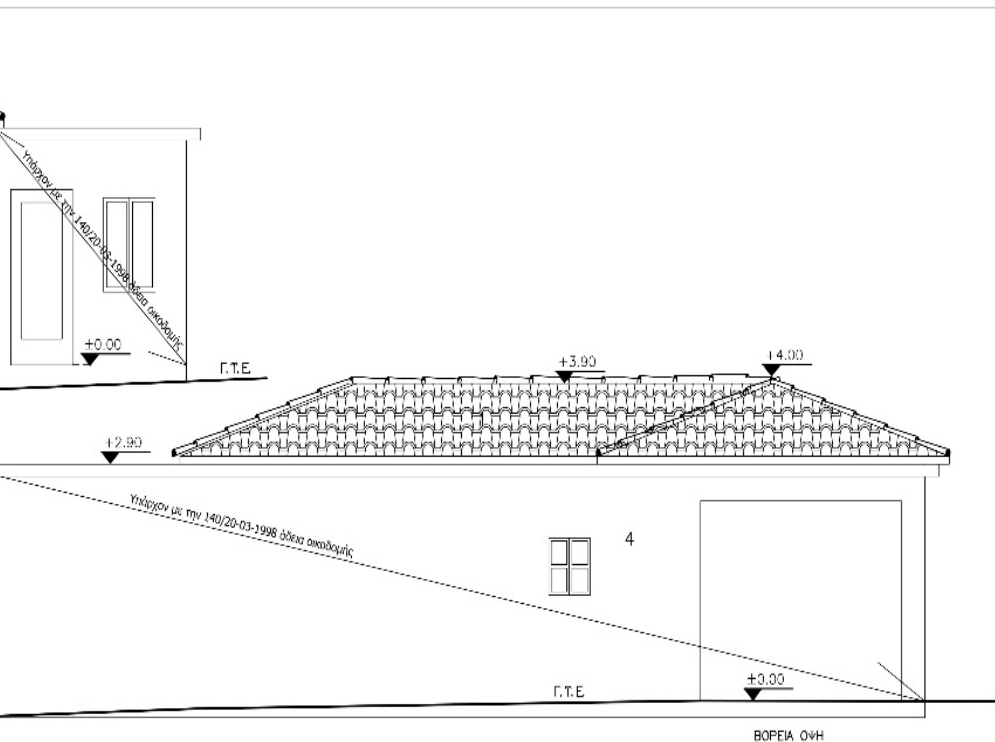


ΤΟΜΗ Α-Α



Εικόνα 68, Όψεις της κατοικίας υφιστάμενης κατάστασης με τις παραβάσεις του Π.Δ και Ν.4495/17





#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΤΥΛΙΚΩΝ ΟΥΣΕΩΝ

- 1 Στέγη με κεραμίδια
- 2 Στέγη με κάλυψη τοίχου
- 3 Αλουμινού κουφώματα
- 4 Επίχρισμα
- 5 Τσιμεντόλιθος

Γ.Υ.Ε: ΓΡΑΜΜΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ

Γ.Τ.Ε.

## 4. ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΤΙΡΙΑΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

Παρόλη την ύπαρξη του διατάγματος Ζαγορίου μπορούν να παρατηρηθούν κάποιες διαφοροποιήσεις σε κατασκευές που υπάρχουν εντός των προστατευομένων περιοχών (Ομάδες Α και Β). Η παρούσα έρευνα εστιάζει σε κάποια παραδείγματα κτιρίων που βρίσκονται εντός των ομάδων Α και Β Ζαγορίου και αναλύει της μεταμπίεσης και τη μη ακολουθία των προδιαγραφών που επιτάσσει το διάταγμα Ζαγορίου για τις συγκεκριμένες ομάδες περιοχών, υα οποία έχουν αναλυθεί μέσω φωτογραφικού υλικού και πάραπάνω-βλ. Κεφ 2Β, «Νομικές Ασάφειες επί των Π.Δ»-. Μέσω των παρακάτω θέσεων ορίζεται το γενικότερο πλαίσιο του κτιριακού περιβάλλοντος του Ζαγορίου:

1. Την παραγωγή κακέκτυπων. Η χρήση των νέων υλικών, μειώνει ίσως την δα-πάνη αυτού καθαυτού του κτίσματος, πρακτικά όμως μειώνει την οικονομία του περιβάλλοντος και επιδρά ριζικά στην αλυσίδα χώρος- παραγωγή δομικού προϊόντος – ανθρωπογενές περιβάλλον.

2. Την πλαστογράφηση της οικοδομικής ιστορίας του χώρου και τη δημιουργία σκηνικών που απευθύνονται σε ένα άλλο είδος ζωής, ξένου ενίοτε προς τη ζωή που περικλείουν. Αυτό οδηγεί στην ανειλικρίνεια στην αντιμετώπιση των υλικών, με κυ-ρίαρχο στοιχείο την αλλά και τη δημιουργία φέροντος οργανισμού από σπλισμένο σκυρόδεμα και εν συνέχεια την επένδυση των φερόντων στοιχείων (κυρίως με λιθο-δομές).

3. Την καταστροφή των κτιρίων συνοδείας που καθιστούν το σύνολο αναγνωρί-σιμο, με μόνη την αφελή δικαιολογία της έλλειψης των σημαντικών αρχιτεκτονικών στοιχείων. Παρατηρούμε ότι αρχίζει να εμφανίζεται εκ νέου το πρόβλημα με άλλη αφετηρία. Τώρα αναζητείται η «ανακάλυψη» κτιρίων συνοδείας, για την αύξηση της δόμησης του κτίσματος.

4. Η ενιαία αντιμετώπιση στο κοινό πρόβλημα. Σε αυτές θα πρέπει να προσθέ-σουμε και νέες υπηρεσίες που διαμορφώθηκαν μετά τον λεγόμενο εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας, όπως υπηρεσίες συνδεδεμένες με την ενέργεια, τις κάθε είδους πρωτότυπης χρήσης κτλ. Σαυτό έρχεται να προστεθεί ότι ο ενεργειακός σχεδιασμός συγκρούεται με την διατήρηση κτισμάτων ως έχουν.

5. Την δημιουργία ενός ιδεολογικού υπόβαθρου αντιμετώπισης των μελετών, τόσο από τους ίδιους τους χρήστες, όσο και από τον μηχανισμό παραγωγής του έργου

6. Την ανάδειξη τέλος ενός νέου τύπου «ειδικού» που αναπαράγει σταθερά όλα τα προαναφερόμενα. Ως ειδικό νοούμε εκείνους που διεκπεραιώνουν τάχιστα τις

υποθέσεις, παραμένοντας αρεστοί τόσο στις υπηρεσίες όσο και στους χρήστες. Δεν πρέπει να υποβαθμιστεί η ποιότητα ενός εκάστου, αλλά να υπογραμμιστεί το πρόβλημα που εντοπίζεται κυρίως στην ταχύτητα ολοκλήρωσης, απόρροια των αναπτυξιακών μας επιθυμιών.

Μέσω των παραπάνω θέσεων, οι οποίες προκύπτουν σαν κριτικά ερωτήματα πάνω στην εφαρμογή της αυτόχθονης αρχιτεκτονικής στην περιοχή του Ζαγορίου ένας επιπλέον παράγοντας που δυσχεραίνει την εφαρμογή των διαταγμάτων που υπάρχουν σε αυτήν την περιοχή συνιστά το γεγονός ότι, μερικές περιπτώσεις-παραδείγματα, δεν ακολουθούνται ούτε οι περιορισμοί που θέτουν τα ίδια τα διατάγματα και με αυτόν τον τρόπο συμβαίνει ένα κτιριακό συνονθύλευμα σε περιοχές οι οποίες από το ίδιο το κράτος έχουν τεθεί ως ιδιαίτερου κάλλους. Όμως η πρακτική που ακολουθείται θα ήταν δυνατό να ειπωθεί πως εν τέλει αυτές οι προστατευόμενες περιοχές τείνουν να μη διαφέρουν καθόλου από μία αστική περιοχή που δεν έχει κανένα περιορισμό δόμησης όσον αφορά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της.



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ολοκληρώνοντας αυτό τον «προβληματισμό» μπορεί να ειπωθεί πως το κράτος έχει αναφέρει ουκ ολίγες φορές μέσω νομοθεσιών τη σημαντικότητα περιοχών με ιδιαίτερο κάλος. Παρόλ' αυτά συμπεραίνουμε πως η ακατάπαυστη και συνεχής αλληλοεπικάλυψη εντός της νομικής πραγματικότητας σε συνδυασμό με το τι υλοποιείται στην πράξη δεν συμπληρώνει την εικόνα μιας ουσιαστικής προστασίας. Τα σημερινά τοπία των οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως «παραδοσιακοί», κάθε άλλο παρά «περιβάλλοντα προστασίας και ανάδειξης» δεν αποτελούν.

Από όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως, συνιστάται ο περαιτέρω εκσυγχρονισμός της κείμενης νομοθεσίας που αφορά τα παραδοσιακά πολιτιστικά αγαθά. Για παράδειγμα, είναι σκόπιμο να καλυφθεί το «*vacuum legis*», έτσι ώστε να είναι υποχρεούται ο ιδιοκτήτης κάθε κτιρίου που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το Υπουργείο Πολιτισμού να το ανακατασκευάσει, σε περίπτωση που αυτό καταρρεύσει ή κατεδαφιστεί. Γενικότερα, τίθεται ζήτημα σύγκλισης της νομοθεσίας και της νομολογίας αφενός για τα διατηρητέα κατά το ΓΟΚ και αφετέρου για εκείνα κατά την πολιτιστική νομοθεσία, όπως και απλούστευσης των διοικητικών διαδικασιών.

Η εκτεταμένη μη εφαρμογή, εν τέλει, των διαταγμάτων προβληματίζει αρκετά καθότι με την ύπαρξη τέτοιων προαναφερθέντων κτιριακών παραδειγμάτων μπορεί να δημιουργηθεί ο προβληματισμός για το εάν θα πρέπει να υπάρχουν τα υφιστάμενα διατάγματα.

Επίσης, οφείλουμε να επισημάνουμε ότι με τους παραδοσιακούς οικισμούς καθώς και με τα διατηρητέα κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών ασχολούνται περισσότεροι του ενός κρατικοί φορείς. Εδώ επισημαίνεται η αλληλοεπικάλυψη φορέων οι οποίοι είναι αρμόδιοι για τον χαρακτηρισμό περιοχών ως «προστατευόμενες» φέρνει σύγχυση και δυσκολία στην έννομη τάξη.

Επιπρόσθετα, το κράτος υπερ-προσφέρει το νομικό πλαίσιο στο οποίο πρέπει να κινούνται οι προστατευόμενες περιοχές μέσω των αντίστοιχων περιορισμών τους, αλλά σε καμία περίπτωση δεν προσφέρει την αντίστοιχη βοήθεια στους πολίτες. Για να προστατεύσουμε με ιδιαίτερο βαθμό κάποιες περιοχές, ιδιαίτερα υφιστάμενα κτιριακά περιβάλλοντα, θα πρέπει να δαπανηθούν και τα αντίστοιχα κεφαλαία και να απασχοληθεί εργατικό δυναμικό και βεβαίως γνώση και ενημέρωση επί του θέματος. Αυτά δεν καλύπτονται επ' ουδενί από το κράτος, το οποίο το ίδιο επιτάσσει την προστασία και διατήρηση των παραδοσιακών οικισμών, ώστε ο κάθε πολίτης που φέρει μια ιδιοκτησία σε αυτούς τους οικισμούς να επιβαρύνεται χωρίς κανένα ελαφρυντικό κρατικής μέριμνας. Έτσι δημιουργείται μία σύγχυση στο κτιριακό απόθεμα με τη ασυμφωνία κτιρίων με τους κανονισμούς με τους ιδιοκτήτες να προσπαθούν να πληρούν τις νομικές προϋποθέσεις λόγω λανθασμένης και πολλές φορές ανύπαρκτης καθοδήγησης.







## *BIBLIOΓΡΑΦΙΑ*

## Βιβλία

Σταματοπούλου, Χαρούλα, *ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ*, τόμος 6, εκδ. οίκος«ΜΕΛΙΣΣΑ», Αθήνα, 1988

Διδακτορική διατριβή

Γιώτης, Αναστάσιος, *Παραδοσιακοί Οικισμοί. Μετάβαση από το Παραδοσιακό Καθεστώς στη Σύγχρονη Πραγματικότητα*, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ, Μυτιλήνη, 2019.

Άρθρο σε περιοδικό

Παπαγεωργίου, Μαριλένα, Ποζουκίδου, Γεωργία, «ΟΙ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ: ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ», *ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ*, ΑΘΗΝΑ, 2014, τχ. 24, σελ. 107-125

Ανακοίνωση σε συνέδριο

Αράπογλου, Μιχάλης, «Η γεωγραφία απαραίτητη για τη μελέτη και τη διαχείριση των παραδοσιακών οικισμών», Σκαμνέλι-Τσεπέλοβο Ζαγορίου Ιωαννίνων, ανοίγωση στο συνέδριο: *Η Αρχιτεκτονική κληρονομιά του ζαγορίου και τα προβλήματατά της*, Μάρτιος 23 1980, , σελίδες 92-97

Λαζαρίδης, Κώστας, «Λείψανα της Αρχιτεκτονικής στο Ζαγόρι και τα προβλήματατά τους», Σκαμνέλι-Τσεπέλοβο Ζαγορίου Ιωαννίνων, ανοίγωση στο συνέδριο: *Η Αρχιτεκτονική κληρονομιά του ζαγορίου και τα προβλήματατά της*, Μάρτιος 23 1980, σελίδες 107-111

Στάρα, Αλίκη, «Προστασία Παραδοσιακών Οικισμών», Σκαμνέλι-Τσεπέλοβο Ζαγορίου Ιωαννίνων, ανοίγωση στο συνέδριο: *Η Αρχιτεκτονική κληρονομιά του ζαγορίου και τα προβλήματατά της*, Μάρτιος 23 1980, , σελίδες 116-121

## Διαδίκτυο

<https://www.hellenicparliament.gr/Vouli-ton-Ellinon/To-Politevma/Syntagma/article-24/>

<https://shorturl.at/zTVZ1> ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΑΡΘΡΟ 24

<https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/540811/n.d.-8-1973>

[https://nomosphysis.org.gr/7052/i-prostasia-ton-paradosiakon-oikismon-dioikitiki-praktiki-kai-nomologia-noembrios-2003/#\\_edn8](https://nomosphysis.org.gr/7052/i-prostasia-ton-paradosiakon-oikismon-dioikitiki-praktiki-kai-nomologia-noembrios-2003/#_edn8)

<https://mikropapigo.reserve-online.net/about>

<https://nomosphysis.org.gr/13961/prostasia-diatiriteon-ktirion-kai-synolon-provlimata-diaxeirisis-kai-anagkaies-anadiarthroseis/>

[https://nomosphysis.org.gr/7052/i-prostasia-ton-paradosiakon-oikismon-dioikitiki-praktiki-kai-nomologia-noembrios-2003/#\\_edn8](https://nomosphysis.org.gr/7052/i-prostasia-ton-paradosiakon-oikismon-dioikitiki-praktiki-kai-nomologia-noembrios-2003/#_edn8)

<https://nomosphysis.org.gr/11367/i-nomothesia-gia-tin-prostasia-tis-arxitektonikis-klironomias-maios-2008/?st=>

<https://www.gov.gr/ipiresies/dikaioisune/nomothesia/phulla-ephemeridas-tes-kuberneses-phek>

\* Η πηγή των εικόνων που έχουν τοποθετηθεί στο πρώτο μέρος του δεύτερου κεφαλαίου προέρχονται από το βιβλίο «*ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ*» (βλ. βιβλιογραφία), ενώ στο υπόλοιπο μέρος της εργασίας οι φωτογραφίες σχέδια-σκαριφήματα-διαγράμματα αποτελούν προσωπικό αρχείο του συγγραφέα.



*ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ*

### Π.Δ. 13-11-1978/1978

Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινων του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών.

#### ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ της ΦΕΚ Δ 594 /13.11.1978

Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινων του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών.

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις του από 17 Ιουλίου 1923 Ν.Δ/τος «περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.», ως μεταγενεστέρως ετροποποιήθησαν και συνεπληρώθησαν και ειδικότερον των άρθρων 9, 10(παρ. 2) 11 αυτού του Ν.Δ. 8/1973 «περί Γ.Ο.Κ.», ως ετροποποιήθη διά του Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ363/Α) και ειδικότερον των άρθρων 68 (παρ. 1 και 3), 69 (παρ. 1 και 3), 70 (παρ. 1), 79 (παρ. 1, 2, 3, 4, 5,) της παρ. παρ. 6 του αυτού ως άνω άρθρου 79 ως αυτή αντικατεστάθη διά του άρθρου 4παρ. 1 του Νόμου 622/1977 «περί εισπράξεως υπό του Δημοσίου Ταμείου των διά την έκδοσιν οικοδομικών αδειών καταβαλλομένων φόρων κ.λ.π.» (ΦΕΚ 171 Α) και 80 κ.λ.π. (γν. Σ.τ.Ε.).

#### Άρθρον 1

Χαρακτηρίζονται δια του παρόντος, ως παραδοσιακοί οι εις τον κατωτέρω πίνακα αναφερόμενοι οικισμοί:

**ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ):** Επαρχία Αιγίνης, Αίγινα Επαρχία Κυθήρων: Αρωνιάδικα, Καστρισιάνικα, Κάτω Χώρα, Κύθηρα, Μυλοπόταμος.

**Επαρχία Πειραιώς :** Σπέτσαι.

**Επαρχία Υδρας :** Υδρα.

**ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ :** Αράχωβα.

**ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ :** Σκύρος.

**ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ :** Χρυσόν, Γαλαξειδίου, Δελφοί.

**ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ :** Δόμιοι, Φιδάκια, Φούρνα.

**ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ :** Ελληνόπυργος, Ρεντίνα.

**ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ:** Ανατολή, Μεγαλόβρυσον, Μεταξοχώριον, Αμπελάκια, Τέμπη, Κρανέα.

**ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ:** Άγιος Γεώργιος (Νηλείας), Άγιος Λαυρέντιος, Άλλη Μεριά, Άνω Βόλος, Αφυσσός, Βυζίτσα, Δράκεια, Ζαγορά, Κεραμιδίον, Κισσός, Μακρυνίτσα, Μηλέαι, Νεοχώριον, Νταμουχάρι, Πινακάται, Πορταριά, Πουρίον, Τρικέρτιον, Τσαγκαράδα, Χορευτόν, Αλόνησος, Σκόπελος.

**ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ :** Ανθούσα, Χαλίκιον.

**ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ :** Παντελεήμων.

**ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ :** Παλαιόκαστρον, Παρθενών.

**ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ :** Καλλονή.

**ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ :** Πεντάλοφος, Σιάτιστα.

**ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ :** Νυμφαίον, Ψαράδες.

**ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ :** Παγονέριον (Τρερένοβο), Περιθώριον.

**ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ:** Αλυκή, Θεολόγος, Κάστρο, Μαρία, Παλαιοχώριον, Παναγία

(Αναστάσιον), Ποταμιά, Πρίνος, Ζυγός, Κορυφαί, Παλιά Καβάλα, Κεχρόκαμπος, Κρουνέριον (Κάργα), Μακρυχώριον, Πλαταμών, Στενοπόδες, Δωμάτια (Σαμάκοβο), Κηπιά (Μποστάν-λη), Μελλισκομειον, Μεσοροπή, Μουσθένη, Παλιοχώριον, Ποδοχώριον, Πυργοχώριον, Χρυσόκαστρον.

**ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ:** Εμμανουήλ Παπάς (Δοβίτσα), Αλιστράπη, Ηλιοκόμη (Τσερέπλιανη), Κόρμιτσα, Μικρόν Σούλιον, Πρώτη Ροδολίβος.

**ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ :** Παλιούριον, Μεταξάδες, Σαμοθράκη.

**ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ:** Κάτω Καρυόφυτον.

**ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ :** Βάκος (Βακούφο), Μαρώνεια, Μαυρομάτιον, Μίσχος (Τσεμπέλι).

**ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΠΡΩΤΙΑΣ:** Μαργαρίτιον, Παραμυθιά, Γιρομέριον, Καμίτσανη, Πλαίσιον, Σαγιάδα, Φανερωμένη, Φοινίκιον.

**ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ:** Ανω Πεδινά, Αρίστη, Βίκος, Βίτσα (Ανω και Κάτω), Βραδετόν, Δικόρυφον, Δίλοφον, Ελάτη (Μπουλτζι), Ελαφότοπος, Καλαρίται, Καλουτάς, Καπέσοβον, Κάτω Πεδινά, Κήποι, Κουκκούλιον, Λιγκιάδες, Μανασσής, Μικρόν Παπίγκον, Μονοδέντριον, Νεγάδες, Νήσος Ιωαννίνων, Παπίγκον, Ραφτανάιοι, Σιράκον, Σκαμνέλλιον, Τσεπέλοβον, Φραγκάδες, Αανάδιον, Μέτσοβον, Δόλον.

**ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ:** Αγιοι Δέκα, Άγιος Μάρκος, Άτιος Ματθαίος, Άγιος Προκόπιος, Άγιος Στέφανος, Αγραφαι, Ανω Γαρούνα, Αργυράδες, Αυλιώται, Βαρυπατάδες, Βιρός, Βλαχάτικα, Γαρδελάδες, Γαστούριον, Γιαννάδες, Γιμάριον, Δουκάδες, Εβροπούλοι, Καβαλλούριον, Καλάμι, Καλαφατιώνες, Καμάτα, Καστελλάνοι, Κάτω Γαρούνα, Κέντρωμα, Κοκκόκυλας, Κομιανάτα, Κουλούρα, Κουραμάδες, Κουσπάδες, Κρεμιθάς, Κυνοπιάσαι, Κυπριανάδες, Λάκωνες, Λιαπάδες, Λουκάτα, Μέγγουλας, Νύμφαι, Πέλεκας, Περούλαδες, Ποταμός, Πρινύλας, Σιναράδες, Σκρίπερον, Χλομός, Χωρεπίσκοποι, Βλαχοπουλάτικα, Κατσιμάτικα, Μαγαζιά.

**ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ:** Αγιά, Πάργα, Πρέβεζα (τμήμα πόλεως), Χρυσογιαλί (Βάλτος).

**ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛ/ΝΙΑΣ :** Ναύπακτος.

**ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ :** Βεσίνιον, Αλεποχώριον.

**ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΪΑΣ :** Ταξιάρχαι.

**ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ :** Ιθάκη (βαθύ), Ασος, Φισκάρδον.

**ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ :** Άγιος Νικήτας, Σύβοτα.

**ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ :** Βλόγγος, Δημητσάνα, Καρίταινα, Λαγκάδια, Ερμιόνη (Μανδράκια), Λεωνίδιον, Πλάτανος, Πράστος.

**ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ:** Αγερανός, Άγιος Νικόλαος, Ακοργιάλιον (Πιόντες, Αντρογάλι), Αστέριον (τα Σολα), Αχιλείον, Βάτα, Γωνέα, Διμαρίστικα, Δρυμός (Δουαλί), Καινούργια Χώρα, Καρσούπολις, Καυκί, Κορακιάτικα (Κορακιάνικα), Κορογονιάνικα, Λάγια (Λαάγια), Λουκάδικα, Μαλλιάρη, Κυκιά, Μέσα Χώρα, (Μέσα Νύτη), Παλιρός, Παχιάνικα, Πολύχραβος, Ριγανόχωρα, Σκαλτσοτιάνικα, Σπίρα, Φλομοχώριον, (Φλομοχώρι), Χιμάρα

(Χειμάρρα), Μονεμβασία, Κατσανιά, Άγιος Αθανάσιος, Άγιος Γεώργιος, Αλικά, Βάθεια, Βαμβακά, Γκλέζη (Γκλέζου ή Γκλέζος), Δίπορον, Δρυ, Δούλαος, Ελαία (Ελιά), Καλόνοι (Καλλόνιο), Καλόπυργος (Ανω Δρυ), Κάτω Γαρδενίτσα (Χώρα), Κάτω Μουλάριοι, Καφιόνα (Καφιώνα), Κεχριάνικα, Κοίτα (Κίττα ή Κίτα), Κοτράφιον, Κηπούλα, Κουνός, Κυπάρισσος, Λεοντάκης, Λιμένιο (Λιμάνι), Μάραθος, Μουτανίστικα, Μπρίκιον, (Βρίκι), Νικάνδρειον, Νομιά, Ομαλαί, Οχιά, Πάγκια, Παλαιοχώρα, Πολεμίτας (Πολεμίτα), Πύργος Δυρού, Σταύριον, Σωτήρας (Κουσοκούνι), Τσιγκάλια, Τσοπάκας, Φραγκουλιάς, Χάρια, Χαρούδα.

**ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ** : Θαλάμαι, (Κουτήραιρι), Λαγκάδα.

**ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ** : Αγία Μαρίνα (Λέρου), Αλίνδα (Λέρου), Αρκοί (Αρκων), Αστυπάλαια (Αστυπалаίας), Βαθύς, Κάλυμνος, Λάκκιον, Λιβάδιον (Αστυπалаίας), Παρθένιον (Λέρου), Πάτμος (Πάτμου), Τέλενδος (Τελένδου), Ψέριμος (Ψερίμου), Λεύκος (Γύαλου Χαράφι), Μεσοχώριον, Ολυμπος, Τρίστομος, Φοινίκιον, Εμπορείος (Νισύρου, Μανδράκιον (Νισύρου), Νίκια (Νισύρου) Παλαιόν Πύλιον, Αλίμια (Αλιμιάς), Αρνιθα, Ασκληπιείον, Βαγιές (Βάρη), Εμπορείος (Σύμης), Επάνω Καλαμών, Κατταβιά Κοσκινού, Κυστάριον, Λάκιον, Λιβάδια (Τήλου), Λίνδος, Μεγάλον Χωρίον, (Αγαθονησιού), Μεγίστη (Καστελλόριζου), Μεσάναγρος, Μικρόν Χωρίον (Τήλου, Πανορμίτης, Πεδιόν, Πεύκοι, Προφήτης Ηλίας, Προφιλιά, Σιάνα, Σύμη (Σύμης), Χάλκη (Χάλκης), Χωρίον (Χάλκης, Ψίνθος).

**ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ**: Άνδρος, Μπάτσιον, Αμοργός, (Αμοργού), Ανάφη, Βοθών, Εμπορειόν, Θήρα, Ιος (Ιου), Μεγαλοχώριον, Οία, Πύργος, Δρυοπίς, (Κύθνου), Κέα (Χώρα, Τζιά), Κύθος, (Μεσαριά, Χώρα), (Κύθνου), Σέριφος (Χώρα Σερίφου), Απολωνία (Σίφνου), Αρτέμων (Σίφνου), Κάστρον (Σίφνου), Κίμωλος (Κιμώλου), Μήλο» (Πλατιά), Σίκινος (Σικίνου), Φολέγανδρος (Φολεγάνδρου), Ανω Ποταμιά, Απειρανθος (Απύρανθος), Δαμαριώνας, Κώστος, Λεύκαι, Μαρμαρά, Μάρπησσα (Τσιπιδος), Νάουσα, Πάρος (Παροικιά, Χώρα), Πρόδρομος (Δραγουλάς), Ανω Σύρος, Ερμούπολις, Μύκονος (Μυκόνου), Ιστερνία (Υστερνία), Κάρδιανη, Κτικάδες, Κώμη, Μούνταδος, Ξινάρα, Πάνορμος (Πύργος), Περάστρα, Πλατιά (Πλατεία), Τριανταρος, Τριπόταμος, Χατζίραδος.

**ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ** : Βατούσσα, Μήθυμνα (Μόλυβος), Πέτρα, Συκαμινέα, Αγιάσος, Πολύχνιτος.

**ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ** : Δαγκάδα, Πεζιον.

**ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ**: Άγιον Γάλα, Άγιος Γεώργιος Συκούσης, Ανάβατος, Βέσσα, Διεύχα, Κάμπια, Μεστά, Ολυμποι, Πατρικά, Πυργίον, Σιδηρούντα.

**ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ** : Πρινιάς, Καινούργιον Χωρίον, Κουτουλουφάριον, Χερσόνησος, (Μεγάλο Χωριό), Πισκοπιανόν, Μάταλα.

**ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ** : Αχλαδάκιον, Επάνω Ελούντα, Επάνω Σίσιον, Κριτσά, Πλάκα, Βάιον, Ετιά, (Νεθιά, Εθιά), Κάτω Ζάκρος, Μακρύγιαλος.

**ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ** : Κρασούνας, Μουρτζανά, Σταυρωμένος, Επισκοπή, Καστέλαος, Μαρουλάς, Μύλοι, Ρέθυμνον (τμήμα πόλεως).

**ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ** : Πάτμητα, Φυλακή, Ομαλός, Αγία Ρούμελη, Κομιτάδες, Λουτρόν,



Σκαλωτή, Χώρα Σφακίων.

## Άρθρον 2

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων ως και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δομήσεως των διά του άρθρου 1 του παρόντος χαρακτηριζομένων οικισμών ως παραδοσιακών, καθορίζονται ως κάτωθι :

1. α) Τα οικόπεδα του κεντρικού τμήματος του οικισμού θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν :

Ελάχιστον πρόσωπον : δώδεκα (12) μέτρα.

Ελάχιστον βάθος : δέκα οκτώ (18) μέτρων.

Ελάχιστον εμβαδόν: τριακόσια (300) τετρ. μέτρα.

Κατά παρέκκλισιν από του προηγούμενου εδαφίου

(α) θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με τας διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2α Ιουλίου 1968 ημέραν δημοσιεύσεως του από 15 Ιουνίου 1968 Β.Δ/τος «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δημήσεως των οικοπέδων, των κειμένων εντός των νομίμων υφισταμένων προ του ετους 1923 οικισμών των στερουμένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» (ΦΕΚ 111 Δ`).

β) Ωσαύτως θεωρούνται κατά παρέκκλισιν άρτια οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του παρόντος έχουν διαστάσεις:

Ελάχιστον πρόσωπον : οκτώ (8) μέτρα.

Ελάχιστον βάθος : δώδεκα (12) μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν: Εκατόν πενήκοντα (150) τετρ. μέτρα.

2. α) Τα οικόπεδα του λοιπού τμήματος του οικισμού θεωρούνται αρτία και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν ελαχίστας διαστάσεις :

Ελάχιστον πρόσωπον: είκοσι πέντε (25) μέτρα.

Ελάχιστον βάθος : τεσσαράκοντα (40) μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν : δύο χιλιάδας (2000) τετρ. μέτρα.

β) Κατά παρέκκλισιν από του προηγούμενου εδαφίου α` θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, τα οικόπεδα με τας διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2α Ιουλίου 1968 ημέραν δημοσιεύσεως του ως άνω από 15.6.68 Β.Δ. (ΦΕΚ 111 Δ`).

γ) Ωσαύτως θεωρούνται κατά παρέκκλισιν άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του παρόντος έχουν:

Ελάχιστον πρόσωπον : δώδεκα (12) μέτρα.

Ελάχιστον βάθος : δέκα οκτώ (18) μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν : τριακόσια (300) τετρ. μέτρα.

3. Εάν δεν έχουν καθορισθή τα όρια του κεντρικού τμήματος του οικισμού, τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφ' όσον έχουν τας υπό της προηγούμενης παράγραφου 2 του παρόντος εμβαδόν και διαστάσεις.

4. Εάν το οικόπεδον εμπίπτει εν μέρει εντός των αυτών ορίων του οικισμού και εν μέρει εκτός των αυτών ορίων, θεωρείται άρτιον και οικοδομήσιμον το εντός των ορίων τμήμα, εφ' όσον τούτο έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων τα ισχύοντα εις την περιοχήν του οικισμού εις την οποίαν κείται.

5. Ως σύστημα δομήσεως ορίζεται το των περυγών. Η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται να μεταβάλη την θέσιν της οικοδομής εντός του οικοπέδου, εάν τούτο κριθή απαραίτητο διά λόγους διατηρήσεως παλαιάς οικοδομής, συνθέσεως όγκων, εφαρμοσθέντος συστήματος δομήσεως και εν γένει προβολής ή διατηρήσεως του παραδοσιακού χαρακτήρος του περιβάλλοντος χώρον. Προς τούτο η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται να χορηγή προέγκρισιν επί υποβαλλομένων προσχεδίων.

6. Μέγιστον ποσοστόν καλύψεως των οικοπέδων ορίζεται, εις μεν το κεντρικόν τμήμα τον οικισμού εις ογδοήκοντα τοις εκατόν (80%) της επιφανείας αυτών, εις δε το υπόλοιπον τμήμα τον οικισμού εις πενήτηκοντα τοις εκατόν (50%) της επιφανείας αυτών.

7. Συντελεστής δομήσεως ορίζεται, διά μεν το κεντρικόν τμήμα του οικισμού εις ογδόντα εκατοστά (0,80) διά δε το υπόλοιπον τμήμα του οικισμού εις πενήντα εκατοστά (0,50).

8. α) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται εις δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδού.

Επιτρέπεται η κατασκευή τρίτου (3ου) ορόφου, άνευ υπερβάσεως του συντελεστού δομήσεως (Ε.Δ.), εις τινας όψεις του κτιρίου, μόνον εάν ούτος προκύπτει λόγω κλίσεως του εδάφους.

β) Το μέγιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικοδομών ορίζεται εις επτά (7,00) μέτρα, μετρούμενον από το υψηλότερον σημείον της τομής του περιγράμματος της κατόψεως του κτιρίου με το φυσικόν ή το κατά το άρθρον 6 παρ. 2 του παρόντος διαμορφωμένον έδαφος.

Η οικοδομή δεν δύναται να υπερβαίνη λόγω κλίσεως του εδάφους, το ύψος των δέκα (10) μέτρων εις οιονδήποτε σημείον της.

Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται να επιφέρη μικράς εκτάσεως μεταβολάς κατά την κρίσιν της εις τα ως άνω ύψη, εφ' όσον τούτο απαιτείται διά την προσαρμογήν του κτιρίου εις τα πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντός του, άνευ υπερβάσεως του αριθμού ορόφων.

γ) Υπεράνω του μεγίστου ύψους της οικοδομής επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης με τας απολύτως ελαχίστας κατά τα παραδοσιακά πρότυπα κλίσεις, καπνοδόχων και κτιστής δεξαμενής αποθηκεύσεως ύδατος, των απολύτως αναγκαίων ελαχίστων διαστάσεων. Η κλειστή δεξαμενή δέον να είναι εντός της στέγης ή σε περίπτωση δώματος, οργανικά συντιθεμένη με τον όγκο τον κτίσματος, μεγίστου ύψους ουχί μεγαλυτέρου του ενός (1) μέτρου.

9. Ως κεντρικό τμήμα του οικισμού, διά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος καθορίζεται το τμήμα ή τα τμήματα τα οποία από απόψεως πυκνότητος δομήσεως παρουσιάζουν εμφανώς μεγαλυτέραν συνοχήν ή συνοψίζουν τας κυριωτέρας δραστηριότητας του οικισμού, μη τιθεμένου περιορισμού, εφ' όσον συντρέχει περίπτωσις, ως προς την εκτασίν του.

10. α) Επί οικισμού ή τμήματος οικισμού άνευ εγκεκριμένου σχεδίου, υπαγομένον εις την ρύθμισιν τον παρόντος διατάγματος, ως γραμμή δομήσεως ορίζεται το κοινόν

όριον μεταξύ των οικοπέδων και των κοιχρήστων χώρων.

β) Εάν η υφισταμένη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς την θέσιν της γραμμής δομήσεως των κτιρίων (ύπαρξις προκηπίου), το νέο κτίριο τοποθετείται συμφώνως προς τον ούτως δημιουργηθέντα κανόνα.

γ) Εις περίπτωσιν συγχρόνου αντιμετώπισεως των αναφερομένων εις τα ανωτέρω εδάφια α` και β`, περί της θέσεως της γραμμής δομήσεως αποφαιίνεται η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

δ) Εις περίπτωσιν ανεγέρσεως οικοδομής, εις θέσιν κτιρίου υφισταμένου κατά την δημοσίευσιν

του παρόντος, αποδεικνυμένου διά φωτογραφιών φερουσών βεβαίωσιν χρονολογίας υπό του Προέδρου της Κοινότητος ή της Αστυνομικής Αρχής, αυτή κατά κανόνα τοποθετείται, κατά το δυνατόν εις την θέσιν της παλαιάς, δυναμένη να τοποθετηθή εις όλλην θέσιν μόνον κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

ε) Εις περίπτωσιν ανεγέρσεως νέας οικοδομής εις θέσιν κατεδαφισθείσης, προ της δημοσιεύσεως του παρόντος, παλαιάς παραδοσιακού χαρακτήρος οικοδομής, αυτή κατά την κυρίαν όσιν αυτής τοποθετείται εις την θέσιν της παλαιάς αποδεικνυμένης ταύτης διά φωτογραφιών, θεωρουμένων ως εις το εδάφιον δ` αναφέρεται, και διά σχεδίων. Άλλως η τοποθέτησις της οικοδομής θα γίνεται κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

11. Εις περίπτωσιν παραλιακών οικισμών η οικοδομική γραμμή τοποθετείται εις απόστασιν

δέκα πέντε (15) μέτρων τουλάχιστον από της κατά τας κειμένας διατάξεις καθοριζόμενης γραμμής αιγιαλού, εφ` όσον δεν ορίζεται άλλως εξ ειδικής διατάξεως.

12. Η προηγουμένη παράγραφος δεν ισχύει διά τας κάτωθι περιπτώσεις :

α) επισκευήν, μετασκευήν, αποκατάστασιν ή προσθήκην καθ` ύψος επί νομίμως υφισταμένης οικοδομής, εφ` όσον ο συντελεστής δομήσεως δεν δύναται να εξαντληθή διαφορετικώς.

β) ανέγερσιν νέας οικοδομής, όταν μεταξύ του οικοπέδου και της θαλάσσης παρεμβάλλεται διαμορφωμένη ήδη οδός.

13. Εις περίπτωσιν παραλιακών οικισμών έχουν εφαρμογήν και αι διατάξεις της παρ. 10 του παρόντος άρθρου.

13. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

### **Άρθρον 3**

**1.** Η ογκοπλαστική μορφή των κτιρίων πρέπει να προσεγγίξη τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς την σύνθεσιν την κλίμακα και τας αναλογίας των όγκων. Η Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου δύναται, κατά την κρίσιν της, να επιβάλη τροποποιήσεις, αναφερομένας εις την διάσπασιν του όγκου του κτιρίου μέχρι και διαχωρισμού εις περισσότερα του ενός κτίρια, εάν τούτο επιβάλλεται από τας συνθήκας και τα χαρακτηριστικά πρότυπα του περιβάλλοντος.

**2.** Αι οικοδομαί δέον όπως καλύπτονται διά στέγης μορφής ομοίας των παραδοσι-

ακών (τετρακλινούς, δικλινούς, μονοκλινούς), μετά των αντιστοιχίων προεξοχών, ή επιπέδου δώματος μετ' αναλόγου μορφής και διαστάσεων στηθαιού ή συνδυασμού των δύο συστημάτων, κατά τα επικρατούντα παραδοσιακά πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντος αυτών. Εις περίπτωσιν επιβολής στέγης, απαγορεύεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών αίτινες ακολουθούν τας τοιαύτας του φέροντος οργανισμού και των τοίχων πληρώσεως του κτιρίου, προ της παρατώσεως των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η στέγη είναι υποχρεωτική έστω και εάν άνωθεν του κατασκευαζομένου τμήματος οικοδομής επιτρέπεται ή προβλέπεται η κατασκευή επί πλέον ορόφου. Εις περίπτωσιν κατασκευής δώματος, τυχόν αναμονές (οπλισμού) καλύπτονται υποχρεωτικώς.

**3.** Η τελική επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων διαμορφώνεται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα από απόψεως υλικού και τρόπου κατασκευής. Αι όψεις διατάσσονται κατά επίπεδα κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου χωρίς εν πάση περιπτώσει να αφίστανται των αναλογιών των εμφανιζομένων εις τα ως άνω πρότυπα.

**4.** Τα βοηθητικά κτίσματα δέον όπως κατασκευάζονται συμφώνως προς τα εις τας προηγουμένας παραγράφους, του παρόντος άρθρου αναφερόμενα διά τα κυρίως κτίρια δύναται όμως να κατασκευασθούν, κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, και δι' ευτελεστέρων υλικών, αν τούτο συναντάται εις τον οικισμόν ως παραδοσιακόν στοιχείον.

**5.** Η κατασκευή ενός εκάστου των κατωτέρων στοιχείων των οικοδομών επιτρέπεται μόνον εάν απαντώνται κατά κανόνα και όχι κατ' εξαίρεσιν εις τας οικοδομάς του αμέσου περιβάλλοντος του κτιρίου.

α) Εξωστών ανοικτών ή κλειστών εν εσοχή ή εν εξοχή.

β) Προστεγασμάτων.

γ) Κλιμάκων ανοικτών.

δ) Στωών.

ε) Τοίχων αντιστηρίξεως.

στ) Κογχών.

ζ) Πέργκολας.

η) Αρχιτεκτονικών προεξοχών και λοιπών λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων.

**6.** Άπαντα τα κατά την προηγουμένην παράγραφον στοιχεία ως και τα κουφώματα και αι καμινάδες προσαρμόζονται ως προς την μορφήν, το υλικόν, τον τρόπον κατασκευής και τους χρωματισμούς, εις τα παραδοσιακά πρότυπα του αμέσου περιβάλλοντος της οικοδομής.

**7.** Αι περιφράξεις των οικοπέδων, (τοιχοί, κάγκελλα, αυλόθυραι κ.λ.π.) κατασκευάζονται ως

προς το υλικό την μορφήν και το ύψος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

Η κατασκευή κτιστού περιφράγματος, ελαχίστου ύψους 1,80μ., διά την κάλυψιν χώρων εργασίας αποθηκών, συνεργείων αυτοκινήτων, βιοτεχνιών κ.λ.π.) από τους κοινοχρήστους χώρους του οικισμού δύναται να επιβάλλεται όταν καθ' οποιονδήποτε

τρόπον εξωτερικεύονται αι ως άνω

χρήσεις κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

**8.** Απαγορεύεται η τοποθέτησις πετασμάτων (τεντών) εις οιοσδήποτε χώρους, πλην των ισογείων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εστιατορίων κ.λπ. κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου από απόψεως μορφής, χρώματος, υλικού κ.λ.π.

**9.** Απαγορεύεται η ανάρτησις και η εγκατάστασις φωτεινών ή μη διαφημίσεων, κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η εγκατάστασις διαφημίσεων κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου καθοριζομένης υπ' αυτής συγχρόνως της θέσεως, των διαστάσεων, της μορφής και του περιεχομένου των, ώστε να μη επηρεάζεται ο χαρακτήρας του αμέσου περιβάλλοντός των.

**10.** Επιτρέπεται η τοποθέτησις απλών ή εγχρώμων επιγραφών μεγίστου μήκους όχι μεγαλύτερου από το πλάτος του ή των ανοιγμάτων εις τα οποία αντιστοιχούν.

**11.** Επιβάλλεται η εγκατάστασις ανά μιας ομαδικής κεραίας τηλεοράσεως κατά οικοδομικών τετράγωνον, εις θέσιν μη εμφανή από των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται η εγκατάστασις μεμονωμένης κεραίας τηλεοράσεως μόνον εις θέσιν η οποία δεν προβάλλεται εις κεντρικόν κοινόχρηστον χώρον του οικισμού ή δεν προσβάλη την μορφήν μεμονωμένων μνημείων ή αξιολόγου αισθητικώς συνόλου, μετά προηγουμένην έγκρισιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

**12.** Έκαστον έργον υποδομής (ΔΕΗ-ΟΤΕ κ.λ.π.) και εκάστη εργασία αφορώσα εις την διαμόρφωσιν τροποποίησιν ή ανάπλασιν κοινοχρήστων χώρων, οδών, πλατειών, λιμένων, κρηπιδωμάτων κ.λπ. δέον να διαμορφώνεται κατά τρόπον προσαρμοζόμενον εις τα ανάλογα παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Ειδικότερα η τοποθέτησις μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος και παν έτερον στοιχείον παροχής δέον όπως τοποθετείται εις μη προβαλλομένην επιφάνειαν.

**13.** Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφελείας δέον να αναλαμβάνουν ίδιαις δαπάναις την αναμόρφωσιν και βελτίωσιν των εγκαταστάσεων των εντός του οικισμού, ώστε να βλάπτεται η εικόνα του συνόλου.

#### **Άρθρον 4**

**1.** Εντός των ορίων των οικισμών των υπαγομένων εις τας διατάξεις του παρόντος επιτρέπεται η ανέγερσις κτιρίων διά κατοικίας, κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού κτίρια.

**2.** Απαγορεύεται η εγκατάστασις βιοτεχνιών και Βιομηχανιών ή άλλων χρήσεων υψηλής οχλήσεως. Διά την εγκατάστασιν κάθε άλλης χρήσεως εκτός κατοικίας ως προς την θέσιν εντός του οικισμού επιβάλλεται και η προέγκρισις της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, διά την εις το στάδιον των προσχεδίων υποβαλλομένην μελέτην.

#### **Άρθρον 5**

**1.** Διά την επισκευήν και αποκατάστασιν παλαιών κτιρίων, αντιπροσωπευτικών της

παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (τούτου αποδεικνυομένου διά φωτογραφιών, δεόντως θεωρημένων υπό του Προέδρου της Κοινότητας ή της Αστυνομικής Αρχής) κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, χορηγείται άδεια οικοδομής έστω και αν αι αιτούμεναι να εκτελεσθούν εργασίαι αντίκεινται εις τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος τας αναφερομένας εις το μέγιστον ποσοστόν καλύψεως, μέγιστον ύψος, τον αριθμόν των ορόφων και τον συντελεστήν δομήσεως.

**2.** Ειδικώς προκειμένου περί ερειπωμένων κτισμάτων επιτρέπεται η αναστήλωσις των έστω και εάν αι απαιτούμεναι να εκτελεστούν εργασίαι αντίκεινται εις τας διατάξεις του παρόντος διατάγματος. Η αναστήλωσις θα επιτραπή κατόπιν τεκμηριωμένης ερευνής, η οποία θα αποδεικνύη την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος.

### **Άρθρον 6**

**1.** Διά την κατεδάφισιν παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεσιν στοιχείων εξ αυτών λειτουργικών ή διακοσμητικών, καθώς και για την καθαίρεσιν στοιχείων εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων (μάνδραι, λιθόστρωτα, κρήναι, φρέατα κ.λ.π.) απαιτείται άδεια. Η σχετική άδεια κατεδαφίσεως ή καθαιρέσεως παρέχεται μόνον κατόπιν εγκρίσεως της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου και υπό την απαραίτητον προϋπόθεσιν ότι το προς κατεδάφισιν ή καθαίρεσιν στοιχείον, δεν αποτελεί αξιόλογον ή χαρακτηριστικόν (πρότυπον) δείγμα διά τονοικισμόν.

**2.** Διά την διαμόρφωσιν ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνον αι απολύτως αναγκαίαι εκσκαφαί. Εις περίπτωσιν κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η διαμόρφωσις του οικοπέδου δι' αναλημματικών τοίχων ή πρानών μεγίστου ύψους ενός και ημίσεος (1,50) μέτρου.

**3.** Παρέκκλισις του ανωτέρω μεγίστου ύψους επιτρέπεται, κατά την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, και μόνον εις περίπτωσιν όπου τούτο επιβάλλεται απολύτως διά λόγους τεχνικούς ή και αισθητικούς και υπό τον όρον ότι η κατασκευή αυτή δύναται να ενταχθεί αισθητικώς εις το περιβάλλον του οικισμού.

**4.** Εις περίπτωσιν κατασκευής τοίχων αντιστηρίξεως, ούτοι θα πρέπει να διαμορφούνται, από απόψεως υλικού και τρόπου κατασκευής συμφώνως προς τα παραδοσιακά πρότυπα.

**5.** Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 102 του Γ.Ο.Κ. διά τους οικισμούς του άρθρου 1 του παρόντος.

### **Άρθρον 7**

**1.** Διά την χορήγησιν οιασδήποτε αδειας οικοδομής (ανεγέρσεως νέου κτιρίου, προσθήκης, επισκευής κ.λ.π.) απαιτείται πέραν των απαιτουμένων υπό των κειμένων σχετικών διατάξεων στοιχείων, και η υποβολή τουλάχιστον δύο φωτογραφιών εις τας οποίας να απεικονίζεται το οικοπέδον μετά του τυχόν υπάρχοντος κτίσματος και του αμέσου περιβάλλοντος αυτού.

**2.** Προ της εκδόσεως αδειας ανεγέρσεως νέας οικοδομής, επισκευής, αποκαταστάσεως, προσθήκης ή κατασκευής έργων ή εργασιών καθαιρέσεως απαιτείται η έγκρισις της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

**3.** Άδειαι εκδοθείσαι μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος και εφαρμοσθείσαι εις

ότι αφορά την αποπεράτωση των εξωτερικών όψεων του κτιρίου δέον όπως αναθεωρηθούν υποκείμενοι εις την κρίσιν της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, ως προς τας διατάξεις αι οποίαι αφορούν εις την μορφήν του κτιρίου, ισχύουσαι ως έχουν ως προς τον συντελεστήν δομήσεως.

**4.** Η προβλεπόμενη υπό της υπ` αριθ. Ε. 37608/5.11.76 αποφάσεως του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων «περί αντικαταστάσεως της υπ` αριθμ. Ε. 18241/12.5.1976 αποφάσεως «περί τρόπου εκδόσεως οικοδομικών αδειών» (ΦΕΚ 361 Δ) τελική θεώρησις της αδείας, απαραίτητος διά την σύνδεσιν του κτιρίου μετά των δικτύων υδρεύσεως και αποχετεύσεως παρέχεται, διά τους οικισμούς τους περιλαμβανομένους εις το εν άρθρω 1 του παρόντος πίνακος, μετά την υποβολήν δύο τουλάχιστον φωτογραφιών του κτιρίου και της βεβαιώσεως της αρμοδίας πολεοδομικής υπηρεσίας περί της πιστής εφαρμογής των εγκεκριμένων υπό της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου σχεδίων της μελέτης.

### **Άρθρον 8**

**1.** Αι διατάξεις των ανωτέρω άρθρων εφαρμόζονται δι` άπαντας τους οικισμούς τους χαρακτηρισθέντας ως παραδοσιακούς με το άρθρον 1 του παρόντος.

**2.** Ειδικαί διατάξεις χαρακτηρισμού οικισμού ως παραδοσιακού και επιβολής ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως προς προστασίαν του παραδοσιακού χαρακτήρος αυτού, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος διατάγματος των ρυθμιζόντων το αυτό θέμα. Εις τον αυτόν επί των Δημοσίων Έργων Υφυπουργόν ανατίθεμεν την δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος Διατάγματος.

Εν Αθήναις τη 19 Οκτωβρίου 1978

### Π.Δ. 26-09-1979

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών της ευρύτερης περιοχής Ζαγορίου (Ηλείου) και καθαρισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομή-σεως των οικοπέδων αυτού.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ Έχοντας υπ' όψη: 1. Τας διατάξεις του από 17 Ιουλίου 1923 Ν. Δ/τος 'περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π.' ως μεταγενε-στέ-ρωσ τροποποιήθηκαν και συνελληρωθήσαν και ειδικότερων των άρθρων 9 και 10 (παρ.2) αυτού. 2. Τας διατάξεις του Ν.Δ8/1973 'περι Γ.Ο.Κ' ' ως ετροτοποιηθη δια του Ν.δ 205/1974 (ΦΕΚ 171 Α) και ειδικότερων των άρθρων 68 (παρ.1 και 3), 69 (παρ.1 και 3), 79 παρ.1.2.3.4.5.) και 80 (παρ1 και 2) αυτού. 3. Τας διατάξεις της πα-ραγράφου 6 του αυτού ως άνω άρθρου 79 του Ν. Δ 8/1973 'περί ΓΟΚ' ' ως αντι-κα-τεστάθη δια της παραγ. 1 του άρθρου 4 του Ν.682/1977 (ΦΕΚ 171 Α). 4. Την υπ' αριθμ.ΕΔ2/α04 59Φ.Θ.2.1.1/29.3.78 κοινήν απόφασίν Πρωθυπουργού και Υπουργού Δημοσίων Έργων 'περί αντικαταστάσεως της υπ' αριθμ.ΕΔ2/α 0459/ΦΘ.2.1.1.1978 αποφάσεων περί μεταβιβάσεως αρμοδιοτήτων του Υπουργού Δημοσίων Έργων εις τον Υφυπουργόν του αυτού Υπουργείου' ' (ΦΕΚ 106Β). 5. Την από 3.8.1978 έκθεση της Δ/νσεως Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Δημο-σί-ων Έργων. 6. Την υπ' αριθμ.569/1979 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρά-τειας προτάσσει του επί των Δημοσίων Έργων Υφυπουργού αποφασίσαμε:

#### Άρθρον 1

Χαρακτηρίζονται δια του παρόντος ως παραδοσιακοί οι νομίμως υφιστάμενοι προ του έτους 1925 οικισμοί Ζαγορίου (Ηλείου) οι περικλειόμενοι δι' ερυθράς συνε-χό-μενης γραμμής ,η οποία παρακολουθεί τον άξονα της εθνικής οδού Μετσόβου-Ι-ωαννίνων και Ιωαννίνων-Κονίτσης εις απόστασιν τριακοσίων (300) μέτρων από τον άξονα της τάφρου Περάματος- Λυκοστόμου του ποταμού Αώου και της γραμμής των Διοικητικών ορίων των νομών Ιωαννίνων και Γρεβενών ,ως εμφανίζεται εις το υπό του Γενικού Διευθυντού Οικισμού τεθωρημένων δια της υπ' αριθμ. Γ.20671/1979 πράξεως αυτού σχετικό πρωτότυπων διάγραμμα υπό κλίμακα 1:200.000.του οποίου συνοπτικού αντίτυπο δημοσιεύεται μετά του παρόντος. Καταργούνται οι τομείς Α & Β που καθορίστηκαν με το άρθρο 2 του Π.Δ 26-9 -79 ως & το διαχωριστικό όριο αυ-τών που φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 1 του ίδιου Διατάγματος.(άρθρο 1 παρ.1 του Π. Δ 20-6 95).

#### Άρθρον 2

Ελάχιστα όρια Α)Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των του άρθρου 1 του παρόντος χαρακτηριζομένων οικισμών ως παραδοσιακών, καθορίζονται κατά ομάδες Α και Β, όπως στα επόμενα άρθρα:

Β)Η ομάδα Α περιλαμβάνει τους οικισμούς : Ονομασία οικισμών Κωδικός ΕΣΥΕ έτους1991 1. Άνω Πεδινά 33112001 2. Αρίστη 33112401 3. Βίκος Αρίστης 33112402 4. Βίτσα 33114101 5. Βραδέτο 33114701 6. Δίκορφο 33116701 7. Δίλοφο 33116801 8.



Ελάτη 33117801 9. Ελαφότοπος 33118001 10. Καπέσοβο 33120001 11. Κάτω Πεδινά 32121001 12. Κήποι 33121301 13. Κουκούλι 33122001 14. Μονοδέν-δρι 33126101 15. Νεγάδες 33127901 16. Πάπιγκο 33127901 17. Μικρό Πάπιγκο 33127902 18. Σκαμνέλι 33131901 19. Τσεπέλοβο 33132601 20. Φραγκάδες 33132901

γ) Η ομάδα Β' περιλαμβάνει τους οικισμούς: Ονομασία οικισμών Κωδικός ΕΣΥΕ έτους 1991 1. Βρυσχώρι 33115101 2. Βωβούσα 33114301 3. Βοτονόσι 33310301 4. Γρεβενίτι 33116001 5. Άμπελος 33116002 6. Διπόταμο 33116901 7. Ελατοχώρι 33117902 8. Δίλακος 33117902 9. Ηλιοχώρι 33119001 10. Κλειδωνιά 33212102 11. Καστανώνας 33120401 12. Λαΐστα 33123201 13. Λεπτοκαρυά 33123301 14. Μακρί-νο 33124401 15. Νέο Αμαρούσιο (Δόλιανη) 32117101 16. Τρίστενο 33132501 17. Φλαμπουράρι 33132701 18. Μαννασής 33124501 19. Λιγκιάδες 33123501 20. Κα-λουτά 33119701 21. Μηλιά Μετσόβου 33310401 22. Κρύα 33122801 23. Λυκοτρίχι 33122801 24. Αμφιθέα 33111301 25. Πέραμα 33128401 26. Περιβλεπτος 33128701 27. Λιάπη Ιτέας 33119302 28. Ιτέα 33119301 29. Κρανούλα 33122601 30. Αγ. Από-στολοι 33122602 31. Ανθρακίτης 33111801 32. Δεμάτι 33116401 33. Πέτρα 33129001 34. Καβαλári 33119401 35. Κρυόβρυση 33129901 36. Μάζια 33124301 37. Ασπράγγελοι 33112701 38. Αγ. Μηνάς 33110601 39. Μεσοβούνη 33125701 40. Καλλιθέα (Κόνιτσας) 33211801

### Άρθρον 3

ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΕΩΣ Ομάδες Α και Β

1.α) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων της ομάδας Α' ορίζονται: Ελάχιστον πρόσωπον: δέκα (10) μέτρα Ελάχιστον βάθος: δέκα πέντε (15) μέτρα

Ελάχιστον εμβαδόν: διακόσια (200) μ2

β) Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων της ομάδας Β ορίζονται:

Ελάχιστον πρόσωπον: δώδεκα (12) μέτρα

Ελάχιστον βάθος: δέκα οκτώ (18) μέτρα Ελάχιστον εμβαδόν: τριακόσια (300) μ2

2.α) Κατά παρέκκλιση από των εδαφίων α και β της προηγούμενης παραγράφου, θεωρούνται αρτιανός, οικοδομήσιμα τα οικοπέδα με τας διαστάσεις και το εμβαδόν τα οποία είχαν κατά την 2αν Ιουλίου 1968 ημέραν δημοσιεύσεως του από 15 Ιουνίου 1968 Β. Δ/τος (ΦΕΚ ΝΠΔ) ' 'Περί καθορισμού των όρων και πεσμων δομήσεως των οικοπέδων των κειμένων εντός των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμάτων στερουμένων εγκεκριμένου ρυτομικού σχεδίου'. β) Ωσαύτως θεωρούμεν άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση τα οικοπέδα της ομάδας Α τα οποία μέχρι δημοσιεύσεως του παρόντος έχουν διαστάσεις : Ελάχιστον πρόσωπο : οκτώ (8) μέτρα Ελάχιστον βάθος: δώδεκα (12) μέτρα Ελάχιστον βάθος: δώδεκα (12) μέτρα Ελάχιστον εμβαδόν: εκατόν πενήκοντα (150) τ.μ. 3. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο γίνεται με τα εξής κριτήρια: α) Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού β) Να προστατεύεται η θέα των κοινοχρήστων χώρων. γ) Να προστατεύεται, όπου είναι δυνατόν, η θέα των κοινοχρήστων χώρων, όμορων κτιρίων, και οικοπέδων. δ) Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα στις όμορες ιδιοκτησίες.

Η επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Έλεγχου (ΕΠΙΑΕ) εγκρίνει τη θέση

του κτιρίου στο οικοπέδο και μπορεί να επιβάλει επί πλέον περιορισμούς ως προς την μορφή και τον όγκο του κτιρίου .Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων , που η επι-φάνεια ορόφων εκατοστού ξεπερνά τα 300τ.μ. για την κατοικία και τα 400τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις “. 4.α) Το μέγιστο ποσοστό καλύψεως ορίζεται: Δια την Α ομάδα εις εξήκοντα επί τοις εκατόν (60%) επιφάνειας των οικοπέδων. Δια την Β' ομάδα εις πενήκοντα επί τοις εκατόν (50%) της επιφάνειας αυτών. β) Κατ' εξαίρεση των δια-στάσεων του προηγούμενου εδαφίου α. Δύναται να κατασκευαστεί οικοδομή συνο-λικής επιφάνειας εκατόν (100)μ<sup>2</sup> ανεξαρτήτως του ποσοστού καλύψεως και του συ-ντελεστού δομήσεως του οικοπέδου. Εις περίπτωσην κατά την οποίαν εντός του οικο-πέδου υπήρχε παλαιά οικοδομή με κάλυψη μεγαλύτερη της δια του παρόντος διατάγ-ματος καθοριζόμενης ή νέα οικοδομή δύναται να κατασκευασθεί με την εντός προς την παλαιά κάλυψη άνευ υπερβάσεων του συντελεστού δομήσεως του οικοπέδου. Εις περίπτωσην κατά την οποίαν η κατ' εφαρμογήν του εδαφίου (α) της παρούσης παρα-γράφου καλυπτόμενη επιφάνεια κριθεί υπερβολικός μεγάλη δια την κλίμακα των πο-λεοδομικών και κτιριολογικών στοιχείων του οικισμού, δύναται η Επιτροπή Ενα-σκήσεως Αρχιτεκτονικού Έλεγχου να επιβάλλει ανάλογη διάσπαση του κτιρίου εις περισσότερα φαινομενικός ανεξάρτητα κτίρια.

5. Ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις ένα (1.00)δια την Α ομάδα κι 0.80 δια την Β. Η συνολική επιφάνεια των ορόφων των κτιρίων του οικοπέδου δεν μπορεί να υ-περ-βαίνει τα 400τ.μ. για την κατοικία και τα 800τ.μ. για τις υπόλοιπες χρήσεις.

6. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των οικοδομών ορίζεται εις δυο (2) ανεξαρ-τήτως πλατύς οδού. Επιτρέπεται η κατασκευή και τρίτου ορόφου μόνον εφ' όσον η κλίση του φυσικού εδάφους δημιουργεί τας προϋπόθεσης δια την κατα-σκευήν του. Υπεράνω του τελευταίου ορόφου ουδεμία ετέρα κατασκευή πλην της στέγης (βοηθητικοί χώροι, απολήξεις κλιμακοστασίων) επιτρέπεται. Απαγορεύεται η κατα-σκευή ορόφου εν εσοχής.

7. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά (7) μέτρα, μη συμπεριλαμβανο-μέ-νου του ύψους της γης , μετρούμενο σε κάθε πλευρά από τη φυσική, ή τεχνική στάθ-μη του εδά-φους. Σε περίπτωση κεκλιμένου οικοπέδου το μέγιστο ύψος της οικοδο-μής δεν πρέπει να υπερβαίνει, λόγω κλίσης , σε κανένα σημείο τα εννέα (9) μέτρα , μετρούμενο από τη φυσική ή τεχνική στάθμη. Η τεχνική στάθμη δεν μπορεί δεν μπο-ρεί να αφίσταται της φυσικής περισσότερο των εξήντα εκατοστών του μέ-τρου (0,60μ.).

8. Απαγορεύεται η διαμόρφωσης επιπέδου όψεως του κτιρίου με κυριαρχοντα άξο-να τον οριζόντιων τον υπολογισμό και των νομίμως δυνάμενων να ανεγερθούν ορό-φων.

9. Ως γραμμή δομήσεως ορίζεται το κοινον όριον του οικοπέδου μετά του κοινό-χρη-στου χώρου.

10. Εις περίπτωσην οικοπέδου έχοντος πρόσωπον μεγαλύτερο των δέκα 10 μέτρων η οικοδομή δεον να απέχει του ενός τουλάχιστον, πλαγίου ορίου του οικοπέδου τέσ-σε-ρα (4) μέτρα και εκ του προσώπου αυτού τρία μέτρα τουλάχιστον.

11. Εις περίπτωσιν κατεδαφίσεως παλαιάς οικοδομής αξιόλογου δια τα δεδομένα του οικισμού και ανεγέρσεως νέας εις θέσει κατεδαφισθείσης, προ της δημοσιεύσεως του παρόντος αυτή κατά την κύριαν όψιν αυτής τουλάχιστον, δέον να οργανωθεί σύμ-φωνος με τον όγκων και την μορφή της παλαιάς, αποδεικνυόμενης ταύτης δια φωτο-γραφιών και σχεδίων

12. Το άρθρο 102 του Γ.Ο.Κ (ν.δ.8,1973) δεν έχει εφαρμογήν δια τις ομάδες Α και Β.

13. Σε ό,τι αφορά το ύψος των κτιρίων, τη θέση αυτών στο οικοπέδο ως και το Σ.Δ δεν έχουν εφαρμογήν τας διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 (Α'210) και του άρθρου 41 του Ν.1337/1983 (Α33)

#### **Άρθρον 4**

##### **Σύνθεσης – Μορφολογικά Στοιχεία**

1. Αι οικοδομαί δέον να καλύπτονται δια στέγης με κλισιν και μορφιν όμοιας μα τας παραδοσιακάς στέγας. Απαγορεύεται η κατασκευή μονόρριχτης ή διρριχτης στέγης εις ελευθέρας από όλας τας πλευράς οικοδομας . Εις τα σημεία κατά τα οποία η στέ-γη δύναται να προεκταθεί δέον να προεξέχει πέραν των όψεων των εξωτερικών τοί-χων κατά 0.30-0.60 εκατοστών του μέτρου δια την Α ομάδα και 0.50-0.80 εκατοστών του μέτρου δια την Β ομάδα με κορνίζωμα ξύλινο ή λίθινο συμφώνως προς τα παρα-δοσιακά πρότυπα . Η επικάλυψις της στέγης δέον να γίνεται δια πλακών άσπρων ή μαύρων αναλόγως των επικρατούντων εις τον οικισμόν. Προκειμένου δια οικοδομές της ομάδος Β η επικάλυψις δύναται να γίνει και δια κεράμους. Απαγορεύεται η συ-νέχιση των οικοδομικών εργασιών αιτινες ακολουθούν τας τοιαύτας του φέροντος οργανισμού και των τοίχων διαμορφώσεως του εσωτερικού προ της περα-τώσεως των εργασιών κατασκευής της στέγης. Η στέγη είναι υποχρεωτική έστω και εάν άνωθεν του κατασκευαζόμενου τμήματος οικοδομής επιτρέπεται ή προβλέπεται η κατασκευή επί πλέον ορόφου.

2. Οι εξωτερικοί τοίχοι των ορατών, κατά τον χρόνον ανεγέρσεως της οικοδομής ό-ψεων αυτής δεον να κατασκευάζονται καθ' όλον το ύψος αυτών , εκ λιθοδομής με υλικά και μορφές ανάλογες προς τα παραδοσιακά πρότυπα, ήτοι:

Με ασβεστολιθικάς πλακοειδεις πετρας κατά σειρά ή με σχιστολιθικάς (μαυροπρά-σι-νας) κατά σειράς ή και εις ελευθέρα δόμηση.

Εις ουδεμίαν περίπτωσιν επιτρέπεται κατασκευή τοιχοποιών με απολύτως λαξευ-μέ-νας πέτρας ή μη μόνον με χοντολάξευση.

Εις τας περιπτώσεις κατά τας οποίας αι τοιχοποιείαι: κατασκευάζονται με σχιστο-λι-θικά πέτρας δέον, υποχρεωτικώς, εις το ύψος των ποδιών, τα πρέκια των ανοιγ-μάτων ή και ενδιάμέσως να κατασκευάζονται φανερά διαζώματα (σενάζ) από ξύλο ή κοινό τοιμέντο.

Ειδικώς δια τα κτίρια της Β ομάδας, δύναται οι εξωτερικοί τοίχοι εις το ύψος του τε-λευταίου επιτρεπόμενου ορόφου, να χτίζονται και εξ' άλλων, πλην των ως άνω α-να-φερομένων, υλικών υποχρεωτικώς όμως επενδυμένων εξωτερικώς δι' απλού σοβά ή ξύλινων ταβλών.

' ' Για τους οικισμούς Κρύα, Λυκοτρίχι , Αμφιθέα , Πέραμα, Περίβλεπτο, Λιάπη Ιτέ-

ας , Ιτέα, Κρανούλα, Αγ. Απόστολοι, Ανθρακίτη, Δεμάτι, Πέτρα, Καβαλάρι, Κρυό-βρυση, Μάζια, Ασπράγγελοι, Μεσοβούνι, Χρυσοβίτσα, Καλλιθέα(Κόνιτσας), είναι δυνατή η ολική επίχρηση των εξωτερικών όψεων των κτιρίων με τριπτό κονίαμα”.

3. Τα ανοίγματα των θυρών, παραθύρων και προθηκών καταστημάτων δέον, κατά το δυνατόν να διατάσσονται επί των αυτών κατακορύφων αξόνων, το δε σχήμα τους δέον να είναι ορθογώνιον με αναλογίας βάσης προς ύψος 1:1.5, 1:2 και 1:5 περίπου. Εξαιρούνται των ανωτέρω τα ανοίγματα των στάβλων και των αποθηκών. Τα μεταξύ των ανοιγμάτων διαχωριστικά πλήρη στοιχεία δέον να είναι εκ λιθοδομής ελαχίστου πλάτους όψεως 0.40 του μέτρου τουλάχιστον. ' ' Στην περίπτωση που λόγω κλίσης εδάφους προκύπτει όροφος βοηθητικής χρήσεως οι όψεις του διαμορφώνονται με μικρά ανοίγματα βοηθητικού χαρακτήρα ' '.

4.α) Τα υαλοστάσια των κουφωμάτων δέον να είναι ξύλινα, διαχωρισμένα δια καιτίων εις τετράγωνα περίπου, σχήματα υαλοστασίων.

Τα εξώφυλλα των παραθύρων δέον όπως είναι επίσης ξύλινα καρφωτά ή ταμπλαδω-τά ή και περσιδωτά αναδιπλούμενα κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

β) Κατ' εξαίρεσιν τα υαλοστάσια και εξώφυλλα των προθηκών καταστημάτων της ομάδας Β, δύναται να δύνονται μεταλλικά διατομής περίπου ξύλου, και χρώματος υποχρεωτικώς καφέ σκούρο.

5. Κατασκευή εξωστών εις πρόβολο επιτρέπεται μόνον εις τον τελευταίο επιτρεπόμε-νον ή προβλεπόμενον ορόφων υπό την προϋπόθεση ότι: α) Ομάδα Α Εφ' εκάστης ό-ψεως δέον να κατασκευάζεται μόνον ένας εξώστης περιοριζόμενος εις ένα εκ των ανοιγμάτων και με διαστάσεις πλάτους εβδομήντα εκατοστών (0,70) του μέτρου τουλάχιστον και 1.20 μ. το πολύ και μήκους το πολύ ενός μέτρου μεγαλύτερου του ανοίγματος. Η υποστήριξις του εξώστου δέον να περιορίζεται μόνον εις ένα ή δύο α-νοίγματα και με διαστάσεις πλάτους τουλάχιστον εβδομήκοντα εκατοστών (0.70) του μέτρου και μήκους το πολύ ενός (1)μέτρου μεγαλύτερου του ανοίγματος. Η υπο-στή-ριξις του εξώστου δέον να γίνεται δια ξυλίνων στηριγμάτων (φουρούσια) ή λιθί-νων εις μορφάς παραδοσιακάς. Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών (ερκέρ) μό-νον εις τον τελευταίον επιτρεπόμενον όροφον με προεξοχήν το πολύ εξήκοντα εκα-τοστών (0.60) του μέτρου. ' ' Στους οικισμούς Κρύα, Λυκοτρίχι, Αμφιθέα, Πέ-ραμα, Περίβλεπτος, Λιάπη Ιτέας, Ιτέας, Κρανούλα, Αγ. Απόστολοι, Ανθρακίτης, Δε-μάτι, Πέτρα, Καβαλάρι, Κρυόβρυση, Μάζια, Ασπράγγελοι, Μεσοβούνι, Χρυσοβίτσα, Καλ-λιθέα (Κόνιτσας) για την υποστήριξη των εξώστων επιτρέπεται η κατασκευή επιχρι-σμένου τσιμεντένιου στηρίγματος (φουρούσι)”.

6. Η κατασκευή προστεγασμάτων υπεράνω των εισόδων ή προθηκών καταστημάτων δέον να είναι ανεξάρτητη από τον εξώστη, εάν υπάρχει, να είναι ξύλινη κεκλιμένη, με κάλυψιν εκ του αυτού υλικού της καλύψεως της οικοδομής. Η υποστήριξις των προ-στεγασμών δέον να γίνεται δια ξυλίνων στηριγμάτων (φουρούσια) ή ξυλίνων κο-λω-νών. Η προεξοχή τους δέον να είναι τουλάχιστον ογδοήκοντα εκατοστών (0.80) του μέτρου, ανεξαρτήτως του πλάτους του κοινοχρήστου χώρου, υπό την προϋπόθε-σιν ότι δεν παρεμποδίζεται η κυκλοφορία.

7. Τα κάγκελα των εξωστών δέον να είναι ξύλινα απλής μορφής. Τα μεταλλικά κά-γκελα επιτρέπονται μόνον δια την ασφάλειαν ανοιγμάτων, υπό την προϋπόθεσιν ότι είναι απλής μορφής αναλόγως προς τα παραδοσιακά πρότυπα.

8.

Ομάδα Α)

Απαγορεύεται ο χρωματισμός των εξωτερικών όψεων των τοίχων του κτιρίου. Δια την βαφήν των στοιχείων αυτών επιτρέπεται η χρήσις μόνον των κάτωθι χρωμάτων.

α) του λευκού και γκρι δια τα υαλοστάσια.

β) του καφέ σκούρου, πράσινου κυλαρισσί και γκρι σκούρου δια τα εξώφυλλα.

γ) του μαύρου δια τας μεταλλικάς κατασκευάς.

δ) του λευκού, του μπλε λουλακί, της ώχρας και χονδροκόκκινου εις μικράς επιφα-νείας και μόνον εις την βάσιν του κτιρίου εις το εσωτερικόν της αυλής.

Ομάδα Β)

Απαγορεύεται ο χρωματισμός των εξωτερικών όψεων των λιθοδομών του κτιρίου. Δια την βαφήν των στοιχείων αυτών επιτρέπεται η χρήσις μόνον των κάτωθι χρω-μά-των.

α) του λευκού δι' επιχρισμένας εξωτερικάς επιφανείας τοίχων.

β) του λευκού και γκρι δια τα υαλοστάσια.

γ) του καφέ σκούρου, πράσινου κυλαρισσί και γκρι σκούρου δια τα εξώφυλλα.

δ) του μαύρου δια τας μεταλλικάς κατασκευάς.

ε) του λευκού, του μπλε λουκάκι, της ώχρας και χονδροκόκκινου εις μικράς επιφα-νείας και μόνον εις την βάσιν του κτιρίου εις το εσωτερικόν της αυλής. Εις περίπτω-σιν ετέρας εξωτερικής ξυλίνης κατασκευής επιτρέπεται μόνον η χρήσις λαδιού με ώχρα και ομπράζ.

9. Απαγορεύεται απολύτως η εγκατάστασις φωτεινών επιγραφών ως και φωτεινών ή μη διαφημιστικών πινακίδων.

Επιτρέπεται μόνον η ανάρτισις απλών επιγραφών καταστημάτων, απολύτως περιο-ρι-σμένων διαστάσεων και μόνον με σκούρο φόντο χρώματος μπλε, πράσινου, καφέ, κόκκινου, μαύρου, και γκρι εις βασικούς τόνους.

10. Τα βοηθητικά κτίρια δέον να διαμορφώνονται συμφώνως προς τα ανωτέρω ανα-φερόμενα.

11. α.) Κατά το πρόσωπον των οικοπέδων, εφ' όσον τούτο δεν καλύπτεται υπό οικ-ο-δομής, επιβάλλεται η κατασκευή μαντρότοιχου εξ απλής λιθοδομής με μορφή και υλικά ανάλογα προς τα της οικοδομής.

Το ύψος του περιφράγματος ορίζεται δια την ομάδα Β εις ένα μέτρον και ογδόντα εκατοστά (1,80) του μέτρου εκ της στάθμης του κοινοχρήστου χώρου ή εις ένα (1) μέτρο τουλάχιστον, συμπληρουμένου τούτου κατά το υπόλοιπο τμήμα με απλά ξύ-λι-να κάγκελα.

β) Επίσης κατά το πρόσωπον του οικοπέδου και την θέση του ελευθέρου χώρου αυ-τού κατασκευάζεται, υποχρεωτικώς μόνον δια την Α ομάδα, αυλόθυρα ξύλινη τα-μπλα-δωτή στε-γασμένη με τετράρριχτη ξύλινης στέγης με πλάκες και με προεξοχή

γύρωθε πενήντα εκατοστών (0,50) του μέτρου τουλάχιστον.

Η μορφή της αυλόθυρας δέον να ακολουθεί κατά τα υπόλοιπα στοιχεία τα παραδοσιακά πρότυπα.

12. Κάθε εργασία, που αφορά τη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων (δρόμων-πλατειών, κρηπιδωμάτων κ.λ.π.), εκτελείται με τρόπο προσαρμοσμένο στα παραδοσιακά πρότυπα και υλικά, μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

Κάθε έργο υποδομής οργανισμών κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λ.π.) επιβάλλεται να είναι υλόγειο. Η τοποθέτηση των μετρητών του ηλεκτρικού ρεύματος, όπως και η τοποθέτηση κάθε άλλου στοιχείου παροχών Οργανισμών κοινής ωφελείας, γίνεται σε θέση που δεν προβάλλεται σε κοινόχρηστους χώρους. Οι οργανισμοί κοινής ωφελείας (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λ.π.) υποχρεούνται να αναλαμβάνουν με δικές τους δαπάνες κατά την εγκατάσταση ή και βελτίωση των εγκαταστάσεων τους την αποκατάσταση της αρχικής μορφής του κοινόχρηστου χώρου. Επίσης υποχρεούνται να αναλαμβάνουν την αποκατάσταση της αρχικής μορφής των δρόμων και κοινοχρήστων χώρων όπου επεμβαίνουν για την εγκατάσταση των δικτύων τους”.

13. Άδεια κατεδάφισης παλαιών κτισμάτων ή αφαίρεσης λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων από αυτά, όπως και κατεδάφισης εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων (μάνδρες, λιθόστρωτα, βρύσες κ.λ.π.) χορηγείται μόνο μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ)”

Πάσα αίτηση δι’ άδεια κατεδαφίσεως κυρίας οικοδομής δέον υποχρεωτικώς να συνοδεύεται υπό τοπογραφικού διαγράμματος του οικοπέδου, σχεδίων και δύο τουλάχιστον φωτογραφιών της οικοδομής.

14. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILLOTIS)

15. Για τη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές.

16. Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες ενσωματώνονται στη στέγη του κτιρίου ενώ τα μπόιλερ αυτών στο εσωτερικό της στέγης, ή σε άλλο σημείο ώστε να μην είναι ορατά.

17. Σε περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστήριξης αυτοί διαμορφώνονται από από-ψεως υλικών και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα και τις υποδείξεις της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

18. Επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, που αναφέρονται στο ποσοστό κάλυψης τον αριθμό ορόφων και το συντελεστή δόμησης. Η αναστύλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας, η οποία αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος.

Επίσης επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση παλιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, που αποδεικνύεται από φωτογραφίες θεωρημένες από τον πρόεδρο της κοινότητας ή την Αστυνομική Αρχή, κατά την κρίση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις παραπάνω αναφερόμενες διατάξεις

του παρόντος. Κατά την επισκευή και αποκατάσταση των παραπάνω κτιρίων, επιτρέπεται προσθήκη περιορισμένων διαστάσεων για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας του κτιρίου, όπως λουτρού, κουζίνας με έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχι-τεκτονικού Ελέγχου”.

### **Άρθρον 5**

1. Ως όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων των εμπιπτόντων εντός των δια του παρόντος οριζόμενων ομάδων Α και Β αλλά εντός των ορίων των υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών, ορίζονται οι καθορισθέντες δια του από 6.10.1978 Π.Δ/τος ' 'περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κ.λπ.”(ΦΕΚ538Δ).

2. α) Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου, προκειμένου δι’ ανέγερση γεωργικών εγκαταστάσεων (αγροτικών αποθηκών, σταύλων κ.λ.π.) το ελάχιστον εμβαδόν του οικοπέδου ορίζεται εις δυο χιλιάδας (2000)μ<sup>2</sup>. Το μέγιστο ποσοστόν καλύψεων του οικοπέδου εις δέκα επί τοις εκατόν (10%) της επιφανείας αυτού. Ο Συντελεστής δομήσεως ορίζεται εις 0.1 β) Επιτρέπεται η επικάλυψις της στέγης αυτών να γίνεται δια φυσικών υλικών (χόρτα, ξύλινες τάβλες κ.λ.π.) 3. Εντός των κατά την παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου οικισμών, απαγορεύεται η εγκατάστασις οχλουσών βιομηχανιών και βιοτεχνιών αι οποίαι υποβαθμίζουν το περιβάλλον, κατά την κρίση της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου. 4. Επί των οικοπέδων περί ων η παρ.1 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται συμπληρωματικώς και αι διατάξεις των άρθρων 3 (παρ7)και 4 πλην των παραγ.10-11 και 12 αυτού του παρόντος Διατάγματος, ως αναφέρονται κατά τομείς εις τους ο-ποίους εμπί-πτουν. Εις τον αυτόν επί των Δημοσίων Έργων Υφυπουργόν, ανατίθεμεν την δημο-σίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος Διατάγματος.

Εν Αθήναις τη 26 Σεπτεμβρίου 1979

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ