



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

## **"ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗ ΣΕΡΙΦΟ"**



Μαρίνος Γ. Λιβάνιος

A.M. 44543137

Ιανουάριος 2019

Επιβλέπουσα: Σ. Τσουκάτου

**Πίνακας περιεχομένων**

<b>Περίληψη.....</b>	<b>5</b>
<b>Εισαγωγή.....</b>	<b>6</b>
<b>Κεφάλαιο 1 – Γενικά στοιχεία περιοχής.....</b>	<b>8</b>
1.1 – Θέση στο Google Maps, Μορφολογία Σερίφου.....	8
1.2 – Ιστορικά στοιχεία Σερίφου .....	10
1.3 – Υπάρχοντες Οικισμοί .....	12
1.4 – ΦΕΚ όρων δόμησης, χρονικές μεταβολές.....	18
<b>Κεφάλαιο 2 – Παρουσίαση περιοχής μελέτης.....</b>	<b>19</b>
2.1 – Ιστορική εξέλιξη οικισμού .....	19
2.2 – Ισχύοντες όροι δόμησης – ΦΕΚ – Χρονικές μεταβολές όρων δόμησης οικισμού.....	22
2.3 – Τυπικά αρχιτεκτονικά στοιχεία περιοχής – σκαριφήματα.....	28
<b>Κεφάλαιο 3 – Κτίσμα μελέτης περίπτωσης (υπάρχουσα κατάσταση).....</b>	<b>31</b>
3.1 – Αναφορά υπάρχουσας κατάστασης κτίσματος.....	31
3.2 – Διάγραμμα κάλυψης κτίσματος.....	32
3.3 – Σχέδια υπάρχουσας κατάστασης .....	34
3.4 – Σχέδια λεπτομερειών υπάρχουσας κατάστασης.....	43
3.5 – Φωτογραφίες υπάρχουσας κατάστασης .....	49
<b>Κεφάλαιο 4 – Πρόταση αναβάθμισης κτίσματος.....</b>	<b>55</b>
4.1 – Σκοπός αναβάθμισης.....	55
4.2 – Πρόταση αρχιτεκτονικής αναβάθμισης.....	56
4.3 – Πρόταση ενεργειακής αναβάθμισης .....	62
<b>Κεφάλαιο 5 – Σύγκριση περίπτωσης με αντίστοιχες κατοικίες σε άλλα νησιά των Κυκλάδων (Τήνο και Πάρο) .....</b>	<b>66</b>
<b>Συμπεράσματα .....</b>	<b>72</b>
<b>Βιβλιογραφία.....</b>	<b>73</b>
<b>Παράρτημα.....</b>	<b>74</b>



**Πίνακας περιεχομένων σχεδίων, πινάκων και φωτογραφιών****Κεφάλαιο 1 – Γενικά στοιχεία περιοχής**

1.1.1 – Θέση νήσου Σερίφου στο Google Maps.....	8
1.1.2 – Η «άγωνα» Σέριφος .....	9
1.2.1 – Ο μύθος Περσέα-Μέδουσας και ο Κύκλωπας Πολύφημος.....	10
1.2.2 – Μεταλλωρύχοι Σερίφου και Διοικητήριο Σερίφου.....	11
1.3.1 – Η Χώρα και το Κάστρο της.....	12
1.3.2 – Ο οικισμός Λιβαδιού και η παραλία «Αυλόμωνα» .....	13
1.3.3 – Μέγα Λιβάδι (οικισμός, μεταλλεία και ηρώο πεσόντων).....	14
1.3.4 – Οικισμός Παναγιάς.....	15
1.3.5 – Οικισμός Γαλανής και ο Αγ. Νεκτάριος στην πλατεία.....	15
1.3.6 – Η Μονή Ταξιαρχών, κοντά στον οικισμό Γαλανής .....	16
1.3.7 – Οικισμός «Καλλίτσος».....	16
1.3.8 – Οικισμός Κουταλά.....	17
1.3.9 – Οχήματα και ράγες κύλισης στον Κουταλά .....	17
1.4.1 – Χώρα Σερίφου: τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και παραδοσιακός οικισμός ..	18

**Κεφάλαιο 2 – Παρουσίαση περιοχής μελέτης**

2.1.1 – Άποψη Χώρας .....	19
2.1.2 – Οι ανεμόμυλοι της Χώρας.....	20
2.3.1 – Καλντερίμια Χώρας.....	28
2.3.2 – Μικρά ανοίγματα και κατάλευκοι τοίχοι.....	29
2.3.3 – Αξονομετρική τομή δώματος .....	30

**Κεφάλαιο 3 – Κτίσμα μελέτης περίπτωσης**

3.2.1 – Διάγραμμα κάλυψης κτίσματος.....	32
3.3.1 – Κάτοψη ισογείου .....	34
3.3.2 – Κάτοψη παταριού .....	35
3.3.3 – Κάτοψη δώματος.....	36
3.3.4 – Άνοψη.....	37
3.3.5 – Κάτοψη θεμελίωσης.....	38
3.3.6 – Τομή Α – Α´ .....	39
3.3.7 – Τομή Β – Β´ .....	40
3.3.8 – Πρόσοψη .....	41
3.3.9 – Πλάγια όψη.....	42
3.4.1 – Κάτοψη W.C. ....	43
3.4.2 – Εσωτερικό κούφωμα πόρτας .....	44
3.4.3 – Εξωτερικό κούφωμα πόρτας .....	45



3.4.4 – Εσωτερικό κούφωμα παραθύρου .....	46
3.4.5 – Εξωτερικό κούφωμα παραθύρου .....	47
3.4.6 – Τομή δώματος .....	48
3.5.1 – Πρόσοψη .....	49
3.5.2 – Πλάγια όψη.....	50
3.5.3 – Γωνιακή (εξωτερική) εσοχή .....	50
3.5.4 – Γενική άποψη ισογείου.....	51
3.5.5 – Άποψη παταριού .....	52
3.5.6 – Όψη κουφώματος παραθύρου .....	53
3.5.7 – Όψη κουφώματος πόρτας εισόδου .....	53
3.5.8 – Άποψη οροφής .....	54
3.5.9 – Άποψη δαπέδου .....	54
<b>Κεφάλαιο 4 – Πρόταση αναβάθμισης κτίσματος</b>	
4.2.1 – Πρόταση οικίας – Κάτοψη ισογείου.....	56
4.2.2 – Πρόταση οικίας – Κάτοψη παταριού .....	57
4.2.3 – Πρόταση οικίας – Τομή Α – Α’ .....	58
4.2.4 – Πρόταση επιχείρησης – Κάτοψη ισογείου .....	59
4.2.5 – Πρόταση επιχείρησης – Κάτοψη παταριού .....	60
4.2.6 – Πρόταση επιχείρησης – Τομή Α – Α’ .....	61
4.3.1 – Θέση τοποθέτησης της εσωτερικής μονάδας κλιματιστικού .....	63
4.3.2 – Θέση τοποθέτησης της εξωτερικής μονάδας κλιματιστικού .....	64
4.3.3 – Εσωτερική μονάδα κλιματιστικού inverter .....	64
<b>Κεφάλαιο 5 – Σύγκριση περίπτωσης με αντίστοιχες κατοικίες σε άλλα νησιά των Κυκλάδων (Τήνο και Πάρο) .....</b>	
Πίνακας σύγκρισης με ΦΕΚ οικισμών Σμαρδάκιο και Λεύκες .....	67



## Περίληψη

Στην παρούσα μελέτη γίνεται έρευνα για τη δυνατότητα ενεργειακής αναβάθμισης κατοικίας σε παραδοσιακό οικισμό και συγκεκριμένα στη Χώρα Σερίφου. Η μελέτη αυτή στηρίζεται αφενός στα ιστορικά στοιχεία του τόπου (μορφολογία, αρχιτεκτονική) αφετέρου στην έρευνα των διατάξεων – κηρύξεων, που ίσχυαν στο παρελθόν και ισχύουν σήμερα, επηρεάζοντας την οποιαδήποτε επέμβαση (αναβάθμιση) στην παραδοσιακή κατοικία. Μετά από πλήρη αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης γίνεται μελέτη – πρόταση πολλαπλής χρήσης του κτιρίου λόγω της ευνοϊκής του θέσης. Οι επεμβάσεις στο κτίσμα για την ενεργειακή αναβάθμισή του αφορούν στην μόνωση του δώματος, τον κλιματισμό και την τοποθέτηση νέων ενεργειακών κουφωμάτων. Οι προτάσεις χρήσεων και αναβάθμισης αποτυπώνονται αναλυτικά σε σχέδια κατόψεων – όψεων και κατασκευαστικών λεπτομερειών. Τέλος, γίνεται σύγκριση των δυνατοτήτων ανάλογης αναβάθμισης σε κατοικίες του κυκλαδίτικου συμπλέγματος (Τήνο και Πάρο) εστιάζοντας σε ελάχιστες διαφορές αλλά και πολλές ομοιότητες.

## Abstract

*The present study investigates the possibility of energy upgrade of a residence in a traditional settlement and specifically in Chora of Serifos island. This study is based on the historical elements of the site (morphology, architecture) as well as on the investigation of the provisions - declarations, which applied in the past and are valid today, influencing any intervention (upgrading) in the traditional residence. After a complete mapping of the existing situation, all facts were studied, creating a proposal of a multiple use of the building due to its favorable position. The interventions in the building for its energy upgrading concern the insulation of the roof, the air conditioning and the installation of new energy frames. Proposals for use and upgrading are detailed in plan and wall plans and construction details. Finally, there is a comparison between the possibilities of similar upgrading to the Cycladic complex (Tinos and Paros), focusing on minimal differences and many similarities.*



## Εισαγωγή

Οι ανώνυμοι οικισμοί των ελληνικών νησιών, στους οποίους ανήκει και η Σέριφος, δημιουργήθηκαν από ταπεινούς ανθρώπους, που εργάστηκαν χωρίς τη βοήθεια αρχιτεκτόνων, μηχανικών ή πολεοδόμων. Έχουν συγκεντρώσει το ενδιαφέρον τόσο για την ομορφιά της μορφής τους, όσο και για την οργάνωση των όγκων και την κλασική τους απλότητα. Συχνά αναφέρονται ως παράδειγμα για ότι καλύτερο υπάρχει στην παράδοση της ανώνυμης αρχιτεκτονικής.

Η ανώνυμη αρχιτεκτονική στην Ελλάδα μας ενδιαφέρει για τα «μαθήματα» καθώς έχει πολλά να μας διδάξει για τον τρόπο και τις μεθόδους κατασκευής των κτιρίων, που διαμορφώθηκαν μέσα από την παρατήρηση. Συχνά οι αρχιτέκτονες την επικαλούνται για να επικυρώσει αντιλήψεις που έχουν αναπτυχθεί στα πλαίσια του μοντέρνου αρχιτεκτονικού κινήματος.

Την μελέτησαν πολλοί Έλληνες και ξένοι αρχιτέκτονες όπως ο Le Corbusier ο οποίος μετά από επίσκεψή του στις Κυκλάδες, φαίνεται ότι κατέληξε στην θεωρία για τα βασικά γεωμετρικά σχήματα. Η ελληνική εμπειρία στάθηκε αποφασιστική στη διαμόρφωση της αρχιτεκτονικής του αντίληψης. «Η αρχιτεκτονική είναι το σοφό, σωστό και υπέροχο παιχνίδι όγκων συναθροισμένων κάτω από το φως» έγραψε.

Ο Myron Goldfinger προβάλλει την ιδέα μιας «αρχιτεκτονικής επαναλαμβανόμενων μονάδων» χωρίς ύπαρξη μονοτονίας. «Αν και οι μορφές της αρχιτεκτονικής των μονάδων», έγραψε, «διαφέρει από νησί σε νησί, χαρακτηρίζονται όλες από την ευαίσθητη ανταπόκρισή τους στο φυσικό περιβάλλον. Αν και οι αστραφτεροί άσπροι κύβοι έρχονται σε έντονη αντίθεση με τα βράχια, που αποτελούν το υπόβαθρό τους, υπάρχει πάντοτε μια αρμονική σχέση με το περιβάλλον.»

Κάθε νησί των Κυκλάδων έχει ξεχωριστό χαρακτήρα αλλά παντού αισθάνεται την παρουσία του γειτονικού νησιού και της νησιωτικής ομάδας. Ένα από αυτά τα νησιά, η Σέριφος, ακολουθεί και αυτή την παράδοση της κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής.



Έγραφε γι αυτήν η Sibyl Moholy-Nages στο βιβλίο της «Matrix of Man»: «Η Σέριφος μας δείχνει την ομορφιά και τους περιορισμούς της γεωμορφικής αρχιτεκτονικής. Μιας αρχιτεκτονικής που διέπεται από τη μορφή και τις κλιματολογικές συνθήκες του περιβάλλοντος και όχι από τον αποπνικτικό κάρναβο του ορθογωνικού ρυθμιστικού σχεδίου».

Η διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και η εξέλιξή του πρέπει να γίνεται μόνο με βάση ένα ευρύτερο πρόγραμμα, που να λαμβάνει υπ' όψη του την υπάρχουσα κατάσταση και να αντλήσει από αυτή όλες τις δυνατές πληροφορίες που θα βοηθήσουν στο να προγραμματιστεί σωστότερα το περιβάλλον.

Η συνέχεια της ζωής του κάθε οικισμού και η συσχέτιση των παλαιών με τα νέα, αναβαθμισμένα κτίσματα δεν θα πρέπει να γίνεται με τη χρήση «ψευτολαϊκών» στοιχείων, αλλά με τη διατήρηση των χαρακτηριστικών, που δημιούργησαν η χρήση, η παρατηρητικότητα και η μακροχρόνια ζωή του οικισμού και που πρέπει να διατηρηθούν στο μέλλον. Όλα τα παλαιά κτίσματα, ο τύπος τους, τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους όπως και η θέση τους προέκυψαν μετά από παρατήρηση χρόνων των κλιματολογικών συνθηκών (συχνότητα ανέμων, κατεύθυνση κλπ) και του μικροκλίματος της περιοχής.

Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι να δείξει, ότι μελετώντας τα παραδοσιακά στοιχεία του οικισμού της Χώρας Σερίφου και συγκεκριμένα του προς μελέτη κτίσματος, είναι δυνατή η ενεργειακή αναβάθμισή του, σύμφωνα με τις απαιτούμενες σήμερα συνθήκες, χωρίς να παραβιάζονται τα χαρακτηριστικά παραδοσιακά πρότυπα. Πρόσθετα γίνεται συγκριτική αναφορά, με αντίστοιχες μελέτες, σε δύο από τα υπόλοιπα νησιά του Κυκλαδίτικου Συμπλέγματος, την Τήνο και την Πάρο.

Γενικά, στις Κυκλάδες, εκείνο που κινδυνεύει και πρέπει να προστατευθεί είναι ολόκληρο το περιβάλλον, μοναδικό και ευαίσθητο, μια λεπτή ισορροπία ανάμεσα στον άνθρωπο και τη φύση.



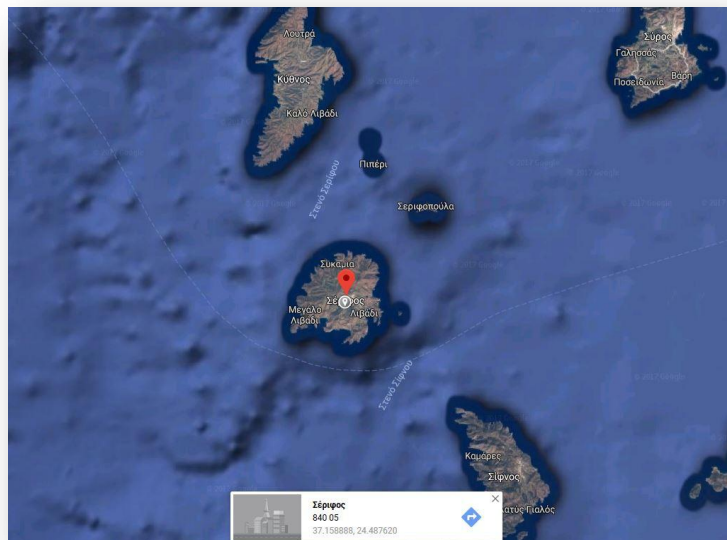
## Κεφάλαιο 1 – Γενικά στοιχεία περιοχής

### 1.1 – Θέση στο Google Maps, Μορφολογία Σερίφου

#### Γενικά Χαρακτηριστικά

Το νησί της Σερίφου βρίσκεται στις Δυτικές Κυκλάδες, ανάμεσα από τα νησιά της Κύθνου και της Σίφνου, αφήνοντας το γεωγραφικό του στίγμα στις 37°09'45'' πλάτος και 24°29'12'' μήκος. Έχει έκταση 75 τετραγωνικά χιλιόμετρα με ακτογραμμή 80 χιλιομέτρων, αποτελούμενη από όρμους, κολπίσκους και ακρωτήρια που της χαρίζουν σχεδόν κυκλικό σχήμα. Κοντά της βρίσκονται τρία μικρά ξερονήσια: το Πιπέρι στον βορά, η Σεριφοπούλα βορειοανατολικά και ο Βους στην ανατολή. Η Σερίφος είναι οργανωμένη σε ομώνυμο Δήμο, υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα της Μήλου και ανήκει στο Νομό Κυκλάδων. Πρωτεύουσα του νησιού είναι η Χώρα, η οποία είναι χτισμένη σε υψόμετρο 200 μ. με επίγειο το Λιβάδι. Στην απογραφή του 2011 είχε πληθυσμό 1.420 άτομα. Το νησί άκμασε στα τέλη του 19ου - αρχές του 20ου αιώνα, όταν εγκαταστάθηκαν μεταλλευτικές εταιρίες που εκμεταλλεύονταν το πλούσιο υπέδαφός του. Αργότερα όμως τα μεταλλεία εγκαταλείφθηκαν, επειδή η εξόρυξη κρίθηκε ασύμφορη, και αρκετοί οικισμοί ερημώθηκαν.

Συντεταγμένες (Google Maps) : Σερίφος 37°09'45'' N , 24°29'12'' E



1.1.1 – Θέση νήσου Σερίφου στο Google Maps.





## Έδαφος

Από την αρχαιότητα είναι γνωστή σαν άγονο νησί. Η ψηλότερη κορυφή είναι ο Τούρλος και έχει 585 μ. υψόμετρο. Το υπέδαφός της έχει κοιτάσματα αιματίτη ( $\text{Fe}_2\text{O}_3$ ) και μαγνητίτη ( $\text{Fe}_3\text{O}_4$ ) που σχηματίστηκαν από μεταμόρφωση επαφής στα όρια μίας γρανιτικής διείσδυσης και είναι κοιτάσματα τύπου skarn πλούσια σε διάφορα ορυκτά. Στη νοτιοδυτική περιοχή της νήσου, θέση Κούνδουρο, υπάρχουν κοιτάσματα χαλκού καθώς και υπολείμματα εκκαμίνευσης μεταλλευμάτων χαλκού στην θέση με το εύγλωττο τοπωνύμιο "Σκουριές". Οι σκουριές χαλκού στη θέση αυτή πάνω από τον παρακείμενο κόλπο του Αβεσσαλού, στέκουν εκεί αψευδείς μάρτυρες μεταλλουργικών δραστηριοτήτων από την προϊστορική εποχή έως την ύστερη αρχαιότητα. Στην περιοχή Μούτουλα, στο Βόρειο τμήμα του νησιού, κοντά στον οικισμό Γαλανή, είναι γνωστή μία μικρή εμφάνιση μικτών θειούχων ορυκτών, όπου κατά το παρελθόν έγινε περιορισμένη εκμετάλλευση. Το 2004 κατασκευάστηκε φράγμα χωρητικότητας  $700.000 \text{ m}^3$  στην τοποθεσία Στενό κοντά στο Λιβάδι για την ύδρευση και άρδευση του νησιού.



1.1.2 – Η «άγονη» Σέριφος.

(Πηγή: discover-serifos.com)



## 1.2 – Ιστορικά στοιχεία Σερίφου

Πρωτοκυκλαδίτικοι χρόνοι: Η Σέριφος είναι ένα νησί σημαντικό από τους πρωτοκυκλαδίτικους χρόνους για το πλούσιο σε μέταλλευμα υπέδαφός της, που της χάρισε σημαντικό πλούτο, μέχρι και το δικό της νόμισμα. Για τον λόγο αυτό οι κάτοικοί της δεν ασχολήθηκαν εκτενώς με τη γεωργία, την κτηνοτροφία, το εμπόριο και τη ναυτιλία όπως σε άλλα γειτονικά νησιά.

Όνομα: Το όνομά της, το οποίο διατηρεί από τους αρχαίους χρόνους, προέρχεται κατά τους λεξικογράφους από τη λέξη «στέρφος» - παραπέμποντας στη χέρσα, άγονη, πετρώδη γη. Μόνη εξαίρεση αποτελεί η περίοδος της Τουρκοκρατίας, κατά τη διάρκεια της οποίας αποκαλούνταν «Σέρφος».

Μυθολογία: Η Σέριφος καταλαμβάνει ένα αξιοσημείωτο τμήμα της ελληνικής μυθολογίας, αφού το όνομά της συνδέεται με δύο από τους σημαντικότερους ήρωες της μυθολογίας, τον Οδυσσέα και τον Περσέα ενώ, εκτός των άλλων θεωρείται ότι οι Κύκλωπες κατοικούσαν στα σπήλαιά της.



1.2.1 – Ο μύθος Περσέα – Μέδουσας και ο

Κύκλωπας Πολύφημος.

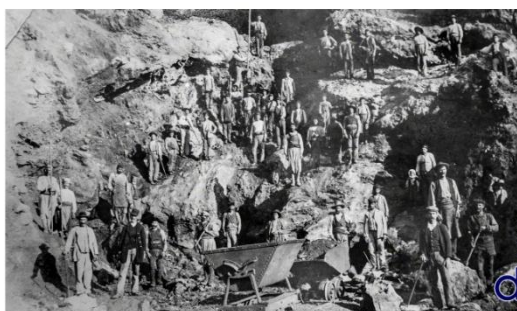
(Πηγή: discover-serifos.com)

Μεσαίωνα – Επανάσταση 1821: Η ιστορία της Σερίφου τον Μεσαίωνα είναι όμοια με αυτήν των υπόλοιπων Κυκλάδων. Την εποχή που ιδρύθηκε το Δουκάτο του Αιγαίου περιήλθε και αυτή σε οικογένειες Ιταλών ευγενών, των αδελφών Γκίζι, οι οποίοι την διοικούσαν ως υποτελείς στον Δούκα του Αιγαίου, ενώ έπεφτε συχνά θύμα πειρατικών επιδρομών με αποκορύφωμα την επιδρομή του Χαϊρεντίν Μπαρμπαρόσα το 1537. Το 1566 όλες οι Κυκλάδες περιήλθαν στην Οθωμανική αυτοκρατορία, όπου και παρέμειναν ως την Επανάσταση του 1821.



Νεότεροι χρόνοι – Μεταλλεία Σερίφου: Το 1861, με βασιλικό διάταγμα του Όθωνα, και πιο εντατικά από το 1869, τα μεταλλεία άρχισαν να λειτουργούν, υπό τη διεύθυνση της Ελληνικής Μεταλλευτικής Εταιρίας που άνηκε στην Εθνική Τράπεζα. Τα μεγάλα τεχνικά προβλήματα που συνεχώς προέκυπταν αλλά και η μειωμένη ζήτηση της εσωτερικής αγοράς συνέτειναν ώστε το 1875 η εταιρία να κηρύξει πτώχευση. Το 1880 εμφανίστηκε μία νέα δυναμική εταιρία, η γαλλικών συμφερόντων «Σερίφος – Σπηλιαζέζα» η οποία ανέθεσε εργολαβικά το 1884 την εκμετάλλευση των μεταλλείων στον Γερμανό μεταλλειολόγο Εμίλ Γκρόμαν.

Οι απάνθρωπες συνθήκες εργασίας οδήγησαν τους μεταλλωρύχους στην εξέγερση του 1916 (η πρώτη εξέγερση στην Ελλάδα!). Η απεργία ξέσπασε στις 7 Αυγούστου το 1916, όταν οι εργάτες αρνήθηκαν να φορτώσουν το μετάλλευμα σε ένα πλοίο. Επικεφαλής των απεργών ήταν ο Κωνσταντίνος Σπέρας. Οι εργάτες ζητούσαν δωρη εργασία, αύξηση των ημερομισθίων και λήψη μέτρων ασφαλείας. Ο Γκρόμαν ζήτησε βοήθεια από τις ελληνικές αρχές και στις 20 Αυγούστου κατέφθασε ένα απόσπασμα με σκοπό να καταστείλει την απεργία.



1.2.2 – Μεταλλωρύχοι Σερίφου και Διοικητήριο Σερίφου. (Πηγή: discover-serifos.com)

Οι αστυνομικοί έδωσαν στους εργάτες 5 λεπτά προθεσμία να λήξουν την απεργία και μετά την εκπνοή της άνοιξαν πυρ, σκοτώνοντας 4 εργάτες. Οι εργάτες φυσικά αντέδρασαν και επιτέθηκαν στους αστυνομικούς μαζί με τις γυναίκες και τα παιδιά τους, που παρευρίσκονταν εκεί, σκοτώνοντας κάποιους από αυτούς και πετώντας τα πτώματά τους στη θάλασσα.

Αποτέλεσμα της εξέγερσης ήταν να βελτιωθούν κάπως οι συνθήκες εργασίας στα μεταλλεία, αλλά η εκμετάλλευση συνεχίστηκε μέχρι το κλείσιμο τους το 1963, οπότε οι κληρονόμοι των Γκρόμαν βρήκαν πλουσιότερες φλέβες μεταλλεύματος στη Νότια Αφρική και εγκατέλειψαν τα ορυχεία της Σερίφου.



### 1.3 – Υπάρχοντες Οικισμοί

#### Χώρα

Διαμάντι της Σερίφου είναι η πρωτεύουσα της, η Χώρα, η οποία θεωρείται πρότυπο μεσαιωνικού οχυρωμένου οικισμού, χτισμένη αμφιθεατρικά πάνω στο βραχώδες ύψωμα του όρμου του Λιβαδιού, με σκοπό την προστασία της από τις επιδρομές των πειρατών. Από τον μεσαιωνικό οικισμό σώζονται στις μέρες μας δύο Λότζιες (είσοδοι), στην μία από τις οποίες υπάρχει οικόσημο από την εποχή της Ενετοκρατίας. Στην κορυφή του λόφου σώζονται ερείπια του ενετικού κάστρου, που χτίστηκε το 1434 από την οικογένεια των Μικιέλι, ενώ στο ψηλότερο σημείο του βράχου βρίσκεται η εκκλησία του Αγίου Κωνσταντίνου. Από εκεί ο επισκέπτης μπορεί να θαυμάσει το Αιγαίο που απλώνεται μπροστά του και τα γύρω νησιά.



1.3.1 – Η Χώρα και το Κάστρο της. (Πηγή: discover-serifos.com)

Στο εσωτερικό της, η Χώρα Σερίφου, κρύβει συνοικίες διώροφων ή τριώροφων στενομέτωπων σπιτιών, που συνδέονται μεταξύ τους με δαιδαλώδη μικρά σοκάκια, ενώ στις πτυχές του βράχου κουρνιαίζουν περιστέρια. Διάσπαρτες μέσα στον οικισμό είναι πολλές εκκλησίες, που περιμένουν τον επισκέπτη να τις επισκεφθεί. Η Χώρα είναι χωρισμένη σε δύο συνοικίες, την Πάνω και την Κάτω Χώρα, ενώ οι δημόσιοι χώροι είναι πολύ περιορισμένοι λόγω της «σφιχτής» της δόμησης, όπως η Πιάτσα της Πάνω Χώρας (Πλατεία του Δημαρχείου). Το δημαρχείο στεγάζεται σε νεοκλασικό κτίριο.



Στην Κάτω Χώρα βρίσκεται το Λαογραφικό Μουσείο του νησιού (ιδιοκτησία του Συνδέσμου Σεριφίων), στο οποίο ο επισκέπτης μπορεί να θαυμάσει αντικείμενα της παραδοσιακής ζωής του νησιού, αλλά και δείγματα του ορυκτού πλούτου της γης της Σερίφου. Ξεχωριστή θέση στη Χώρα καταλαμβάνει η πλατεία των Μύλων όπου σήμερα σώζονται μόνο δύο, αναπαλαιωμένοι, και διακρίνονται τα ερείπια των υπόλοιπων.

### Λιβιάδι

Το Λιβιάδι είναι ο οικισμός που πρωτοβλέπουν οι επισκέπτες της Σερίφου, καθώς εδώ είναι το λιμάνι του νησιού, στη νοτιοανατολική πλευρά του. Ένας όμορφος οικισμός με λευκά κυβόσχημα σπιτάκια παραδοσιακής κυκλαδικής αρχιτεκτονικής εκτείνεται κάτω από την Χώρα και απέχει μόλις 5χλμ. από αυτή. Στο Λιβιάδι βρίσκεται και μία από τις ωραιότερες και μεγαλύτερες παραλίες του νησιού, ο Αυλόμωνας. Στο Λιβιάδι υπάρχει και σύγχρονη μαρίνα με ειδικούς χώρους πρόσδεσης σκαφών (ταχυπλόων αλλά και ιστιοφόρων).



1.3.2 – Ο οικισμός Λιβαδιού και η παραλία «Αυλόμωνας».

(Πηγή: discover-serifos.com)



### Μεγάλο Λιβάδι

Ο οικισμός ιδρύθηκε το 1880, βρίσκεται στην νοτιοδυτική πλευρά της Σεριφου στον ομώνυμο όρμο και γνώρισε μεγάλη οικονομική άνθιση την περίοδο της εκμετάλλευσης των μεταλλείων μέχρι το 1963, οπότε και έκλεισαν τα μεταλλεία. Στην άκρη της ακτής υπάρχει ακόμα το νεοκλασσικό κτίσμα (της σχολής Τσίλερ) με τους μεγάλους φοίνικες, όπου στεγαζόταν το διοικητήριο της εταιρείας των μεταλλείων "Σέριφος – Σπηλιαλέζα". Κοντά στα γραφεία της εταιρείας βρίσκεται το μνημείο των ηρώων, θυμίζοντας την αιματηρή εξέγερση των εργατών των μεταλλείων του 1916, αναπόσπαστο κομμάτι της ιστορίας του τόπου. Στην απέναντι πλευρά του όρμου, την περιοχή του Αλμυρού, δεσπόζει η μεταλλική σκάλα φόρτωσης – εκφόρτωσης μεταλλευμάτων που κτίστηκε το 1932.



1.3.3 – Μέγα Λιβάδι (οικισμός, μεταλλεία και ηρώο πεσόντων).

(Πηγή: discover-serifos.com)



### Παναγιά

Η Παναγιά βρίσκεται στο κέντρο της Σερίφου και είναι χτισμένη αμφιθεατρικά πάνω σε ένα λόφο. Ο οικισμός κατοικείται ακόμα και αναπτύχθηκε τον 19ο αιώνα γύρω από την ομώνυμη εκκλησία του 11ου αιώνα απ' όπου πήρε και το όνομά της. Η εκκλησία της Παναγιάς ή Ξυλοπαναγιάς όπως λέγεται από τους ντόπιους εξαιτίας ενός εθίμου στο πανηγύρι της, είναι η παλιότερη και σημαντικότερη εκκλησία της Σερίφου.



1.3.4 – Οικισμός Παναγιάς. (Πηγή: προσωπικό αρχείο)

### Γαλανή

Η Γαλανή βρίσκεται στη βόρεια πλευρά της Σερίφου και είναι χτισμένη αμφιθεατρικά πάνω στην πλαγιά του βουνού. Πήρε το όνομά της από τα αρχαία ορυχεία γαληνίτη που βρίσκονται στην περιοχή και είναι ένας πολύ όμορφος οικισμός, με ασβεστομένα κατάλευκα σπίτια και γραφικά σοκάκια, ενώ προσφέρει και μία μαγευτική θέα στο Αιγαίο.



1.3.5 – Οικισμός Γαλανής και ο Αγ. Νεκτάριος στην πλατεία. (Πηγή: discover-serifos.com)



Στη Σέριφο βρίσκεται και η Μονή Ταξιαρχών, η οποία είναι μονή φρούριο και χρονολογείται από το 1572 . Ιδρύθηκε με την έλευση της εικόνας των Ταξιαρχών από την Κύπρο. Είναι χτισμένη με ψηλούς εξωτερικούς τοίχους (περί τα 10 μέτρα ύψος) με πολεμίστρες και τα κελιά και το καθολικό βρίσκονται εντός των τειχών. Στο παρελθόν ήταν πλούσια και διέθετε κειμήλια και ακίνητη περιουσία και σε γειτονικά νησιά. Για τον λόγο αυτόν ήταν συχνά αντικείμενο επιδρομών από πειρατές. Στη Μονή λειτούργησε αλληλοδιδασκτικό σχολείο.



1.3.6 – Η Μονή Ταξιαρχών, κοντά στον οικισμό Γαλανής. (Πηγή: discover-serifos.com)

### Κένταρχος – Καλλίτσος

Θεωρείται ότι πήρε το όνομά του από την αρχαία λέξη κάλλιστον και όχι άδικα. Σκαρφαλωμένος στη βορειοανατολική πλευρά της Σεριφου, πάνω σε μία καταπράσινη κοιλάδα, τα σοκάκια του και τις πολλές περιστεριώνες του φαίνεται σαν ζωγραφιά στο βουνό. Η αρχική θέση του οικισμού βρισκόταν ψηλότερα αλλά καταστράφηκε από επιδρομές πειρατών. Στην τωρινή του θέση, ο Κένταρχος χτίστηκε κατά τη διάρκεια της επανάστασης του 1821.



1.3.7 – Οικισμός «Καλλίτσος». (Πηγή: discover-serifos.com)



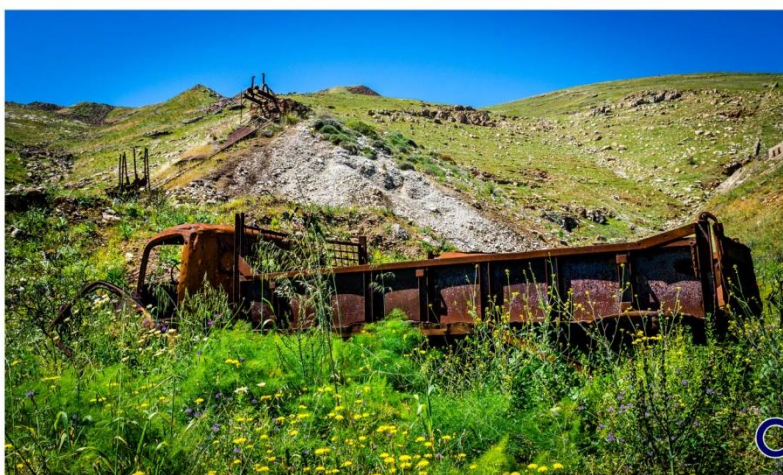


### Κουταλάς

Ο Κουταλάς είναι ένας παραθαλάσσιος οικισμός στη νοτιοδυτική πλευρά της Σερίφου, ο οποίος αναπτύχθηκε την εποχή της εκμετάλλευσης των μεταλλείων και αποτελούσε μεταλλευτικό κέντρο του νησιού. Στην περιοχή υπάρχουν ερείπια της εποχής των μεταλλείων καθώς και αμέτρητες στοές ορυχείων στις γύρω πλαγιές που είναι βαμμένες με το χρώμα του σιδήρου. Κατά μήκος της παραλίας στέκουν ακόμα πετρόκτιστα σπίτια, όπου διέμεναν μεταλλωρύχοι. Κάποια από αυτά πλέον έχουν ανακατασκευαστεί και χρησιμοποιούνται σαν θερινές κατοικίες.



1.3.8 – Οικισμός Κουταλά. (Πηγή: discover-serifos.com)



1.3.9 – Οχήματα και ράγες κύλισης στον Κουταλά.

(Πηγή: discover-serifos.com)



## 1.4 – ΦΕΚ όρων δόμησης, χρονικές μεταβολές

 <b>ΔΙΑΡΚΗΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ</b> <small>ΤΩΝ ΚΗΡΥΓΜΕΝΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΠΙΧΡΗΣΗΣ</small>		
<a href="#">Νέα Αναζήτηση</a>   <a href="#">Συμβουλές Αναζήτησης</a>   <a href="#">Πληροφορίες</a>   <a href="http://www.culture.gr">www.culture.gr</a>		
<a href="#">Εκτύπωση Αρχαιολογικού Χώρου και Μνημείου</a>   <a href="#">Επιστροφή</a>		
ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΜΝΗΜΕΙΟΥ		
Ονομασία Μνημείου	Χώρα Σερίφου. Τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και παραδοσιακός οικισμός	
Περι Ενότητα / Δήμος / Δημ Ενότητα / Κοινότητα / Οικισμός	ΜΗΛΟΥ / ΣΕΡΙΦΟΥ /// Σέριφος	
Θέση		
Τύπος Κήρυξης	νεώτερο μνημείο	
Είδος Μνημείου	Φυσικοί Χώροι, Οικιστικά Σύνολα, Φυσικοί Χώροι, Οικιστικά Σύνολα, Φυσικοί Χώροι, Οικιστικά Σύνολα, Φυσικοί Χώροι, Οικιστικά Σύνολα	
Χρονική Περίοδος	Νεοελληνική	
Αρχαία/Ιστορική Ονομασία		
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ		
Φορέας Προστασίας	Έδρα Φορέα Προστασίας	Σημειώσεις σχετικά με την Προστασία
ΥΠΕΧΩΔΕ	Αθήνα	
Υπουργείο Αιγαίου	Μυτιλήνη	
ΥΝΜΤΕ Κυκλάδων	Σύρο	
Καθεστώς Ιδιοκτησίας		
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ		
Παρατηρήσεις		
Τελευταία Ενημέρωση	05-03-2004	
ΚΗΡΥΞΕΙΣ		
Αριθμός Υπουργικής Απόφασης, Αριθμός ΦΕΚ	ΠΔ 19-10-1978, ΦΕΚ 594/Δ/13-11-1978 ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/ Γ/350/7324/15-4-1983, ΦΕΚ 274/Β/24-5-1983 ΠΔ 11-5-1989, ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989 ΠΔ 17-9-2002, ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002	

1.4.1 –Χώρα Σερίφου: τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και παραδοσιακός οικισμός.

<http://listedmonuments.culture.gr/monument.php?code=11146>

Κηρύξεις :

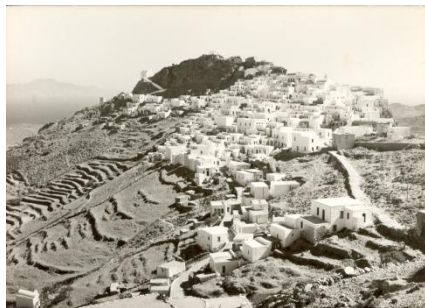
- 1) Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών.  
ΠΔ 19-10-1978, ΦΕΚ 594/Δ/13-11-1978
- 2) Χαρακτηρισμός ως τοπίου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους της Χώρας Σερίφου.  
ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/ Γ/350/7324/15-4-1983, ΦΕΚ 274/Β/24-5-1983
- 3) Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) προεδρικό διάταγμα.  
ΠΔ 11-5-1989 - ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989
- 4) Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στους οικισμούς και στις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Σερίφου.  
ΠΔ 17-9-2002 - ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002



## Κεφάλαιο 2 – Παρουσίαση περιοχής μελέτης

### 2.1 – Ιστορική εξέλιξη οικισμού

Ο οικισμός που θα μελετηθεί είναι ο παραδοσιακός οικισμός της Χώρας. Στο ψηλότερο σημείο της Χώρας της Σεριφου βρίσκεται το Κάστρο, ένας οχυρωματικός οικισμός, που δημιούργησαν οι Βενετσιάνοι τη δεκαετία του 1430 για να έχουν υπό έλεγχο και να παρέχουν ασφάλεια στους δουλοπάροικους εντός των τειχών τους. Ο μικρός οικισμός του Κάστρου άρχισε να επεκτείνεται συστηματικά έξω από τις «λότζιες» (εισόδους) του μετά την Ελληνική Επανάσταση, δημιουργώντας τη συνοικία της Άνω Χώρας. Σταδιακά η συνοικία επεκτάθηκε προς την πιο βαθτή περιοχή και αναπτύχθηκε ο οικισμός της Χώρας συμπεριλαμβάνοντας έτσι και τον υπάρχοντα οικισμό του Κάστρου. Το πιο επίπεδο κομμάτι, δυτικά του παλαιού οικισμού, αποτελεί την συνοικία της Κάτω Χώρας. Και στις δύο συνοικίες η πρόσβαση με τροχοφόρο γίνεται περιφερειακά, ενώ το εσωτερικό του οικισμού εξυπηρετείται με δαιδαλώδη σοκάκια, που το πλάτος τους διαφέρει, ανάλογα με την ελεύθερη, μεταξύ των κτισμάτων, επιφάνεια.



2.1.1 – Άποψη Χώρας.

(Πηγή: αρχείο Συνδέσμου Σεριφίων)

Οι δύο συνοικίες, Πάνω και Κάτω Χώρα αναπτύσσονται γύρω από τις δύο κεντρικές πλατείες. Στο κέντρο της Πάνω Χώρας βρίσκεται η Πάνω Πιάτσα, μια γραφική πλατεία από τους λίγους ανοιχτούς χώρους του εσωτερικού της Χώρας. Στη μία πλευρά της πλατείας δεσπόζει από το 1908 το νεοκλασικό κτίριο του Δημαρχείου και αμέσως δίπλα ο Μητροπολιτικός Ναός του Αγίου Αθανασίου. Η οικονομική και επαγγελματική γενικά κίνηση αναπτύσσεται, από παλαιά μέχρι και σήμερα, στα καταστήματα που βρίσκονται γύρω από την Πλατεία. Σε αυτή βρίσκεται και το κτίσμα, στο οποίο αναφέρεται η παρούσα μελέτη.



Η Πλατεία της Ευαγγελίστριας στην Κάτω Χώρα πήρε το όνομά της από τον Ι. Ναό της Ευαγγελίστριας που δεσπόζει σ' αυτή. Πριν από αρκετά χρόνια η επαγγελματική κίνηση γύρω και από αυτή την πλατεία υπήρξε εξ' ίσου σημαντική. Σήμερα, δυστυχώς, δεν υπάρχει κανένας επαγγελματικός χώρος σε λειτουργία.

Στο βόρειο τμήμα του οικισμού και κατά μήκος της κορυφογραμμής της πλαγιάς του όρους «Πετριάς», δέσποζαν οι έξι ανεμόμυλοι, για την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Σήμερα έχουν επισκευαστεί και λειτουργούν ως κατοικίες οι τρεις από αυτούς, ενώ υπάρχουν ερειπωμένα τμήματα των υπολοίπων, που ορίζουν και τη θέση τους. Γύρω από τους Μύλους, οι οποίοι έχουν κριθεί διατηρητέοι, όπως και η άμεση περιοχή γύρω από αυτούς, δεν αναπτύχθηκαν κτίσματα, για να μην παρεμποδίζεται ο «αέρας» τους. Αργότερα, όταν σταμάτησε η λειτουργία τους, αυξήθηκε σημαντικά και ίσως ανορθόδοξα, η δόμηση. Ας ελπίσουμε, ότι έστω και καθυστερημένα, η κύρηξη της γύρω περιοχής ως διατηρηταίας θα περισώσει και ίσως βελτιώσει την σημερινή υπάρχουσα κατάσταση. Έτσι δημιουργήθηκε η συνοικία «Λαγκάδι» στα ανατολικά, ενώ προς τα δυτικά η απότομη βραχώδης πλαγιά εμπόδισε την δόμηση. Σήμερα στη θέση αυτή κατασκευάστηκε δημοτικός χώρος στάθμευσης, για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της Χώρας.



2.1.2 – Οι ανεμόμυλοι της Χώρας. (Πηγή: αρχείο Συνδέσμου Σεριφίων)



Δεν πρέπει, όμως, να παραλείψουμε, την υπάρξη αρχαίων κτισμάτων, από ευρήματα της αρχαιολογικής Υπηρεσίας, μερικά από τα οποία εκτίθενται στην Αρχαιολογική Συλλογή που βρίσκεται στη Χώρα. Ειδικότερα στο νοτιοανατολικό σημείο του σημερινού οικισμού και σε περίοπτη θέση, όσον αφορά σε θέα και σε προσανατολισμό, έχει ανακαλυφθεί ψηφιδωτό δάπεδο σε εξαιρετική, σύμφωνα με την αρχαιολογική υπηρεσία, κατάσταση, με αναπαράσταση δελφινιών, που θα οδηγήσει σε σημαντικά συμπεράσματα για την Ιστορική εξέλιξη του οικισμού, σε βάθος χρόνου.



## 2.2 – Ισχύοντες όροι δόμησης – ΦΕΚ – Χρονικές μεταβολές όρων δόμησης οικισμού

### Αρτιότητα (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1)

*Παράγραφος 1α:* Τα οικόπεδα που βρίσκονται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 600 μ<sup>2</sup> και ελάχιστο πρόσωπο 13 μ. σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Τα οικόπεδα που βρίσκονται στο μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2.000 μ<sup>2</sup> και ελάχιστο πρόσωπο 18 μ., σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Το συνεκτικό τμήμα των οικισμών ορίζεται με αυτοψία της αρμόδιας Υπηρεσίας για το διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης του Νομάρχη για την οριοθέτησή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181/Δ), όπως τροποποιήθηκε με το από 14.2.1987 π./δγμα (ΦΕΚ 133/Δ).

*Παράγραφος 1δ:* Κατά παρέκκλιση των διατάξεων των προηγούμενων περιπτώσεων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα εφόσον ήταν άρτια και οικοδομήσιμα, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος.

### Συντελεστής δόμησης (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1)

*Παράγραφος 2:* . Ο συντελεστής δόμησης και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται ως εξής:

α) Για οικόπεδα μέχρι 100 μ<sup>2</sup> συντελεστής δόμησης 1,0 και ποσοστό κάλυψης 80% της επιφανείας τους.

β) Για οικόπεδα από 101-200 μ<sup>2</sup> συντελεστής δόμησης 1,0 και ποσοστό κάλυψης 70% της επιφανείας τους.



γ) Για οικόπεδα από 201-300 μ<sup>2</sup> συντελεστής δόμησης 0,80 και ποσοστό κάλυψης 60% της επιφανείας τους. Η ελάχιστη συνολική επιφάνεια και των δύο ορόφων μπορεί να είναι 200 μ<sup>2</sup> με αντίστοιχη αύξηση του ποσοστού κάλυψης σε 70%.

δ) Για οικόπεδα από 401 μ<sup>2</sup> και πάνω συντελεστής δόμησης 0,7 και ποσοστό κάλυψης 40% της επιφανείας τους.

Επιφάνεια ορόφων και αριθμός (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 1:* Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 200 μ<sup>2</sup> (ΦΕΚ89 400μ<sup>2</sup>). Κατ' εξαίρεση για τουριστικές εγκαταστάσεις και για εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφελείας η συνολική μέγιστη επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 600 μ<sup>2</sup> (ΦΕΚ89 800μ<sup>2</sup>).

*Παράγραφος 2:* Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου. Ειδικά για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων και για κτίρια κοινής ωφέλειας επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερο του ενός κτίρια, όταν προκύπτει συνολική επιφάνεια κτιρίων μεγαλύτερη των 240 τ.μ. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων, η μεταξύ τους απόσταση ορίζεται σε 2,5 μ. τουλάχιστον.

*Παράγραφος 3:* α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών επτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους. Σε καμία πλευρά του κτιρίου δεν επιτρέπεται η προβολή του ύψους του κτιριακού όγκου ανά ιδιοκτησία να ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων.

β) Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, όταν δεν είναι δυνατή λόγω υψομετρικής διαφοράς από τη στάθμη της οδού η πρόσβαση στο κτίσμα, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μόνο για την μία πλευρά του κτιρίου μέχρι τα 8,50 μ. μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου. Σε αυτή την περίπτωση, το ύψος της πρόσοψης του κτιρίου προς την οδό δεν ξεπερνά τα 4,50 μ. συμπεριλαμβανομένου και του στηθαίου.



γ) Εάν η κλίση του εδάφους επιτρέπει την δημιουργία επιπλέον χώρου βοηθητικού, σε στάθμη κάτω από το ισόγειο, τότε το καθαρό ύψος του χώρου αυτού δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,20 μ. και το μέγιστο εμβαδόν τα 20τ.μ. Ο βοηθητικός αυτός χώρος δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης, είναι χώρος κλειστός και δεν επιτρέπεται εξωτερική πρόσβαση σε αυτόν. Απαγορεύεται η κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης. Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου μεγίστου ύψους 1,00 μ. (*τροποποίηση του ΦΕΚ89*).

Ανοίγματα (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 4:* Για τα ανοίγματα στις όψεις του κτιρίου πρέπει να τηρείται, όταν πρόκειται για παράθυρα, η αναλογία πλάτους/ύψους 1/2-2,5 (ΦΕΚ89 1/1,5-2) και 1/3 όταν πρόκειται για πόρτες. Το ποσοστό της επιφανείας τους σε κάθε όψη να μην υπερβαίνει το 30%. Με βάση τις αναλογίες αυτές το πλάτος των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 1,20 μ. Η ελάχιστη απόσταση των ανοιγμάτων από τις κατακόρυφες γωνίες του κτιρίου ορίζεται σε 0,70 μ. και η μεταξύ τους απόσταση σε 0,30 μ.

Κουφώματα (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1)

*Παράγραφος 12:* β) Τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να είναι ξύλινα και ειδικότερα: Τα εξώφυλλα είναι ταμπλαδωτά, καρφωτά (σανιδωτά) ή περσιδωτά (γαλλικά ή γερμανικά) ανάλογα με τα επικρατούντα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος του κτιρίου. Τα τζαμλίκια των παραθύρων υποδιαιρούνται με 2 τουλάχιστον καΐτια κατά την έννοια του ύψους. Η υποδιαίρεση αυτή δεν ισχύει για τους φεγγίτες.

γ) Τα ανοίγματα των καταστημάτων πρέπει να είναι περιορισμένων διαστάσεων και τα κουφώματα να είναι ανάλογης κατασκευής και με τα ίδια υλικά με τα υπόλοιπα κουφώματα του κτίσματος.

δ) Τα εξωτερικά κουφώματα των κτιρίων επιβάλλεται να είναι μονόχρωμα.





Ανοιχτές κλίμακες (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 5:* Οι ανοιχτές κλίμακες πρέπει να είναι με σκαλοπάτια λίθινα ή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με επένδυση από σχιστόπλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατήματα). Οι κλίμακες δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης. Τα στηθαία πρέπει να είναι κτιστά ή μικτά (*τροποποίηση του ΦΕΚ89*).

Προεξοχές στα ανοίγματα (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 6:* Επιτρέπεται μόνο πάνω από τα ανοίγματα λίθινη προεξοχή πλάτους έως 0,15μ. (*τροποποίηση του ΦΕΚ89*).

Χρωματισμός όψεων (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 7:* α) Στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται ασβέστης ή κατά περίπτωση υδρόχρωμα (*ΦΕΚ89 μόνο υδρόχρωμα λευκό*). Τα παράθυρα μονόχρωμα στους τόνους του μπλε, πράσινο, καφέ, γκρι ή χοντροκόκκινο.

β) Η χρήση μαρμαροκονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων του κτιρίου επιτρέπεται μόνο σε νεοκλασικού ρυθμού κτίρια και μετά από έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου (*τροποποίηση του ΦΕΚ89*).

Προστεγάζματα – στέγαστρα (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 8:* α) Επιτρέπονται προστεγάζματα-στέγαστρα από ξύλινο σκελετό ορθογωνικής διατομής. Η επιφάνεια κάλυψης μπορεί να είναι οριζόντια ή ελαφρώς κεκλιμένη με καλάμια ή με караβόπανο χρώματος λευκού.



β) Υδατοδεξαμενές-κλιματιστικά-ηλιακοί θερμοσίφωνες πρέπει να τοποθετούνται σε μέρη που δεν είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους (*τροποποίηση του ΦΕΚ89*).

*Αναστήλωση (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1)*

*Παράγραφος 25:* Επιτρέπεται η αναστήλωση ερειπωμένων κτισμάτων έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος. Η αναστήλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας, η οποία αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος. Επίσης επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, κατά την κρίση της ΕΠΑΕ, έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεσθούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3, και 4 του παρόντος άρθρου.

*Χρήσεις (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)*

*Παράγραφος 9:* α) Μέσα στα όρια του οικισμού της Χώρας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις: Κατοικία, Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες και καφεενεία, Ταβέρνες – Εστιατόρια, Ξενώνες, Τουριστικές εγκαταστάσεις, Κοινοφελή κτίρια και κτίρια κοινωνικών εξυπηρετήσεων (*τροποποίηση του ΦΕΚ89*).

β) Απαγορεύεται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών ή άλλων εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης.



Λιθόστρωτα – πλατείες – καλντερίμια (ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α)

*Παράγραφος 10:* Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις που γίνονται σε δημόσιο χώρο ή ακόμα και σε ιδιωτικούς θα πρέπει να επαναλαμβάνεται -κατά το δυνατόν- ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης, όπως επικρατεί στον οικισμό ως προς τα σχήματα (ορθογωνικά ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησης τους.

Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων.

Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους.



### 2.3 – Τυπικά αρχιτεκτονικά στοιχεία περιοχής

Η Χώρα της Σερίφου, η οποία θεωρείται πρότυπο μεσαιωνικού οχυρωμένου οικισμού, είναι χτισμένη αμφιθεατρικά πάνω στο βραχώδες ύψωμα του όρμου του Λιβαδιού. Στο εσωτερικό της κρύβει συνοικίες μονώροφων, διώροφων ή και τριώροφων, λόγω κλίσης του εδάφους, στενομέτωπων σπιτιών, που συνδέονται μεταξύ τους με δαιδαλώδη μικρά σοκάκια. Το περίπλοκο σύστημα των στενών αυτών μονοπατιών, διεισδύει στην πλούσια σε οπτικές εναλλαγές περιοχή, που αποκτά έτσι μια ακανόνιστη δομή. Ο δρόμος είναι δημόσιος χώρος και οι εντυπώσεις αλλάζουν, καθώς ο κάθε κάτοικος βάζει τη δική του προσωπική σφραγίδα στο κομμάτι που συνορεύει με την ιδιοκτησία του. Τα μονοπάτια κάμπτονται οριζόντια ή κάθετα ακολουθώντας τις κλίσεις του εδάφους ή μετατρέπονται σε απότομα σκαλιά αφήνοντας χώρο μόνο για τον άνθρωπο ή το μουλάρι.



2.3.1 – Καλντερίμα Χώρας.

(Πηγή: αρχείο Συνδέσμου Σεριφίων)

Η κατοικία, τις περισσότερες φορές αποτελείται στην κυριολεξία από ένα μόνο κύτταρο, ένα δωμάτιο, μέσα στο οποίο η οικογένεια ζει, κοιμάται και φυλάει τα υπάρχοντά της. Συχνά, τα δωμάτια συνδέονται μεταξύ τους οριζόντια ή καθ' ύψος για να εξυπηρετήσουν τον τρόπο ζωής των κατοίκων.

Οι τοίχοι κτισμένοι με πέτρα, έχουν πάχος 50 – 70 εκ. για να φέρουν το φορτίο της επικάλυψης. Είναι, σχεδόν πάντα, επιχρισμένοι με πατητή τσιμεντοκονία, χρώματος λευκού.



Τα ανοίγματα είναι μικρά, για να αποφεύγεται τόσο ο υπερβολικός ηλιασμός, στις μακρινές ζεστές ημέρες του καλοκαιριού, όσο και η υπερβολική απώλεια θερμότητας το χειμώνα. Για τον ίδιο λόγο, σε πολλές κατοικίες τα «παντζούρια» των παραθύρων είναι εσωτερικά, με αποτέλεσμα ο φωτισμός του χώρου που εξυπηρετούν, να ρυθμίζεται από μέσα, χωρίς να ανοίγονται τα τζάμια.



2.3.2 – Μικρά ανοίγματα και κατάλευκοι τοίχοι.

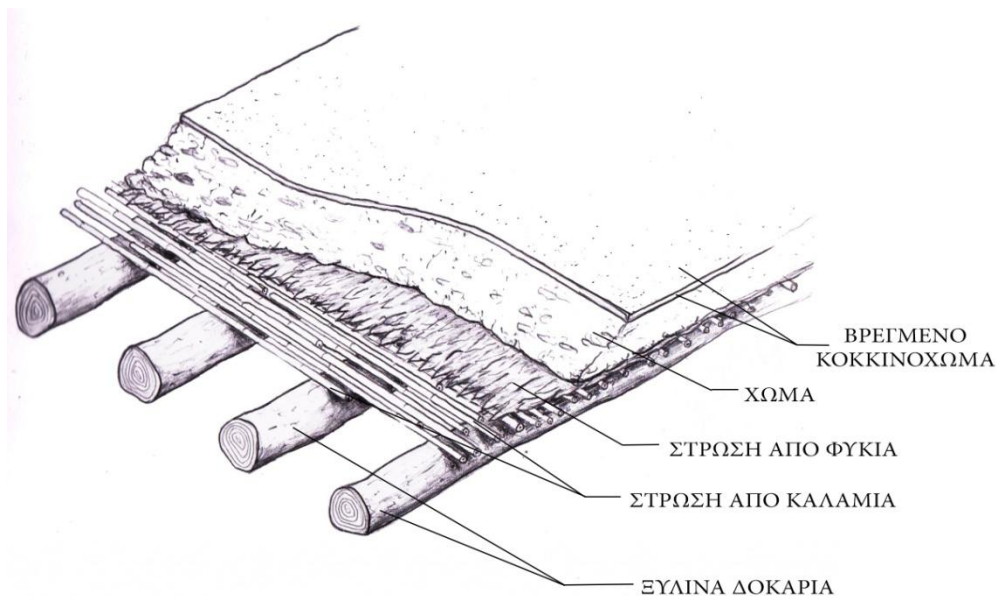
(Πηγή: discover-serifos.com)

Το ασβέστομα των εσωτερικών τοίχων δημιουργεί μια ιδιαίτερα αντανακλαστική επιφάνεια, που αντισταθμίζει τον πενιχρό φωτισμό από τα μικρά ανοίγματα, ενώ ο αδρός σοβάς και το ασβέστομα του εξωτερικού, αντανακλά τον ήλιο και στεγανοποιεί τους τοίχους.

Αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες, κοσμούν το εσωτερικό των κτισμάτων περισσότερο για χρηστικούς και όχι διακοσμητικούς λόγους. Μικρές εσοχές στους τοίχους, «θυδίες» όπως αποκαλούνται στην τοπική διάλεκτο, βοηθούν στην αποθήκευση αντικειμένων. Επίσης οι εστίες «τζάκια», δεν χρησιμοποιούνται για θέρμανση, αλλά για μαγείρεμα, γι' αυτό και βρίσκονται σε γωνιακές συνήθως εσοχές, στο ύψος του πάγκου. Οι καμινάδες τους σε απλή μορφή απολήγουν τις περισσότερες φορές σε πήλινα επιστεγάσματα, τους λεγόμενους «κάπασους».



Η οροφή των σπιτιών είναι επίπεδο δώμα και είναι η τυπική των περισσότερων νησιών των Κυκλάδων. Ο τοίχοι γεφυρώνονται κατά πλάτος κάθε χώρου με ξύλινα δοκάρια διατομής 10X12 εκ. συνήθως. Κάθετα προς αυτά τοποθετείται μια στρώση από καλάμια, που κόβονται τον Ιούλιο ή τον Ιανουάριο, καθαρίζονται από τα φύλλα και μένουν στον ήλιο μερικές μέρες για να «ψηθούν». Έπειτα τοποθετείται μια στρώση από φύκια και μετά μια στρώση χώμα. Τα φύκια παρεμβάλλονται στην κατασκευή για να συγκρατούν το χώμα που βρίσκεται πάνω τους. Η στεγανοποίηση του δώματος, το «μπίλιασμα», όπως λέγεται στην τοπική διάλεκτο, γίνεται με μια στρώση από ελαφρώς βρεγμένο κοκκινόχωμα, που στρώνεται με κύλινδρο.



2.3.3 – Αξονομετρική τομή δώματος.

(Πηγή: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο)

Τέλος, οι εγκαταστάσεις, ιδιαίτερα το αποχετευτικό σύστημα, που είναι και το δυσκολότερο για την σημερινή ζωή του οικισμού, έχει λυθεί με δημοτικό αποχετευτικό δίκτυο που καταλήγει, με φυσική ροή, στον κεντρικό βιολογικό χώρο στο Λιβάδι. Βέβαια, θα πρέπει να σημειωθεί, ότι στην θέση που βρίσκεται η προς μελέτη κατοικία, δηλαδή στο κεντρικό τμήμα της Χώρας, που εμπεριέχεται στο «Κάστρο», λειτουργούσε, σχεδόν από τους βυζαντινούς χρόνους, αποχετευτικό δίκτυο με πήλινους σωλήνες.



## Κεφάλαιο 3 – Κτίσμα μελέτης περίπτωσης (υπάρχουσα κατάσταση)

### 3.1 – Αναφορά υπάρχουσας κατάστασης

Το κτίσμα που μελετάται βρίσκεται εντός των ορίων, και μάλιστα στο συνεκτικό τμήμα, του παραδοσιακού οικισμού Χώρας, της νήσου Σεριφου του Νομού Κυκλάδων. Σύμφωνα με τους τίτλους ιδιοκτησίας, είναι κτισμένο πριν το 1930. Λειτούργησε μέχρι το 1960 περίπου, ως κατάστημα – καφενείο.

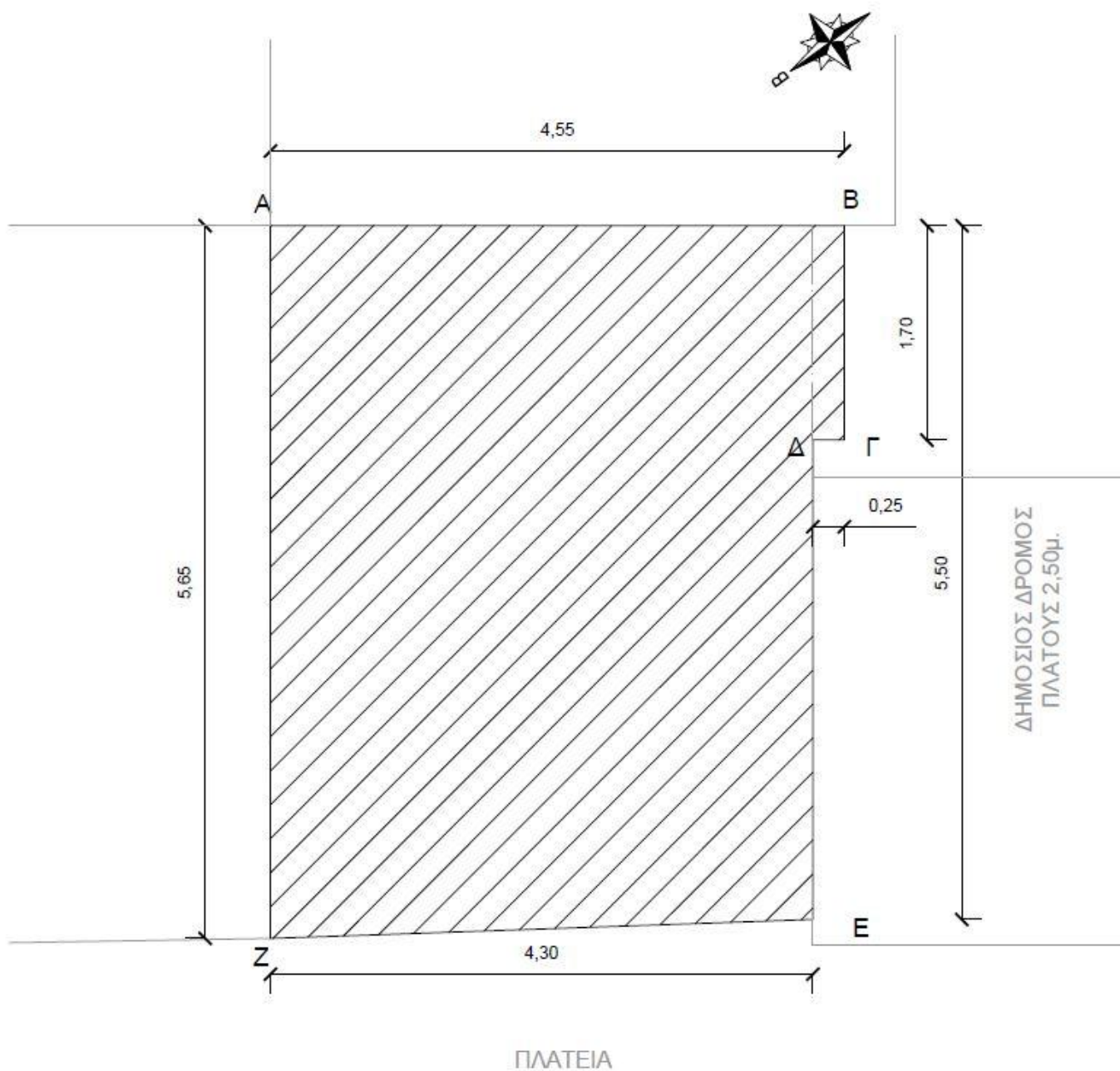
Το 1983 έγινε επισκευή, και συγκεκριμένα αντικατάσταση του δώματος, το οποίο αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα αλλοίωσης των ξύλινων δοκών και καλαμιών με αποτέλεσμα την έλλειψη στατικότητας και στεγανότητας. Οι εργασίες αντικατάστασης περιλάμβαναν την απομάκρυνση όλου του παλαιού δώματος, την τοποθέτηση νέων ξύλινων δοκών και καλαμιών, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, την τοποθέτηση μονωτικών πλακών εξηλασμένης πολυστερίνης πάχους 3 εκατοστών και τέλος πλάκας από οπλισμένο σκυρόδεμα πάχους 20 εκατοστών.

Σήμερα μισθώνεται, για όλο το χρόνο, ως κατοικία, που εξυπηρετεί όμορο κατάστημα.

Η υπάρχουσα κατάσταση αποτυπώνεται στη συνέχεια, με σχέδια διαγράμματος κάλυψης, κατόψεων, τομών και όψεων, σχέδια λεπτομερειών W.C., κουφωμάτων, τομής δώματος και φωτογραφίες.



### 3.2 – Διάγραμμα κάλυψης κτίσματος



3.2.1 – Διάγραμμα κάλυψης (κλίμακα 1:50)





1. Εμβαδόν οικοπέδου:  $E_{ΑΒΓΔΕΖΑ} = 24,37$  τ.μ.

2. Αρτιότητα – Οικοδομησιμότητα: (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1)

Αρτιότητα: εμβαδόν 600 τ.μ. , πρόσωπο 13μ.

Παρέκκλιση προ 2-6-1989: οποιοδήποτε εμβαδόν

Υφιστάμενο προ 1930: άρτιο κατά παρέκκλιση

3. Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης: (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1, Παρ. 2α)

Για οικόπεδα μέχρι  $100 \mu^2$  συντελεστής δόμησης 1,0 και ποσοστό κάλυψης 80% της επιφανείας τους.

Δόμηση:  $24,37 \times 1 = 24,37$  τ.μ.

Κάλυψη:  $24,37 \times 0,8 = 19,49$  τ.μ.

Ύψος: 7,5μ

4. Υπάρχοντα στοιχεία δόμησης:

Δόμηση:  $E = 24,37 \tau.μ. =$  επιτρεπόμενο

Κάλυψη:  $E = 24,37 \tau.μ. >$  επιτρεπόμενο (παρέκκλιση)

Ύψος:  $4,90 \mu <$  επιτρεπόμενο



### 3.3 – Σχέδια υπάρχουσας κατάστασης

#### ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

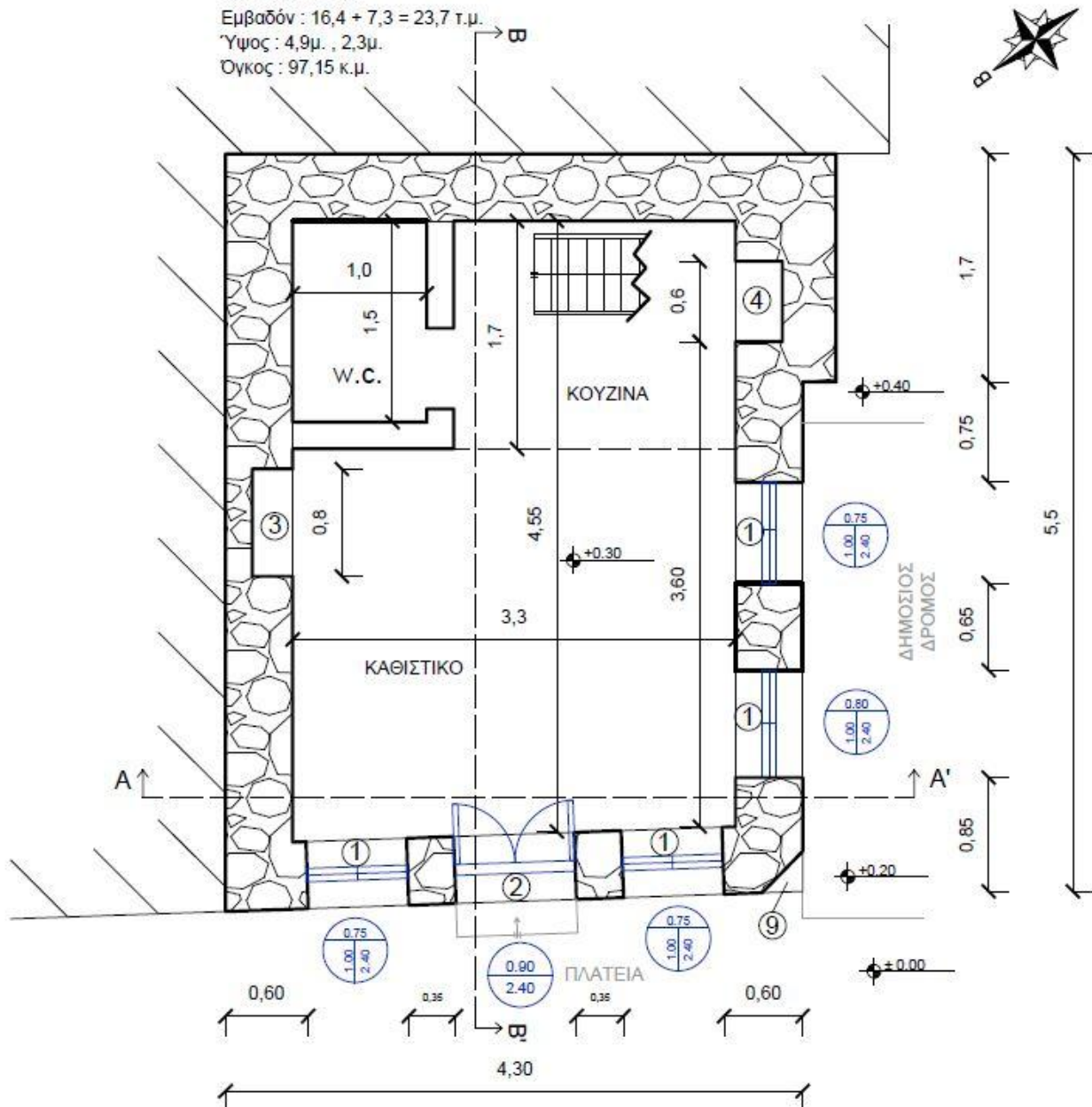
##### Υπόμνημα

1. Παράθυρο ξύλινο ανοιγόμενο ταμπλαδωτό με φεγγίτη
2. Πόρτα ξύλινη τρίφυλλη ταμπλαδωτή με φεγγίτη
3. Εσοχή ("θιδύρα") με ξύλινο κούφωμα
4. Τζάκι που οδηγεί σε καμινάδα ("κάπασο")
9. Γωνιακή εσοχή

Εμβαδόν :  $16,4 + 7,3 = 23,7$  τ.μ.

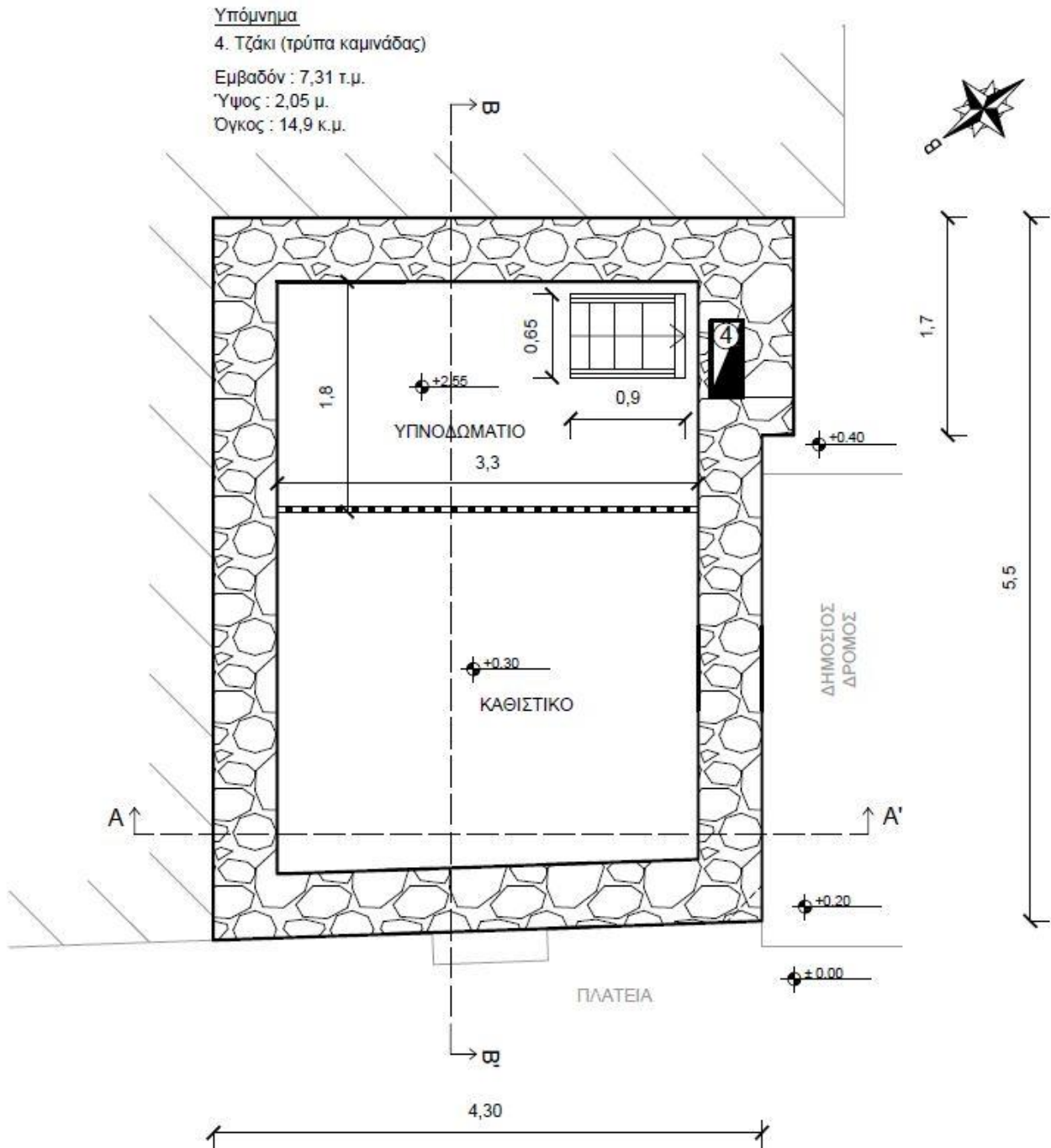
Ύψος : 4,9μ. , 2,3μ.

Όγκος : 97,15 κ.μ.



3.3.1 – Κάτοψη Ισογείου (κλίμακα 1:50)



**ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ**

3.3.2 – Κάτοψη Παταριού (κλίμακα 1:50)

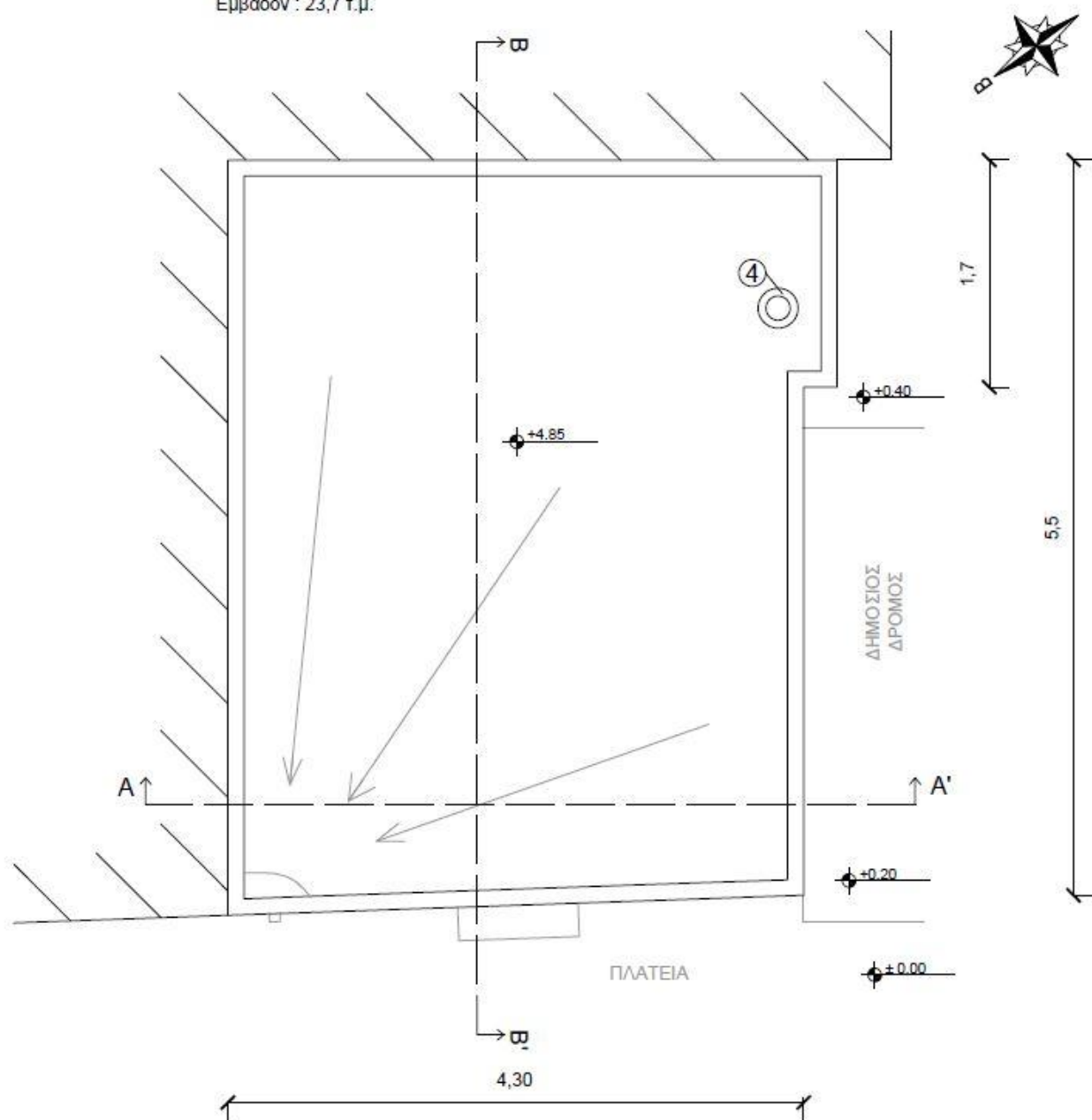


**ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΟΣ**

Υπόμνημα

4. Απόληξη τζακιού ( "κάπασος" )

Εμβαδόν : 23,7 τ.μ.



3.3.3 – Κάτοψη Δόματος (κλίμακα 1:50)

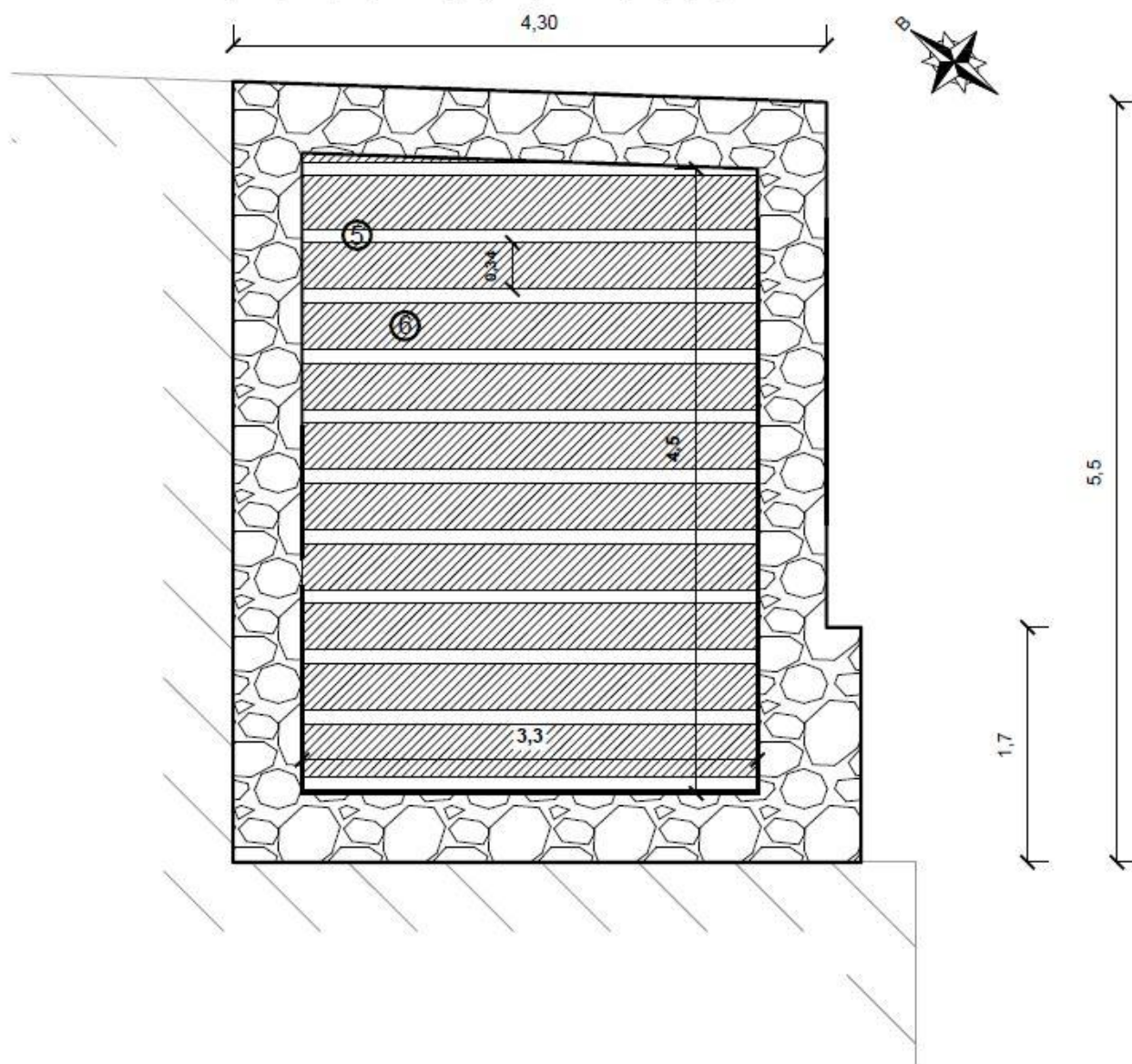


**ΑΝΟΨΗ**

**Υπόμνημα**

5. Ξύλινοι δοκοί 0,10 x 0,12

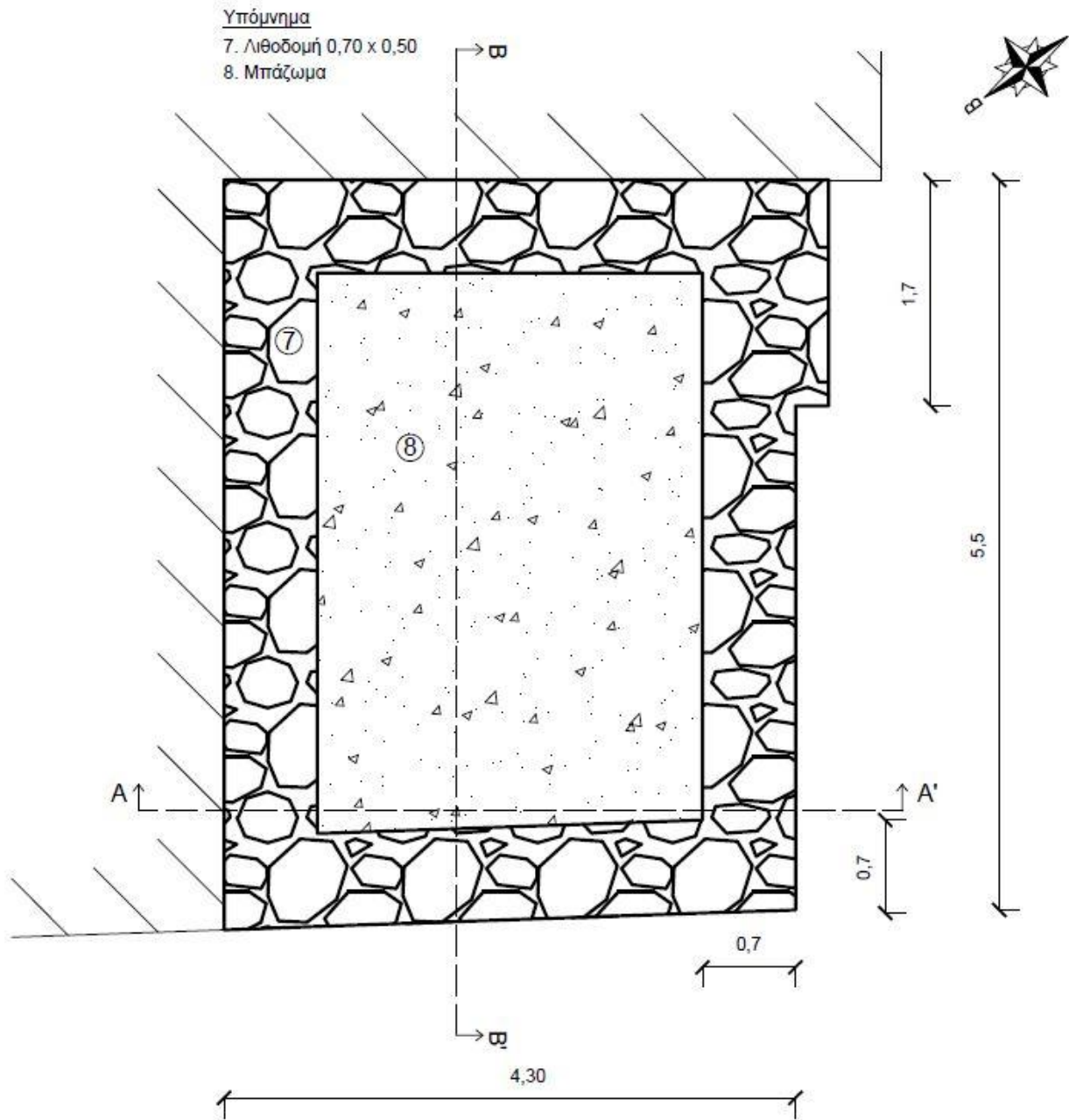
6. Στρώση καλαμικών μέσου πάχους 2εκ. (υπό κλίση 45 μοιρών)



3.3.4 – Άνοψη (κλίμακα 1:50)



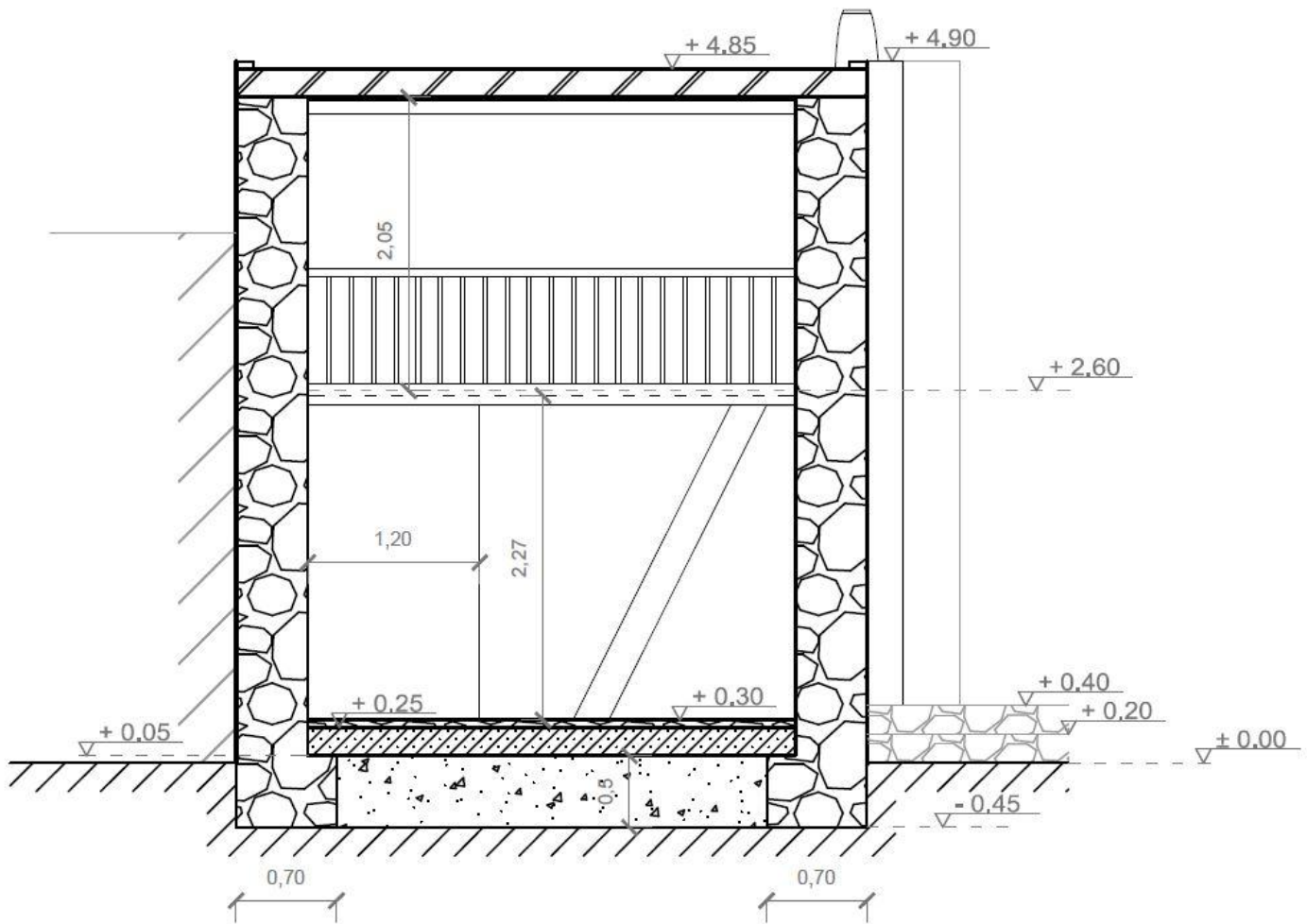
**ΚΑΤΟΨΗ ΘΕΜΕΛΙΩΣΗΣ**



3.3.5 – Κάτοψη Θεμελίωσης (κλίμακα 1:50)



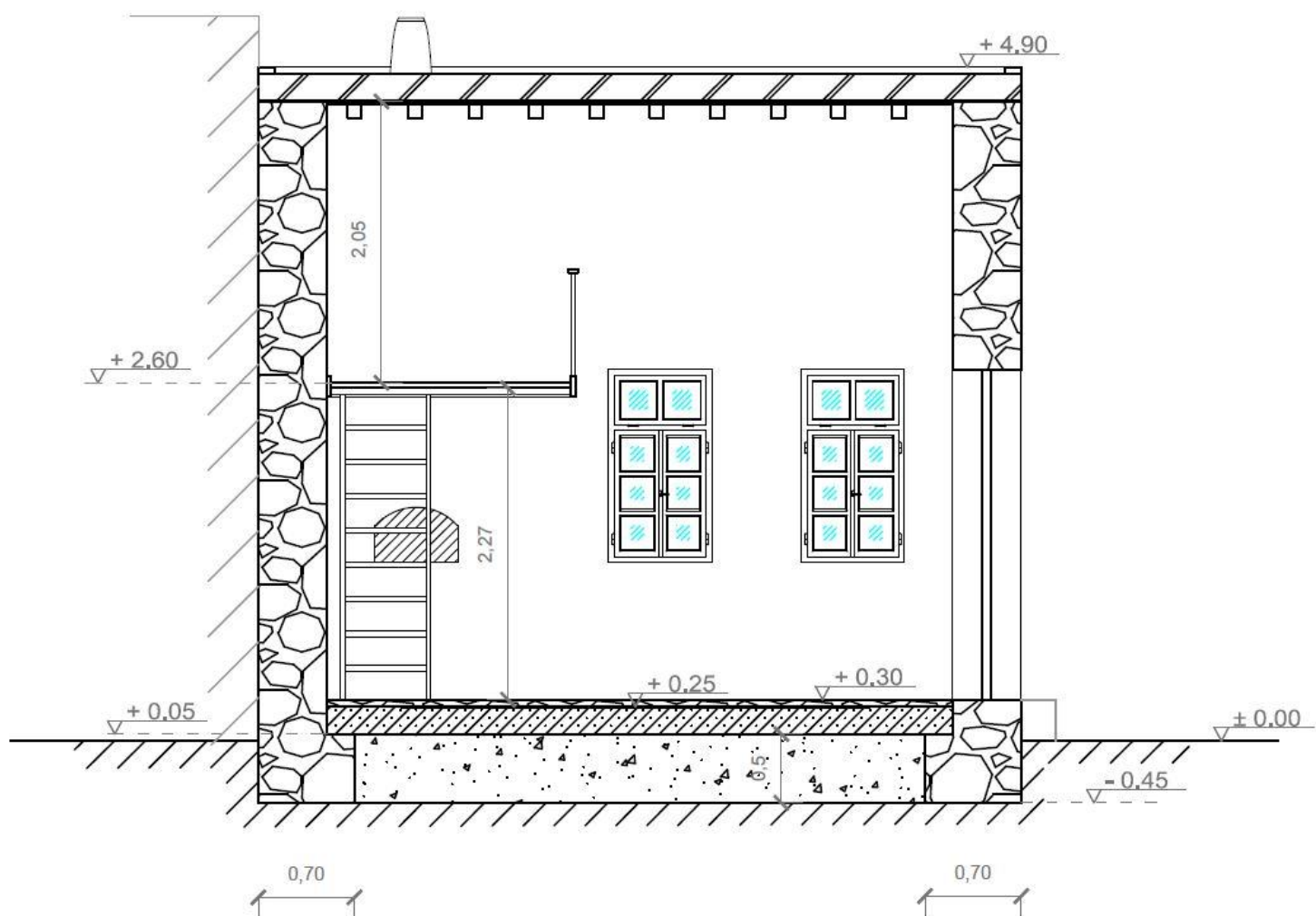
**ΤΟΜΗ Α – Α'**



3.3.6 – Τομή Α – Α' (κλίμακα 1:50)



**ΤΟΜΗ Β – Β'**



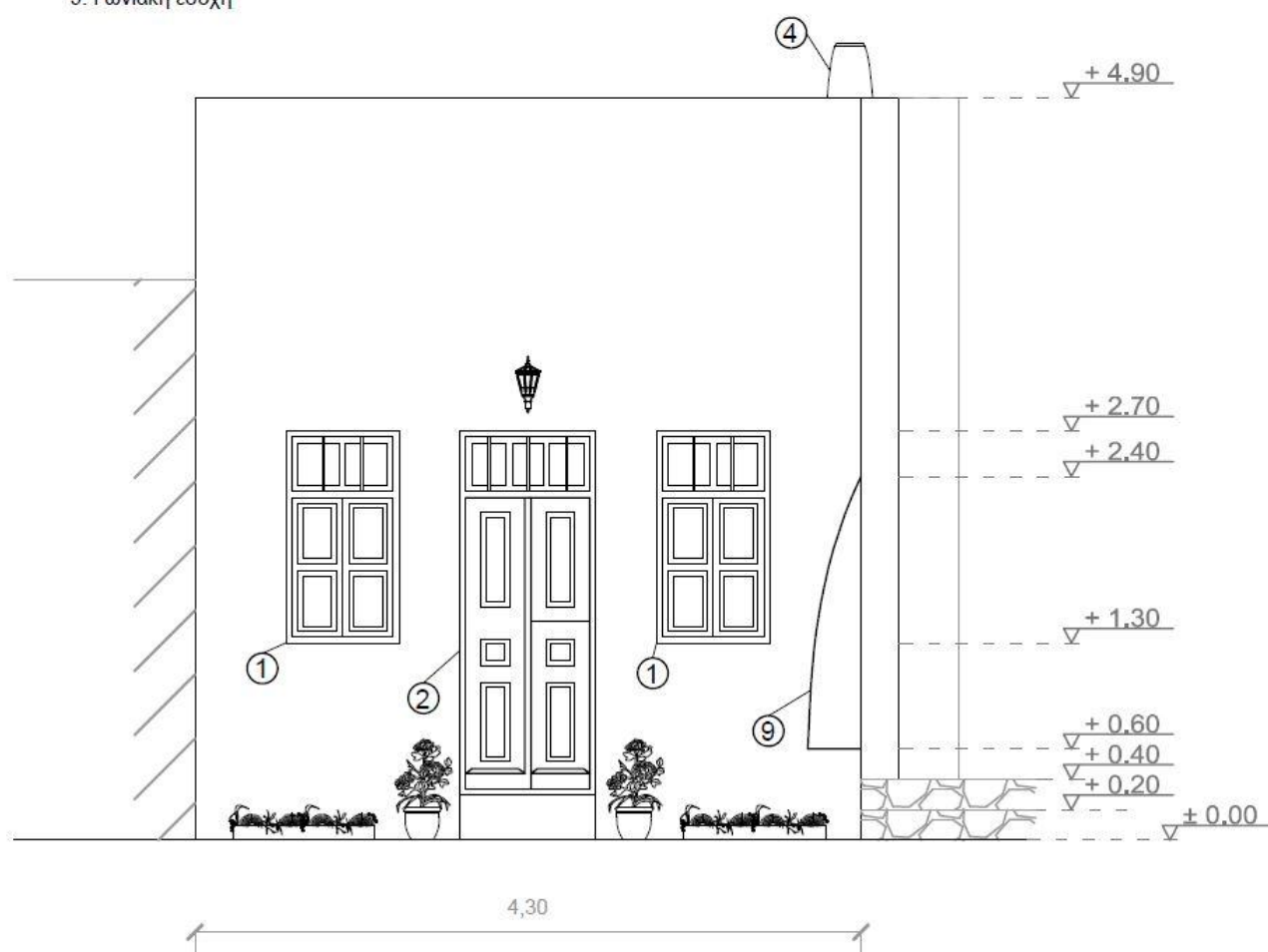
3.3.7 – Τομή Β – Β' (κλίμακα 1:50)





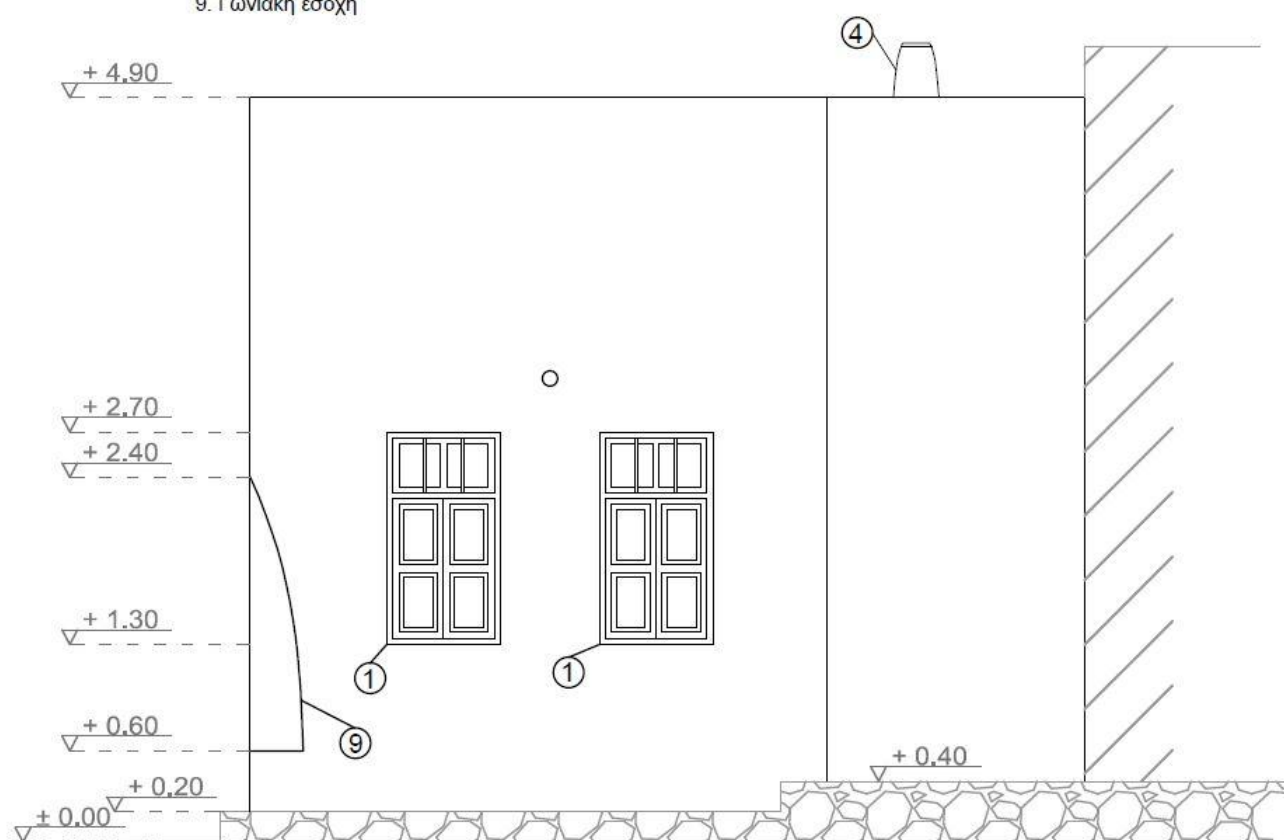
**ΠΡΟΣΟΨΗ****Υπόμνημα**

1. Παράθυρο ξύλινο ανοιγόμενο ταμπλαδωτό με φεγγίτη
2. Πόρτα ξύλινη τρίφυλλη ταμπλαδωτή με φεγγίτη
4. Απόληξη τζακιού ( "κάπασος" )
9. Γωνιακή εσοχή

*3.3.8 – Πρόσοψη (κλίμακα 1:50)*

**ΠΛΑΓΙΑ ΟΨΗ****Υπόμνημα**

1. Παράθυρο ξύλινο ανοιγόμενο ταμπλαδωτό με φεγγίτη
4. Απόληξη τζακιού ( "κάπασος" )
9. Γωνιακή εσοχή

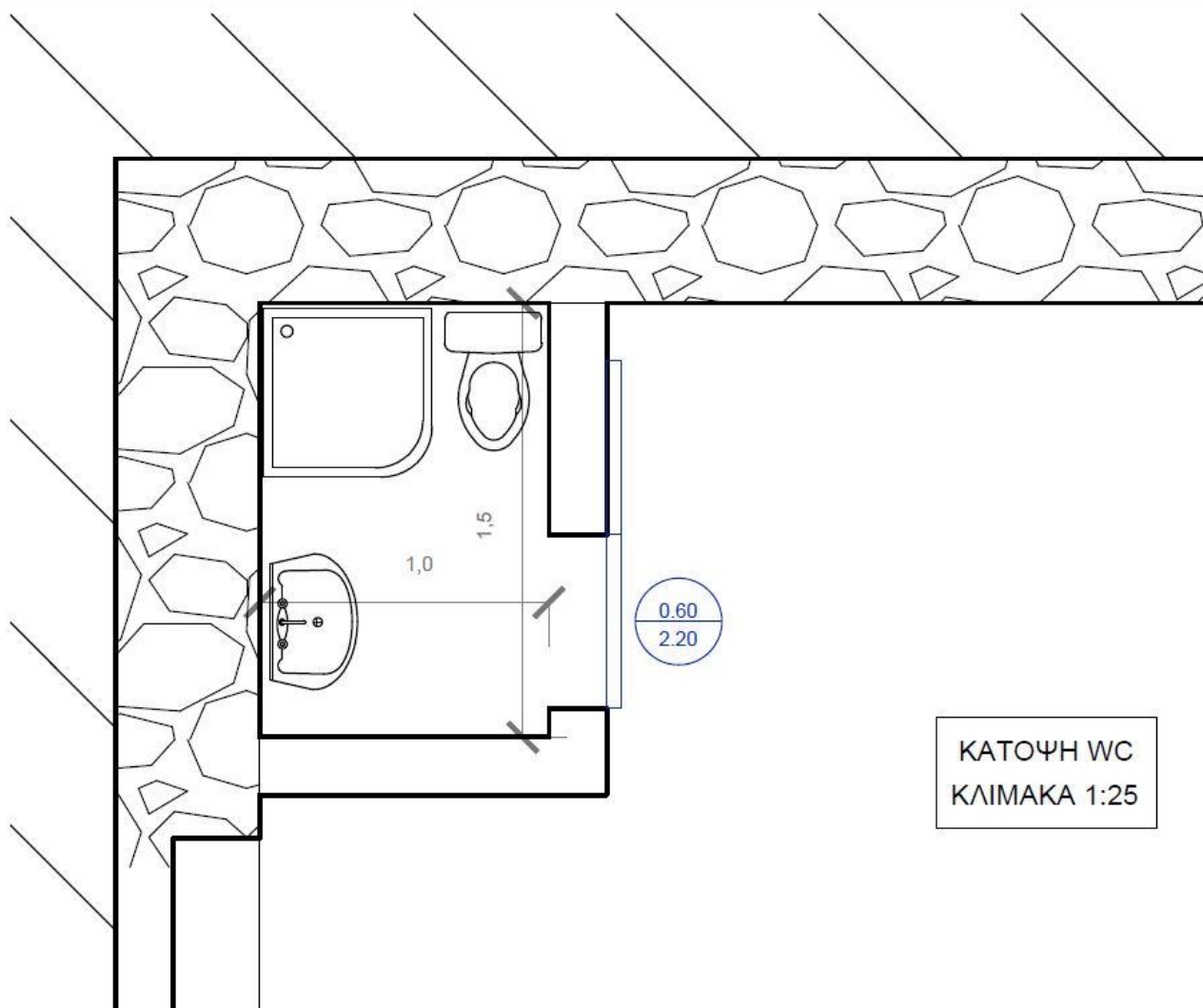


3.3.9 – Πλάγια όψη (κλίμακα 1:50)



### 3.4 – Σχέδια λεπτομερειών

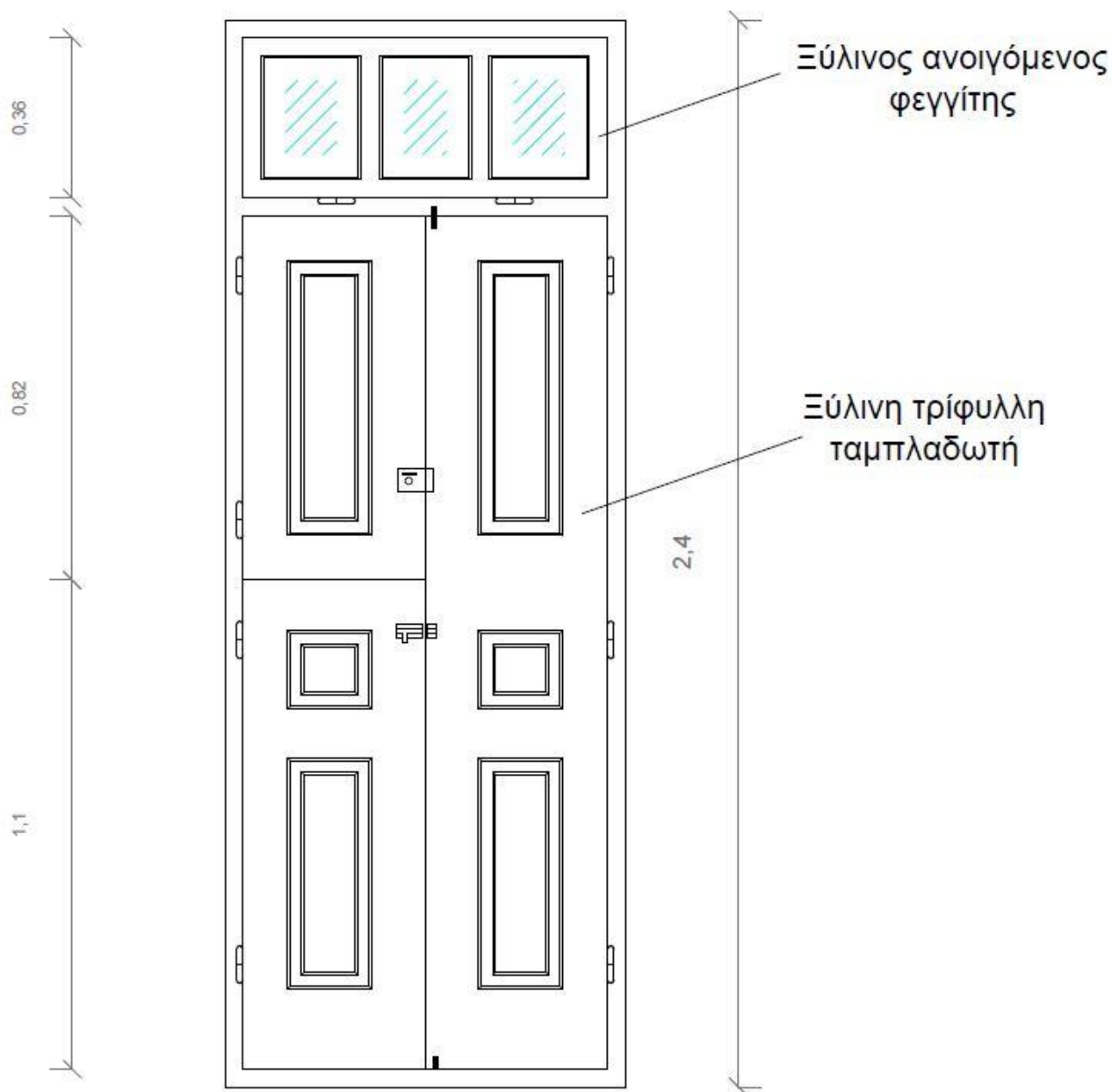
#### ΚΑΤΟΨΗ W.C.



3.4.1 – Πλάγια όψη (κλίμακα 1:25)

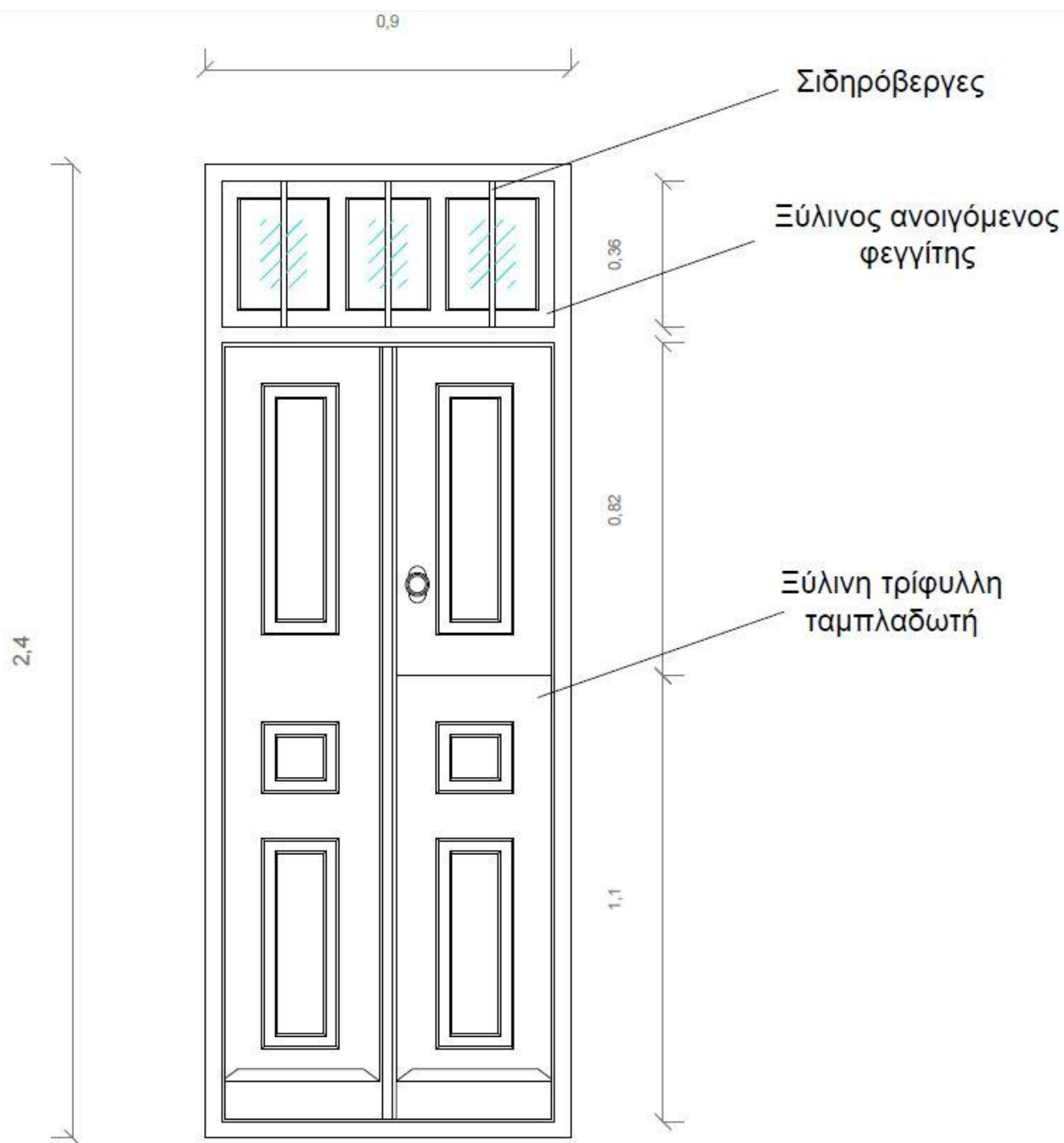


**ΠΟΡΤΑ ΕΙΣΟΔΟΥ**



3.4.2 – Εσωτερικό κούφωμα πόρτας (κλίμακα 1:15)

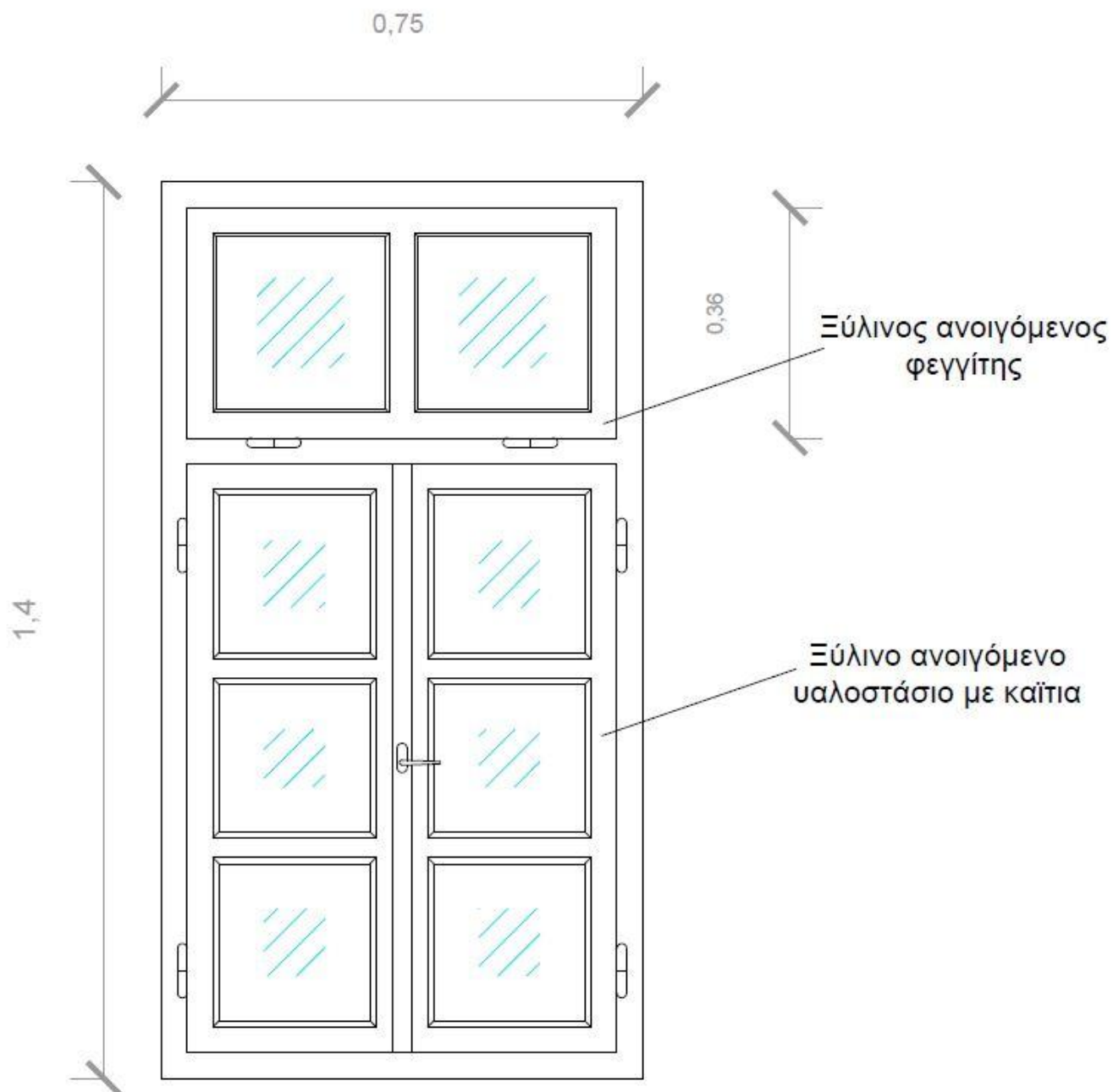




3.4.3 – Εξωτερικό κούφωμα πόρτας (κλίμακα 1:15)

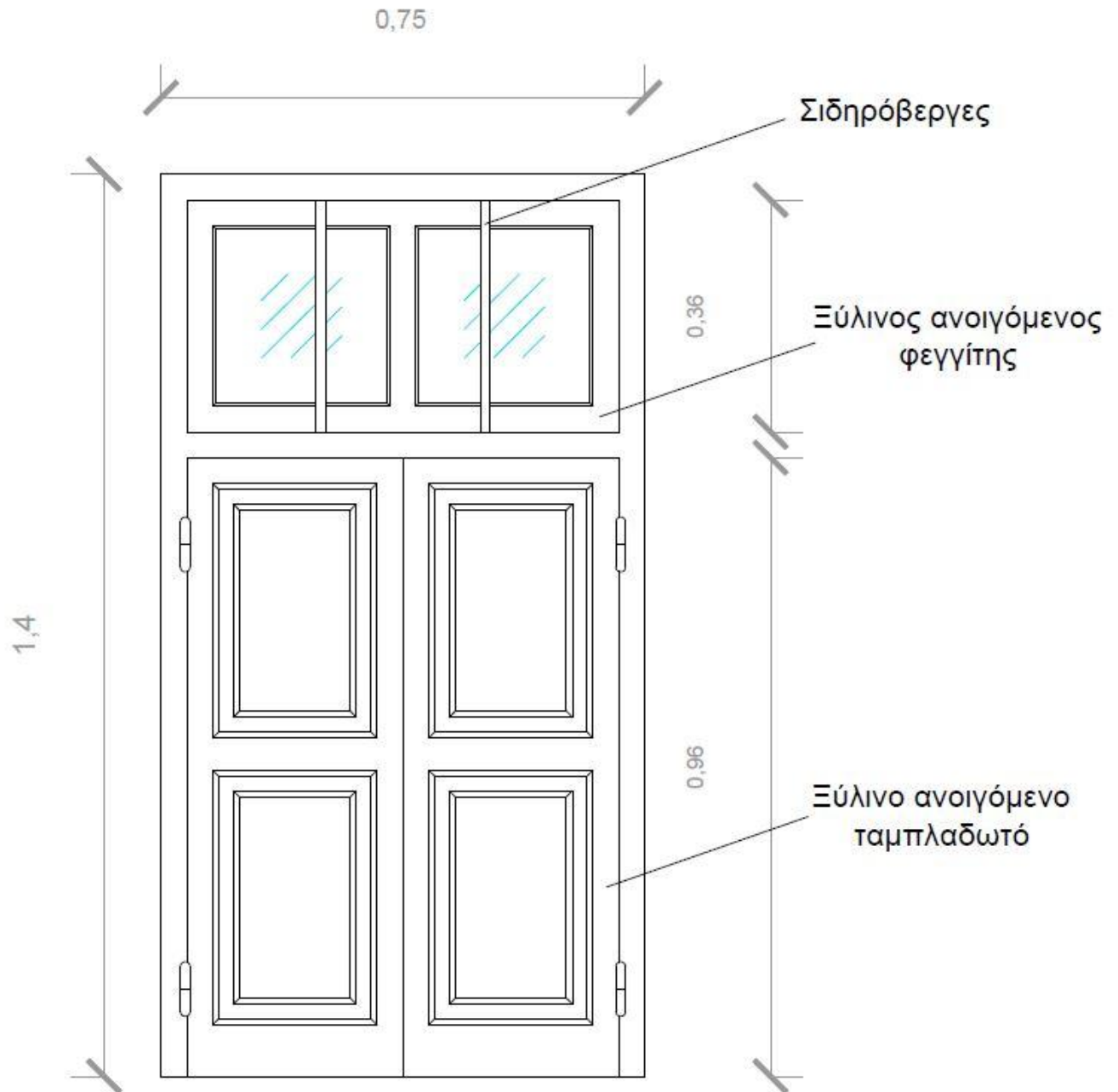


**ΠΑΡΑΘΥΡΟ**



3.4.4 – Εσωτερικό κούφωμα παραθύρου (κλίμακα 1:10)

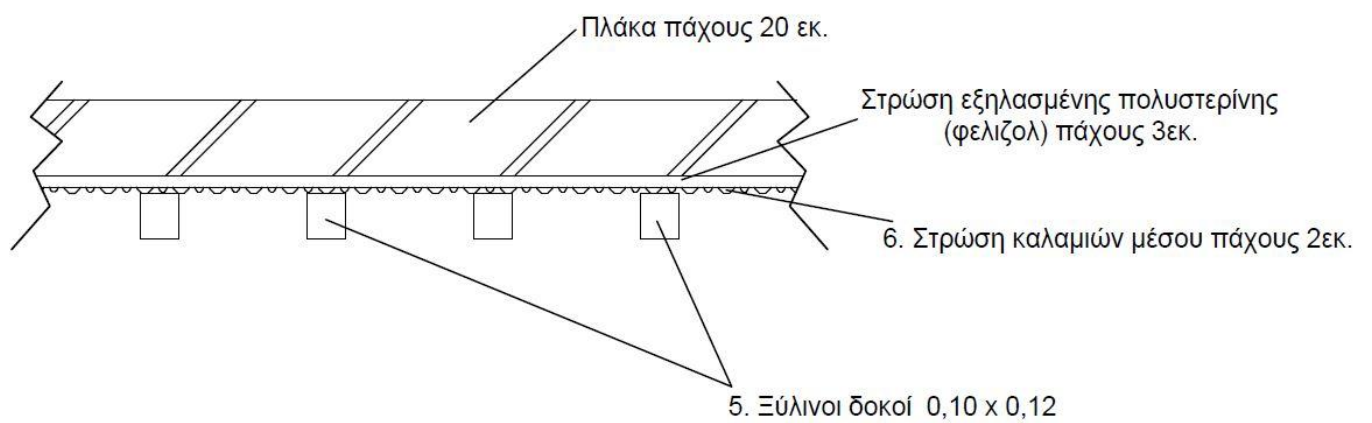




3.4.5 – Εξωτερικό κούφωμα παραθύρου (κλίμακα 1:10)



**ΤΟΜΗ ΔΩΜΑΤΟΣ**



3.4.6 – Τομή δώματος (κλίμακα 1:20)





### 3.5 – Φωτογραφίες υπάρχουσας κατάστασης



3.5.1 – Πρόσοψη (Βορειοδυτική όψη)





3.5.2 – Πλάγια όψη (Νοτιοδυτική)



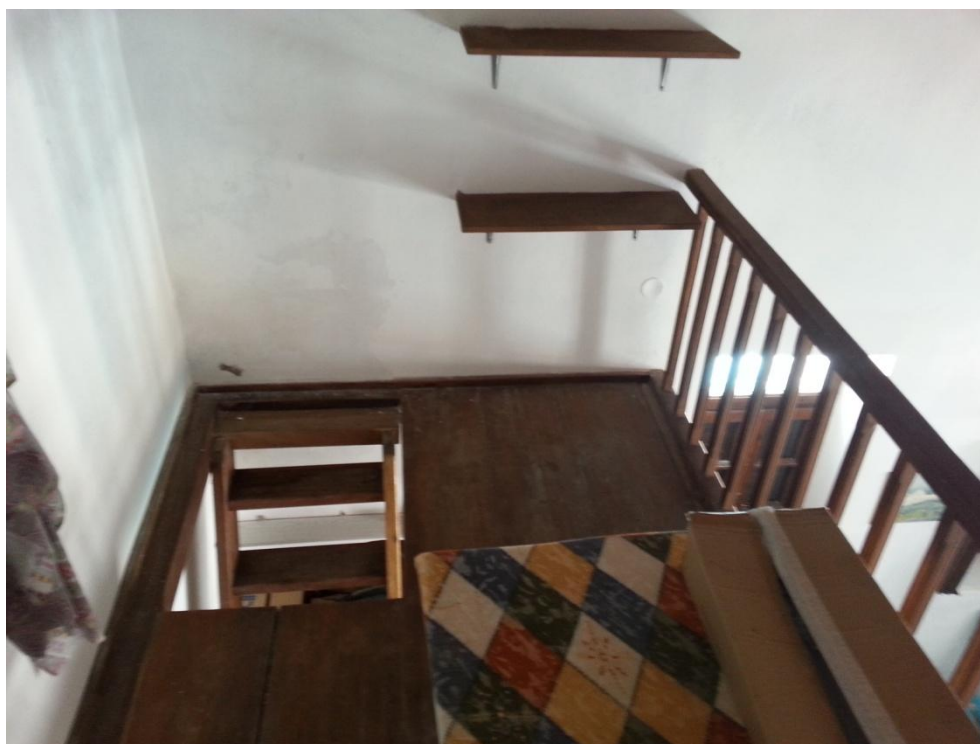
3.5.3 – Γωνιακή εσοχή





*3.5.4 – Γενική άποψη ισογείου*





*3.5.5 – Άποψη παταριού*





3.5.6 – Όψη κουφώματος παραθύρου (εσωτερικό και εξωτερικό κούφωμα)



3.5.7 – Όψη κουφώματος πόρτας εισόδου (εσωτερικό και εξωτερικό κούφωμα)





*3.5.8 – Άποψη οροφής*



*3.5.9 – Άποψη δαπέδου*



## Κεφάλαιο 4 – Πρόταση αναβάθμισης κτίσματος

### 4.1 – Σκοπός αναβάθμισης

Στόχος του ιδιοκτήτη είναι η εκμετάλλευση του κτίσματος. Για να πετύχει την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευση, απαιτείται αναβάθμιση του κτιρίου σύμφωνα με τις σημερινές ανάγκες του χρήστη.

Σκοπός της μελέτης είναι να εξαντλήσει όλες τις δυνατότητες αναβάθμισης. Για το λόγο αυτό διαχωρίζεται σε δύο τομείς. Την *αρχιτεκτονική* αναβάθμιση και την *ενεργειακή* αναβάθμιση.

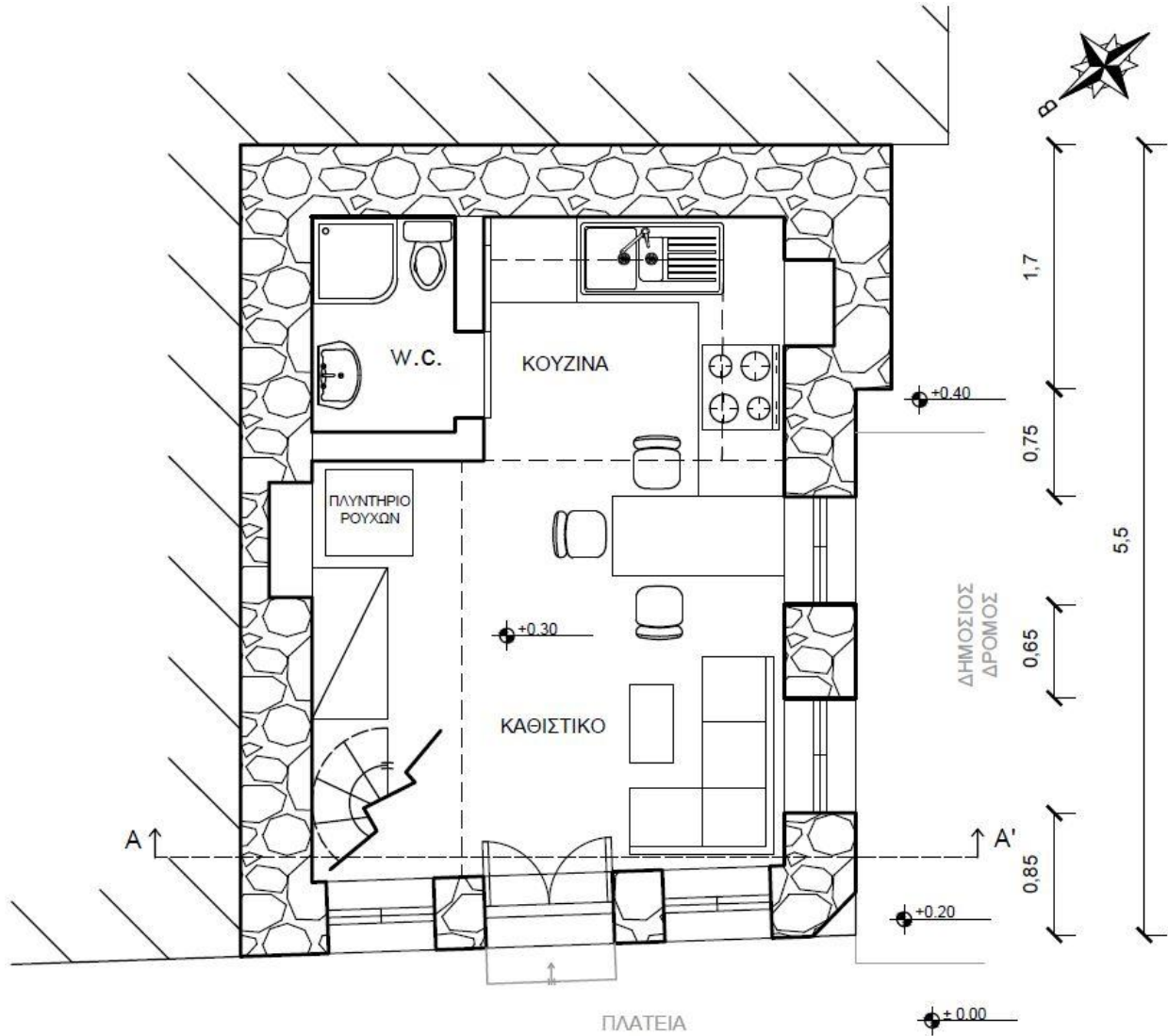
Στην πρώτη περίπτωση, την αρχιτεκτονική, προτείνεται επί μέρους διαχωρισμός σε κατοικία και κατάστημα και συγκεκριμένα σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος, που απαιτεί πιο εξειδικευμένη μελέτη. Θεωρούμε ότι σήμερα με την εξέλιξη του οικισμού της Χώρας και τη συγκέντρωση του περισσότερου οικονομικού ενδιαφέροντος στη συγκεκριμένη θέση, που βρίσκεται το ακίνητο, η καλύτερη δυνατή εκμετάλλευση θα είναι το κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Παρ' όλα αυτά δίνεται η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη, να επιλέξει την αναβάθμιση της υπάρχουσας χρήσης.

Στην δεύτερη περίπτωση προτείνεται, σύμφωνα πάντα με τις ισχύουσες και επιτρεπόμενες διατάξεις, η ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου. Ειδικότερα η αναβάθμιση αφορά στην στεγανοποίηση του δώματος, αφού έχει ήδη θερμομονωτικό υλικό από την προηγούμενη επισκευή, για θερμομόνωση, στην τοποθέτηση κλιματιστικής μονάδας inverter, για θέρμανση – ψύξη και στην αλλαγή των κουφωμάτων με νέα, υψηλότερης ενεργειακής απόδοσης.



## 4.2 – Πρόταση αρχιτεκτονικής αναβάθμισης

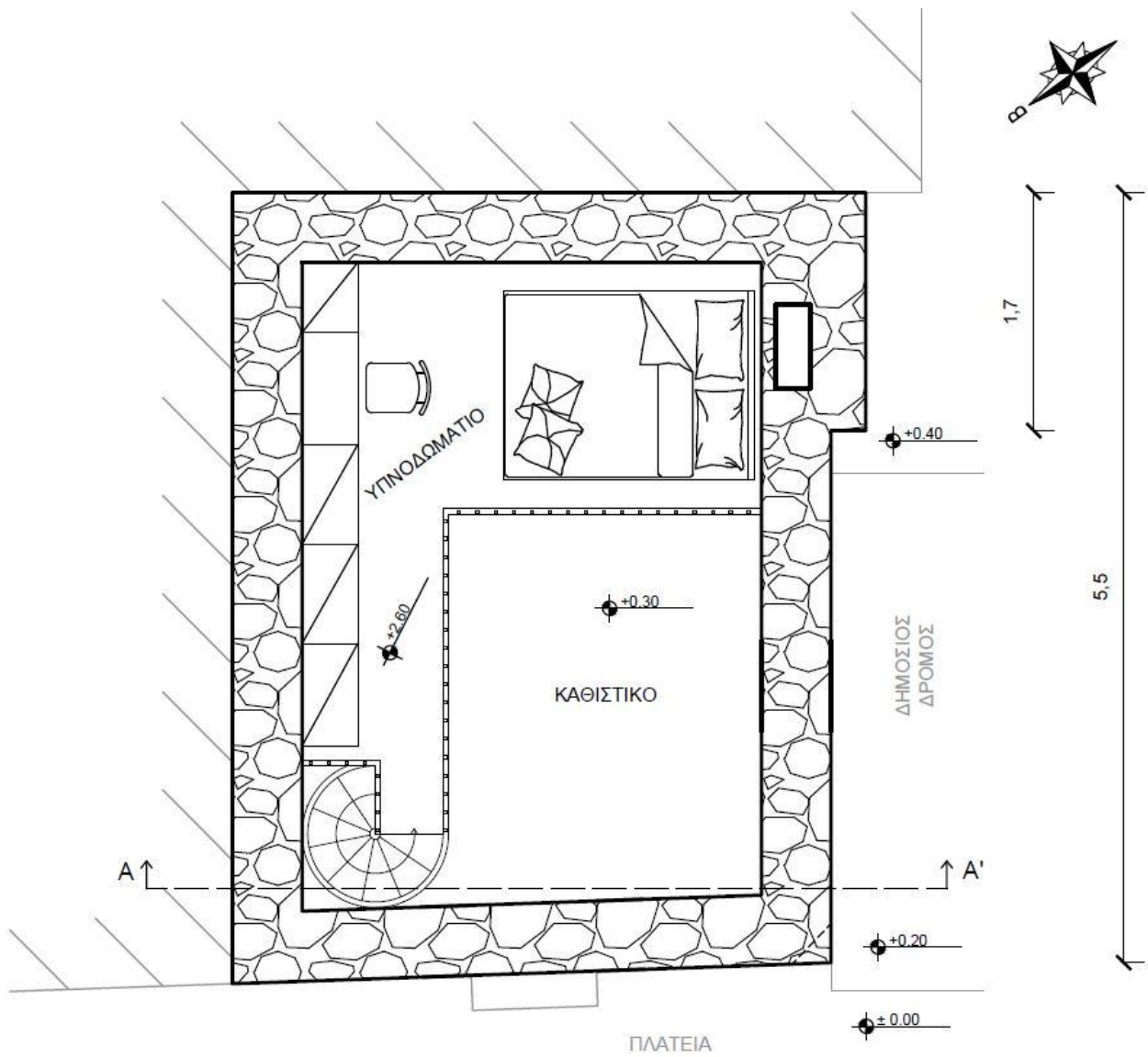
### Χρήση οικίας



4.2.1 – Πρόταση οικίας - Κάτοψη ισογείου (κλίμακα 1:50)

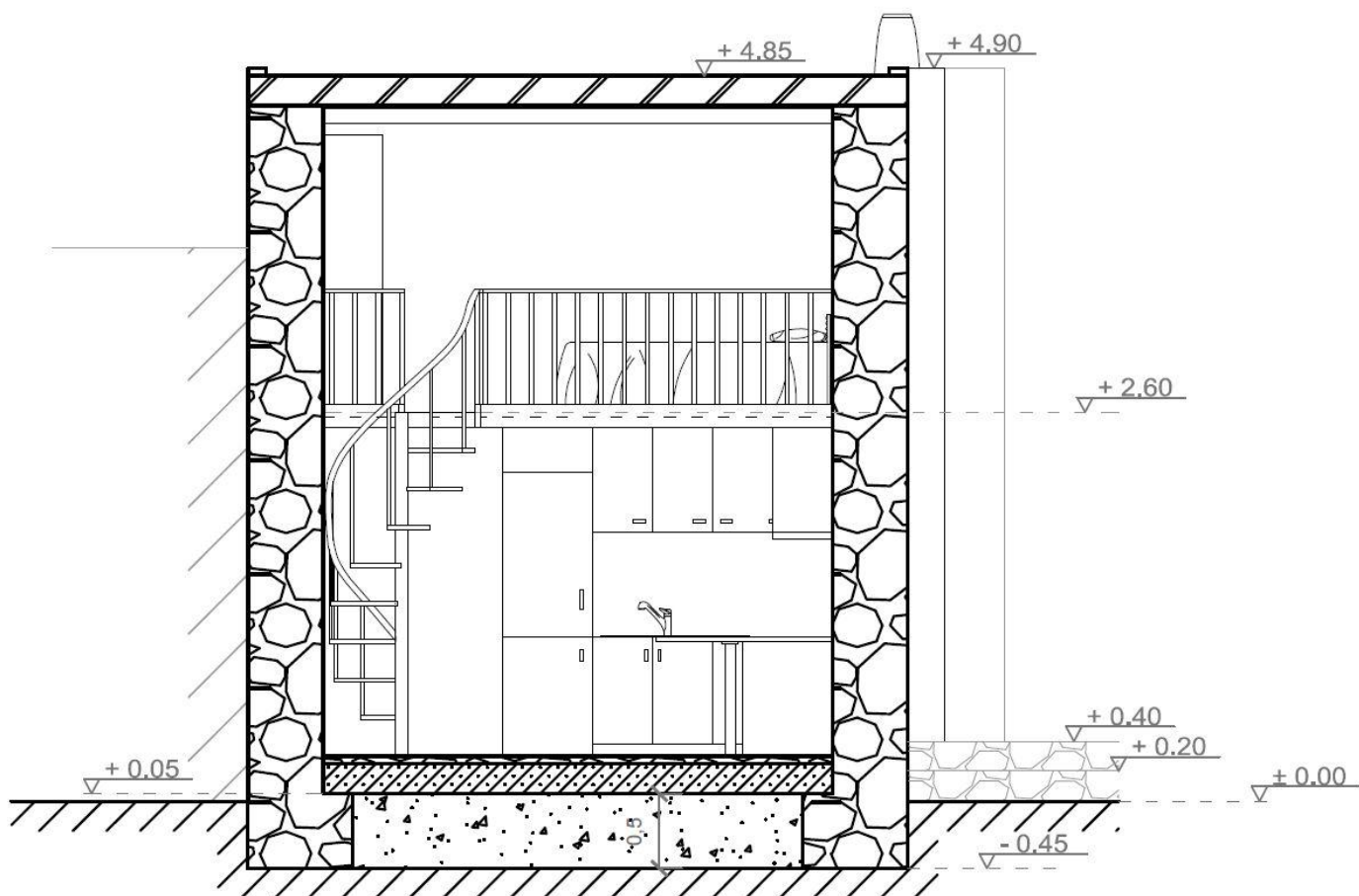






4.2.2 – Πρόταση οικίας - Κάτοψη παταριού (κλίμακα 1:50)

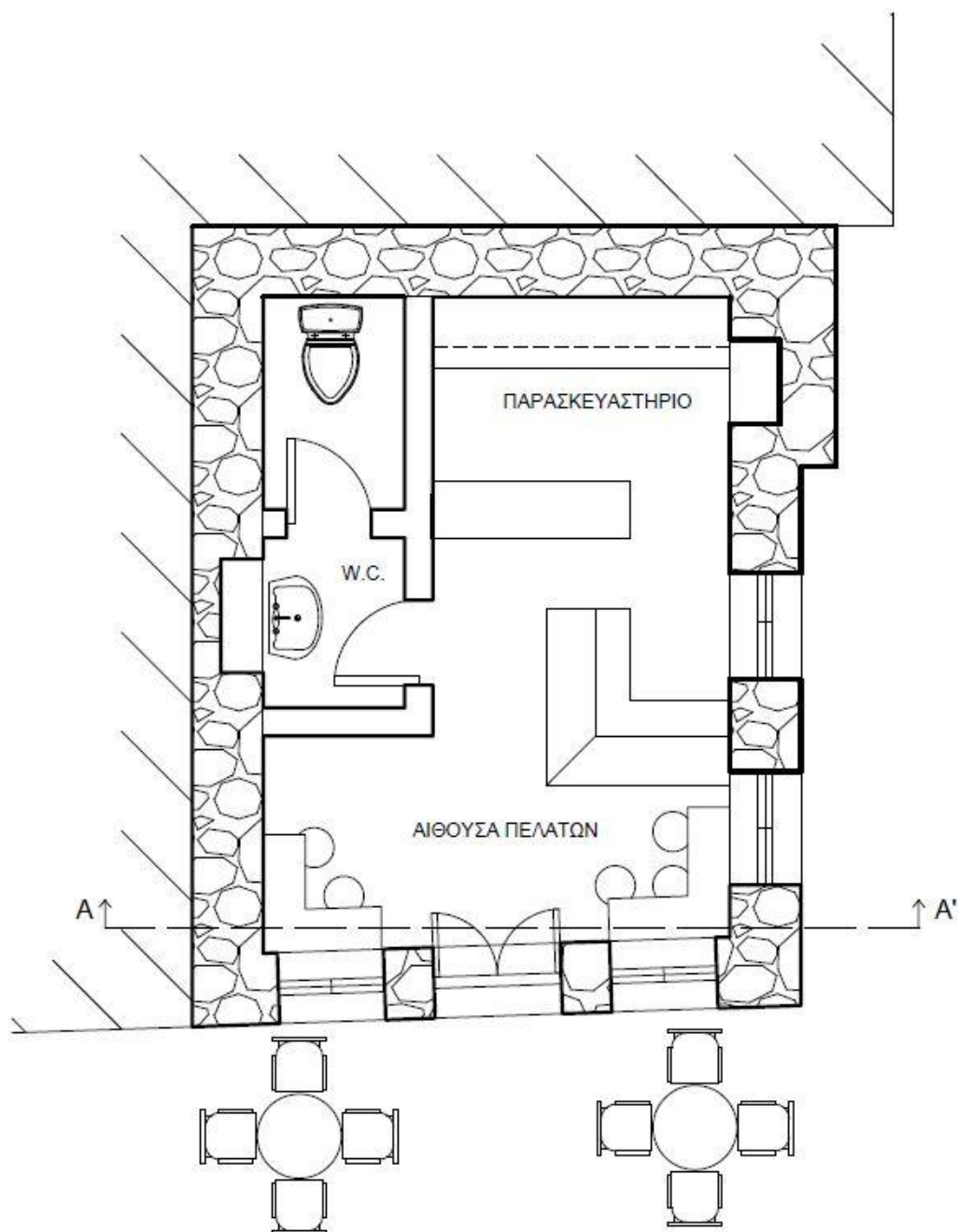




4.2.3 – Πρόταση οικίας – Τομή Α – Α' (κλίμακα 1:50)

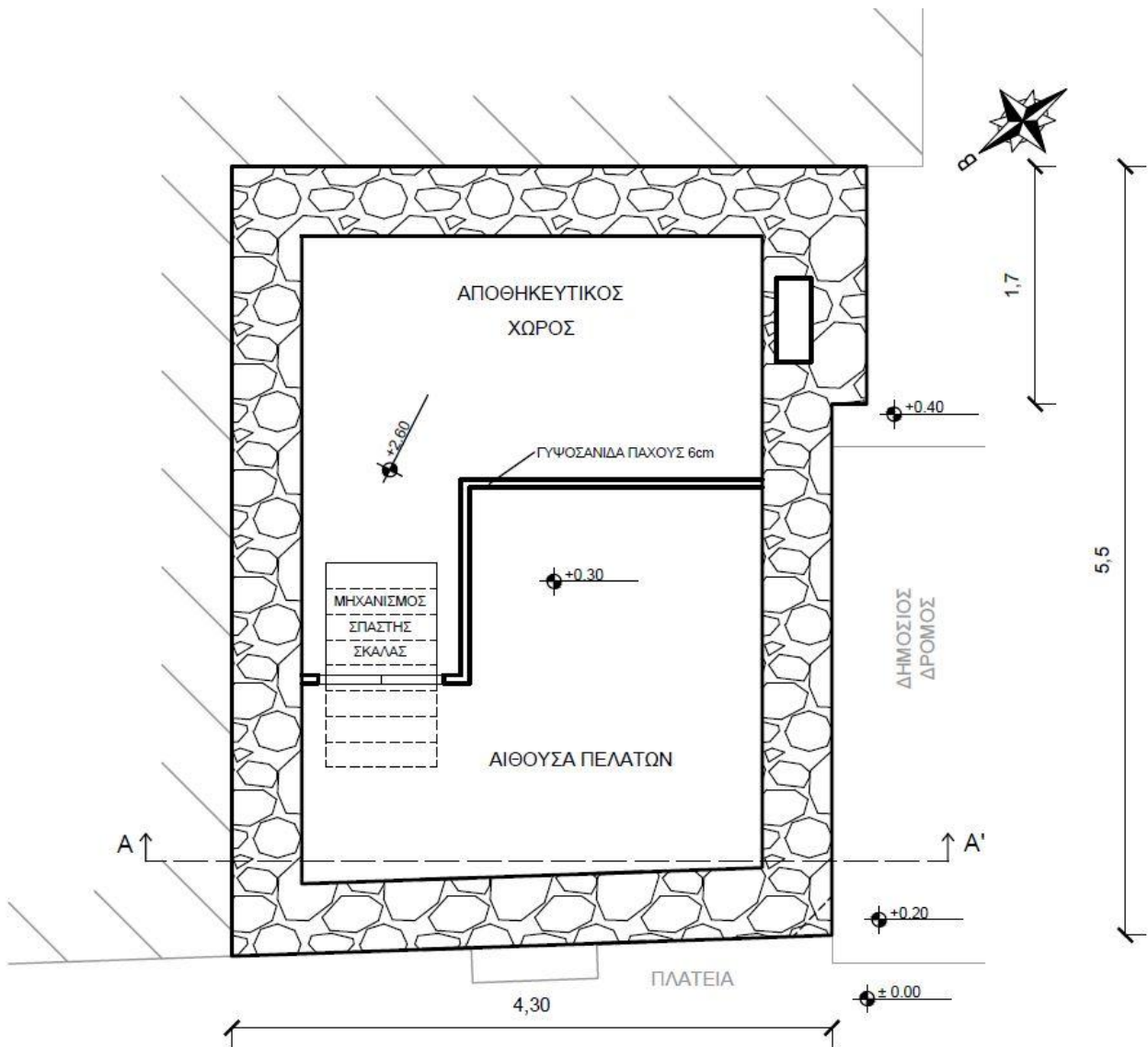


Χρήση επιχείρησης υγειονομικού ενδιαφέροντος



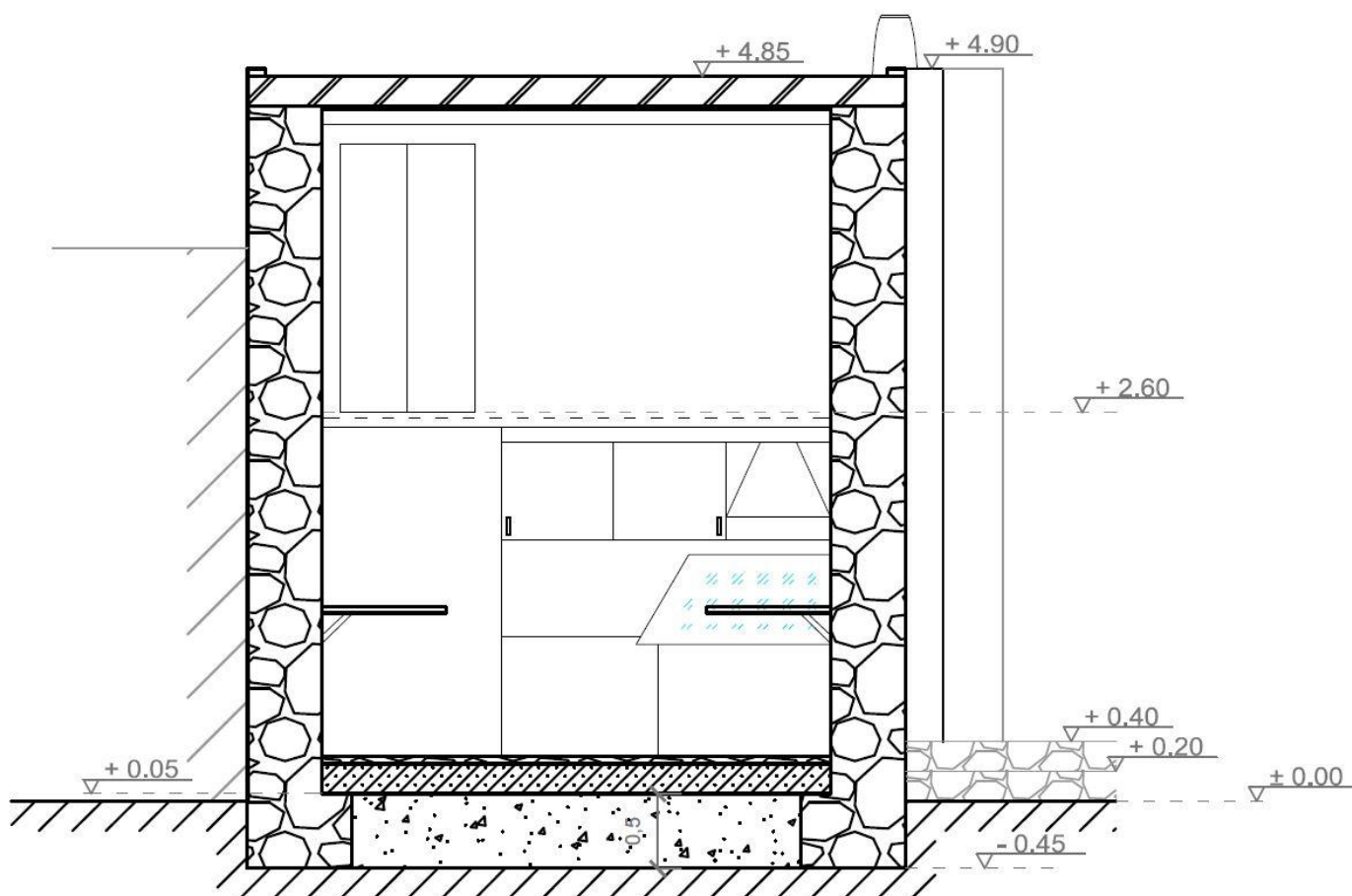
4.2.4 – Πρόταση επιχείρησης - Κάτοψη ισογείου (κλίμακα 1:50)





4.2.5 – Πρόταση επιχείρησης - Κάτοψη παταριού (κλίμακα 1:50)





4.2.6 – Πρόταση επιχείρησης – Τομή Α – Α' (κλίμακα 1:50)



### 4.3 – Πρόταση ενεργειακής αναβάθμισης

#### Μόνωση δώματος

Για τη μόνωση του δώματος του κτιρίου επιλέγουμε επαλειφόμενο στεγανωτικό υλικό. Το υλικό αυτό είναι ενός συστατικού, χυτή ελαστική μεμβράνη πολουρεθανικής βάσεως, το οποίο παρέχει το πλεονέκτημα γρήγορου στεγνώματος σε μεγάλο πάχος. Αποτελείται από καθαρή, ελαστομερή, υδρόφοβη, πολουρεθανική ρητίνη, η οποία μαζί με ειδικά ανόργανα συστατικά, παρέχει στο προϊόν εξαιρετική αντίσταση στις καιρικές συνθήκες, στα χημικά, στην υπεριώδη ηλιακή ακτινοβολία UVA – UVB, καθώς και σε μηχανικές και θερμικές καταπονήσεις. Λόγω της μοναδικής του σύστασης, πολυμερίζεται ταχύτατα και σχηματίζει μια μονολιθική και στεγανωτική μεμβράνη με άριστη πρόσφυση σε κάθε επιφάνεια. Το πλεονέκτημα των επαλειφόμενων υλικών είναι ότι έχουν την ικανότητα να δημιουργούν μια ενιαία, ελαστική και στεγανωτική μεμβράνη πάνω σε μια επιφάνεια που απαιτεί υγρομόνωση, αποφεύγοντας κενά και ρωγμές.

Τα βασικά βήματα στη στεγανοποίηση του δώματος με το υλικό αυτό είναι:

- Καθαρίζουμε την επιφάνεια από σαθρά υλικά και τα απομακρύνουμε με τα κατάλληλα εργαλεία.
- Πλένουμε την επιφάνεια με υδροβολή.
- Επαλείφουμε την επιφάνεια με εποξειδικό αστάρι δυο συστατικών.
- Στα ευαίσθητα σημεία, χρησιμοποιούμε πολυεστερικό οπλισμό για ενίσχυση της μόνωσης.
- Επαλείφουμε την επιφάνεια με δύο στρώσεις υλικού συνολικής κατανάλωσης από 900 έως 1200 gr/m<sup>2</sup>. Η επάλειψη της δεύτερης στρώσης γίνεται από 24 έως και 48 ώρες μετά από την εφαρμογή της πρώτης στρώσης.
- Αν υπάρχουν ρηγματώσεις επισκευάζονται πριν από την τελική στρώση με πολουρεθανική μαστίχη.

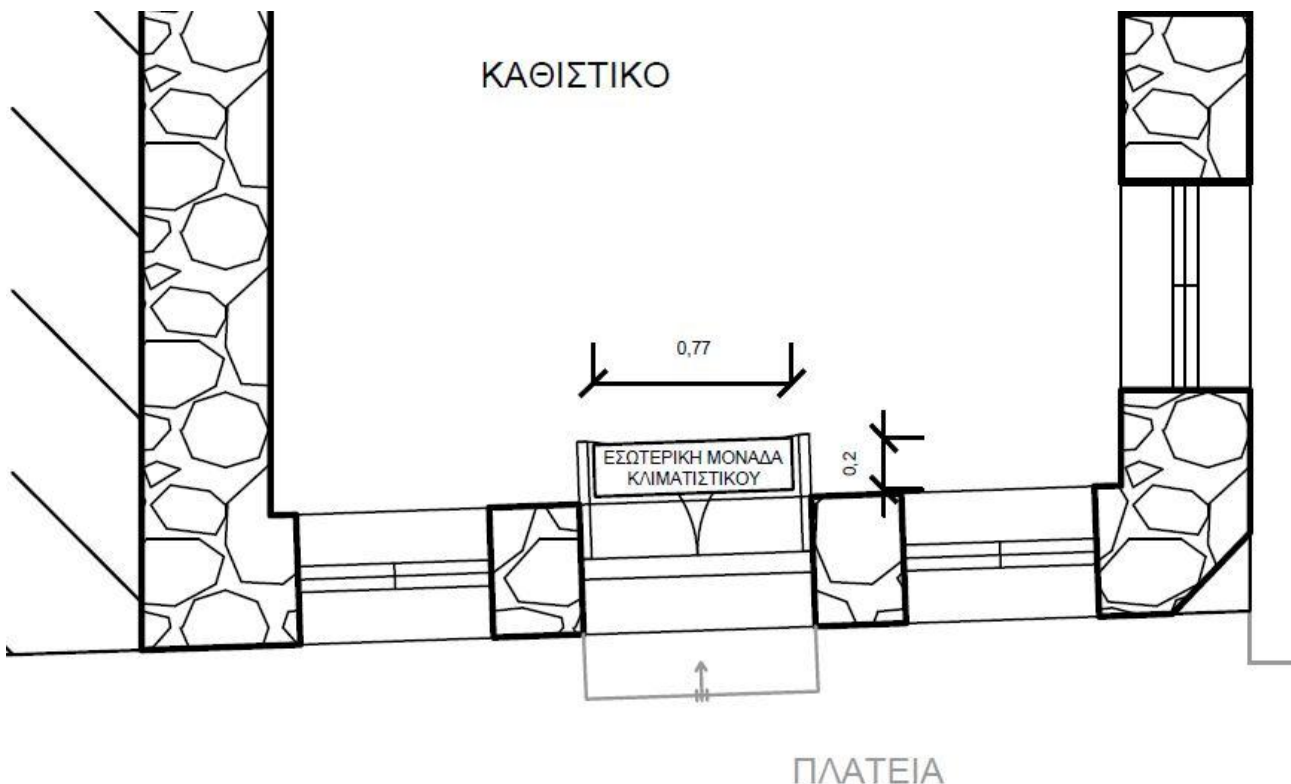
Για επιπλέον ενίσχυση της στεγανοποίησης, επαλείφουμε με αλειφατικό βερνίκι. Το υλικό αυτό αυξάνει την σκληρότητα της τελικής επιφάνειας κι ενισχύει την αντοχή στην βατότητα.



Θέρμανση – κλιματισμός

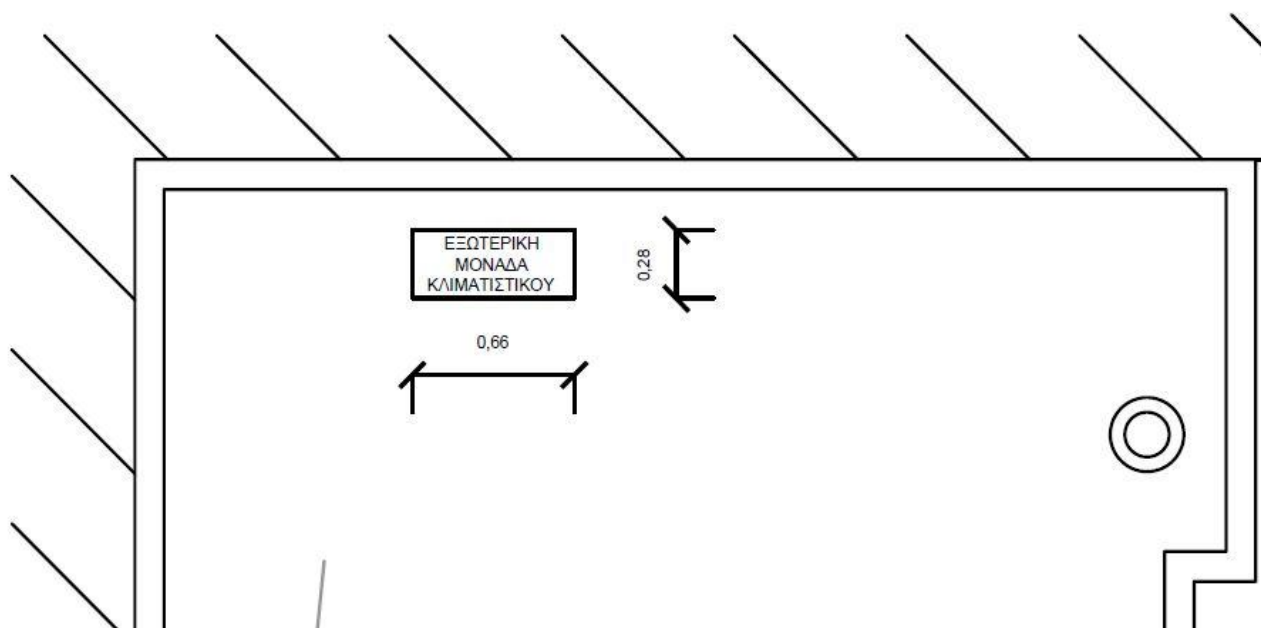
Για την θέρμανση και την ψύξη του κτιρίου επιλέγουμε κλιματιστικό Inverter καθώς δεν υπάρχει δυνατότητα για χρήση άλλου τρόπου θέρμανσης όπως τζάκι (έλλειψη εσωτερικού χώρου), αντλίας θερμότητας (έλλειψη εξωτερικού χώρου) και ενδοδαπέδιας θέρμανσης (εφαρμογή πλακών Καρύστου). Έτσι επιλέγουμε ένα inverter ενεργειακής κλάσης A++ των 9000 BTU το οποίο είναι κατάλληλο για χώρους 20τ.μ. Το κλιματιστικό αυτό έχει κατανάλωση ρεύματος 0,71 kW στη ψύξη και 0,68 kW στη θέρμανση. Οι διαστάσεις της εσωτερικής μονάδας είναι 770 x 283 x 198 και της εξωτερικής μονάδας 658 x 550 x 275.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4Α, παρ. β «Υδατοδεξαμενές - κλιματιστικά - ηλιακοί θερμοσίφωνες πρέπει να τοποθετούνται σε μέρη που δεν είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους ». Για το λόγο αυτό η εξωτερική μονάδα θα τοποθετηθεί σε σημείο του δώματος ώστε να τηρεί τις κατάλληλες προϋποθέσεις.



4.3.1 – Θέση τοποθέτησης της εσωτερικής μονάδας κλιματιστικού





#### 4.3.2 – Θέση τοποθέτησης της εξωτερικής μονάδας κλιματιστικού



#### 4.3.3 – Εσωτερική μονάδα κλιματιστικού inverter κλάσης A++





Αντικατάσταση κουφωμάτων

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989, Άρθρο 1, παρ.12β «Τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να είναι ξύλινα και ειδικότερα: Τα εξώφυλλα είναι ταμπλαδωτά, καρφωτά (σανιδωτά) ή περσιδωτά (γαλλικά ή γερμανικά) ανάλογα με τα επικρατούντα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος του κτιρίου. Τα τζαμλίκια των παραθύρων υποδιαιρούνται με 2 τουλάχιστον καΐτια κατά την έννοια του ύμους.»

Επίσης με βάση το ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002, Άρθρο 4, παρ.7α « Τα παράθυρα μονόχρωμα στους τόνους του μπλε, πράσινο, καφέ, γκρι ή χοντροκόκκινο.»

Λόγω των παραπάνω περιορισμών για την αντικατάσταση των κουφωμάτων επιλέγουμε ξύλινα ενεργειακά κουφώματα.

ΞΥΛΕΙΑ: Τρικολλητή – αντικολλητή

ΔΙΑΤΟΜΕΣ: προφίλ κουφώματος 68X82 χιλ.

ΤΖΑΜΙΑ: 4-16-4 θερμοδιαπερατότητας 1,1 Kw2 και ηχομόνωσης 32 db.

ΛΑΣΤΙΧΑ: Διπλά περιμετρικά λάστιχα στεγάνωσης με μαλακό ελαστικό πυρήνα και σκληρή πλάτη.

ΝΕΡΟΧΥΤΗΣ: κάσας και προστατευτικό προφίλ τζαμόφύλλου αλουμινίου.

ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ROTO NT στο τζαμλίκι.( Τα κουφώματα είναι όλα ανοιγόμενα, ανακλινόμενα και έχουν ασφάλεια λάθους χειρισμού) ,και προσωρινό κλείσιμο φύλλου.

ΠΡΟΕΚΤΑΣΗ ΚΑΣΑΣ: με υποδοχή για κουνουπιέρα (προαιρετικά).

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ ΒΑΦΗ: Αστάρωμα – απομυκητοποίηση με φιλικό προς το περιβάλλον αστάρι. Γέμισμα διαφανές πάχους 30μm ξερό. Τελείωμα με ακρυλικό χρώμα πάχους το λιγότερο 100μm ξερό και αφού έχει προηγηθεί τρίψιμο. Η μέθοδος που ακολουθείται είναι ηλεκτροστατική.



## Κεφάλαιο 5 – Σύγκριση περίπτωσης με αντίστοιχες κατοικίες σε άλλα νησιά των Κυκλάδων (Τήνο και Πάρο)

Όπως αναφέρεται και στην εισαγωγή, κάθε νησί του Κυκλαδίτικου Συμπλέγματος έχει το δικό του ξεχωριστό χαρακτήρα αλλά παντού εντοπίζεται η παρουσία του γειτονικού νησιού και της νησιωτικής ομάδας. Έτσι είναι δεδομένο ότι τα νησιά των Κυκλάδων έχουν πολλές ομοιότητες στα αρχιτεκτονικά παραδοσιακά χαρακτηριστικά τους αλλά και κάποιες διαφορές που εντοπίζονται στις ισχύουσες διατάξεις για την προστασία αυτών των στοιχείων, την προστασία των γνήσιων παραδοσιακών οικισμών.

Οι δύο παραδοσιακοί οικισμοί που θα συγκριθούν με τον παραδοσιακό οικισμό της Χώρας Σερίφου είναι ο οικισμός Σμαρδάκιο της Τήνου και ο οικισμός Λεύκες της νήσου Πάρου. Οι Λεύκες χαρακτηρίστηκαν ως παραδοσιακός οικισμός στην ίδια κήρυξη με τη Χώρα Σερίφου στο ΠΔ 19-10-1978, ΦΕΚ 594/Δ/13-11-1978. Το Σμαρδάκιο χαρακτηρίστηκε αργότερα με το ΠΔ 17-6-1988, ΦΕΚ 504/Δ/14-7-1988 στο οποίο αναφέρονται και οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Το 1989 με νέο Π.Δ. καθορίζονται νέοι ειδικοί όροι που απευθύνονται σε οικισμούς του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί από το 1978 (όπως η Χώρα και οι Λεύκες). Το περιεχόμενο του ΠΔ 11-5-1989, ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989 αποτελεί ακριβές αντίγραφο αυτό του ΠΔ 17-6-1988, ΦΕΚ 504/Δ/14-7-1988. Τα δύο αυτά διατάγματα περιλαμβάνουν ακριβώς τους ίδιους όρους και περιορισμούς δόμησης. Έτσι το 1989 οι τρεις οικισμοί που συγκρίνονται παρουσιάζουν τις ίδιες διατάξεις. Από τότε μόνο για τον οικισμό της Χώρας Σερίφου έχει συνταχθεί το ΠΔ 17-9-2002 - ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002 το οποίο με βάση το προηγούμενο διάταγμα (ΦΕΚ89) τροποποιεί ορισμένους ειδικούς όρους δόμησης. Το ΦΕΚ αυτό είναι και εκείνο που δημιουργεί τη βασική διαφορά ανάμεσα στους άλλους δυο παραδοσιακούς οικισμούς.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά οι διαφορές στους περιορισμούς και στους ειδικούς όρους δόμησης ανάμεσα στη Χώρα Σερίφου και στους οικισμούς Σμαρδάκιο και Λεύκες.



	<b>Χώρα Σερίφου</b> <b>ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002</b>	<b>Σμαρδάκιο Τήνου - Λεύκες Πάρου</b> <b>ΦΕΚ 504/Δ/14-7-1988</b> <b>ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989</b>
<b>Επιφάνεια ορόφων</b>	Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα <u>200 μ<sup>2</sup></u> . Κατ' εξαίρεση για τουριστικές εγκαταστάσεις και για εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφελείας η συνολική μέγιστη επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα <u>600 μ<sup>2</sup></u> .	Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα <u>400 μ<sup>2</sup></u> . Κατ' εξαίρεση για τουριστικές εγκαταστάσεις και για εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφελείας η συνολική μέγιστη επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα <u>800 μ<sup>2</sup></u> .
	Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου. Ειδικά για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων και για κτίρια κοινής ωφέλειας επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερο του ενός κτίρια, όταν προκύπτει συνολική επιφάνεια κτιρίων μεγαλύτερη των 240 τ.μ. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων, η μεταξύ τους απόσταση ορίζεται σε 2,5 μ. τουλάχιστον.	Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτίρια όταν προκύπτει επιφάνεια κτιρίου μεγαλύτερη των 240 τ.μ. Του περιορισμού αυτού εξαιρούνται τα κτίρια κοινής ωφελείας. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων η μεταξύ τους απόσταση ορίζεται σε 2,50 μέτρα τουλάχιστον.
<b>Αριθμός ορόφων</b>	Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών επτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους. <u>Σε καμία πλευρά του κτιρίου δεν επιτρέπεται η προβολή του ύψους του κτιριακού όγκου ανά ιδιοκτησία να ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων.</u>	Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών επτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητή στάθμη εδάφους, με την επιφύλαξη της παραγρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α).



<i>Αριθμός ορόφων</i>	<p>Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, όταν δεν είναι δυνατή λόγω υψομετρικής διαφοράς από τη στάθμη της οδού η πρόσβαση στο κτίσμα, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μόνο για την μία πλευρά του κτιρίου μέχρι τα 8,50 μ. μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου. Σε αυτή την περίπτωση, το ύψος της πρόσοψης του κτιρίου προς την οδό δεν ξεπερνά τα 4,50 μ. συμπεριλαμβανομένου και του στηθαίου.</p>	<p>Λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους επιτρέπεται η μία μόνο πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος οκτώ και μισό μέτρα (8,50) από το φυσικό ή τεχνητό έδαφος.</p>
	<p>Εάν η κλίση του εδάφους επιτρέπει την δημιουργία επιπλέον χώρου βοηθητικού, σε στάθμη κάτω από το ισόγειο, τότε το καθαρό ύψος του χώρου αυτού δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,20 μ. και το μέγιστο εμβαδόν τα 20τ.μ. Ο βοηθητικός αυτός χώρος δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης, είναι χώρος κλειστός και δεν επιτρέπεται εξωτερική πρόσβαση σε αυτόν. Απαγορεύεται η κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης. Υπέρανω του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου μέγιστου ύψους 1,00 μ.</p>	<p>Πάνω από το ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου και η κατασκευή της στέγης όπου αυτή επιβάλλεται από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος.</p>



<b>Ανοίγματα</b>	<p>Για τα ανοίγματα στις όψεις του κτιρίου πρέπει να τηρείται, <u>όταν πρόκειται για παράθυρα, η αναλογία πλάτους/ύψους 1/2-2,5 και 1/3 όταν πρόκειται για πόρτες</u>. Το ποσοστό της επιφανείας τους σε κάθε όψη να μην υπερβαίνει το 30%. Με βάση τις αναλογίες αυτές το πλάτος των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 1,20 μ. Η ελάχιστη απόσταση των ανοιγμάτων από τις κατακόρυφες γωνίες του κτιρίου ορίζεται σε 0,70 μ. και η μεταξύ τους απόσταση σε 0,30 μ.</p>	<p>Τα κουφώματα στις όψεις του κτιρίου οφείλουν να τηρούν την <u>αναλογία ύψους προς πλάτος 1,5/1 ή 2/1 τα παράθυρα και 2,5/1 ή 3/1 οι πόρτες (εξώπορτες ή εξωστόπορτες)</u>. Τυχόν διαμορφωμένα παραδοσιακά μορφολογικά στοιχεία πάνω από τα κουφώματα (υπέρθυρα, φεγγίτες) δεν συμπεριλαμβάνονται στην παραπάνω συνολική αναλογία ύψους - πλάτους του κουφώματος.</p>
<b>Ανοιχτές κλίμακες</b>	<p>Οι ανοιχτές κλίμακες πρέπει να είναι με <u>σκαλοπάτια λίθινα ή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με επένδυση από σχιστόπλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατήματα)</u>. Οι κλίμακες δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης. Τα στηθαία πρέπει να είναι κτιστά ή μικτά.</p>	<p>Οι ανοιχτές κλίμακες προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος σε ό,τι αφορά τη μορφή, τα υλικά, τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς και δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.</p>
<b>Προεξοχές στα ανοίγματα</b>	<p>Επιτρέπεται μόνο πάνω από τα ανοίγματα λίθινη προεξοχή πλάτους έως 0,15μ.</p>	<p>Επιτρέπεται η προεξοχή στην όψη κατά 0,10-0,15 της πέτρινης επίστρωσης του στηθαίου και η δημιουργία λίθινης διακοσμητικής ζώνης κατά μήκος της όψης του κτιρίου στη στάθμη του πρεκίου των κουφωμάτων, εφόσον τα μορφολογικά αυτά στοιχεία συναντώνται στον οικισμό.</p>



<p style="text-align: center;"><b>Χρωματισμός όψεων</b></p>	<p>Στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται <u>ασβέστης ή κατά περίπτωση υδρόχρωμα</u>. Τα παράθυρα <u>μονόχρωμα στους τόνους του μπλε, πράσινο, καφέ, γκρι ή χοντροκόκκινο</u>. Η χρήση μαρμαροκονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων του κτιρίου επιτρέπεται μόνο σε νεοκλασικού ρυθμού κτίρια και μετά από έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου.</p>	<p>Για το χρωματισμό των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται <u>υδρόχρωμα λευκό</u>. <u>Επιτρέπεται η σε μικρή αναλογία πρόσμιξη γαλάζιου χρώματος, που δεν αλλοιώνει τον επικρατούντα λευκό χρωματισμό τόνο του κτιρίου</u>. Ο χρωματισμός εσοχών, στοιχείων, τμημάτων ή ολοκλήρου του κτιρίου με χρώμα πλην του λευκού υπόκειται στην έγκριση της ΕΠΑΕ. Η χρήση μαρμαροκονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων του κτιρίου επιτρέπεται μόνο σε νεοκλασικού ρυθμού κτίρια και μετά από έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Προστεγασματα - Στέγαστρα</b></p>	<p><u>Επιτρέπονται προστεγάσματα-στέγαστρα από ξύλινο σκελετό ορθογωνικής διατομής</u>. Η επιφάνεια κάλυψης μπορεί να είναι οριζόντια ή ελαφρώς κεκλιμένη με καλάμια ή με караβόπανο χρώματος λευκού. <u>Υδατοδεξαμενές-κλιματιστικά-ηλιακοί θερμοσίφωνες πρέπει να τοποθετούνται σε μέρη που δεν είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους</u>.</p>	<p><u>Απαγορεύεται η τοποθέτηση πετασμάτων (τεντών) σε οποιουδήποτε χώρους, πλην των ισογείων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εστιατορίων κλπ</u>. Κατά την κρίση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου από άποψη μορφής, χρώματος, υλικού.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Χρήσεις</b></p>	<p>Μέσα στα όρια του οικισμού της Χώρας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις: <u>Κατοικία, Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες και καφενεία, Ταβέρνες – Εστιατόρια, Ξενώνες, Τουριστικές εγκαταστάσεις, Κοινωνική κτίρια και κτίρια κοινωνικών εξυπηρετήσεων</u>. Απαγορεύεται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών ή άλλων εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης</p>	<p>Μέσα στα όρια των παραπάνω οικισμών επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων <u>κατοικίας, κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού</u>. Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης εντός των καθορισμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης πλάτους 500 μ. περιμετρικά των ορίων αυτών. Για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσης εκτός των παραπάνω επιβάλλεται προέγκριση της ΕΠΑΕ.</p>



<i>Λιθόστρωτα - Πλατείες - Καλντερίμια</i>	<p>Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις που γίνονται σε δημόσιο χώρο ή ακόμα και σε ιδιωτικούς θα πρέπει να επαναλαμβάνεται -κατά το δυνατόν- ο χαρακτήρας της πλακόστρωσης, όπως επικρατεί στον οικισμό ως προς τα σχήματα (ορθογωνικά ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησης τους. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους.</p>	—
--	--	---



## Συμπεράσματα

Σύμφωνα με την παραπάνω μελέτη οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι είναι δυνατή η ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου χωρίς να αντιτίθεται στις ειδικές περιοριστικές για τον παραδοσιακό οικισμό διατάξεις, στον οποίο βρίσκεται. Αναμενόμενο αποτέλεσμα διότι, σχεδόν κάθε επέμβαση σε παραδοσιακό κτίσμα είναι πλέον εφικτή χάρη στην συνεχή εξέλιξη των υλικών (μονωτικά, ξύλινα ενεργειακά κουφώματα κ.λ.π). Τέλος, σε σύγκριση με παρόμοιες μελέτες σε όμορα νησιά των Κυκλάδων και συγκεκριμένα την Τήνο και την Πάρο παρατηρούμε πολλές ομοιότητες, αφού ανήκουν στο ίδιο νησιωτικό σύμπλεγμα, αλλά και κάποιες διαφορές καθώς για κάθε νησί έχουν εκδοθεί διαφορετικά διατάγματα – κηρύξεις παραδοσιακών οικισμών αλλά και όρων – περιορισμών δόμησης και μορφολογίας.





## Βιβλιογραφία

- Κείμενο – Φωτογραφίες



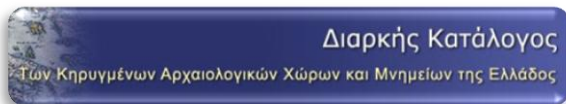
[www.discover-serifos.com](http://www.discover-serifos.com) - Discover Serifos - Ανακαλύψτε τη Σέριφο

[e-serifos.com](http://e-serifos.com) [www.e-serifos.com](http://www.e-serifos.com) - Σέριφος, ο τουριστικός σας οδηγός



Αρχείο Συνδέσμου των εν Αθήναις Σεριφίων

[www.listedmonuments.culture.gr](http://www.listedmonuments.culture.gr)



Διαρκής Κατάλογος των κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων της Ελλάδος



**Παράρτημα Α – ΠΔ 11-5-1989 - ΦΕΚ 345/Δ/2-6-1989**

*« Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) προεδρικό διάταγμα. »*





# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
2 ΙΟΥΝΙΟΥ 1989

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ  
345

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

•Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) π.δ/γμκ» ..... 1

### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

•Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται στην Πάτρα (ν. Αχαΐας) επί της οδού Παναχαϊκού 5 και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης» ..... 2

•Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Πατρέων (ν. Αχαΐας) επί της οδού Αγίου Νικολάου αρ. 33 και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού» ..... 3

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)  
•Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) π.δ/γμκ».

### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 1577/1985 «Γ.Ο.Κ.» (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 3 και 4 (παρ. 1) αυτού, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 1772/1988 «Τροποποίηση διατάξεων του ν. 1577/1985 «Γ.Ο.Κ.» και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 91).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. α του π.δ/τος 183/1986 «Έγκριση τροποποιήσεων σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους νομάρχες» (Α' 70).
3. Την υπ' αριθ. 50/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Ανάργης.
4. Την υπ' αριθ. 5/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Εμπορείου.
5. Την υπ' αριθ. 13/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Ιουλίδας.
6. Την υπ' αριθ. 10.1.1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Απολλωνίας.
7. Την υπ' αριθ. 7/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Δαμαριώνας.
8. Την υπ' αριθ. 73/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Αρχυλλέου.
9. Την υπ' αριθ. 4/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου

Μάρπησσας.

10. Την υπ' αριθ. 7/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Νίκουσσας.

11. Την υπ' αριθ. 33/1988 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Πάρου.

12. Την υπ' αριθ. 21/1988 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Τήνου.

13. Την υπ' αριθ. 3/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Κάμπου.

14. Την υπ' αριθ. 3/1988 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Πανόρμου.

15. Το υπ' αριθ. 71271/6022/2.11.87 έγγραφο της Διεύθυνσης Γ7 του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προς την Νομαρχία Κυκλάδων Τ.Π. και Π.Ε.

16. Τα υπ' αριθ. 8058, 8056, 8059, 8060, 8067, 8066, 8061, 8065, 8064, 8062, 8057, 8054, 8051, 8053, 8049, 8050, 8043, 8048, 8044, 8046, 8045, 8037, 8038, 8035, 8036, 8028, 8029, 8032, 8026/23.11.1987 έγγραφα του Τμήματος Πολεοδομίας Νομαρχίας Κυκλάδων προς τους δήμους και τις κοινότητες, που αναφέρονται σ' αυτά και το ότι πέρασε άπρακτη η προθεσμία της παραγρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 για τους αντίστοιχους δήμους και κοινότητες.

17. Την από 28.1.1987 εισήγηση - έκθεση της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (Γ7) και την από 6.10.1988 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών.

18. Την υπ' αριθ. 36/1987 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

19. Τις διατάξεις του π.δ/τος 51/1985 «Οργανισμός του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ΦΕΚ 19/Α) και ειδικότερα το άρθρο 5.

20. Τις υπ' αριθ. 564/1988 και 123/1989 γνωμοδότησεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

### Άρθρο 1

Καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 π.δ/γμκ «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους κλπ.» (ΦΕΚ 594/Δ) ως εξής:

1. α) Τα οικόπεδα που βρίσκονται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 600 μ<sup>2</sup> και ελάχιστο πρόσωπο 13 μ. σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση.

Τα οικόπεδα που βρίσκονται στο μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2.000 μ<sup>2</sup> και ελάχιστο πρόσωπο 13 μ. σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση.

Το συνεκτικό τμήμα των οικισμών ορίζεται με αυτίγρια της αρμόδιας Υπηρεσίας για το διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης του Νο-

αρχή για την οριοθέτησή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.1.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181/Δ), όπως τροποποιήθηκε με το από 24.2.1987 π.δ/γμα (ΦΕΚ 133/Δ).

β) Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης περίπτωσης α' στους οικισμούς που έχουν καθορισθεί τα όριά τους με απόφαση του Νομάρχη σύμφωνα με τις παραπάνω αναφερόμενες διατάξεις, εφαρμόζονται οι αρχαιότητες

και ζώνες που ορίστηκαν με την απόφαση αυτή.

γ) Κατ' εξαίρεση της περίπτωσης α' της παρούσας παραγράφου τα οικοπέδα που δημιουργούνται λόγω κατάκτησης και βρίσκονται μέσα στα όρια των επομένων οικισμών είναι άρτια, εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν το αναφερόμενο αντίστοιχα:

Οικισμός - δήμος ή κοινότητα - νήσος

Εμβαδόν

			Εκτός διαγράμ. τμήματος ή εντός κόκκινου περιγρ.	Δ/σμένο Τμήμα	Δ/σμένο χιαστί ή εκτός κόκ. περιγρ.
Νάουσα	Νάουσας	Πάρος	600 μ2	-	2.000 μ2
Παροικία	Πάρου	Πάρος	"	-	"
Κώστος	Κώστου	Πάρος	"	2.000 μ2	-
Λεύκες	Λευκών	Πάρος	"	"	-
Μάρμαρα	Αρχιλόχου	Πάρος	"	"	-
Πρόδρομος	Αρχιλόχου	Πάρος	"	"	-
Μάρπησσα	Μάρπησσας	Πάρος	"	"	-
Απολλωνία	Απολλωνίας	Σίφνος	"	-	2.000 μ2
Αρτέμινας	Αρτεμώνα	Σίφνος	"	-	2.000 μ2
Βόθωνα	Βόθωνα	Θήρα	"	1.000 μ2	2.000 μ2
Πύργος	Πύργου	Θήρα	"	"	-
Εμπόρειο	Εμπορείου	Θήρα	"	2.000 μ2	-
Μεγαλοχώρι	Μεγαλοχωρίου	Θήρα	"	"	-
Απειράνθος	Απειράνθου	Νάξος	"	1.000 μ2	-
Φολεγανδρος	Φολεγάνδρου	Φολεγανδρος	"	2.000 μ2	-
			Δ/σμένο τμήμα εντός κόκκινου περιγράμματος	εκτός δ/σμένου τμήματος και εκτός κόκκινου περιγρ.	
Κίμωλος	Κιμώλου	Κίμωλος	600 μ2	1.000 μ2	
Σέριφος	Σερίφου	Σέριφος	"	"	

Τα παραπάνω τμήματα των οικισμών φαίνονται στα 16 σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:2.000 (τα δίκα), 1:2.500 (το ένα) 1:3.000 (τα τρία) και 1:3.500 (τα δύο), που έχουν θεωρηθεί από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 29140/1989 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

δ) Κατά παρέκκλιση των διατάξεων των προηγούμενων περιπτώσεων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα εφόσον ήταν άρτια και οικοδομήσιμα, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος.

ε) Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα εφόσον κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος έχουν ελάχιστον εμβαδόν τριακόσια τετραγωνικά μέτρα (300) μ2, ελάχιστο πρόσμο δώδεκα μέτρα (12) μ. σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση.

στ) Οικόπεδο, που δεν έχει πρόσμο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει για τις περιπτώσεις α, β, γ και ε να τεθεί σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, έκταση κατά μήκος της μιας τουλάχιστον πλευράς του οικοπέδου για την δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, που να συνδέει το οικοπέδο με το υφιστάμενο δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού.

Η παραπάνω έκταση πρέπει να έχει πλάτος τέσσερα (4) μέτρα και μήκος ως κατωτέρω:

δώδεκα (12) μέτρα στην περίπτωση ελαχίστου εμβαδού 300 μ2,

δεκατρία (13) μέτρα στην περίπτωση ελαχίστου εμβαδού 600 μ2,

δεκαπέντε (15) μέτρα στην περίπτωση ελαχίστου εμβαδού 1.000 μ2 και

δεκαοκτώ (18) μέτρα στην περίπτωση ελαχίστου εμβαδού 2.000 μ2.

2. Ο συντελεστής δόμησης και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται ως εξής:

α) Για οικοπέδα μέχρι 100 μ2 συντελεστής δόμησης 1,0 και ποσοστό

κάλυψης 80% της επιφάνειας τους.

β) Για οικοπέδα από 101-200 μ2 συντελεστής δόμησης 1,0 και ποσοστό κάλυψης 70% της επιφάνειας τους.

γ) Για οικοπέδα από 201-300 μ2 συντελεστής δόμησης 0,80 και ποσοστό κάλυψης 60% της επιφάνειας τους.

Η ελάχιστη συνολική επιφάνεια και των δύο ορόφων μπορεί να είναι 200 μ2 με αντίστοιχη αύξηση του ποσοστού κάλυψης σε 70%.

δ) Για οικοπέδα από 301-400 μ2 συντελεστής δόμησης 0,8 και ποσοστό κάλυψης 50% της επιφάνειας τους.

ε) Για οικοπέδα από 401 μ2 και πάνω συντελεστής δόμησης 0,7 και ποσοστό κάλυψης 40% της επιφάνειας τους.

Η ελάχιστη συνολική επιφάνεια και των δύο ορόφων της οικοδομής μπορεί να είναι 320 μ2 με αντίστοιχη αύξηση του ποσοστού κάλυψης σε 50%.

στ) Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 μ2.

Κατ' εξαίρεση για τουριστικές εγκαταστάσεις και για εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφελείας η συνολική μέγιστη επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 800 μ2.

3. Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτίρια όταν προκύπτει επιφάνεια κτιρίου μεγαλύτερη των 240 τ.μ.

Του περιορισμού αυτού εξαιρούνται τα κτίρια κοινής ωφελείας. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων η μεταξύ τους απόσταση ορίζεται σε 2,50 μέτρα τουλάχιστον.

4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών εκτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητή στάθμη εδάφους, με την επιφύλαξη της παραγρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α). Λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους επιτρέπεται η μία μόνο πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος οκτώ και μισό μέτρα (8,50) από το φυσικό ή τεχνητό έδαφος.

Πάνω από το ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου και η κατασκευή της στέγης όπου αυτή επιβάλλεται από τις διατάξεις του πα-

ρόντος διατάγματος.

5. Ειδικότερα στον οικισμό «Δρυοπίς» της κοινότητας Δρυοπίδας και στο εντός του κόκκινου περιγράμματος τμήμα του οικισμού «Μπατού» της κοινότητας Μπατού, επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με κλίση μικρότερη των 30° (τριάντα μοιρών), σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού.

Το παραπάνω τμήμα του οικισμού Μπατού φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:2000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 29140/1989 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

6. Σε περιπτώσεις επισκευών, ανακατασκευών, αποκαταστάσεων των υπαρχόντων κτιρίων ή ερειπίων σε όλους τους αναφερόμενους οικισμούς και εφόσον το επισκευαζόμενο ή ανακατασκευαζόμενο κτίριο στεγάζεται με στέγη, επιβάλλεται η ανακατασκευή της στέγης.

7. Απαγορεύεται η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας μετά την κατασκευή του φέροντα οργανισμού και των τοιχοποιιών αν δεν κατασκευασθεί η στέγη, όπου αυτή επιβάλλεται.

Δεν υπάρχει υποχρέωση κατασκευής στέγης σε τμήμα του ισογείου διαρόφου οικοδομής, εφόσον τούτο χρησιμοποιηθεί σαν ανοικτός εξώστης.

8. Η τοποθέτηση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια:

- α) Να μη βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού.
- β) Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινοχρήστων χώρων.
- γ) Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των ομόρων οικόπεδων.
- δ) Να μη διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς τη μορφή του όγκου των κτιρίων.

9. α) Σε οικισμό ή τμήμα οικισμού χωρίς συγκεκριμένο σχέδιο ως γραμμή δομησίσεως ορίζεται το κοινό όριο μεταξύ των οικόπεδων και των κοινοχρήστων χώρων.

β) Εάν η υφιστάμενη κατάσταση έχει δημιουργήσει κανόνα ως προς τη θέση της γραμμής δομησίσεως των κτιρίων, το νέο κτίριο τοποθετείται στη διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή.

10. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών η οικοδομική γραμμή τοποθετείται σε απόσταση δεκαπέντε (15) μέτρα τουλάχιστον από τη γραμμή ακραίου, εφόσον δεν υπάρχει διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή.

11. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστηλώματα (PILOTS) και η τοποθέτηση λυομένων οικίσκων. Απαγορεύεται η αλοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών (επιχρίσματα, χρωματισμοί) στον όροφο διαρόφου κτιρίων πριν την ολοκλήρωση και της φάσης των εξωτερικών επιχρισμάτων στο ισόγειο.

12. α) Τα κουφώματα στις όψεις του κτιρίου οφείλουν να τηρούν την αναλογία ύψους προς πλάτος 1,5/1 ή 2/1 τα παράθυρα και 2,5/1 ή 3/1 οι πόρτες (εξώπορτες ή εξωσπορτες).

Τυχόν διαμορφωμένα παραδοσιακά μορφολογικά στοιχεία πάνω από τα κουφώματα (ακρόθρια, φεγγίτες) δεν συμπεριλαμβάνονται στην παραπάνω συνολική αναλογία ύψους - πλάτους του κουφώματος.

β) Τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να είναι ξύλινα και ειδικότερα: Τα εξώφυλλα είναι ταμπλαδιωτά, καρφωτά (σανιδωτά) ή πεσιδιωτά (γαλλικά ή γερμανικά) ανάλογα με τα επικρατούντα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος του κτιρίου.

Τα τζαμιλίκια των παραθύρων υποδιαιρούνται με 2 τουλάχιστον κάρτια κατά την έννοια του ύψους. Η υποδιαιρέση αυτή δεν ισχύει για τους φεγγίτες.

γ) Τα ανοίγματα των καταστημάτων πρέπει να είναι περιορισμένων διαστάσεων και τα κουφώματα να είναι ανάλογης κατασκευής και με τα ίδια υλικά με τα υπόλοιπα κουφώματα του κτίσματος.

δ) Τα εξωτερικά κουφώματα των κτιρίων επιβάλλεται να είναι μονόχρωμα.

13. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε πρόβολο μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ μεγίστου πλάτους 1,00 μέτρου και συνολικού μήκους όχι μεγαλύτερου του 1/3 του μήκους της όψης του κτιρίου και εν πάσει περιπτώσει όχι μεγαλύτερου των 2,5 μέτρων. Απαγορεύονται οι γωνιακοί εξώστες σε πρόβολο. Τα στηθαία των εξωστών είναι κτιστά, ξύλινα ή σιδερένια.

Απαγορεύεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε πρόβολο στον οικισμό «Οία».

14. Απαγορεύεται η κατασκευή προσεγασημάτων (μαρκιζών).

15. Το ελάχιστο πάχος των τοξοτών κατασκευών (βόλτα ή κυμάρες) ορίζεται σε πέννιντα εκατοστά του μέτρου.

16. Οι ανοιχτές κλίμακες προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα του περιβάλλοντος σε ό,τι αφορά τη μορφή, τα υλικά, τον τρόπο κατασκευής και τους χρωματισμούς και δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

17. Η τελική επεξεργασία των εξωτερικών όψεων των κτιρίων διαμορφώνεται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα από απόψεις υλικού και τρόπου κατασκευής.

18. Εκτιρείται η προεξοχή στην όψη κατά 0,10 - 0,15 της πέτρινης επιστρώσεως του στηθαίου και η δημιουργία λίθινης διακοσμητικής ζώνης κατά μήκος της όψης του κτιρίου στη στάθμη του προκίου των κουφωμάτων, εφόσον τα μορφολογικά αυτά στοιχεία συναντώνται στον οικισμό.

Επίσης επιτρέπονται τα παρακάτω λειτουργικά και μορφολογικά στοιχεία, εφόσον συναντώνται κατά κανόνα στις οικοδομές του άμεσου περιβάλλοντος του κτιρίου:

- α. Ανοιχτές κλίμακες
- β. Στοίς
- γ. Τοίχοι αντιστήριξης
- δ. Κόγχες
- ε. Πέργολες
- ζ. Ειδικές αρχιτεκτονικές προεξοχές

Τα παραπάνω στοιχεία οφείλουν να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα του άμεσου περιβάλλοντος της οικοδομής.

19. Οι περιφράξεις των οικόπεδων κατασκευάζονται από τοιχοποιία, που σε περίπτωση λιθοδομής μπορεί να παραμείνει ανεπίχρυστη, ενώ σε περίπτωση χρήσης άλλου υλικού (οπτοκλινίων, τοιμενοκλινίων) επιχρίζεται υποχρεωτικά. Οι αυλόθυρες των περιφράξεων αυτών κατασκευάζονται από υλικά, μορφή και ύψος σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

20. Για το χρωματισμό των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται υφρόχρωμα λευκό. Επιτρέπεται η σε μικρή αναλογία πρόσμιξη γαλάζιου χρώματος, που δεν αλλοιώνει τον επικρατούντα λευκό χρωματισμό τούτου του κτιρίου.

Ο χρωματισμός εσοχών, στοιχείων, τμημάτων ή ολοκλήρου του κτιρίου με χρώμα πλην του λευκού υπόκειται στην έγκριση της ΕΠΑΕ.

Η χρήση μακρομακρονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων του κτιρίου επιτρέπεται μόνο σε υλοκλησικό ρυθμό κτίρια και μετά από έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

21. Απαγορεύεται η τοποθέτηση πετασιμάτων (τεντών) σε οποιοδήποτε χώρους, πλην των ισόγειων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εστιατορίων κλπ. κατά την κρίση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου από άποψη μορφής, χρώματος, υλικού.

22. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτιστών επιγραφών και διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση των κτιρίων στους οικισμούς καθώς και σε ικριώματα μέσα στο χώρο των οικόπεδων ή μπροστά από αυτά.

Επιτρέπονται μόνο επιγραφές περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου και οι οποίες τοποθετούνται σε θέση που δεν καλύπτουν ή αλλοιώνουν τη μορφή του κτιρίου, κατά την κρίση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

23. Για τη διαμόρφωση ακαλύπτων χώρων των οικόπεδων, επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές.

Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με αναλημματικούς τοίχους η προνή μεγίστου ύψους ενάμισυ (1,50) μέτρου. Για μεγαλύτερο ύψος απαιτείται η γνώμη της ΕΠΑΕ.

24. Οι τοίχοι αντιστήριξης διαμορφώνονται από άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

25. Εκτιρείται η αναστήλωση ερειπωμένων κτιομάτων έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος. Η αναστήλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας, η οποία αποδεικνύει την ακραία αρχική μορφή του κτίσματος.

Επίσης επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων αντιπροσωπευτικών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, κατά την κρίση της ΕΠΑΕ, έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3 και 4 του παρόντος άρθρου.

26. Για κάθε οικοδομική εργασία καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

27. Μέσα στα όρια των παραπάνω οικισμών επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κατοικίας, κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού.

Απαγορεύεται η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης εντός των καθορισμένων ορίων των οικισμών και εντός ζώνης πλάτους 500 μ. περιμετρικά των ορίων αυτών.

Για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσης εκτός των παραπάνω επιβάλλεται προέγκριση της ΕΠΑΕ.

28. Η τελική θεώρηση της άδειας οικοδομής για την σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης και ηλεκτρικού ρεύματος παρέχεται μόνο μετά την έγκριση της ΕΠΑΕ. Η έγκριση αυτή παρέχεται αφού υποβληθούν φωτογραφίες όλων των όψεων του κτιρίου που πιστοποιούν την εφαρμογή της εγκεκριμένης από την ΕΠΑΕ μελέτης.

29. Δεν έχουν εφαρμογή τα άρθρα 9, 12, 14 και η παράγραφος 5 του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985 όπως ισχύει, για τους οικισμούς του παρόντος διατάγματος.

#### Άρθρο 2

1. Μετά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος, δεν ισχύουν για τους οικισμούς, τους αναφερόμενους στο άρθρο 1, οι διατάξεις:

α) Του από 2.3.1981 π.δ/τος «Περί ληπτέων υπόφιν μέτρων και του τρόπου καθορισμού των ορίων των προ της 16.8.1923 υφισταμένων οικισμών των στερομένων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ως και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 138/Δ), όπως ισχύει.

β) Των άρθρων 5, 6, 7 (παρ. , 3, 6 έως και 10), 8 και 9 του από 24.4.1985 π.δ/τος «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους» (ΦΕΚ 181/Δ), όπως τροποποιήθηκε με το από 14.2.1987 π.δ/γμα (ΦΕΚ 133/Δ).

γ) Των άρθρων 2 και επομένων του από 19.10.1978 π.δ/τος «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τωνών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594/Δ), εκτός των παραγρ. 12 και 13 του άρθρου 3.

2α) Για τον οικισμό «Μπαταί» της νήσου Άνδρου ισχύουν οι διατάξεις του από 17.8.1978 π.δ/τος «Περί χαρακτηρισμού του υφισταμένου προ του έτους 1923 οικισμού Μπαταί (Άνδρου) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού» (ΦΕΚ 605/Δ) ενώ κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος διατάγμα-

τος.

β) Για τον οικισμό της χώρας Μυκόνου ισχύουν οι διατάξεις του από 13.8.1976 π.δ/τος «Περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Μυκόνου κλπ.» (ΦΕΚ 336/Δ), ενώ κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος.

#### Άρθρο 3

α) Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος π.δ/τος και ισχύουν, εκτελούνται ως έχουν.

β) Οικοδομικές άδειες ανέγερσης ειδικού κτιρίου, για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία ή έχει υποβληθεί μελέτη για προέλεγχο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του από 3.9.1983 π.δ/τος «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 394/Δ) και η έγκριση της σχετικής μελέτης από τον αρμόδιο φορέα, έλαβε χώρα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει, εκδίδονται, εκτελούνται ή αναθεωρούνται (χωρίς αύξηση του όγκου του κτιρίου) με τις προϊσχύουσες του παρόντος διατάγματος διατάξεις.

γ) Οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοσή τους στοιχεία μέχρι την 23.2.1987 ημερομηνία δημοσίευσής του από 14.2.1987 π.δ/τος «Τροποποίηση των π.δ/των από 24.4.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας κλπ.» (ΦΕΚ 133/Δ) εκδίδονται ή αναθεωρούνται με τις προϊσχύουσες αυτού διατάξεις, βάσει των υποβληθέντων στοιχείων.

#### Άρθρο 4

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αναθέτουμε την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 11 Μαΐου 1989

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ  
ΜΑΝΟΛΗΣ ΠΑΠΑΣΤΕΦΑΝΚΗΣ



**Παράρτημα Β – ΠΔ 17-9-2002 - ΦΕΚ 930/Δ/24-10-2002**

*« Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στους οικισμούς και στις  
εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Σερίφου. »*





# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 930

24 Οκτωβρίου 2002

### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Ειδικόι όροι και περιορισμοί δόμησης στους οικισμούς και στις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Σερίφου.

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 210), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 140) και ερμηνεύθηκε με το άρθρο 34 παρ. 5 εδ. α' και β' του Ν. 2971/2000 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 285).

β) Του άρθρου 25 παρ. 9β του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 124).

γ) Της ΔΠΑ 9385/11.9.2000 Απόφασης Υπουργού Αιγαίου για κήρυξη της νήσου Σερίφου, καθώς και των νησιδών Σερίφουλά, Βους και Γλαρονήσι ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (ΦΕΚ 1176/Β/22.9.2000).

δ) Της ΔΔΟ/Φ. 101.22/2205 Απόφασης του Υπουργού Αιγαίου (Α' 209), όπως τροποποιήθηκε με την ΥΑ ΔΔΟ/Φ.101.22/4724/8.5.2000 «Τροποποίηση απόφασης μεταβίβασης αρμοδιοτήτων του Υπουργείου Αιγαίου» (ΦΕΚ Β' 651/22.5.2000).

ε) Του άρθρου 29α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» που προστέθηκε στο νόμο αυτό με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/1997.

2. Την 57/23.5.2001 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Σερίφου.

3. Την από 21.6.2001 εισήγηση της Δ/σης Περιφερειακής Ανάπτυξης Τμήμα Πολιτιστικής Ανάπτυξης του Υπουργείου Αιγαίου που διαβιβάστηκε στο Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου με το αριθμ. ΔΠΑ/7769/21.6.2001 έγγραφο.

4. Το 1/28.6.2001 (θέμα 1ο) πρακτικό του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Υπουργείου Αιγαίου.

5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του τακτικού προϋπολογισμού για το τρέχον και τα επόμενα οικονομικά έτη.

6. Την 120/11.1.2002 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση του Υπουργού Αιγαίου, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1

Στο σύνολο των εκτός σχεδίου και των εκτός ορίων οικισμών περιχώρων της νήσου Σερίφου, δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις του άρθρου 1 παρ. 2 εδ. β περ. αα, ββ και γγ του Π.Δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270).

#### Άρθρο 2

Στην ορεινή περιοχή του Όρους, των Λαβαδερών του Πετριά και του Τρούλου, που ορίζεται από την ισούψη 200 του χάρτη της ΓΥΣ, ισχύουν τα παρακάτω:

Απαγορεύεται η ανέγερση κάθε είδους νέας οικοδομής, κατασκευής τεχνικών έργων ή εγκαταστάσεων όπως διανοίξεις και διαμορφώσεις οδών, διαμορφώσεις χώρων στάθμευσης οχημάτων, καθώς και οποιαδήποτε ενέργεια αλλοίωσης του χαρακτήρα του τοπίου και των φυσικών χαρακτηριστικών του χώρου (εξόρυξη, αμμοληψία, εκβραχισμοί, μπάζωμα, κοπή αυτοφυούς βλάστησης κ.λ.π.). Κατ'εξίρεση, επιτρέπεται η άσκηση των παραδοσιακών ασχολιών (γεωργία-κτηνοτροφία-μελισσοκομία).

#### Άρθρο 3

Για τις εκτός σχεδίου και τις εκτός ορίων οικισμών περιοχές της νήσου Σερίφου ισχύουν τα παρακάτω:

1. α) Για την ανέγερση κτιρίων κατοικίας, γραφείων, καταστημάτων και κτιρίων αναψυχής η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορίζεται σε 150 τ.μ. Εφόσον οι οικοδομικές κατασκευασθούν με φέρουσα ανεπίχρυστη ή αρμολογημένη λιθοδομή πάχους τουλάχιστον 0,40 μ., η καταλαμβανόμενη από αυτούς επιφάνεια δεν προσμετρείται στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου. Σε κάθε περίπτωση, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 180 τμ. Επιβάλλεται τα κτίσματα να είναι μονώροφα με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,50 μέτρα. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων ή μονάδων μεταποίησης τοπικά παραγομένων προϊόντων (π.χ. οίσιποιά) που έχουν έγκριση από την αντίστοιχη αρμόδια υπηρεσία Γεωργίας, Κτηνοτροφίας, Βιομηχανίας. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ορίζεται σε 400 τ.μ. και το μέγιστο ύψος σε 7,50 μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Η απόσταση των κτηνοτροφικών και πτηνοτροφικών εγκατα-





στάσεων πρέπει να είναι μεγαλύτερη των 500 μ. από τη γραμμή αιγιαλού. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η χρήση των παραπάνω κτισμάτων. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 6 παρ. 6 του Π.Δ. 110/ 2001 (ΦΕΚ 101/Α,22.5.2001), ελέγχουν την τήρηση των όρων του παρόντος ως προς τις χρήσεις των εγκαταστάσεων και υποχρεούνται να ενημερώνουν κάθε αρμόδια αρχή και ιδίως της Οργανισμίας Κοινής Ωφελείας για την άμεση λήψη συγκεκριμένων μέτρων, με σκοπό την άρση της διαπιστωμένης παράβασης.

γ) Για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων, ο μέγιστος επιτρεπόμενος όγκος των αρχιτεκτονικών συνόλων που δημιουργούνται ανά γήπεδο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 4.800 κ.μ. ή άλλως η μέγιστη δόμηση τα 1.500 τ.μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Οι τουριστικές εγκαταστάσεις πρέπει να είναι με τη μορφή ακίσκων (bungalows), με εξαίρεση τις απαραίτητες κεντρικές εγκαταστάσεις. Το διάωροφo τμήμα τους δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% του συνόλου με μέγιστο συνολικό ύψος 7,50 μ. Το ύψος μετρείται από τη φυσική στάθμη του εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, έτσι ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

δ) Για τη δημιουργία «αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων» και ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200 τ.μ. Επιβάλλεται τα κτίσματα να είναι μονώροφα με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,50 μ., μετράμενο από τη φυσική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους στο περίγραμμα του κτιρίου. Προϋπόθεση υπαγωγής στην παράγραφο αυτή είναι να υπάρχει η σχετική έγκριση του ΕΟΤ.

ε) Εάν υπάρχουν εξωτερικά κλιμακοστάσια, αυτά κατασκευάζονται συμπαγή και εφαπτόμενα παράλληλα στο σώμα του κτιρίου με ή χωρίς κτιστό στηθαίο (πλάτους 0,30 μ.) ή ξύλινο κάγκελο απλής μορφής. Κάθετα προς την όψη του κτιρίου μπορούν να κατασκευαστούν μόνον κλίμακες πρόσβασης σε υπερυψωμένα ισόγεια κτίσματα που σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνουν τα τέσσερα πατώματα. Η επικάλυψη των βαθμιδών γίνεται με σχιστάλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατώματα) ή με πατητή τοιμενοκονία.

στ) Ως προς το συντελεστή δόμησης και όσα θέματα δεν ρυθμίζονται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις του από 24/3.1.5. 1985 Π.Δ. (Δ' 270).

2. Τα νέα κτίρια επιβάλλεται να έχουν λητή γεωμετρική μορφή κατά τοπικά επικρατούντα ιστορικά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

3. Η αρχιτεκτονική σύνθεση, με την κατάλληλη διάσπαση του κτιρίου σε επιμέρους όγκους ή σε επιμέρους κτίσματα και την κατάλληλη τοποθέτησή του στο γήπεδο, θα πρέπει:

α) να προσαρμόζεται στη φυσική μορφολογία του εδάφους,

β) να μην παραμορφώνει την κορυφογραμμή, όπως φαίνεται από κείριες θέσεις και περιοχές δημοσίου χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής (αρχαιολογικούς - ιστορικούς τόπους, παραλίες, οικισμούς, κύριες διαδρομές οδικές - θαλάσσιες, κ.λ.π.).

γ) να διαφυλάττεται και να εντάσσεται αρμονικά τα τυχόν χαρακτηριστικά στοιχεία του φυσικού (δέντρα, βράχια κ.λ.π.) και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος

4. α) Η ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτιρίου, η διάταξη του μέσο στο γήπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να προσαρμόζονται στα τοπικά παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

β) Η σύνθεση του κτιριακού όγκου που διαμορφώνεται διέπεται από τους παρακάτω όρους και κανόνες:

- ο μέγιστος επιτρεπόμενος ενιαίος κτιριακός όγκος δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 700 κ.μ. για διάωροφo κτίριο και 400 κ.μ. για μονώροφo κτίριο

- σε κτίρια που έχουν όγκο μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου, επιβάλλεται η διάσπαση του συνολικού κτιριακού όγκου, ώστε να δημιουργούνται επιμέρους κτιριακοί όγκοι, η διάκριση των οπών επιτυγχάνεται είτε με τη δημιουργία υψομετρικής διαφοράς (διαφοράς στάθμης) τουλάχιστον κατά 0,50 μ., είτε με τη μετάθεσή τους στην κόψη κατά τημιά ή την άλλη διεύθυνση σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 μ. Οι όγκοι που διαμορφώνονται μπορούν να βρίσκονται είτε σε επαφή μεταξύ τους είτε να συνδέονται με ημιμαϊθριους χώρους ή αιλές, δημιουργώντας απαραίτητα ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με ενότητα και συνοχή, σύμφωνα με τα τοπικά πρότυπα. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία κτιρίων ίσου όγκου ανεξάρτητων και διάσπαρτων στο γήπεδο.

γ) Τα αρχιτεκτονικά σύνολα που δημιουργούνται θα πρέπει να είναι τοποθετημένα στο γήπεδο κατά τρόπον ώστε να διαφυλάσσεται το φυσικό περιβάλλον, μη τηρούμενης για το λόγο αυτό απαραίτητα κατά το σχεδιασμό εκάστου αρχιτεκτονικού συνόλου, της απόστασης Δ μεταξύ των κτιρίων, η οποία, πάντως, σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 2,50 μ.

δ) Οι όψεις των κτιρίων διαμορφώνονται σε επιμέρους τμήματα που πλησιάζουν τον κίναβο και τις διαστάσεις των τοπικών προτύπων, χωρίς να δημιουργείται ενιαίος και συνεχής μήκος όψης που να υπερβαίνει τα 10,00 μ.

5. Οι εξωτερικοί τοίχοι των κτιρίων κατασκευάζονται είτε από οποιοδήποτε υλικό επιχρισμένο υποχρεωτικά εξωτερικά με σοβά, χωρίς οδηγούς και χρωματίζονται, σύμφωνα με τα τοπικά επικρατούντα πρότυπα των οικισμών του νησιού, αποκλεισμένου του αρτιφισέλ, ρελιέφ, πεταχτά, είτε από λιθοδομή ανεπίχριστη χωρίς τονισμένους αρμούς. Απαγορεύονται οποιοδήποτε είδους επενδύσεις των εξωτερικών όψεων ή εσοχών με πλακίδια και γενικά με οποιοδήποτε άλλο υλικό.

6. Η στέγαση των κτιρίων γίνεται με επίπεδο δώμα κατά τα τοπικά επικρατούντα ιστορικά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

7. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 4,50 μ. για μονώροφα κτίρια και 7,50 μ. για διάωροφα. Το ύψος μετρείται από τη στάθμη του περιβάλλοντος φυσικού εδάφους σε κάθε σημείο του περιγράμματος του κτιρίου, ώστε η προβολή του ύψους του κτιρίου σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου απαγορεύεται οποιαδήποτε κατασκευή, πλην της καπνοδόχου όχι μεγαλύτερης του ενός (1,00 μ.) μέτρου και του συμπαγούς στηθαίου μεγίστου ύψους 0,50 μ.

8. Η οροφή του υπογείου δεν επιτρέπεται σε κανένα σημείο του κτιρίου να βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο των ογδόντα εκατοστών του μέτρου (0,80) από την στάθμη του φυσικού εδάφους χωρίς να ξεπερνάει το κτίριο το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Δεν επιτρέπεται η πρόσβαση στο υπόγειο από τον εξωτερικό χώρο, άλλως η επιφάνεια που καταλαμβάνει προμετράται στο συντελεστή δόμησης.

9. Τα εξωτερικά ανοίγματα των κτιρίων πρέπει να είναι περιορισμένων διαστάσεων με αναλογία πλάτους/ ύψος 1/1,5 έως 1/2, και δεν θα υπερβαίνουν συνολικά το 30% της επιφάνειας της αντίστοιχης όψης. Η απόσταση μεταξύ δύο διαδοχικών ανοιγμάτων στις όψεις ορίζεται τουλάχιστον σε 0,50 μ., ενώ η απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές του κτιρίου ορίζεται τουλάχιστον στο 1,00 μ.

10. Τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα με εξωτερι-



κά πατζούρια, ανόλογης μορφής με τον επικρατέστερο τύπο των κτισμάτων του νησιού (καρφωτά, ταμπλαδατά), αποκλεισμένων των σφραγισμένων και των ρολλών. Τα κουφώματα βάφονται σε χρωματισμούς καφέ, πράσινου, γκρι, μπλε και μουσταρδί. Δεν επιτρέπεται να παραμείνουν στο φυσικό χρώμα του ξύλου.

11. Επιτρέπονται οι ανακτοί εξώστες σε πρόβολο με μέγιστο πλάτος ένα και δέκα (1.10) μέτρα και συνολικό μήκος όχι μεγαλύτερο του 1/2 του μήκους της αντίστοιχης όψης του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση, οι εξώστες δεν δύνανται να υπερβαίνει σε μήκος τα 2,50 μ. Οι εξώστες απέχουν υποχρεωτικά από τις ακμές του κτιρίου τουλάχιστον πενήντα (0.50) εκατοστά. Απαγορεύεται η κατασκευή γωνιακών εξωστών.

12. Στη μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια υπολογίζεται και η τυχόν κατασκευή στεγασμένου χώρου στάθμευσης, ή αγροτικής αποθήκης ή αποθήκης οποιασδήποτε άλλης χρήσης. Τα ανοίγματα των χώρων αυτών δεν επιτρέπεται να προβάλλουν εις βάρος της κύριας όψης του κτιρίου. Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εφάπτεται του περιγράμματος του ισόγειου του κτιρίου.

13. Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων με τη μορφή ανεμόμυλων. Επιτρέπεται η αναστήλωση, στατική ενίσχυση, επισκευή ή εσωτερική διαρρύθμιση των ήδη υπαρχόντων και προγενέστερα λειτουργούντων ανεμόμυλων του νησιού.

14. Επιβάλλεται η κατασκευή υπόγειας στεγανοποιημένης στέγας για τη συλλογή των όμβρων, η οποία δύναται να κατασκευασθεί και εκτός του περιγράμματος της οικοδομής και δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στην επιτρεπόμενη κάλυψη. Απαγορεύεται η αλλαγή χρήσης της.

15. Απαγορεύεται κάθε εκκαμψη ή επιχωμάτωση στο γήπεδο, εκτός από τις απολύτως αναγκαίες στο περίγραμμα της οικοδομής και εκείνες για την κατασκευή της υπόγειας δεξαμενής.

Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η διαμόρφωση του ακαλύπτου χώρου με αναλημματικούς τοίχους, οι οποίοι προσαρμόζονται όσον αφορά τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής στα τοπικά ιστορικά διαμορφωμένα αρχιτεκτονικά πρότυπα.

16. Απαγορεύεται η κατασκευή τόξων, αψίδων, βόλτων ή άλλων διακοσμητικών στοιχείων, στην εξωτερική όψη των κτιριακών όγκων και στις περιφράξεις των γηπέδων.

17. Οι περιφράξεις των γηπέδων και οι τοίχοι αντιστήριξης στις πεζοδάλεις κατασκευάζονται από ξερολιθιά ή λιθοδομή χωρίς τονισμένους αρμούς και σε κάθε περίπτωση παραμένουν ανεπίχριστες. Σε περίπτωση χρήσης άλλου υλικού (π.χ. τοιχομετόλιθου, μπετόν, κλπ.) οι ως άνω περιτοιχίσεις και τοίχοι επιχρύνονται υποχρεωτικά. Η μορφή και το ύψος των περιτοιχίσεων ακολουθεί τα τοπικά επικρατούντα ιστορικά αρχιτεκτονικά πρότυπα. Δεν επιτρέπονται κάθε είδους επενδύσεις των περιτοιχίσεων και τοίχων αντιστήριξης με σχιστόπλακες ή άλλους πλακοειδείς λίθους. Ορίζεται ως μέγιστο ύψος των περιφράξεων το 1,20 μ., των δε τοίχων αντιστήριξης τα 2,50 μ., συμπεριλαμβανομένου του τυχόν στηθαίου.

18. Απαγορεύονται οι μαρκίζες. Επιτρέπονται οι αρχιτεκτονικές προεξοχές έως 0,15 μ. μόνον πάνω από τα ανοίγματα και εφόσον πρόκειται για αλιθινή κατασκευή.

19. Επιτρέπεται η κατασκευή μη μόνιμων προστεγασμάτων, από φυσικά υλικά (ξύλο, καλάμιτες). Επιτρέπεται η τοποθέτηση των λευκών υφάσματος μόνο στις περιπτώσεις καταστημάτων, χώρων συνάθροισης κοινού και κέντρων αναψυχής, μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών. Απαγορεύεται η κατασκευή καμπύλων προστεγασμάτων και η χρήση πλαστικών, αλουμινίων, ετερονήτη και αμιαντοσπινθητού (ελενίτ).

20. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κλιματιστικών επί των

όψων των κτιρίων, παρά μόνον σε σημεία που δεν είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους. Κάθε στοιχείο παροχής (ΔΕΗ, ΟΤΕ) τοποθετείται σε εσοχή στο σώμα ή στην περιφραγή του κτιρίου.

21. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας ή πολιτιστικών δραστηριοτήτων κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος μετά από έγκριση του Υπουργού Αιγαίου ύστερα από γνώμη του Σ.Χ.Ο.Π. Υπουργείου Αιγαίου, εφ' όσον εντάσσονται αρμονικά στο περιβάλλον και είναι σύμφωνα με τα τοπικά παραδοσιακά αρχιτεκτονικά πρότυπα.

#### Άρθρο 4

A. Εντός των ορίων του οικισμού της Χώρας της νήσου Σερίφου τροποποιείται το άρθρο 1 του Π.Δ. 11.5.89 (ΦΕΚ 345 Δ/89) και ισχύει όπως παρακάτω:

1. Αντικαθίσταται η παρ. 2 εδ. στ αυτού ως εξής:

«στ. η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 200 τ.μ. Κατ' εξαίρεση για τουριστικές εγκαταστάσεις και για κτίρια κοινής ωφέλειας η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 600 τ.μ.».

2. Αντικαθίσταται η παρ. 3 αυτού ως εξής:

«3. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου. Ειδικά για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων και για κτίρια κοινής ωφέλειας επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερο ο του ενός κτίρια, όταν προκύπτει συνολική επιφάνεια κτιρίων μεγαλύτερη των 240 τ.μ. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων, η μεταξύ τους απόσταση ορίζεται σε 2,5 μ. τουλάχιστον.».

3. Αντικαθίστανται η παρ. 4 αυτού ως εξής:

«4.α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών επτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνηρά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους. Σε καμία πλευρά του κτιρίου δεν επιτρέπεται η προβολή του ύψους του κτιριακού όγκου ανά ιδιοκτησία να ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων.

β) Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, όταν δεν είναι δυνατή λόγω υψομετρικής διαφοράς από τη στάθμη της οδού η πρόσβαση στο κτίσμα, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μόνο για την μία πλευρά του κτιρίου μέχρι τα 8,50 μ. μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου. Σε αυτή την περίπτωση, το ύψος της πρόσφασης του κτιρίου προς την οδό δεν ξεπερνά τα 4,50 μ. συμπεριλαμβανομένου και του στηθαίου.

γ) Εάν η κλίση του εδάφους επιτρέπει την δημιουργία επιπλέον χώρου βοηθητικού, σε στάθμη κάτω από το ισόγειο, τότε το καθαρό ύψος του χώρου αυτού δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,20 μ. και το μέγιστο εμβαδόν τα 20 τ.μ. Ο βοηθητικός αυτός χώρος δεν προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης, είναι χώρος κλειστός και δεν επιτρέπεται εξωτερική πρόσβαση σε αυτόν.

Απαγορεύεται η κατασκευή κεραμοσκεπαίας στέγης. Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου μεγίστου ύψους 1,00 μ.».

4. Αντικαθίσταται η παρ. 12 α αυτού ως εξής:

«12. Για τα ανοίγματα στις όψεις του κτιρίου πρέπει να τηρείται, όταν πρόκειται για παράθυρα, η αναλογία πλάτους/ ύψους 1/2-2,5 και 1/3 όταν πρόκειται για πόρτες. Το ποσοστό της επιφάνειας τους σε κάθε όψη να μην υπερβαίνει το 30%. Με βάση τις αναλογίες αυτές το πλάτος των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 1,20 μ. Η ελάχιστη απόσταση των ανοιγμάτων από τις κατακόρυφες γωνίες του κτιρίου ορίζεται σε 0,70 μ. και η μεταξύ τους απόσταση σε 0,30 μ.».

5. Αντικαθίσταται η παρ. 16 αυτού ως εξής:



«16. Οι αναχτές κλίμακες πρέπει να είναι με σκαλοπάτια λίθινα ή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με επένδυση από σχιστόπλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατήματα). Οι κλίμακες δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Τα στηθαία πρέπει να είναι κτιστά ή μιστά».

6. Αντικαθίσταται το εδ. α' της παρ. 18 αυτού ως εξής:

«18. Επιτρέπεται μόνο πάνω από τα ανοίγματα λίθινη προεξοχή πλάτους έως 0,15μ.».

7. Αντικαθίσταται η παρ. 20 αυτού ως εξής:

«20. α) Στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται ασβέστης (ή κατά περίπτωση υδρόχρωμα). Τα παράθυρα μονόχρωμα στους τόνους του μπλέ, πράσινο, καφέ, γκρι ή χοντροκόκκινα.

β) Η χρήση μαρμαροκονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων του κτιρίου επιτρέπεται μόνο σε νεοκλασσικού ρυθμού κτίρια και μετά από έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου».

8. Αντικαθίσταται η παρ. 21 αυτού ως εξής:

«21.α) Επιτρέπονται προστεγασματα-στεγαστρα από ξύλινο σκελετό ορθογωνικής διατομής. Η επιφάνεια κάλυψης μπορεί να είναι οριζόντια ή ελαφρώς κεκλιμένη με καλάμια ή με καρβόπανο λευκού χρώματος».

β. Υδατοδεξαμενές κλιματιστικά-ηλεκτροκινητήρες πρέπει να τοποθετούνται σε μέρη που δεν είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους».

9. Αντικαθίσταται η παρ. 27 ως εξής:

«27.α) Μέσα στα όρια του οικισμού της Χώρας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες και καφενεία
- Ταβέρνες - Εστιατόρια
- Ξενώνες
- Τουριστικές εγκαταστάσεις
- Κοινοφελή κτίρια και κτίρια κοινωνικών εξυπηρετήσεων,

β) Απαγορεύεται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού ή ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών ή άλλων εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης».

10. Στο τέλος του άρθρου 1 του προαναφερθέντος Π.Δ. προστίθενται οι παρακάτω παράγραφοι:

«30. Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακαστρώσεις που γίνονται σε δημόσιο χώρο ή ακόμα και σε ιδιωτικούς θα πρέπει να επαναλαμβάνεται κατά το δυνατόν ο χαρακτήρας της πλακαστρώσης, όπως επικρατεί στον οικισμό ως προς τα σχήματα (ορθογωνικά ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους».

«31. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μεταρρύθμισης των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων».

«32. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρόμους».

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 11.5.89 Π.Δ. (ΦΕΚ 345 Δ' / 89).

Β. Εντός των ορίων των οικισμών Κένταρχος-Παναγιώ-Γαλανή της νήσου Σερίφου τροποποιείται το άρθρο 2 του Π.Δ. 17.6.88 (ΦΕΚ 504 Δ' / 88) και ισχύει όπως παρακάτω:

1. Αντικαθίσταται η παρ. 2 εδ. στ αυτού ως εξής:

«στ. Η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 200 τ.μ. Κατ' εξαίρεση για τουριστικές εγκαταστάσεις και για κτίρια κοινής ωφέλειας η συνολική επιφάνεια ορόφων του κτιρίου δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 800 τ.μ.».

2. Αντικαθίσταται η παρ. 3 αυτού ως εξής:

«3. Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου. Ειδικά για κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων και για κτίρια κοινής

ωφέλειας επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτίρια, όταν προκύπτει συνολική επιφάνεια κτιρίων μεγαλύτερη των 240 τ.μ. Σε περίπτωση διαχωρισμού των κτιρίων, η με ταξί τους απόσταση ορίζεται σε 2,5 μ. τουλάχιστον».

3. Αντικαθίσταται η παρ. 4 αυτού ως εξής:

«4. α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2), με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών επτά και μισό (7,5) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους. Σε καμία πλευρά του κτιρίου δεν επιτρέπεται η προβολή του ύψους του κτιριακού όγκου ανά ιδιοκτησία να ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων.

β) Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεγάλης κλίσης του εδάφους, όταν δεν είναι δυνατή λόγω υψομετρικής διαφοράς από τη στάθμη της οδού η πρόσβαση στο κτίριο, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μόνο για την μία πλευρά του κτιρίου μέχρι τα 8,50 μ., μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου. Σε αυτή την περίπτωση, το ύψος της πρόσδεσης του κτιρίου προς την οδό δεν ξεπερνά τα 4,50 μ. συμπεριλαμβανομένου του στηθαίου.

γ) Εάν η κλίση του εδάφους επιτρέπει την δημιουργία επιπλέον χώρου βοηθητικού, σε στάθμη κάτω από το ισόγειο, το καθαρό ύψος του χώρου αυτού δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,20 μ. και το μέγιστο εμβαδόν τα 20 τ.μ. Ο χώρος αυτός δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης, εφόσον είναι χώρος κλειστός και δεν επιτρέπεται εξωτερική πρόσβαση σε αυτόν.

δ) Απαγορεύεται η κατασκευή κεραμοσκεπών στεγών. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου ύψους 1,00 μ.».

4. Τροποποιείται και αντικαθίσταται η παρ. 13 α αυτού ως εξής:

«13. α) Για τα ανοίγματα στις όψεις του κτιρίου πρέπει να τηρείται, όταν πρόκειται για παράθυρα, η αναλογία πλάτους/ ύψους 1:2-2,5 και 1:3 όταν πρόκειται για πόρτες. Το ποσοστό της επιφάνειάς τους σε κάθε όψη δεν πρέπει να υπερβαίνει το 30%. Με βάση τις αναλογίες αυτές το πλάτος των ανοιγμάτων δεν θα υπερβαίνει το 1,20 μ. Η ελάχιστη απόσταση των ανοιγμάτων από τις ακμές του κτιρίου ορίζεται σε 0,70 μ. και η με ταξί τους απόσταση σε 0,30 μ.».

5. Αντικαθίσταται η παρ. 17 αυτού ως εξής:

«17. Οι ανοικτές κλίμακες πρέπει να είναι με σκαλοπάτια λίθινα και οπλισμένο σκυρόδεμα, με επένδυση από σχιστόπλακες μόνο στις οριζόντιες επιφάνειες (πατήματα). Οι κλίμακες αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Τα στηθαία πρέπει να είναι κτιστά ή μιστά».

6. Αντικαθίσταται το εδ. α' της παρ. 19 αυτού ως εξής:

«19. Επιτρέπεται μόνο πάνω από τα ανοίγματα λίθινη προεξοχή πλάτους έως 0,15 μ., οι δε εσοχές δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 50% του όγκου του κτίσματος».

7. Αντικαθίσταται η παρ. 21 αυτού ως εξής:

«21. α) Στις εξωτερικές επιφάνειες των όψεων των κτιρίων χρησιμοποιείται ασβέστης (ή κατά περίπτωση υδρόχρωμα). Τα εξώφυλλα των παραθύρων (πατζούρια) μονόχρωμα στους τόνους του μπλέ, πράσινο, καφέ, γκρι και μουσταρδί.

β) Η χρήση μαρμαροκονίας στη σύνθεση των επιχρισμάτων των εξωτερικών όψεων του κτιρίου επιτρέπεται μόνο σε νεοκλασσικού ρυθμού κτίρια και μετά από έγκριση των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου».

8. Αντικαθίσταται η παρ. 22 αυτού ως εξής:

«22.α) Επιτρέπονται προστεγασματα-στεγαστρα από ξύλινο σκελετό ορθογωνικής διατομής. Η επιφάνεια κάλυψης μπορεί να είναι οριζόντια ή ελαφρώς κεκλιμένη με καλάμια ή με καρβόπανο λευκού χρώματος».



β. Υδατοδεξαμενές «κλιματιστικά» ηλιακοί θερμοσίφωνες πρέπει να τοποθετούνται σε μέρη που δεν είναι ορατά από τους κοινόχρηστους χώρους».

9. Αντικαθίσταται η παρ. 28 αυτού ως εξής:

«28. α) Μέσα στα όρια των οικισμών Γαλιανής, Παναγιάς, Κεντάρχου επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

- Κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών και καφενεαία
- Ταβέρνες - Εστιατόρια
- Ξενώνες
- Τουριστικές εγκαταστάσεις
- Κοινωφελή κτίρια και κτίρια κοινωνικών εξυπηρετήσεων

β) Απαγορεύονται εντός της ζώνης των 500 μ. από τα όρια του οικισμού η ανέγερση βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης».

10. Στο τέλος του άρθρου 2 του προαναφερθέντος Π.Δ. προστίθενται οι παρακάτω παράγραφοι:

«31. Επιβάλλεται η διατήρηση και αποκατάσταση των λιθόστρωτων δρόμων, πλατειών και σκαλοπατιών, επαναλαμβάνοντας τον τύπο της λιθόστρωσης και το μέγεθος των λίθων. Στις πλακοστρώσεις που γίνονται σε δημόσιο χώρο ή ακόμα και σε ιδιωτικούς θα πρέπει να επαναλαμβάνεται «κατά το δυνατόν» ο χαρακτήρας της πλακοστρώσης, όπως επικρατεί στον οικισμό ως προς τα σχήματα (ορθογώνια ή ακανόνιστα), τα μεγέθη των πλακών και τον τρόπο τοποθέτησής τους».

«32. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων».

«33. Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρομίας».

11. Κατά τα λοιπά ισχύει το από 17.8.88 Π.Δ. (ΦΕΚ 504 Δ/88).

### Άρθρο 5

1.α) Απαιτείται η προέγκριση χωροθέτησης και η έγκριση περιβαλλοντικών όρων της ΚΥΑ 69269/5387/1990 για την διάννη κάθε κατηγορίας οδού εξυπηρέτησης τροχοφόρων, συμπεριλαμβανομένων των αγροτικών.

β) Ο κύριος οδικός άξονας διασύνδεσης των παράκτιων περιοχών, δηλαδή ο περιφερειακός δρόμος του νησιού, πρέπει, σε ό,τι αφορά τα νέα τμήματα, να απέχει τουλάχιστον 200 μ. από τη γραμμή αιγιαλού. Οι λοιπές οδοί εξυπηρέτησης τροχοφόρων, καθώς και οι χώροι στάθμευσης πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 100 μ. από την γραμμή αιγιαλού. Επιτρέπεται η δημιουργία κοινοτικών πεζοδρομίων προσπέλασης κάθετα προς την παραλία μεγίστου πλάτους 2,00 μέτρων, μετά από έγκριση του οικείου ΟΤΑ και των υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου.

γ) Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής των παραδοσιακών οδών διασύνδεσης των περιοχών της νήσου (καλντερίμια) σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων.

δ) Απαγορεύεται η εκτέλεση έργων μετατροπής ρεμάτων σε οδούς εξυπηρέτησης τροχοφόρων ή πεζοδρομίας.

2. Απαγορεύεται η δόμηση στα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στις ακτές που του καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας.

3.α) Οι παραλίες Άγιος Γιάννης, Ψυή Άμμος, Άγιος Σώστης, Λιά, Καλόγερος, Καράβι, Καλό Αμπέλι, Βαγιά, Γάνεμα, Κουταλάς, Μαλλιάδικο, Διο Γαλούδια, Αβεσσαλός, Νοτινός, Ελληνικά, Καραβός, Σικαριά, Πλατύς Γιαλός και Κένταρχος χαρακτηρίζονται ως αξιολογές παραλίες για κολύμβηση και αναψυχή του κοινού και ως εκ τούτου επιβάλλεται η διαφύλαξη της φυσικής τους κατάστασης και του δημοσίου χαρακτήρα τους. Η ανάγκη εξασφάλισης πρόσβασης του κοινού σε αυτές δεν πρέπει να οδηγεί σε αλλοίωση του ιδιαίτερου χαρακτήρα-ταυτότητας τους.

β) Σε απόσταση 200 μ. από την γραμμή αιγιαλού του αμμόδους τμήματος της ακτής της Βαγιάς και σε ζώνη με ακτίνα 200 μ. από τα ακραία σημεία της γραμμής αυτής, καθώς και 100 μ. από την γραμμή αιγιαλού του αμμόδους τμήματος των λαϊκών ακτών που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο και σε ζώνη με ακτίνα 200 μ. από τα ακραία σημεία της γραμμής αυτής απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση, περίφραξη, εκσκαφή, επχωμάτωση ή αμμοληψία, κοπή αυτοφυούς βλάστησης και γενικά οποιαδήποτε δραστηριότητα που αλλοιώνει το περιβάλλον ή παρεμποδίζει την ελεύθερη χρήση της παραλίας από το κοινό. Επιτρέπεται η συνέχιση της λειτουργίας των υφιστάμενων εγκαταστάσεων (ταβέρνες, εστιατόρια), η επισκευή τους, η συντήρησή τους, αλλά όχι η επέκτασή τους.

γ) Απαγορεύεται το αγκυροβόλο σκαφών αναψυχής σε απόσταση 100 μ. από την γραμμή αιγιαλού των παραλιών που αναφέρονται παραπάνω, καθώς και η άσκηση σκληρών δραστηριοτήτων αναψυχής, όπως το θαλάσσιο σκι, το τζέτ-σκι κ.λπ., καθώς και η εγκατάσταση ιχθυοκαλλιεργειών.

4. Η ελάχιστη απόσταση τοποθέτησης οικοδομών ή περιτοιχίσεων από τα όρια των λιμνοδεξαμενών ορίζεται σε 100 μ. για λόγους προστασίας των υδάτων τους από ενδεχόμενη ρύπανση, καθώς επίσης και για τη μη παρεμπόδιση ανάπτυξης παράκτιου οικοσυστήματος.

5. Ορίζεται ελάχιστη απόσταση 15 μ. τοποθέτησης οικοδομών ή περιτοιχίσεων από τις καθορισμένες οριογραμμές χειμάρρων και ρεμάτων ή 20 μ. από τις φυσικές όχθες, αν δεν έχουν καθορισθεί, για λόγους προστασίας και ανάπτυξης της παράκτιας βλάστησης. Αυστηρότερα μέτρα προστασίας με βάση νεότερες διατάξεις γενικής ισχύος υπερισχύουν των διατάξεων του παρόντος. Απαγορεύεται η άσκηση δραστηριοτήτων που θα μπορούσε να οδηγήσει σε αλλοίωση των φυσικών τους χαρακτηριστικών (αμμοληψία, εκβραχισμός, μπόλζωμα, κοπή αυτοφυούς βλάστησης κ.λπ.).

6. Επί των γηπέδων που έχουν πρόσωπο στο επαρχικό οδικό δίκτυο, καθώς και στους κοινοτικούς και αγροτικούς δρόμους τα κτίρια τοποθετούνται σε απόσταση είκοσι μέτρων (20 μ.) τουλάχιστον από τον άξονα των οδών, εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζονται μεγαλύτερες αποστάσεις.

7. Σε περίπτωση που από την εφαρμογή των παραγράφων 4, 5 και 6 του παρόντος δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου μπορούν να μειωθούν μέχρι πέντε (5) μέτρα.

8. Απαγορεύεται η καταδρόφιση, η κάθε είδους καταστροφή ή αλλοίωση των παραδοσιακών λιθόκτιστων κτισμάτων που απαντώνται στην ύπαιθρο υπό την μορφή συγκροτημάτων εξειδικευμένης αγροτικής χρήσης ή μεμονωμένων κτισμάτων όπως «κατοικίες», «κελιά», «κλεφτοκέλια», «ληνοί», «κρασκέλια», «μιτάτα», «περιστέρια», «νερόμυλοι», «νερόμυλοι», αλώνια, βρύσες κ.λπ.

9. Επιβάλλεται η επισκευή, αποκατάσταση ή αναστήλωση όλων των παραδοσιακών κατασκευών / κτιρίων που περιγράφονται στο άρθρο 4 παρ. 8 του παρόντος, μετά από σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται φωτογραφική απεικόνιση, βιβλιογραφία ή άλλη επιστημονική τεκμηρίωση και σχεδιαστική απεικόνιση των κτισμάτων που θα περιλαμβάνεται στο φάκελο για την έκδοση οικοδομικής άδειας της οικοδομής που θα αποδεικνύει την ακριβή αρχική μορφή τους.

10. Εφόσον η κάλυψη των αναστηλωμένων λιθόκτιστων παραδοσιακών κτισμάτων δεν υπερβαίνει συνολικά τα 50.000 τ.μ., δεν προσμετρώνται στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου. Σε περίπτωση πλέον των 50 τ.μ. κάλυψης κτισμάτων αυτή προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη.

11. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται και νέο κτίριο σε

γήπεδο που περιλαμβάνει παραδοσιακό κτίσμα, όπως στο άρθρο 5 παρ. 8 του παρόντος, επιβάλλεται υποχρεωτικά απόσταση Δ από το αναστηλωμένο παραδοσιακό κτίσμα. Σε περίπτωση που, εξαιτίας των παραπάνω περιορισμών, δεν είναι δυνατή η δόμηση του νέου κτίσματος, μπορούν να μειωθούν πλαινές αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου μέχρι 5,00 μ.

12. Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από τις κείμενες διατάξεις, η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κατασκευών ή κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

13. Απαγορεύεται η καταστροφή ή αλλοίωση των διαμορφωμένων στοών και εγκαταστάσεων εξόρυξης σιδηρομεταλλεύματος ως χαρακτηριστικό στοιχείο της ιστορικά διαμορφωμένης ταυτότητας του τόπου. Η εκτέλεση έργων διαμόρφωσης εδάφους ή ανέγερσης νέων κτισμάτων ή κατασκευών επιτρέπεται μόνο σε απόσταση μεγαλύτερη των 100 μ. από το περίγραμμα αυτών των χώρων. Κατ'εξαιρέση, επιτρέπονται έργα ανάδειξης και προστασίας των χώρων αυτών μετά από ειδική μελέτη που εγκρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου.

14. Δεν επιτρέπεται η δόμηση σε τμήματα ή και στη συνολική έκταση γηπέδων με μέση κλίση σύμφωνα με τον χάρτη της ΓΥΣ κλίμακος 1:5.000 μεγαλύτερη του 35%, πλην λιθόκτιστων κτισμάτων μέχρι 15 τ.μ. και ύψους μέχρι 3,00 μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση που σε τμήμα του γηπέδου η κλίση του εδάφους υπερβαίνει το 35%, επιτρέπεται η δόμηση στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου. Η αρτιότητα, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και οι λοιποί όροι δόμησης υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου.

15. Σε γήπεδο που εμπόλυνται μέρει στην περιοχή του άρθρου 2 του παρόντος, η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται επί ολοκλήρου του γηπέδου και η ανεγειρόμενη οικοδομή τοποθετείται στο τμήμα του, στο οποίο επιτρέπεται η δόμηση σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

16. Απαγορεύεται η κατασκευή κτηρίων επί υποστρωμάτων (pilotis), καθώς και η ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στον όροφο, πριν την ολοκλήρωση των εξωτερικών επιχρισμάτων και την τοποθέτηση κουφωμάτων στοίχωσης.

17. Απαγορεύεται η εγκατάσταση προκατασκευασμένων ή λυόμενων οικίσκων ή τροχοβιτών και η δημιουργία πολυκαταστημάτων και υπεραγορών.

18. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπονται μόνον, μετά από έγκριση των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Αιγαίου, επιγραφές και διαφημίσεις μικρών διαστάσεων. Οι επιγραφές τοποθετούνται πάνω από πόρτες ή παράθυρα και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερες του ανοίγματος, στο οποίο αντιστοιχούν.

19. Ηλιακοί θερμοσίφωνες τοποθετούνται μόνο στον ακάλυπτο χώρο των γηπέδων και σε σημεία που δεν είναι ορατοί από τους κοινόχρηστους χώρους προσέλευσης.

20. Η κατασκευή πισίνας επιτρέπεται μόνο σε οργανωμένες τουριστικές μονάδες, υπό την προϋπόθεση ότι η αναγκαιότητα κατασκευής της διαπιστώνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Αιγαίου.

21. Κάθε υπέργειο έργο υποδομής που εκτελείται από Οργανισμό Κοινής Ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ), Τοπική Αυτο-

διοίκηση κ.λπ. και γενικά κάθε εργασία που αφορά στη διαμόρφωση, τροποποίηση, ή ανάπτυξη κοινοχρήστων χώρων προσαρμόζεται στα παραδοσιακά τοπικά πρότυπα και εκτελείται μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αιγαίου. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους, ώστε να μη βλάπτεται το περιβάλλον.

22. Επιτρέπεται, ανεξάρτητα των διατάξεων του παρόντος, η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης, η χωροθέτηση και λειτουργία μονάδων ΧΥΤΑ, εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων και γενικά η εκτέλεση κοινωφελών έργων ή έργων δημόσιου χαρακτήρα, με εξαίρεση την οδοποιία, για την οποία υπάρχει ειδική αναφορά, μετά από τηρήσιμων διαδικασιών προέγκρισης χωροθέτησης και έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.

23. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων οικιστικών αναπτύξεων - οικισμών όπως ΠΕΡΠΟ, Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί, κ.λπ.

#### Άρθρο 6

1. Οι διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν εφαρμόζονται σε περιοχές που διέπονται από ειδικό νομικό καθεστώς (δάζη, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ.).

2. Οι διατάξεις των παρ. 2, 3, 4 εδ. α, β, ε, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 του άρθρου 3 του παρόντος εφαρμόζονται και για τους οικισμούς της νήσου Σεριφού για τους οποίους δεν υπάρχει ειδικότερη πρόβλεψη από τις διατάξεις του παρόντος.

3. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις για την εκτός σχεδίου και εντός οικισμών δόμηση.

#### Άρθρο 7

##### Μεταβατικές διατάξεις

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος εκτελούνται ή ανασυντάσσονται, χωρίς αξιολόγηση του όγκου του κτηρίου, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

#### Άρθρο 8

Προσαρτάται ως παράρτημα απόσπασμα του χάρτη της Γ.Υ.Σ. που αναφέρεται στο άρθρο 2 του παρόντος.

#### Άρθρο 9

##### Τελικές Διατάξεις

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Αιγαίου αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2002

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΙΓΑΙΟΥ  
ΝΙΚΟΣ ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ

