



## ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

9 Απριλίου 2012

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 79

### ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4067/2012 - Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

**Αλλαγές με τον ν.5037/23 (ΦΕΚ 78<sup>Α</sup>/28.3.2023)**

Αλλαγές με τον ν.5007/22 (ΦΕΚ 241<sup>Α</sup>/23.12.2022)

Αλλαγές με τον ν.4964/22 (ΦΕΚ 150<sup>Α</sup>/30.7.2022)

Αλλαγές με τον ν.4933/22 (ΦΕΚ 99<sup>Α</sup>/20.5.2022)

Αλλαγές με τον ν.4876/21 (ΦΕΚ 251<sup>Α</sup>/23.12.2021)

Αλλαγές με τον ν.4821/21 (ΦΕΚ 134<sup>Α</sup>/31.7.2021)

Αλλαγές με τον ν.4819/21 (ΦΕΚ 129<sup>Α</sup>/23.7.2021)

Αλλαγές με τον ν.4782/21 (ΦΕΚ 36<sup>Α</sup>/9.3.2021)

Αλλαγές με τον ν.4759/20 (ΦΕΚ 245<sup>Α</sup>/9.12.2020)

Αλλαγές με τον ν.4726/20 (ΦΕΚ 181<sup>Α</sup>/18.9.2020)

Αλλαγές με τον ν.4685/20 (ΦΕΚ 92<sup>Α</sup>/7.5.2020)

Αλλαγές με την ΠΝΠ – Covid19 - (ΦΕΚ 75<sup>Α</sup>/30.3.2020)

Αλλαγές με τον ν.4663/20 (ΦΕΚ 30<sup>Α</sup>/12.2.2020)

Αλλαγές με τον ν.4643/19 (ΦΕΚ 193<sup>Α</sup>/3.12.2019)

Αλλαγές με τον ν.4635/19 (ΦΕΚ 167<sup>Α</sup>/30.10.2019)

Αλλαγές με τον ν.4605/19 (ΦΕΚ 52<sup>Α</sup>/1.4.2019)

Αλλαγές με τον ν.4602/19 (ΦΕΚ 45<sup>Α</sup>/9.3.2019)

Αλλαγές με τον ν.4546/18 (ΦΕΚ 101<sup>Α</sup>/12.6.2018)

Αλλαγές με τον ν.4513/18 (ΦΕΚ 9<sup>Α</sup>/23.1.2018)

Αλλαγές με τον ν.4495/17 (ΦΕΚ 167<sup>Α</sup>/3.11.2017)

Αλλαγές με τον ν.4467/17 (ΦΕΚ 56<sup>Α</sup>/13.4.2017)

Αλλαγές με τον ν.4414/16 (ΦΕΚ 149<sup>Α</sup>/9.8.2016)

Αλλαγές με τον ν.4342/15 (ΦΕΚ 143<sup>Α</sup>/9.11.2015)

Αλλαγές με τον ν.4315/14 (ΦΕΚ 269<sup>Α</sup>/24.12.2014)

Αλλαγές με τον ν.4280/14 (ΦΕΚ 159<sup>Α</sup>/8.8.2014)

Αλλαγές με τον ν.4258/14 (ΦΕΚ 94<sup>Α</sup>/14.4.2014)

[Η «ορφανή» παρ.32 του άρθρου 20 του ν.4258/14 τοποθετήθηκε στο τέλος του άρθρου 23]

**Αλλαγές μέχρι και τη δημοσίευση του ν.4178/13 (ΦΕΚ 174<sup>Α</sup>/8.8.2013)**

*Σχετικά αποσπάσματα από τις Τεχνικές Οδηγίες ΝΟΚ (απόφαση 63234/19.12.2012)*

**Σχόλια – Προφανείς διορθώσεις**

**Επισημάνσεις – Τονισμοί**

**ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ :** (ΕΚΤ → ισχύει ΕΚΤός σχεδίου) και (ΟΙΚ → ισχύει εντός ΟΙΚισμού)

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή :

## Άρθρο 1 – Πεδίο Εφαρμογής

1. Σε περιοχές **εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου** εφαρμόζονται **όλες** οι διατάξεις του παρόντος.
2. **(ΕΚΤ)** Σε περιοχές **εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου**, εφαρμόζονται **οι ακόλουθες** διατάξεις του παρόντος :
  - α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,
  - β) οι παρ.4 και 5 **(του παρόντος άρθρου)**,
  - γ) το άρθρο 4, **(?)**
  - δ) το άρθρο 5,
  - ε) το άρθρο 6,
  - στ) η παρ.3 του άρθρου 8,
  - ζ) το άρθρο 11 εκτός από την παρ.2 και τις περ. ιγ, ιζ και την περ. ιστ της παρ.6 του άρθρου 11 για το άρθρο 19,
  - η) οι παρ.3 και 4 του άρθρου 12,
  - θ) το άρθρο 13,
  - ι) το άρθρο 16, εκτός από την περ. γ της παρ.5 και την παρ.6,
  - ια) το άρθρο 17 εκτός από τις περ. α, β και στ της παρ.2, την περ. β της παρ.3, τις περ. ζ και ια της παρ.4, την περ. β της παρ.6, τις περ. ιγ και ιζ της παρ.7 και την παρ.8,
  - ιβ) η παρ.5 του άρθρου 20,
  - ιγ) το άρθρο 21,
  - ιδ) το άρθρο 23,
  - ιε) το άρθρο 25,
  - ιστ) το άρθρο 26,
  - ιζ) οι παρ.2, 5 και 7 **(όχι η 7 ;)** του άρθρου 27,
  - ιη) το άρθρο 28,
  - ιθ) τα άρθρα 29 έως 37.
3. **(ΟΙΚ)** Σε **νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο**, εφαρμόζονται **οι ακόλουθες** διατάξεις του παρόντος :
  - α) το άρθρο 2,
  - β) οι παρ.4 και 5 **(του παρόντος άρθρου)**,
  - γ) το άρθρο 4, **(?)**
  - δ) το άρθρο 5,
  - ε) το άρθρο 6,
  - στ) το άρθρο 9,
  - ζ) το άρθρο 11, εκτός από την περ. ιζ της παρ.6,
  - η) οι παρ.3 και 4 του άρθρου 12,
  - θ) το άρθρο 13,
  - ι) το άρθρο 16,
  - ια) το άρθρο 17,
  - ιβ) το άρθρο 18,
  - ιγ) το άρθρο 19,
  - ιδ) το άρθρο 20, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
  - ιε) το άρθρο 21, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
  - ιστ) το άρθρο 23,
  - ιζ) το άρθρο 25,
  - ιη) το άρθρο 26,
  - ιθ) οι παρ.1, 2, 4 και 5 **(και 7 ;)** του άρθρου 27,
  - κ) το άρθρο 28 και
  - κα) τα άρθρα 29 έως 37.
4. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Όλα τα **αριθμητικά μεγέθη** που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος, θεωρούνται ως τα **ανώτατα επιτρεπόμενα**.
5. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** α) **Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις**, με την επιφύλαξη της περ. β, κατисχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.  
 β) **Οι διατάξεις του παρόντος κατисχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης**, όπως αποφάσεων περιφερειάρχη/νομάρχη και πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από :
  - 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα,
  - 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις, όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία και

ειδικά κτίρια.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ορίζεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.

- γ) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του τρίτου μέρους του ν.3982/2011 (Α143), καθώς και του άρθρου 14 του ν.4302/2014 (Α225) κασιχύουν των γενικών διατάξεων που περιέχονται στον παρόντα νόμο.
- δ) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου δεν θίγουν την ισχύ του άρθρου 42 του ν.4662/2020 (Α27) και δεν κασιχύουν των διατάξεων που αφορούν στις δομές και λειτουργίες του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων του ίδιου νόμου.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 1

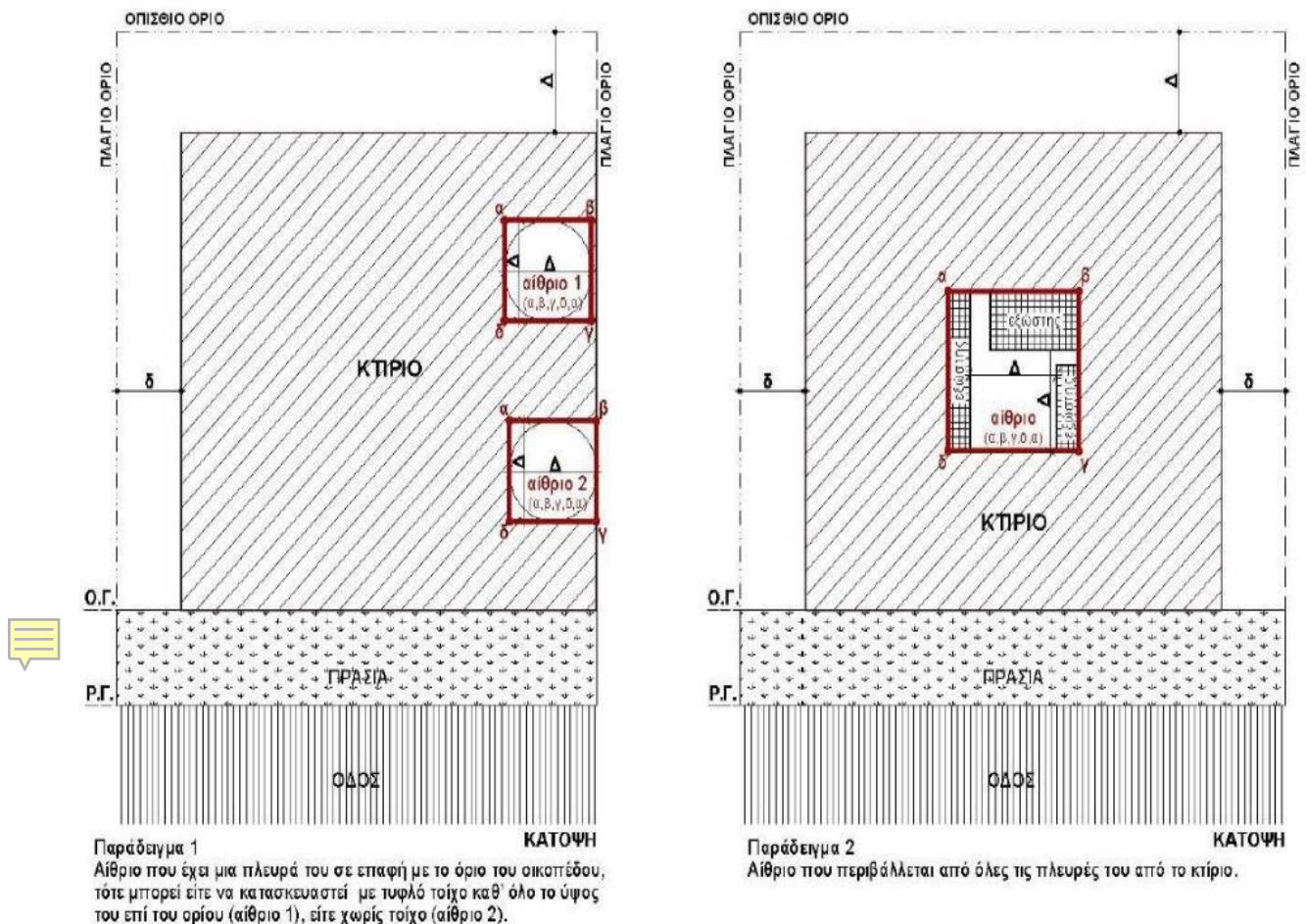
### Άρθρο 2 - Ορισμοί (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

**1. Αίθριο** είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου  $\Delta$ . Ως αίθριο, ορίζεται και το **ηλιακό αίθριο**, όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από διαφανή στοιχεία (κινητά ή μη) έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης, ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο σε τμήματά του αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 16](#)]

Όταν το αίθριο έχει μια πλευρά του σε επαφή με το όριο του οικοπέδου, τότε μπορεί είτε να κατασκευαστεί με τυφλό τοίχο επί του ορίου (με ή χωρίς φέροντα στοιχεία), είτε χωρίς τοίχο. Στην περίπτωση κατασκευής τυφλού τοίχου, τότε το αίθριο θεωρείται ότι εμπίπτει εντός του σώματος του κτιρίου και κατά συνέπεια ο υπ' όψη τοίχος προσμετράται στο συντελεστή δόμησης στους ορόφους του κτιρίου που θεωρούνται ότι είναι σε επαφή με το κοινό όριο των οικοπέδων, ενώ παράλληλα θα πρέπει υποχρεωτικά να πληρούνται οι προϋποθέσεις για την κατασκευή του κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο στη θέση αυτή.

Στην περίπτωση αίθριου στις όψεις του οποίου προβλέπονται στοιχεία του άρθρου 16, τότε επιβάλλεται καθαρή απόσταση  $\Delta$  μεταξύ των κατακόρυφων ή οριζόντιων λειτουργικών και διακοσμητικών στοιχείων που βρίσκονται κατ' επέκταση της επιφάνειας των όψεων του κτιρίου. Τα στοιχεία αυτά έχουν τη μέγιστη διάσταση που ορίζεται στο άρθρο 16.





2. **Αιολικά ενεργειακά συστήματα** είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.

3. **Ακάλυπτος χώρος** είναι ο χώρος του οικοπέδου, που δεν δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους.

α. **Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος** του οικοπέδου είναι ο χώρος, που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.

β. **Προαιρετικός ακάλυπτος χώρος** του οικοπέδου είναι αυτός, που αφήνεται αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακαλύπτου.

4. **Ανοιγματα χώρου κτιρίου** είναι το κενό που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα, είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.

5. **Ανοιχτός Εξώστης (μπαλκόνι)** είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος, που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Επιτρέπεται επί του ανοικτού εξώστη, η κατασκευή υδάτινων στοιχείων, με την προϋπόθεση της διασφάλισης ελεύθερου ύψους 2,20 μ. πάνω από την τελική στάθμη του ύδατος και κάτω από την χαμηλότερη στάθμη του φέροντος οργανισμού του υδάτινου στοιχείου.

Στο επίπεδο του ισογείου και κατ' επέκταση του δαπέδου του, όταν ο ανοικτός εξώστης («βεράντα ισογείου») είναι μπαζωμένος, θεωρείται ότι αποτελεί διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και δεν προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών.

6. **Ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι** είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι, που διαθέτουν μία τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

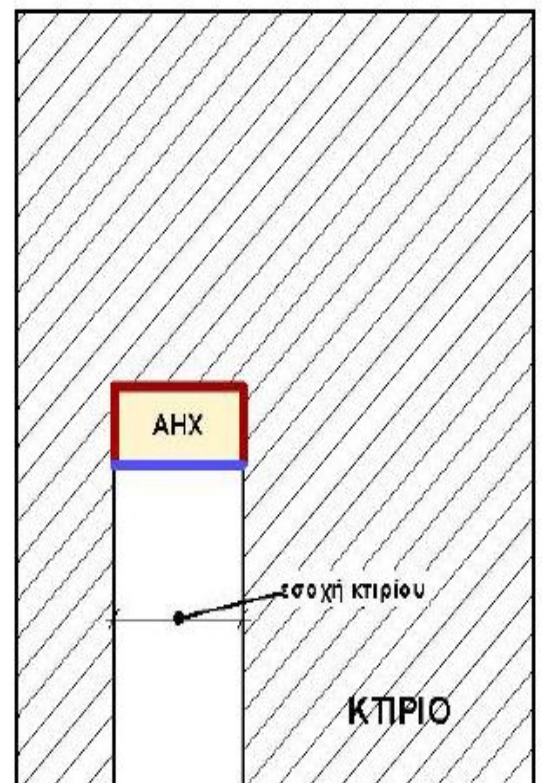
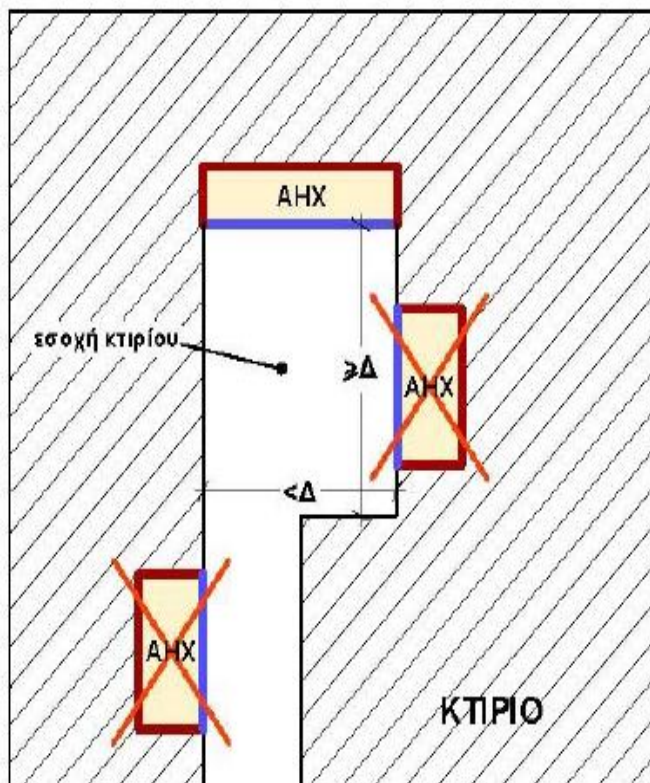
[διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ.1δ άρθρου 12, παρ.2γ άρθρου 17 και άρθρο 14]

Οι κλειστές πλευρές του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου μπορεί να είναι στοιχεία του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων (κουφώματα) των στοιχείων πλήρωσης.

**Παραδείγματα Ανοιχτών Ημιυπαίθριων Χώρων (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ)**

Οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι έχουν ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς ακάλυπτους χώρους, έχουν ανοιχτή πλευρά στο πρόσωπο του οικοπέδου, ή σε αίθριο, ή στον πίσω ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του  $\Delta$  από το όριο του οικοπέδου, ή στον πλάγιο ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του  $\delta$  από το όριο του οικοπέδου, ή στον ακάλυπτο που αφήνεται ως υπόλοιπο των  $\Delta$  ή  $\delta$  μετά την δημιουργία κτιρίου έως 9 μ.

Ο ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του  $\Delta$ , ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει διάσταση απέναντί του μικρότερη του  $\Delta$  (όπως φαίνεται στο παρακάτω σχήμα).





7. **Απόσυρση κτιρίου** είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.
- 7α. **Απομείωση καθ' ύψος** είναι η κατεδάφιση ορισμένων από τους ανώτερους ορόφους ή και του συνόλου κτιρίου κύριας χρήσης, προς όφελος του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ή της μείωσης φαινομένου θερμικής νησίδας, ή της βελτίωσης της οπτικής συνοχής της περιοχής στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτήριο από την άποψη του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς.
8. **Αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεων του.**
9. **Αστικός σχεδιασμός** είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων/ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής – αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού – αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.
10. **Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου** είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.
11. **Βιοκλιματικό κτίριο** είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.
12. **Γήπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίου εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.
13. **Δεξαμενή αποχέτευσης** είναι ο στεγανός χώρος όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου.
14. **Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ)** είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.
15. **Διπλά κελύφη** είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.
16. **Δομικό έργο** είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.
17. **Δρόμοι ή Οδοί** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.
18. **Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας** νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ.59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.
- Οι δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας διαμορφώνονται κυρίως σε περιοχές με επικρατούσα χρήση την κατοικία.*
- 18α. **Δώμα κτιρίου** είναι η οροφή του τελευταίου ορόφου του. Στο δώμα επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19. Όταν σε ένα κτίριο περιλαμβάνονται περισσότεροι του ενός τελευταίοι όροφοι, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε τα δώματα του κτιρίου δύνανται να είναι περισσότερα του ενός. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 σε περισσότερα του ενός δώματα.
- 18β. **Δώμα ορόφου** είναι το τμήμα του δαπέδου ενός ορόφου (πάνω από τον ισόγειο όροφο), που έχει προκύψει από την υποχώρηση του ορόφου σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Το δώμα ορόφου μπορεί να είναι στεγασμένο (από κλειστό χώρο ή μη) δημιουργώντας εσοχή στο κτίριο.
19. **Εγκατάσταση** είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.
20. **Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
21. **Ειδικά κτίρια** είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία.
22. **Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος** είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά

περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.

- 23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση** είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικοπέδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.
- 24. Ελαφρά κατασκευή** είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας.
- 25. Ελεύθερο ύψος** σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.
- 26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού** είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.
- 26α. Ενεργειακό στέγαστρο** είναι η πάνω από το δώμα ειδικού κτιρίου μεγάλης κλίμακας- κατασκευή, η οποία το επικαλύπτει εν όλω ή εν μέρει και περιλαμβάνει εγκαταστάσεις παθητικών ή και ενεργητικών συστημάτων που συμβάλλουν στην ενεργειακή του απόδοση.
- 27. Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου** είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.
- 28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)** είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσέλαση από το χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με το χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύναται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.
- 29. Ζεύξη κτιρίων** είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου, το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο είτε πάνω από ακάλυπτο χώρο ακινήτου και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.
- 30. Ιδεατό στερεό** είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του.
- 31. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου** είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν.
- 32. Καθαρός όγκος του χώρου** είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.
- 33. Καθολικός σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους** είναι ο σχεδιασμός προϊόντων δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση.
- 34. Κάλυψη του οικοπέδου** είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12.
- 35. Κατασκευή** είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.
- 36. Κατασκευές πλήρωσης** είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.
- 37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι)** είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,80 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης.  
Τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών δύναται να θεωρούνται κλειστοί εσωτερικοί εξώστες.
- 38. Κλειστός εξώστης («έρκερ»)** είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστού εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου

και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύναται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του.

- 39. Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.
- 40. Κοινοφελείς χώροι** είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

- 41. Κορυφογραμμή** είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα.

Κορυφογραμμή καλείται η νοητή γραμμή, η οποία διαχωρίζει τα νερά της βροχής και ενώνει διαδοχικές κορυφές (ορέων, βουνών, λόφων) μέσω αυχένων, η οποία δεν διακόπτεται από βαθιά γραμμή ή ποταμό. Η τοπογραφική απόδοση μιας κορυφογραμμής φαίνεται στο διπλανό σχήμα.

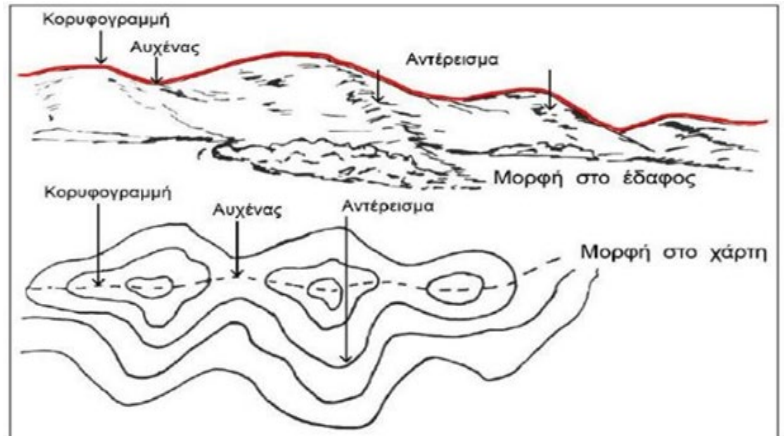
Ορισμοί :

1. Αυχένας καλείται το χαμηλότερο σημείο μιας κορυφογραμμής, το οποίο περιλαμβάνεται ανάμεσα σε δύο κορυφές.

2. Όρος καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο υπερβαίνει τα 1000 μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.

3. Βουνό καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο περιλαμβάνεται ανάμεσα στα 300 και 1000 μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.

4. Λόφος καλείται μια εξέχουσα εδαφική μορφή η οποία έχει υψόμετρο μέχρι 300 μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.



- 42. Κτίριο** είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.
- 43. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης** είναι το κτίριο που, τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάσταση σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγομένης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.
- 44. Κύρια όψη** είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- 45. Λυόμενη κατασκευή** είναι η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα που τοποθετούνται σε σταθερή βάση.
- 46. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επιστρωση-επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, δύναται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου.
- 47. Μικτό εμβαδόν** είναι το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό.
- 48. Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.
- 49. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.)** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.
- 50. Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίου εξ αδιαίρετου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.
- 51. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα** είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου.
- 52. Όρια οικόπεδου ή γηπέδου** είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικόπεδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.
- 53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου** είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου



περιοχή.

54. **Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου** είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.
55. **Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, τα οποία διαχωρίζονται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, ο τελευταίος όροφος του κτιρίου, δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη, εφόσον ο πλέον ενιαίος χώρος πληροί τις ελάχιστες αποστάσεις ύψους, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.
56. **Όψεις του κτιρίου** είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή και προς όμορα οικόπεδα και ορίζονται, σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου, θεωρούνται επίσης, οι στέγες και τα δώματα με τα κιγκλιδώματα ή/και τα στηθαία ασφαλείας, καθώς και με τις κατασκευές του άρθρου 19 και τα κλειστά τμήματα των πυλωτών. Στις όψεις του κτιρίου συμμετέχουν οι επιφάνειες των εξωτερικών θερμομονώσεων, οι επενδύσεις και τα επιχρίσματα του κτιρίου.
57. **Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης** είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι :
- Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα.
  - Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος – θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο).
  - Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).
58. **Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου** είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.
59. **Πεζόδρομοι** είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ΑΜΕΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ.1 του άρθρου 19 του ν.4313/2014 (Α261) εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.
- Οι πεζόδρομοι, κατά την συγκεκριμένη διάταξη, προορίζονται αποκλειστικά κατ' αρχάς για την εξυπηρέτηση των πεζών. Δευτερευόντως, λαμβάνοντας συνδυαστικά υπ' όψη και τα αναφερόμενα στον ΚΟΚ (ν.2696/1999-ΦΕΚ57Α), διευκρινίζεται ότι πέραν των πεζών έχουν κατ' εξαίρεση πρόσβαση οχήματα έκτακτης ανάγκης (όπως πυροσβεστική, ασθενοφόρα), οχήματα τροφοδοσίας και οχήματα που διαθέτουν χώρο στάθμευσης σε ακίνητα με πρόσωπο αποκλειστικά στον πεζόδρομο.*
60. **Πέργκολα** είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, προσωρινών σκιάστρων από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής για λόγους ανεμοπροστασίας και μέχρι ύψους 2,00 μ., αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.
61. **Περίγραμμα κτιρίου** αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη.
62. **Περίφραξη ή Περιφραγμα** είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.
63. **Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτό, που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, το μέσο του απέχει τη μέγιστη απόσταση από τη ρυμοτομική γραμμή και δεν είναι πλάγιο όριο.
64. **Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτά που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, δισγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.
65. **Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο** είναι το μήκος της καθέτου στον άξονά της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.
66. **Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου** είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στο χώρο ή στο δομικό έργο.
67. **Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
68. **Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου** είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.
69. **Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου** είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.
70. **Προκήπιο (ή πρασιά)** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
71. **Προσβασιμότητα** είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα – χωρίς διακρίσεις φύλου,

ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα – να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.

**72. Προστεγάσμα** είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου (πρόβολος) και πέρα από την επιφάνειά του. Τα κινητά προστεγάσματα (τέντες) δύναται να έχουν κατακόρυφα στηρίγματα.

**73. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου** είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

**74. Προσωρινή κατασκευή** είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.

**75. Πρόχειρη κατασκευή** είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπωςτσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

**76. Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.

**77. Ρυμοτομούμενο τμήμα** είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.

**78. Στάθμη Φυσικού Εδάφους** είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.

*Ως φυσικό έδαφος θεωρείται το υφιστάμενο έδαφος στο οποίο δεν έχουν γίνει πρόσφατες ανθρωπογενείς επεμβάσεις και η διαπίστωση αυτή προκύπτει μακροσκοπικά με την κοινή εμπειρία και πρακτική (30171/10.1.1995 έγγραφο ΔΟΚΚ).*

**79. Στέγαστρο** είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του. Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία όψη χωρίς να αποτελεί συνέχεια του φέροντος οργανισμού υπό την προϋπόθεση, ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό είτε απέχει ελάχιστη απόσταση  $\delta/4$  από οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί. Επιτρέπονται, κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κάθετα στοιχεία πλήρωσης, αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

**80. Στέγη** είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών. Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.

**81. Σοφίτα** είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.

**82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.)** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.

**83. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.)** του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

**84. Τυφλή όψη** είναι η πλευρά του κτιρίου που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου.

**85. Υδάτινες επιφάνειες** είναι οι δομημένες επιφάνειες στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή.

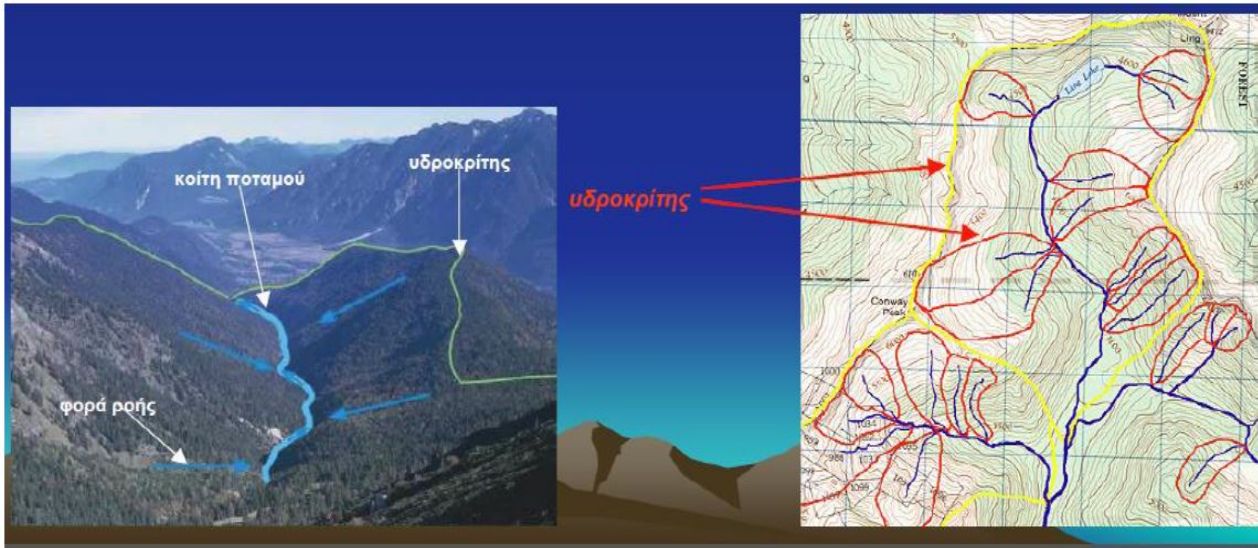
**86. Υδροκρίτης** είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος.

*Αν συνδέσουμε τα υψηλότερα σημεία που περιβάλλουν μια λεκάνη απορροής, προκύπτει μια νοητή γραμμή που καθορίζει τα όρια της λεκάνης. Υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής.*

• Ο υδροκρίτης διέρχεται από τις κορυφές των τοπικών εξάρσεων που περικλείουν τον κλάδο ή τους κλάδους του υδρογραφικού δικτύου των οποίων την λεκάνη απορροής οριοθετούμε.

• Ο υδροκρίτης τέμνει σχεδόν κάθετα τις ισοϋψείς καμπύλες και δεν κινείται ποτέ παράλληλα προς αυτές.

• Ο υδροκρίτης δεν τέμνει ποτέ τους κλάδους του υδρογραφικού δικτύου. Συμπερασματικά λοιπόν η κορυφογραμμή και ο υδροκρίτης, είναι διαφορετικές έννοιες και δεν ταυτίζονται μεταξύ τους, διότι υπάρχουν πληθώρα υδροκρίτων, που δεν διέρχονται από τη μοναδική κορυφογραμμή μιας περιοχής. Υπάρχει μία και μόνη περίπτωση, που τμήμα του μοναδικού υδροκρίτη, ταυτίζεται με την κορυφογραμμή και είναι εκείνος, ο οποίος ορίζει τη μέγιστη λεκάνη απορροής. Δηλαδή, είναι εκείνος που διέρχεται από τις βουνοκορυφές και ορίζει το όριο της μέγιστης λεκάνης απορροής, με βάση τον τρόπο χάραξης του υδροκρίτη και της κορυφογραμμής. (ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΔΡΟΛΟΓΙΑ, έκδοση 3, Αθήνα 1999, των Δ. Κουτσογιάννη & Θ. Ξανθόπουλου, Ε.Μ.Π.-Τομέας Υδατικών πόρων).



**86α.** Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του, καθώς και πάνω από την οροφή της πυλωτής.

**87.** Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Το ύψος της οροφής του υπογείου ορόφου από την οριστική στάθμη του εδάφους ορίζεται γενικά. Το ελεύθερο ύψος του υπογείου προβλέπεται ανάλογα με τη χρήση του και τις ανάγκες που απορρέουν από αυτή. Κατά περιπτώσεις, κατισχύουν τα ειδικά Π.Δ. για την εκτός σχεδίου δόμηση ή τη δόμηση σε οικισμούς, με ύψος οροφής του υπογείου ορόφου από το περίεξ έδαφος όπως ορίζεται σε αυτά.

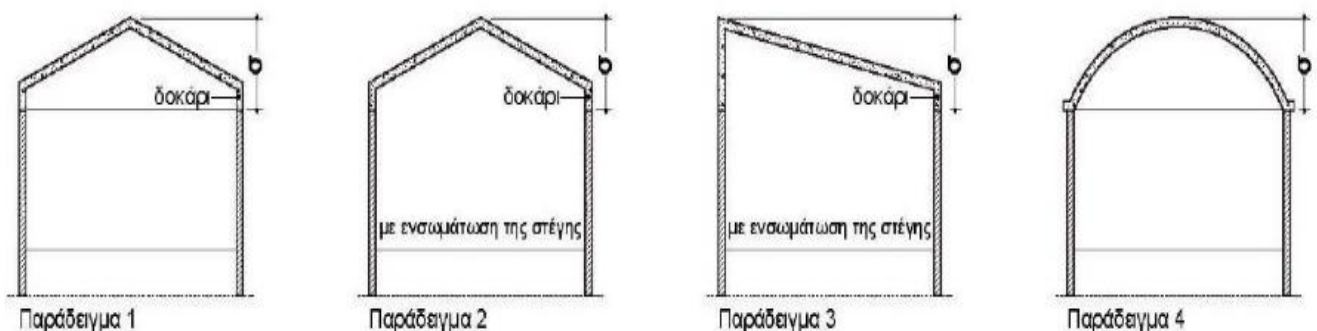
**88.** Υπόσκαφο είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου, που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια ή βοηθητική χρήση.

**90.** Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτήν, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, το ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της κάτω επιφάνειας της χαμηλότερης από τις εδράσεις της στέγης. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

**91.** Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το χαμηλότερο από τα σημεία έδρασης της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψή της, και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

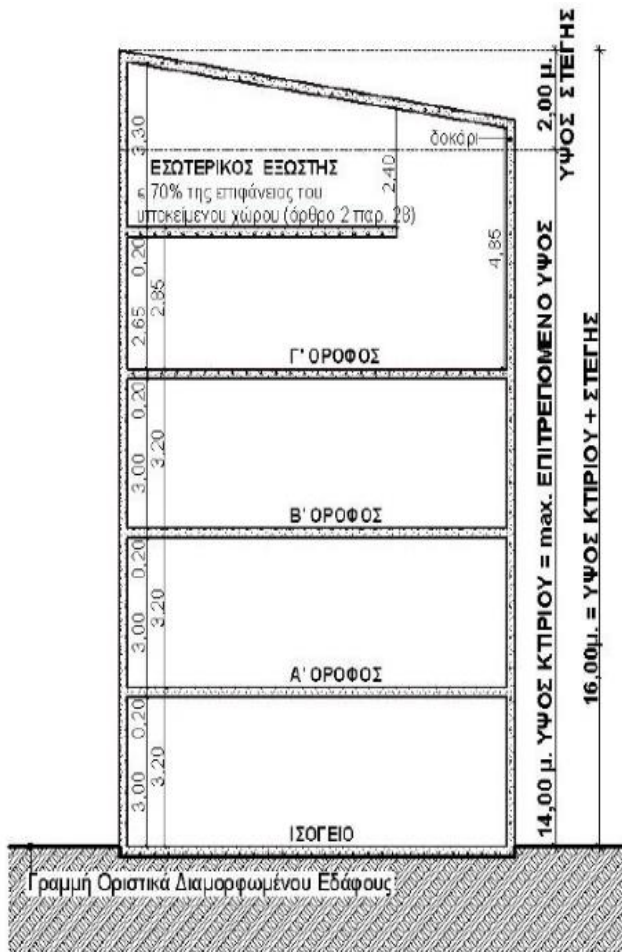
[Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 2 παρ.90 & με το άρθρο 19 παρ.2ζ]

Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασης της έως και δύο μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά Π.Δ. Όταν το ύψος του κτιρίου είναι μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής τότε το ύψος της στέγης μπορεί να είναι μεγαλύτερο των δύο μέτρων με την προϋπόθεση ότι το συνολικό ύψος κτιρίου και στέγης δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής προσαυξημένο κατά δύο μέτρα. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλουν ειδικοί όροι δόμησης της εκάστοτε περιοχής. Όταν το κτίριο κατασκευάζεται με μονόριχτη στέγη, ως ύψος κτιρίου θεωρείται η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως το ανώτατο σημείο της στέγης στη θέση αυτή μείον 2,00 μ., εκτός αν ορίζεται διαφορετικό μέγιστο ύψος στέγης από τους όρους δόμησης της περιοχής, οπότε και αφαιρείται το οριζόμενο ύψος. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν στην περίπτωση που το μέγιστο ύψος του κτιρίου δίδεται από τους όρους δόμησης της περιοχής συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.



σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

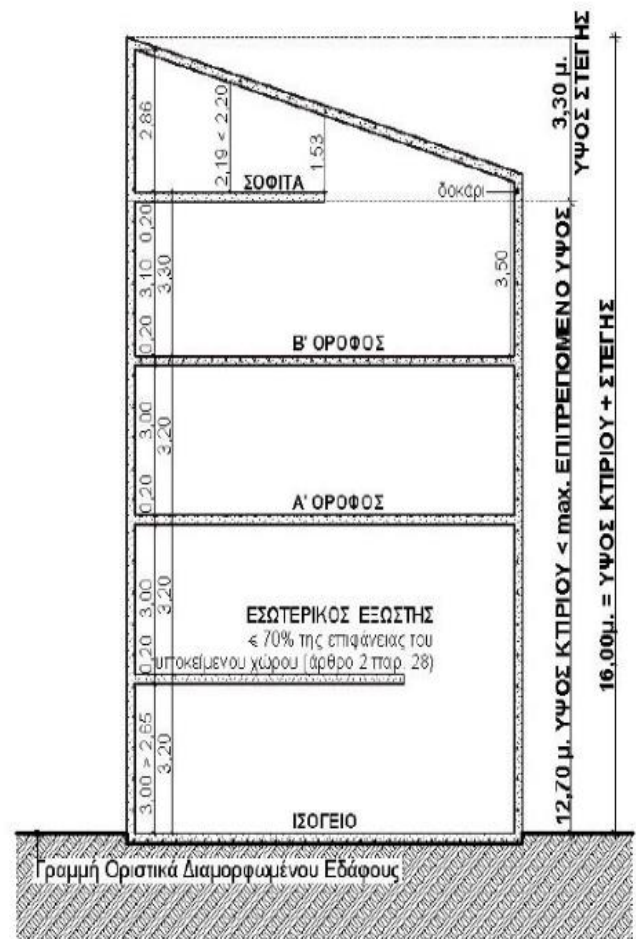




Παράδειγμα 1

Τμήτj

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 &amp; 2) = 14,00μ.



Παράδειγμα 2

Τμήτj

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 &amp; 2) = 14,00μ.

92. **Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του** είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό.
93. **Φυτεμένες επιφάνειες** είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.
94. **Χρήση του κτιρίου** είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.

95. **Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων** είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.

*Οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, χρηστών για μεγάλο χρονικό διάστημα.*

96. **Χώροι βοηθητικής χρήσης** είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.

*Οι χώροι βοηθητικής χρήσης εξυπηρετούν την κύρια χρήση και προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας των χρηστών για μικρό χρονικό διάστημα. Το ελεύθερο ύψος των χώρων βοηθητικής χρήσης καθορίζεται από τις διατάξεις του Κτιριοδομικού κανονισμού τουλάχιστον 2,20 μ.*

97. **Ψηλά κτίρια** είναι τα κτίρια, που έχουν ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στο άρθρο 15, βάσει ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί με ειδικά διατάγματα.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 2

## Άρθρο 3 – Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

Οι **συντελεστές και τα μεγέθη** που χρησιμοποιούνται στις διατάξεις του παρόντος ορίζονται ως ακολούθως :

**A** ο συντελεστής επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές και παίρνει τις ακόλουθες τιμές για κάθε λόγο Β :

$$A=0.5 \text{ για } 1 < B \leq 2, \quad A=0.8 \text{ για } 2 < B \leq 3, \quad A=0.9 \text{ για } 3 < B \leq 5, \quad A=1 \text{ για } B > 5.$$

**B** ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και υπολογίζεται στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

**Δ** είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε :  
**3,00 μ. + 0,10 Η.**

**δ** είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε :  
**2,50 μ. + 0,05 Η.**

**H** είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.

*Διευκρινίζεται ότι στο μέγεθος H δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης.*

*Ο τρόπος εξάντλησης του συντελεστή δόμησης απεικονίζεται με διακεκομμένη γραμμή στην σχηματική τομή του διαγράμματος δόμησης το οποίο περιλαμβάνει και Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη με τη σύμφωνη γνώμη του.*

**Π** σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου : θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

## Άρθρο 4 – Άδειες Δόμησης

Το άρθρο 4 του ν.4067/12 καταργήθηκε μερικώς με τον ν.4495/17 και εξ' ολοκλήρου με την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του ν.4546/18.

## Άρθρο 5 – Χρήση κτιρίων (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. **Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου** ή μέρους του επιτρέπεται, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παρ.1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται **ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.**

3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα **εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού**, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα **εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού**, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης. Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος.

*Επισημαίνεται ότι δεν δύναται να χορηγηθεί άδεια δόμησης αλλαγής χρήσης σε κτίριο το οποίο ρυμοτομείται (εμπίπτει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο) σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, ενώ δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης αλλαγής χρήσης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο το οποίο δεν ρυμοτομείται και μπορεί να υπερβαίνει την κάλυψη, τον σ.δ., το ύψος ή τον όγκο των ισχυόντων όρων δόμησης της εν λόγω περιοχής.*

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η **πρόσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα** στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

## Άρθρο 6 – Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Η **αρχιτεκτονική κληρονομιά** περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 1 του Ν.2039/1992 (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και στο άρθρο 1 του ν.1126/ 1981 (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, Παρίσι 1972).

Η **ακίνητη φυσική κληρονομιά** περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν.1126/1981.

2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, **μπορεί να χαρακτηρίζονται** ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους :

- α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα : οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών.
- β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.
- γ) Προκειμένου για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων και αρχαιολογικών χώρων, ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφανείας των κοινόχρηστων χώρων του.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κασιχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.

- 3.α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του **αρμόδιου** Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, **μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα**, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών επίσης και το τυχόν όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με το διατηρητέο χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και στον οικείο Δήμο, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται :

- να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης,
- να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και το διαδίκτυο,
- να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική



εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,

- να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο Δήμος δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την αποστολή της έκθεσης στο Δήμο.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ιδιοκτήτη. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

- β)** Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης **απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο** για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

- γ)** **Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια**, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

- 4.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να καθορίζονται :

**α)** **κατηγορίες διατηρητέων** και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές,

**β)** **ειδικότεροι όροι και περιορισμοί** ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

**γ)** **μεταβατικές διατάξεις** ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κατασκευών ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.

- 5.α)** Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η **σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής**, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.

- β)** Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α **μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση** από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

- 6.α)** Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς **ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή** αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδάφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους.

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Οι διατάξεις της παρ.6α εφαρμόζονται στην περίπτωση κτιρίων/δομικών έργων που καταρρέουν από οποιοδήποτε αίτιο (φθορά του χρόνου, πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα, κατολίσθηση κλπ), ή βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η μερική ή ολική κατεδάφισή τους σε εκτέλεση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμορροπίας, για τα οποία όμως έχει ήδη κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση της προβλεπόμενης αιτιολογικής έκθεσης κατά τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 6.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 21 του ν.4030/11, σε περίπτωση κτιρίων ή χώρων που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέοι η μπορεί να χαρακτηριστούν ως διατηρητέοι, το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει την αρμοδιότητα και οφείλει να γνωμοδοτεί και να διατυπώνει προτάσεις εντός 15 ημερών από την υποβολή της έκθεσης επικινδύνως ετοιμορροπών κατασκευών σχετικά με τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους.

Η επιβαλλόμενη ανακατασκευή υλοποιείται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης, φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης.

Οι ανωτέρω εργασίες προηγούνται υποχρεωτικά της υλοποίησης των μέτρων που επιβάλλονται από το πρωτόκολλο ετοιμορροπίας για την μερική ή ολική κατεδάφιση του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Ο φάκελος της μελέτης ανακατασκευής με τα στοιχεία τεκμηρίωσης και τη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής υποβάλλεται στην κατά περίπτωση αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ, του Υπ. Μακεδονίας - Θράκης ή του Υπ. Ναυτιλίας και Αιγαίου, προκειμένου να πρωτοηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία έκδοσης της Υπουργικής Απόφασης για την ανακατασκευή του κτιρίου (σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης και υποβολή του θέματος με μέριμνα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για διατύπωση γνώμης – βλ. και περίπτωση Β.γ του υπ' αριθμ. 32326/20.9.2012/Δ/ση Αρχιτεκτονικής/ΥΠΕΚΑ διευκρινιστικού εγγράφου για την εφαρμογή διατάξεων του άρθρου 6 του ν.4067/12 που αναρτήθηκε στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ την 21.09.2012).

**β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί** από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. της 15.4.1988 (Δ317).

Οι διατάξεις της παρ.6β εφαρμόζονται στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων/δομικών έργων (για τα οποία δηλαδή έχει ήδη εκδοθεί η σχετική διοικητική πράξη χαρακτηρισμού) που καταρρέουν από οποιοδήποτε αίτιο (φθορά του χρόνου, πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα, κατολίσθηση κλπ), ή βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η μερική ή ολική κατεδάφισή τους σε εκτέλεση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμορροπίας. Και για τις εν λόγω περιπτώσεις ισχύει η υποχρέωση εφαρμογής της διαδικασίας της παρ.2 του άρθρου 21 του ν.4030/11 που αναφέρεται παραπάνω (παρ.6α).

Στην περίπτωση αυτή η ανακατασκευή γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. της 15.4.1988 (ΦΕΚ317Δ/1988) μετά από έγκριση της μελέτης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και έκδοση Άδειας Δόμησης (χωρίς να απαιτείται η έκδοση Υπουργικής Απόφασης).

Διευκρίνιση για τα 6α και 6β :

Στον φάκελο για την ανακατασκευή του διατηρητέου κτιρίου θα πρέπει να περιέχονται κατ' ελάχιστο τα εξής στοιχεία :

- 1) αρχιτεκτονική μελέτη η οποία θα περιλαμβάνει λεπτομερή αποτύπωση, καθώς και φωτογραφική και κάθε άλλη δυνατή τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης.  
Οι εργασίες αποτύπωσης και τεκμηρίωσης προηγούνται υποχρεωτικά της υλοποίησης των μέτρων που επιβάλλονται από τυχόν πρωτόκολλο ετοιμορροπίας για την μερική ή ολική κατεδάφιση του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- 2) γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επί της πρότασης της αρχιτεκτονικής μελέτης.
- 3) οι κατά περίπτωση απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών στο πλαίσιο εφαρμογής της ισχύουσας πολεοδομικής, αρχαιολογικής (πχ κτίριο προγενέστερο των 100 ετών, κτίριο χαρακτηρισμένο και ως νεώτερο μνημείο, εντός ορίων αρχαιολογικού χώρου, πλησίον αρχαίου η νεωτέρου μνημείου) και λουιτής νομοθεσίας και νομολογίας.

Εξυπακούεται ότι στις περιπτώσεις επεμβάσεων πέραν της ανακατασκευής, όπως διαφοροποίησης της μορφής του κελύφους ή των όψεων του προστατευόμενου αντικειμένου, κατασκευής νέου φέροντος οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα, προσθηκών ή κατασκευής νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, τηρείται πάντοτε η διαδικασία καθορισμού συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης της παρ.3γ του άρθρου 6 του ν.4067/2012 με έκδοση Υπουργικής Απόφασης.

- γ) Οι διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 32 του ν.1337/1983** έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 3α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο Δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.
- 7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού,** που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, **μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη,** σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.  
Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.
- 8. Αίτηση για κατεδάφιση, επίσκεψη ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955** ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.  
Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική **και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές** που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό

χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

9. Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων **οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης** υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.
10. Σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται **παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης** για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
11. Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα διατηρητέα κτήρια ή κτήρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, **η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ**, μετά από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη.

**12.** **Στις πίσω ή στις πλάγιες πλευρές διατηρητέου κτιρίου οι οποίες είναι επίπεδες, ανεπιτήδευτες, επικαλυμμένες με κονίαμα και μόνο χωρίς κανένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό στοιχείο και που εφάπτονται με όμορες ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η δημιουργία μη προσβάσιμων επιφανειών που προκύπτουν από εσοχή στο σώμα του κτιρίου διαστάσεων τουλάχιστον 0,50 μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Η δημιουργία των εσοχών αυτών καθώς και των ανοιγμάτων κατασκευάζεται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων σε κάθε άλλη διάταξη και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Προϋπόθεση είναι η μη αλλοίωση των στοιχείων που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Στην περίπτωση αδόμητου όμορου οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και στην περίπτωση ανέγερσης προσθήκης σε όμορη ιδιοκτησία, η δημιουργία ανοιγμάτων στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο με τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν δημιουργεί καμία δέσμευση ως προς την τοποθέτηση του νέου κτιρίου ή της προσθήκης στις ιδιοκτησίες αυτές.**

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 6

### Άρθρο 7 - Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν.1577/1985, **θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο** όταν:
  - α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,
  - β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.
2. Οικόπεδο **που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν.1577/1985** και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.
3. Οικόπεδα **που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους**, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.
4. **Γωνιακά** άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, **που έχασαν την αρτιότητά τους** ως προς το εμβαδόν τους λόγω εγκεκριμένης απότμησης, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.
5. **Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα δεν επιτρέπεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή** με την τακτοποίηση σε καμία περίπτωση.



- 6.α)** Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου **πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50.00) τμ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5.00) μ.**
- β)** Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις **τακτοποιείται με τα γειτονικά** σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ.690/1948 (Α' 133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,00 τμ. και ελάχιστης πλευράς 5,00 μ. όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του ν.1577/1985 και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.
- 7.** Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν.1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, **αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων** και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.
- 8.** Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως **μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα** της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.
- 9.α)** Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, ως προς το εμβαδόν, το οποίο **δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο**, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν.651/1977.
- β)** Οικόπεδα που προϋφίστανται της ισχύος του ν.651/1977 τα οποία **δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό**, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,00 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ. **Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν δια τακτοποιήσεως να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να οικοδομούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν την ισχύ του ν.651/1977.**
- γ)** Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ.690/1948, **προσκυρώνεται κατά προτεραιότητα** σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.
- 10. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση** αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον, κατά παρέκκλιση.
- 11. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 **δεν εφαρμόζονται** :**
- α)** αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.1923,
- β)** αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν.651/1977.
- 12.** Η κατά την παράγραφο 10 προσκύρωση γίνεται **μόνο ύστερα από αίτηση** κάθε ενδιαφερόμενου.
- 13.** Με την επιφύλαξη της παραγράφου 9, οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 έχουν εφαρμογή **μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση**, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.
- 14.** Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, **αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία**, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.
- 15.** Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, **νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.**

## Άρθρο 8 – Ειδικές περιπτώσεις

- 1.α. Κατ' εξαίρεση των παραγράφων 48, 49, 53, 76 του άρθρου 2 του παρόντος, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και **το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία ρυμοτομικού σχεδίου** που έχει εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.1337/1983 χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους ή και χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στην περίπτωση αυτή, στη θέση των ρυμοτομικών γραμμών που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό.
- β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα **και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται** σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923.

- γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, **ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου** σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

**Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς αρμοδιότητας Υπουργών Μακεδονίας και Θράκης και Ναυτιλίας και Αιγαίου οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς ύστερα από γνώμη των οικείων Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αντίστοιχα.**

*Ως εκτάσεις για τις οποίες εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και απεικονίζονται σε αυτό «οι γραμμές των ορίων τους» κατά τα παραπάνω, νοούνται αυτές που ενέπιπταν σε θεσμικό πλαίσιο που καθόριζε πολεοδόμηση σε συγκεκριμένη επιφάνεια, όπως π.χ. οι εκτάσεις οικιστικών διανομών στεγαστικής αποκατάστασης από κρατικούς φορείς (αρθρ.37 ν.1337/83), οι εκτάσεις συνοικισμών και συνεταιρισμών (αρθρ.7 ν.δ.17.7.1923, άρθρο 21 παρ.6 και άρθρο 28 παρ.1 ΓΟΚ/29, ν.δ.690/1948) και οι εκτάσεις ιδιωτικής πολεοδόμησης – οργανωμένης δόμησης (Α.Ν. 625/1968 και Κεφαλαίου Δ' ΓΟΚ/1973).*

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα, προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, **η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν**, γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή.

**Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 13.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε ΟΤ με την έννοια της παραγράφου 49 του άρθρου 2 του νόμου αυτού ή της παραπάνω παραγράφου 1, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), είναι οικοδομήσιμες μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια, που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Οι ιδιοκτησίες αυτές οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν.1337/1983, όπως ισχύει.**

Για τα παραπάνω τμήματα των ιδιοκτησιών, τα οποία αποτελούν οικόπεδα ευρισκόμενα εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι διατάξεις (πολεοδομικές, δασικές κλπ.), που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω ιδιοκτησιών επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των ιδιοκτησιών αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

*Διευκρινίζεται ότι η εν λόγω παράγραφος αναφέρεται σε ιδιοκτησίες που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν.1577/85.*

3. **(ΕΚΤ) Γήπεδα ολόκληρα ή τμήμα αυτών που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και έχουν πρόσωπο σε δρόμους, όπου έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις**, είτε για τις περιοχές αυτές είτε γραμμικά για τους δρόμους αυτούς και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με ρυμοτομική γραμμή ή με δύο γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους, μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την ελάχιστη επιφάνεια άρτιου γηπέδου που προβλέπεται από τους ειδικούς αυτούς όρους. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου. Για την τοποθέτηση του κτιρίου ή των κτιρίων εντός του γηπέδου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του γηπέδου.

4. **Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.**

Σε περίπτωση μείωσης των ανωτέρω οικοπέδων λόγω ρυμοτομίας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οικοπέδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

5. **Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος σχεδίου πόλης, τέμνει ιδιοκτησίες** και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με την μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες.

Το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την καθεμία από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνον εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις εν γένει πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής.

Σε περίπτωση εφαρμογής της παραγράφου αυτής μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση την παράγραφο αυτή, ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

6. **Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου** οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν.1337/1983. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο ή μεγαλύτερο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη ή αποζημίωση. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά της εισφοράς γης. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην επόμενη παράγραφο 7.

7. **Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παράγραφο 5** του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.

8. **Επιτρέπεται η επέκταση κλειστών υπόγειων χώρων στάθμευσης, μέχρι τη ρυμοτομική γραμμή και στάθμη της πλάκας επικάλυψης, τουλάχιστον ένα (1,00) μέτρο κάτω από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους, με την προϋπόθεση της εξασφάλισης του σαράντα τοις εκατό (40%) των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, όπως προκύπτουν από τον υπολογισμό του διαγράμματος κάλυψης, στο αρχικώς υλοποιημένο υπόγειο πριν την εφαρμογή της παρούσας.**

## Άρθρο 9 - Δουλείες σε ακίνητα (ΟΙΚ)

1. **Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων,** σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση της στάθμης του ισογείου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. **Δουλείες που έχουν συσταθεί** έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου δεν παρεμποδίζουν την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλω ή εν μέρει, την άσκηση της δουλείας.

Κατ' εξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο. Στα νέα κτίρια πρέπει να εξασφαλίζεται η δίοδος δουλείας στο επίπεδο του εδάφους και σε ύψος χώρου κύριας χρήσης.

3. **Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας** καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη άδεια δόμησης για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. **Η δουλεία καταργείται** με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την άδεια δόμησης, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.



## Άρθρο 10 - Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται για τις άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την ισχύ του νόμου και δεν αφορά υφιστάμενες οικοδομές των οποίων έχει λήξει η οικοδομική άδεια. Για οικοδομικές άδειες που βρίσκονται σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του νόμου, εφαρμόζεται το άρθρο 34 του νόμου. Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου αφορά σε οικοπέδα άρτια κατά κανόνα, αυτοτελή ή δημιουργούμενα εκ συνενώσεως που εμπίπτουν στις περιοχές της παραγράφου 1 του άρθρου. Σημειώνεται ότι για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δεν αποτελεί προϋπόθεση η έκδοση του Π.Δ/τος της παρ.2. Για τη διευκόλυνση των ιδιωτών μελετητών, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών σε εφαρμογή του άρθρου 10, την ηλεκτρονική μορφή της παρούσας που είναι ανηρτημένη στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ ([www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)) συνοδεύει πίνακας Excel. Ειδικότερα διευκρινίζονται τα παρακάτω:

1. Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες :

- α) των δήμων της Περιφέρειας Αττικής, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων,
- β) των Δήμων Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων,
- γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων,
- δ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού,

**παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα,**

κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα :

- α. με την προϋπόθεση :
  - ποσοστιαίας **μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%**, δίνεται το κίνητρο:
  - ποσοστιαίας **αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%**.
- β. με τις προϋποθέσεις :
  - ποσοστιαίας **μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%**,
  - **απόσυρσης κτιρίου** κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής,
 δίνεται το κίνητρο :
  - ποσοστιαίας **αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%**.
- γ. με τις προϋποθέσεις :
  - ποσοστιαίας **μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%**,
  - **απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση** επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης,
 δίνεται το κίνητρο :
  - ποσοστιαίας **αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%**.
- δ. με τις προϋποθέσεις :
  - ποσοστιαίας **μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%**, κατ
  - **απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση** επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης **διά του συντελεστή δόμησης**,
  - **απόσυρσης κτιρίου** κύριας χρήσης εμβαδού **ενός τουλάχιστον τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής**,
 δίνεται το κίνητρο :
  - ποσοστιαίας **αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%**.

Σε κάθε περίπτωση δίνεται **κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους**, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου και επιπλέον κατά ένα (1) μέτρο εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις α, β, γ, δ της παρ.8 του άρθρου 15. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης) ή το ύψος τους που έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων, ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνδέεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ενάμισι (1,5) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μία

πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.

[διευκρίνιση για τα 1β και 1δ]

Η απόσυρση κτιρίου για την εφαρμογή του άρθρου 10 θεβαιώνεται κατά την αίτηση έγκρισης άδειας δόμησης με την προσκόμιση άδειας κατεδάφισης που έχει εκδοθεί μετά την εφαρμογή του ν.4067 και την τεχνική έκθεση της άδειας κατεδάφισης, στην οποία συμπεριλαμβάνεται ο χαρακτηρισμός της ενεργειακής κατηγορίας του κτιρίων που αποσύρονται και το συνολικό εμβαδόν που έχουν άνω του διαμορφωμένου εδάφους, ισόγειο, α' όροφος κλπ. ανεξάρτητα χρήσης.

Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή χρήση έχει τη μορφή διαπλάτυνσης κοινόχρηστου χώρου μέσα από την εγκεκριμένη ρυμοτομική γραμμή και προς την πλευρά του ακινήτου.

Στον χώρο που αποδίδεται σε κοινή χρήση επιτρέπονται διαμορφώσεις για την είσοδο στην ιδιοκτησία αυτοκινήτων και πεζών. Ο εν λόγω παραχωρημένος σε δημόσια χρήση χώρος εξομοιούται με κοινόχρηστο χώρο της πόλης για την εφαρμογή του άρθρου 16 του παρόντος νόμου.

- ε. Για τις περ. α', β', γ', δ' με **B>2**, η **διαμόρφωση τυφλών όψεων** επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλούμενων των όρων και περιορισμών δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με **B>5** οι διατάξεις των περ. α', β', γ', δ' εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
- στ. Όταν τα οικοπέδα των περ. α', β', γ', δ' **δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων** εκ των οποίων το ένα τουλάχιστον είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου  $A=1$  για κάθε λόγο B.
- ζ. Σε περίπτωση **οικοπέδων τρισαίων χιλιάδων τουλάχιστον (4.000) τμ.** με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου, παρέχεται το εξής κίνητρο : αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35% με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ35% και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του B/2 και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.

Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

Στην περίπτωση αρτίων κατά κανόνα οικοπέδων εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τμ. για τα οποία εφαρμόζεται η εν λόγω διάταξη, η αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης υπολογίζεται επί του συνολικού εμβαδού του οικοπέδου. Το σύνολο δε του ακαλύπτου χώρου που προκύπτει από την εφαρμογή της διάταξης αποδίδεται όλο σε κοινή χρήση.

- η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων **σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3.000 τμ.**, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος **συντελεστή δόμησης** της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

Προϋπόθεση για την εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευτεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, είναι ο διαγωνισμός να έχει διενεργηθεί με βάση το πλαίσιο διενέργειας αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και γενικά των διαγωνισμών μελετών με απονομή βραβείου, για μελέτες ή για σχέδια ιδεών κάθε αξιόλογου τεχνικού έργου του Δημοσίου ή των Νομικών προσώπων της παρ.9 του άρθρου 1 του ν.3316/2005, όπως εκάστοτε ισχύει.

[διευκρίνιση για τις παρ.1α, 1β, 1γ & 1δ (σε συνδυασμό με το [άρθρο 17 παρ.2α](#))]

Η φύτευση του ακαλύπτου χώρου κατά τα 2/3 εφαρμόζεται επί του εμβαδού του ακαλύπτου χώρου που προκύπτει είτε μετά την παραχώρηση τμήματος του οικοπέδου σε κοινή χρήση, είτε μετά από προσαύξηση που προκύπτει από τη μείωση της κάλυψης του πραγματοποιούμενου κτιρίου ή μετά από συνδυασμό και των δύο περιπτώσεων.

2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με **συμβολαιογραφική πράξη**, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρ.1 και της παρούσας.

3. Στους **παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου** επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού και η συντήρησή τους βαρύνει το Δήμο. Δεν επιτρέπεται εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

[διευκρίνιση για τις παρ.2 και 3]

Η συμβολαιογραφική πράξη απόδοσης σε κοινή χρήση καταρτίζεται και μεταγράφεται με μέριμνα του ιδιοκτήτη, κατ' αναλογία της διαδικασίας των ρυμοτομούμενων τμημάτων του οικοπέδου σύμφωνα με την Εγκ.25/87 του ΥΠΕΧΩΔΕ. Η παραχωρούμενη σε κοινή χρήση επιφάνεια διατηρεί εφεξής το δημόσιο κοινόχρηστο χαρακτήρα της. Αντιστοίχως, τα πολεοδομικά κίνητρα και τα εξ αυτών απορρέοντα δικαιώματα που παρέχονται στο αρχικό οικόπεδο (δηλ. πριν την απόδοση σε κοινή χρήση τμήματος αυτού) παραμένουν εσαεί στο απομειωμένο εμβαδού οικόπεδο, μετά την απόδοση σε κοινή χρήση τμήματος αυτού. Για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών

λαμβάνεται υπ' όψη η αρχική - προ της απόδοσης σε κοινή χρήση - έκταση του οικοπέδου και ο εκάστοτε ισχύων σ.δ. της περιοχής. Η χρήση του παραχωρημένου χώρου είναι αυτή που περιοριστικά αναφέρεται στην παρ.3 του παρόντος. Η διαμόρφωση, συντήρηση και λειτουργία του βαρύνει το Δήμο. Όλα τα ανωτέρω περιγράφονται αναλυτικά στην συμβολαιογραφική πράξη απόδοσης σε κοινή χρήση. Μετά την έκδοση της άδειας δόμησης, η Υπηρεσία Δόμησης διαβιβάζει αντίγραφο της άδειας δόμησης και της συμβολαιογραφικής πράξης στην αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου προκειμένου να επιληφθεί των αναφερόμενων στην παρ.3.

4. Για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 1, **επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο** απαιτείται έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
5. Επιτρέπεται η **ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του**, προς κοινή χρήση των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.
6. Για την **εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου** απαιτείται απόφαση πλειοψηφίας της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία του **67%** των ψήφων του κάθε οικοπέδου, και με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.
7. Κατά την **έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου** μπορεί να προβλέπεται :
  - α) Η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.
  - β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.
  - γ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακαλύπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση σ.δ. με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του δήμου.
  - δ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
8. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ρυθμίζονται όλα τα θέματα, που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και της κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου.
9. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία διατυπώνεται κατόπιν εισήγησης του οικείου Δήμου, μπορούν να καθορίζονται περιοχές στις γεωγραφικές περιφέρειες των Δήμων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν.2539/1997 (Α' 244), οι οποίοι δεν περιλαμβάνονται στην παράγραφο 1 του παρόντος και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 του παρόντος.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 10

### **Άρθρο 10Α - Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων**

1. Σε περίπτωση υφιστάμενων κτιρίων που δεν είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα και βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες των δήμων, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, και οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) κατοίκων, γ) των οικισμών με



πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού και δ) σε περιοχές που προσδιορίζονται από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό ή από Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια ως «περιοχές ελέγχου» ή «ανεπτυγμένες περιοχές», παρέχεται **κίνητρο για την κατεδάφιση ενός ή περισσότερων από τους ανώτερους ορόφους κτιρίου κύριας χρήσης ή και του συνόλου του κτιρίου**, το οποίο συνίσταται στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχη με το 25% του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων, σε συνδυασμό, αν απαιτείται, με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, σε επίπεδο επαρκές για την κατά πλάτος επέκταση υφιστάμενου ή ανέγερση νέου κτιρίου στο ίδιο οικοπέδο, εμβαδού ίσου με αυτό των αποσυρόμενων ορόφων πλέον του προκύπτοντος από την ποσοστιαία αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβεί την υφιστάμενη κατά ποσοστό ανώτερο του 90% αυτής. Το κίνητρο παρέχεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

2. Για την εφαρμογή της παρ.1 λαμβάνονται υπόψη ιδίως τα κριτήρια του σημαντικού οφέλους του πολιτιστικού περιβάλλοντος, όπως η αποκατάσταση της θέας προς σημαντικά μνημεία, της μείωσης του φαινομένου θερμικής νησίδας ή της οπτικής συνοχής της περιοχής, στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτίριο από την άποψη, ιδίως, του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) ή και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς.

## Άρθρο 11 – Συντελεστής δόμησης (και ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων **ορίζεται αριθμητικά**. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.
2. **(όχι ΕΚΤ)** Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται **σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές**, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.
3. **Σε συνιδιοκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία** που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971(Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.
4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί **τον συντελεστή δόμησης** που ισχύει.
5. **Στο συντελεστή δόμησης προσμετρώνται :**
  - α. Οι επιφάνειες των **στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων** του κτιρίου.
  - β. Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων **στεγασμένων χώρων που διαθέτουν** τουλάχιστον μία **ανοιχτή πλευρά** προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου **και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος** του χώρου αυτού.
  - γ. Οι επιφάνειες **των υπογείων** οποιασδήποτε άλλης χρήσης **εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ. 6.**
  - δ. Οι επιφάνειες των **ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων**, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μεγαλύτερο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.
6. **Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται :**
  - α. Οι επιφάνειες των **ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων**, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μικρότερο ή ίσο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.  
*Διευκρινίζεται ότι ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (πχ. υποστύλωμα, τοίχιο, τοίχος, κλπ) που ορίζουν το περίγραμμα του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και δεν περιλαμβάνονται στο περίγραμμα των κλειστών χώρων του κτιρίου, δεν προσμετρούνται στον σ.δ.*
  - β. **Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.**  
*Τα κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων, ελέγχονται ως προς τη θέση τους στο οικόπεδο, το ποσοστό κάλυψής τους, το ύψος τους και τον πραγματοποιούμενο όγκο τους, ενώ δεν προσμετρούνται στην εκμετάλλευση του οικοπέδου (σ.δ.). Ο ισχύων σ.δ. της περιοχής χρησιμοποιείται μόνον για τον υπολογισμό του σ.ο. του οικοπέδου.*
  - γ. **Οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου** ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.
  - δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, **κοινόχρηστων κλιμακοστασίων** συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει

κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο δέκα (10) τουλάχιστον τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011. Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων, όπως γραφεία, τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

**Ε.** Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφος, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε **αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία**, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.

Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.07.2011.

**στ.** Η επιφάνεια **έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων** εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή.

*Στην περίπτωση που υπάρχει εσωτερική κλίμακα για την επικοινωνία των ορόφων (κοινόχρηστη ή όχι) αυτή προσμετράται στον σ.δ., εφ' όσον αφαιρούνται οι εξωτερικές ανοικτές κλίμακες.*

*Σε περίπτωση που κατασκευάζονται σε οικόπεδο περισσότερα του ενός κτίρια, δεν προσμετρώνται στη δόμηση έως και δύο ανοιχτά κλιμακοστάσια για κάθε κτίριο.*

**ζ.** **Κλίμακες κινδύνου** εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυρόπροστασίας, με τις ελάχιστες διαστάσεις τους.

**η.** Η επιφάνεια **κατακόρυφων φρεατίων** ανεξαρτήτως διαστάσεων **για μηχανολογικές εγκαταστάσεις** ή και για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμετρών μη προσβάσιμων ανοιγμάτων που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική λύση (εντός των οποίων μπορούν να περιλαμβάνονται υδάτινα στοιχεία ή/και φυτεμένες επιφάνειες) ή οδύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για τον δροσισμό του κτιρίου. Επιπλέον, η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 1,50 τ.μ., που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για φωτισμό ή δροσισμό του κτιρίου. Οι παραπάνω χώροι δε συμβάλλουν στις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου. Σε αυτούς επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ.3 του άρθρου 15 και στην περ. α της παρ.2 του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου των χώρων αυτών στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου. Στα κατακόρυφα φρεατία, εφόσον εγγράφεται σε αυτά τουλάχιστον κύκλος διαμέτρου δ, επιτρέπονται εντός αυτών κατασκευές ή και στοιχεία του άρθρου 16 με μέγιστες διαστάσεις αυτές που ορίζονται στο άρθρο 16. Σε αυτήν την περίπτωση επιβάλλεται καθαρός κύκλος διαμέτρου τουλάχιστον 2/3 του δ.

[διευκρίνιση για τα βη και βκβ]

*Ως διαμερές άνοιγμα νοείται το άνοιγμα που διαπερνά το κέλυφος του κτιρίου όπως αυτό ορίζεται από τα εξωτερικά φέροντα στοιχεία του, τα εξωτερικά στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού και τη στέγη.*

*Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμετρών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τετλασμένες ή με καμπύλες διαδρομές. Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο σ.δ. Από τα διαμερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο. Τα διαμερή ανοίγματα δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο.*

**θ.** οι **υπόγειοι όροφοι και οι επεκτάσεις τους** σύμφωνα με το άρθρο 17 για :

- i. την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα κτιρίων,
  - ii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου,
  - iii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού,
  - iv. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις ΑΠΕ,
  - v. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ),
  - vi. υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις αυτών,
  - vii. πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας,
  - viii. ληβητοστάσια, μηχανοστάσια,
- όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.

**ι.** Για κτίρια κατοικιών **ένας υπόγειος όροφος** επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου), **προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις**, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολό του ή μερικώς, εφόσον αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της

επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες). Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

Μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας ή περισσότεροι υπόγειοι όροφοι προοριζόμενοι για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, **εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων**, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17.

Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης κατοικίας, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

**ια.** Στα **ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης**, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, **ένας υπόγειος όροφος** επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνουν οι άλλες χρήσεις, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού – αερισμού. Το υπόλοιπο 50% δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης ο οποίος προσμετράται στον σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα των χώρων κύριας χρήσης. Οι παραπάνω βοηθητικές χρήσεις δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17 και η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, **εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων**, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου).

Για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, όπως οι αναφερόμενες στο προηγούμενο εδάφιο. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, **εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων**, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17. Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

**ιβ.** 1. Για **ειδικά κτίρια**, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου, ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την **περ. β της παρ.6 του άρθρου 17**, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα - σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

2. Ειδικά για **κτίρια προσωρινής διαμονής (τουριστικά καταλύματα)**, υπόγειους χώρους συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διάδρομοι επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη κι αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού αερισμού.

3. Ειδικά για **κτίρια βιομηχανίας – βιοτεχνίας** και :

- i. οι βάσεις έδρασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, δεξαμενές και μεταλλικές εν γένει κατασκευές για την στήριξη ταινιοδρόμων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μεταλλικές κατασκευές, όπως στέγαστρα, μη περικλειστα υπόστεγα, φορείς στήριξης ή προστασίας μηχανολογικού εξοπλισμού, υπόγεια τούνελ καλωδίων,
- ii. τα SILO εφόσον πρόκειται για μηχανολογικό εξοπλισμό και όχι για κατασκευές από σκυρόδεμα,
- iii. υποσταθμοί ρεύματος, ΚΑΦΑΟ,
- iv. στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού,
- v. φυλάκια στην είσοδο της εγκατάστασης.

**ιγ.** (**όχι ΕΚΤ**) **Ενιαίος χώρος στάθμευσης** στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση.



Όταν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης φυτεύεται πάνω από την πλάκα του, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετράται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στο μέγιστο ύψος του παραπάνω χώρου δεν συμπεριλαμβάνεται το ελάχιστο πάχος εδάφους, όταν φυτεύεται.

**ιδ.** **Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια)** με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.

**ιε.** **Σοφίτες** με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.

**ιστ.** **Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 (όχι ΕΚΤ)** με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου.

**ιζ.** **(όχι ΕΚΤ, όχι ΟΙΚ) Ο ελεύθερος χώρος** που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πιλοτή) και που μπορεί και να εκτείνεται και σε διαφορετικά επίπεδα, εφόσον έχει :

- i) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,
- ii) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω ( $\pm 0,50$  μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,
- iii) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον
- iv) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται.

Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρο επιφάνειας έως 40 τμ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 11 παρ.3](#) & με το [άρθρο 12 παρ.2](#)]

Διακρίνονται δύο περιπτώσεις :

- α) Σε περίπτωση που έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία και οι οικοδομές των συνιδιοκτητών απέχουν μεταξύ τους την προβλεπόμενη από τον παρόντα νόμο απόσταση, τότε το ποσοστό του ελεύθερου χώρου pilotis ελέγχεται για κάθε οικοδομή ξεχωριστά.
- β) Σε περίπτωση που οι οικοδομές εφάπτονται στο καθορισμένο κοινό όριο της κάθετης συνιδιοκτησίας, τότε το ποσοστό του ελεύθερου χώρου pilotis ελέγχεται επί του ενιαίου πλέον κτιρίου των συνιδιοκτητών.

**ιη.** Η επιφάνεια της **παρόδιας στοάς** όπως ορίζεται στο [άρθρο 22](#).

**ιθ.** Η **επιφάνεια της θερμομόνωσης** ή και του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθοσώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία (όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, κουφώματα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων [KENAK] ή και θερμομονωτικά πανέλα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ), στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύναται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

**κ.** Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την **προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, οι επενδύσεις του κτιρίου**, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, καθώς και μαρμαρόπλακες, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης, τα **επιχρίσματα, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων**, για διάσταση μέχρι δεκαπέντε (15) εκατοστών, έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

**κα.** Η επιφάνεια του **σεισμικού αρμού** που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις στις όμορες ιδιοκτησίες και όπου αυτό επιβάλλεται από τη στατική μελέτη του κτιρίου. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού, δύναται να εμπεριέχεται στο πάχος της εξωτερικής θερμομόνωσης.

**κβ.** i. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η **περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία**, ή  
 ii. ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, ή  
 iii. η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό, μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως

πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, πενήντα (50) τουλάχιστον εκατοστών.

Ανάμεσα στο εσωτερικό και το εξωτερικό τμήμα της παραπάνω κατασκευής δύναται να τοποθετηθεί θερμομόνωση, η οποία δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης.

Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές, συμπεριλαμβανομένων και των υπόσκαφων κτιρίων. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

**κν.** Η επιφάνεια **στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος** εμβαδού μέχρι 25 τμ.

[σε συνδυασμό με το [άρθρο 17 παρ.4 & παρ.8](#)]

Δεν προσμετράται στη δόμηση η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας (ανελκυστήρα) οχημάτων έως και 25 τμ., η οποία μπορεί να κατασκευάζεται μέσα στους υποχρεωτικά ακαλύπτους χώρους του οικοπέδου εκτός του προκηπίου (πρασιάς) με τις προϋποθέσεις του άρθρου 17.

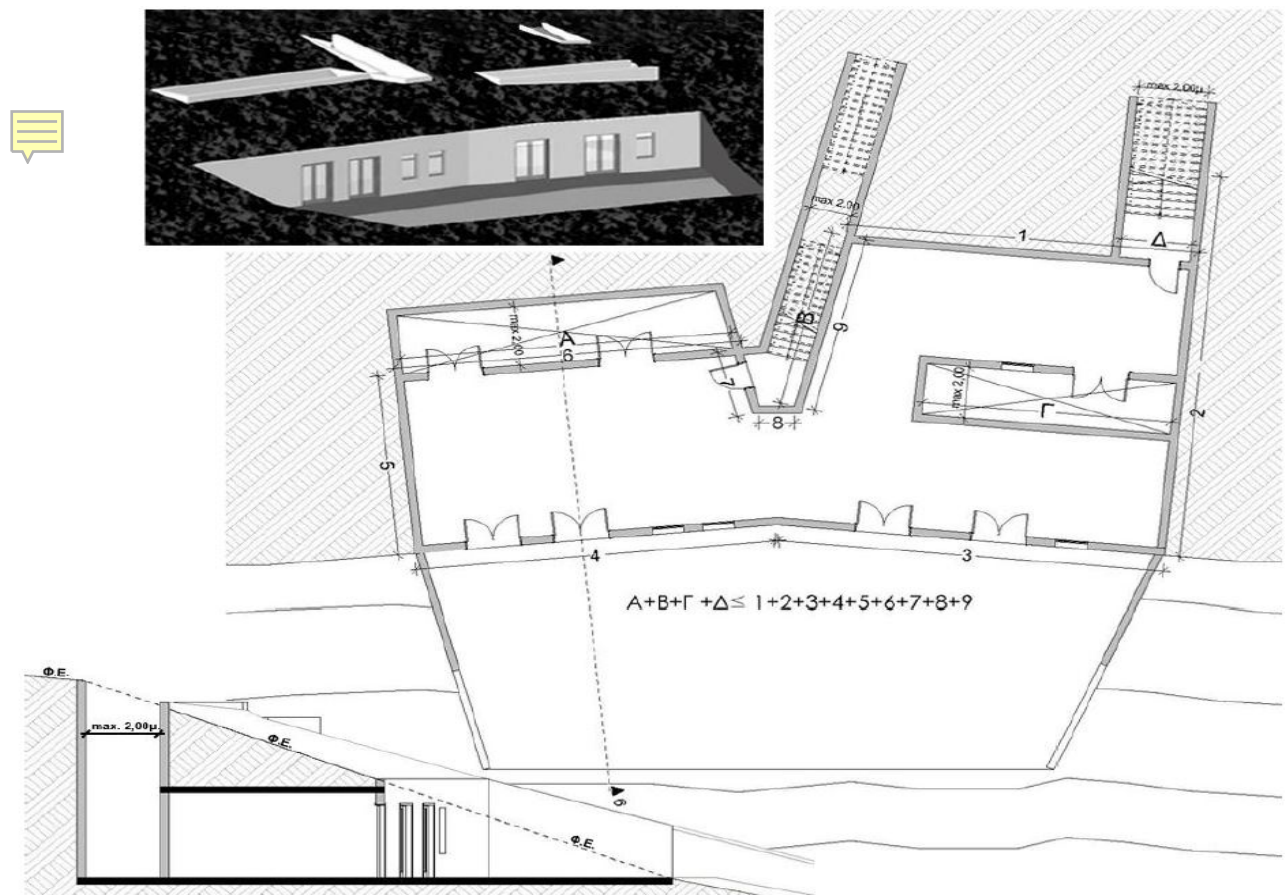
**κδ.** Το 50% της επιφάνειας των **υπόσκαφων κτιρίων** ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος.

Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση. Επιτρέπεται η στέγαση των κατακόρυφων διόδων με σκίαστρα από ύφασμα, καλαμωτή, καθώς και από διαφανή στοιχεία και κινητά στοιχεία. Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων ορόφων κάτω από το υπόσκαφο σύμφωνα με το παρόν άρθρο. Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφου κτιρίου σε διαφορετικό επίπεδο και σε διαφορετικό προσανατολισμό εντός τμήματος του περιγράμματος άλλου υπόσκαφου κτιρίου, εφόσον αιτιολογείται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπεται η κατακόρυφη σύνδεση μεταξύ των υπόσκαφων.

Δεν απαιτείται οποιαδήποτε ελάχιστη απόσταση μεταξύ υπόσκαφου κτιρίου και μη υπόσκαφου κτιρίου, όταν η υψομετρική τους διαφορά είναι τουλάχιστον τρία (3) μέτρα.

Δύναται η σύνδεση υπόσκαφου κτιρίου με μη υπόσκαφο κτίριο είτε μέσω κατακόρυφης διόδου είτε μέσω σύνδεσης του υπογείου τμήματος του μη υπόσκαφου κτιρίου με το υπόσκαφο κτίριο.

Ενδεικτικό υπόσκαφο κτίριο :



Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου.

Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου.

Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της [παρ.4 του άρθρου 15](#).

Οι διατάξεις οι οποίες ρυθμίζουν την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων εφαρμόζονται και στα νησιά, στα οποία η δόμηση, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περ. α της παρ.3 του άρθρου 31 του ν.3937/2011 (Α60), αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων.

*Τα υπόσκαφα κτίρια με τις προϋποθέσεις που αναλύονται στην παρούσα διάταξη προσμετρούνται στη δόμηση κατά τα αναφερόμενα ποσοστά της επιφάνειάς τους και ανάλογα με τη χρήση τους και μελετώνται με τις προϋποθέσεις που αναλύονται στην παρούσα διάταξη και βασικό κριτήριο ένταξής τους στο περιβάλλον, αυτό της επαναφοράς του εδάφους στην αρχική του μορφή. Έχουν μία μόνο όψη επιφάνειας επίπεδης ή αποτελούμενης από επιμέρους συνεχόμενες επίπεδες επιφάνειες ή καμπύλες, ύψους ενός ορόφου. Το άθροισμα του μήκους των κατακόρυφων διόδων για επικοινωνία με τον περιβάλλοντα χώρο ή ανοιγμάτων για φωτισμό και αερισμό του υποκείμενου χώρου, μπορεί να είναι μικρότερο ή ίσο με το μήκος του περιγράμματος του κτιρίου, το δε μέγιστο πλάτος τους είναι 2,00 μ. Τα υπόσκαφα κτίρια εξασφαλίζουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό με τις διόδους αυτές, το μέγεθος των οποίων συσχετίζεται με την ανωτέρω ανάγκη και αξιολογείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή περιμετρικής διόδου στο υπόσκαφο κτίριο.*

**κε.** **Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων**, προσβάσιμος από τον δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως δύο (2,00) μ. και επιφάνειας έως δύο (2,00) τμ. για κτίρια μιας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά ένα (1,00) τμ. ανά 5 κατοικίες και μέχρι πέντε (5,00) τμ. μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολιογραφικά για τη χρήση αυτή.

**κστ.** **Διπλά ενεργειακά κελύφη** σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.

**κζ.** Η επιφάνεια έως 1,60 X 1,90 για **πρόβλεψη ή κατασκευή ανεγκυστήρα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανεγκυστήρα**, με την προϋπόθεση ότι ο ανεγκυστήρας θα ικανοποιεί τουλάχιστον τις προδιαγραφές, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα (ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70).

*Δεν προσμετρώνται στη δόμηση η επιφάνεια φρεατίου 1,60X1,90 μ. σε κτίρια, που προορίζεται για κατασκευή ανεγκυστήρα για εμποδιζόμενα άτομα, όταν δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής του. Εάν η επιφάνεια αυτή είναι εξ' αρχής ανοιχτή στο δάπεδο του ορόφου, για λόγους ασφαλείας κατασκευάζεται είτε περιμετρική τοιχοποιία, είτε δάπεδο σε συνέχεια του δαπέδου του ορόφου που μπορεί να αφαιρεθεί όταν χρησιμοποιηθεί το άνοιγμα για το σκοπό αυτό. Εάν η επιφάνεια κατασκευαστεί ενιαία χωρίς φρεάτιο, η στατική μελέτη πρέπει να προβλέπει την ασφαλή καθαίρεση του τμήματος της επιφάνειας που αντιστοιχεί στο μελλοντικό φρεάτιο, όταν αυτό διανοιχτεί.*

**κη.** Χώρος τοποθέτησης **μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου**.

**κθ.** Το καθαρό εμβαδόν **αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων** του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται. Σε κτίρια όλων των χρήσεων επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην [παρ.3 του άρθρου 15](#) και στην [παρ.2α του άρθρου 13](#), η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αιθρίου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου στο οποίο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης. Στην παραπάνω περίπτωση, ο ακάλυπτος χώρος του αιθρίου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.

**λ.** Οι **κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια)** και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20μ.

**λα.** Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την **ανεύρεση αρχαίων μνημείων**, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγιών αποστάσεων Δ ή δ και εντός του προκηπίου.

**λβ.** Οι επιφάνειες **μη προσβάσιμων χώρων, με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων**, με μέγιστο ύψος τα δύο (2,00) μ. κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή φυτεμένων επιφανειών και στοιχείων νερού, με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις που προκύπτουν από την υποβάθμιση των δαπέδων δωματίων κτιρίου ή δωματίων ορόφων.

**λγ.** **Ειδικά ως προς τα ψηλά κτίρια**, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και οι ακόλουθοι χώροι, εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης :

**λγα.** **Όροφοι ή τμήματα ορόφων που περιλαμβάνουν αποκλειστικά ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις** απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.



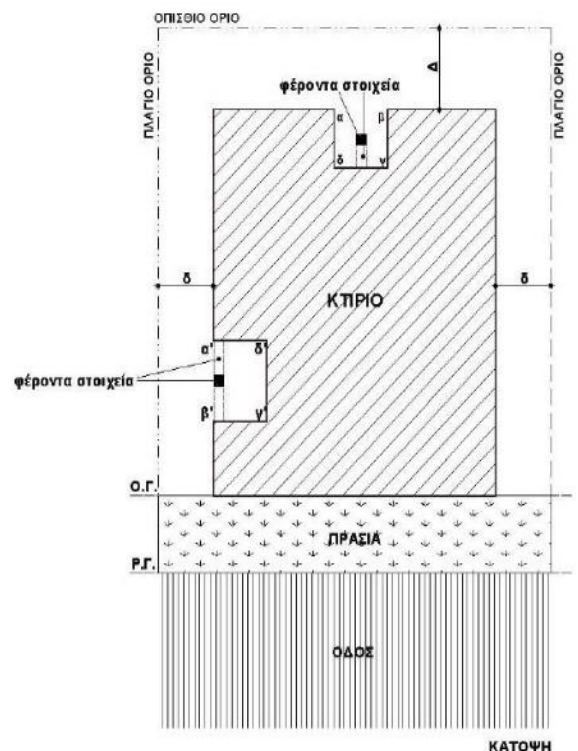
- λγβ. Χώροι που απαιτούνται** από τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς για την ενεργητική και παθητική πυροπροστασία, ιδίως κλιμακοστάσια διαφυγής και ανελκυστήρες.
- λγγ. Όροφои που απαιτούνται για τη στατική επάρκεια του κτιρίου** ή/και για λόγους αντισεισμικής προστασίας, εφόσον σε αυτούς δεν εγκαθίσταται καμία κύρια χρήση.
- λγδ. Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης** που απαιτούνται κατά τις οικείες διατάξεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου και οι απαραίτητες για τη λειτουργία των χώρων αυτών εγκαταστάσεις (υπέργεια γκαράζ), εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης και μέχρι ύψος που δεν υπερβαίνει το 10% του συνολικού ύψους τους. Για την κατασκευή ψηλών κτιρίων μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να ορίζεται ότι στα ψηλά κτίρια δεν εφαρμόζεται το παρόν για το ιδεατό στερεό. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4858/2021 (Α220), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 11

### Άρθρο 12 - Ποσοστό κάλυψης

1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το **60% της επιφάνειάς του**. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τμ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τμ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου.
  - β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή **τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής** μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.
  - γ) Σε οικοπέδο, **με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους**, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.
  - δ) **Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ.**
2. Σε **συνιδιόκτητα οικοπέδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία** που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971 (Α232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.
  3. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: **προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων**, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην **παράγραφο 5β του άρθρου 11** και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.
  4. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου **δεν προσμετρώνται** οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο :
    - α. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία.

Οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο των τμημάτων (α,β,γ,δ,α) και (α',β',γ',δ',α') του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, δεν προσμετρώνται στην επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία.
  - β. **Ανοιχτών και κλειστών εξωστών.**
    - γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις **ι', ια', ιβ'** (υπόγεια κτιρίων με β.χ. ή και κ.χ.), **ιγ'** (στεγασμένοι χ.σ. στον ακάλυπτο), **ιδ'** (θερμομόνωση), **ιε'** (θερμομόνωση - παθητικά υπάρχοντος), **κα'** (σεισμικός αρμός), **κβ'** (φέρουσα τοιχοποιία), **κγ'** (ανελκυστήρας οχημάτων), **κε'** (χώρος απορριμμάτων), **κστ'** (διπλά ενεργειακά), **κη'** (μετρητές φ.α.) και **λα'** (κατασκευές ΥΠΠΟ), της **παρ.6** του άρθρου 11.
    - δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.



ε. Αίθρων, ηλιακών αίθρων, οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων και κατακόρυφων φρεατίων του κτιρίου, ανεξαιρέτως διαστάσεων, στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από την στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους και μόνο για το τμήμα εκείνο που δεν καλύπτεται με ανωδομή.

στ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%.

ζ. Η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.

η. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

θ. Υπόγειοι και ημιυπόγειοι χώροι στάθμευσης κάτωθι ασκεπών αθλητικών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών σε αυτές διαμορφώσεων, αν η στάθμη των υπερκείμενων αθλητικών εγκαταστάσεων δεν ξεπερνά το ενάμιση μέτρο (1,50) από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους του περιβάλλοντος χώρου της εν λόγω περιοχής, υπό τις εξής προϋποθέσεις :

θα) η κλίση του εδάφους δεν ξεπερνά το έξι τοις εκατό (6%),

θβ) διαθέτουν τουλάχιστον πενήντα (50) θέσεις στάθμευσης,

θγ) το εσωτερικό ύψος των χώρων στάθμευσης δεν ξεπερνά τα δύο μέτρα και τριάντα εκατοστά (2,30 μ.), από τα φέροντα στοιχεία.

### Άρθρο 13 - Συντελεστής Όγκου (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

- Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:
  - (σ.ο.) = 5,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους,
  - (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.), για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια.

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο. :

α) Προσμετρώνται :

- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης (ο όγκος των χώρων του υπογείου που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω),
- ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθρων χώρων,
- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στις περ. β' (υπέργειοι χ.σ. σε σταθμούς αυτοκινήτων), δ' (κοινόχρηστα κλιμακοστάσια), ε' (κλιμακοστάσια αυτοτελούς), ιδ' (πατάρια), ιε' (σοφίτες), κζ' (πρόβλεψη ανελκυστήρα ΑΜΕΑ), λ' (κλειστά πατάρια), λβ' (προσβάσεις εγκαταστάσεων) και λγ' (χώροι ψηλών κτιρίων) της παρ.6 του άρθρου 11,
- ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική,
- ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται :

- όλες οι περιπτώσεις της παρ.6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ', λβ', λγ'.
- ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιζ]

Ο κλειστός χώρος της pilotis προσμετράται στον όγκο του κτιρίου.

3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002 (Α153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορούν να καθορίζονται κριτήρια χαρακτηρισμού κτιρίων ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Στην περίπτωση αυτή, με την απόφαση και τη διαδικασία της παρ.3 διενεργείται ο χαρακτηρισμός του κτηρίου ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με βάση ένα ή περισσότερα κριτήρια της απόφασης του πρώτου εδαφίου και εγκρίνεται το ύψος της χορηγούμενης παρέκκλισης.

### ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 13

## Άρθρο 14 – Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

Όπου στο παρόν άρθρο γίνεται αναφορά σε απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$ , εννοείται η υποχρεωτική απόσταση του νέου κτιρίου από το όριο της ιδιοκτησίας στην οποία θα ανεγερθεί.

Ενδεικτικά Παραδείγματα για θέση νέου κτιρίου : Παράδειγμα 1 + Παράδειγμα 2 (**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ**)

**1.** Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210), γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό :

- α) η όψη του κτιρίου **στο πίσω όριο του οικοπέδου** απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση  $\Delta$  από αυτό. Αν δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή.
- β) όταν στο **κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων** υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου και μικρότερη ή ίση του  $\delta$  από το κοινό όριο και έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση  $\delta$  από το κοινό πλάγιο όριο μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου που υπάρχει το παραπάνω κτίσμα του όμορου οικοπέδου. Σε κάθε άλλη περίπτωση το κτίριο δύναται να εφάπτεται στο κοινό πλάγιο όριο.
- γ) όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλάγιων ορίων του οικοπέδου **εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης** και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.
- δ) όταν **το όμορο οικοπέδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο**, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση  $\delta$ .
- ε) όταν το οικοπέδο βρίσκεται **σε περιοχές που προβλεπόταν, λόγω συστημάτων δόμησης που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν.1577/1985, η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο**, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου.
- στ) **αν στο δομήσιμο τμήμα** του οικοπέδου, που προκύπτει από την εφαρμογή των οικοδομικών γραμμών και των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$ , **δεν μπορεί να εξασφαλιστεί διάσταση πλευράς εννέα (9,00) μ.** σε κάθε διεύθυνση, τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$  μέχρι την εξασφάλιση πλευράς κτιρίου εννέα (9,00) μ. σε κάθε διεύθυνση και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.

Σε περίπτωση που υπάρχει υποχρέωση κάλυπτος χώρου και από τα δύο πλάγια όρια, το κτίριο τοποθετείται με πλάτος 9 μ. ισομοιράζοντας τους υποχρεωτικούς κάλυπτους χώρους από τα δύο πλάγια όριά του και με ελάχιστη διάσταση αυτών τουλάχιστον 1 μέτρου. Στην περίπτωση που το άθροισμα των δύο πλάγιων αποστάσεων είναι μικρότερο των 2 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται σε επαφή με το ένα όριο και απέχει το σύνολο της απόστασης από το άλλο όριο.

**ζ)** **σε γωνιακά οικοπέδα** αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος  $\delta \times \delta$  στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνεχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της περ. στ.

**η)** εάν **το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικοπέδα** το κτίριο εφάπτεται ή τοποθετείται σε απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$  από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 1 παρ.3ι](#)]

Για την εφαρμογή του εδαφίου η) σε υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, διευκρινίζεται ότι η απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$  ορίζεται σε 2,50 μ., εκτός εάν από ειδικά διατάγματα προστασίας παραδοσιακών οικισμών ορίζεται διαφορετικά.

**θ)** σε οικοπέδα όπου κατασκευάζονται **περισσότερα του ενός κτίρια**, και όταν αυτά δεν εφάπτονται, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι  $\delta$ .

**ι)** κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να εφάπτονται ή να απέχουν μεταξύ τους κατά **ελάχιστη απόσταση 2,50 μ., όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής** ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. **δεν ξεπερνά τα 8,50 μ..**

**2.** Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικοπέδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο μετά από την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.1577/1985. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση  $\Delta$  και όπου δεν εφάπτεται με τα πλάγια όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση  $\delta$ .

**3.** Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, **όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50 μ.)** και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του  $\Delta$  της παρ.1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.

**4.** **Εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση που εφάπτεται με τα όρια του οικοπέδου**, μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο. Ανοίγματα στις εσοχές αυτές δεν δημιουργούν δουλεία για τα όμορα οικοπέδα και προσμετρώνται στον υπολογισμό των ανοιγμάτων για την επάρκεια φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού.

**5.** Οι **χώροι κλιμακοστασίου** καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης δύο (2,00 μ.) μέτρων κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων. Οι **χώροι κύριας χρήσης** καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού εφόσον έχουν



ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης δ κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 14

### Άρθρο 15 - Ύψος κτιρίου – αφετηρία μέτρησης υψών – πλάτος δρόμου

**1.** Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής :

- α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ.,
- β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14,00 μ.,
- γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 17,25 μ.,
- δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 19,50 μ.,
- ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 22,75 μ.,
- στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6 ύψος 26,00 μ. και
- ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.

*Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, η διάταξη «για συντελεστή δόμησης έως» νοείται ως «για συντελεστή δόμησης έως και».*

**2.** **Επιτρέπονται παρεκκλίσεις** ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής :

- α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων**, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές :
  - για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 13,00 μ.
  - για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 18,00 μ.
  - για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 21,00 μ.,
- β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος** σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

**3.** Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του **μετρείται από την οριστική στάθμη του εδάφους** σε οποιαδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής.

**Σε οικοπέδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους**, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

**Σε περίπτωση υπογείου** με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cours anglaises) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση.

**4.** Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η **εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους** για την προσαρμογή του **στο κτίριο** με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από τη φυσική στάθμη του.

Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου **για οικοπέδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%**, η στάθμη του φυσικού εδάφους **μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ.**

**Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται** ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

*Η εν λόγω παράγραφος αποσκοπεί στην προσαρμογή της μελέτης του κτιρίου στο φυσικό έδαφος του ακινήτου και όχι το αντίστροφο, με στόχο τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος. Η παράγραφος 4 αναφέρεται στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου και δεν αφορά στις απαιτούμενες εκσκαφές για την κατασκευή του.*

**5.** Το κτίριο πλην εξωστών με τα κιγκλιδώματα και τα στηθαία ασφαλείας, αρχιτεκτονικών προεξοχών και αρχιτεκτονικών στοιχείων, ογκοπλαστικών προεξοχών και διακοσμητικών στοιχείων, κινητών συστημάτων σκίασης και κινητών προστεγασμάτων, που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικοπέδο οφείλει να εγγράφεται στο **ιδεατό στερεό**, που καθορίζεται:

- α)** στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5.Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου,
- β)** από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1.5,
- γ)** στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από

τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

#### ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΙΔΕΑΤΟΥ ΣΤΕΡΕΟΥ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ)

6. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής.

Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως μέγεθος Π για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της δόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν.

7. Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου.

Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού.

Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού.

Σε περίπτωση ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων με χωρητικότητα άνω των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) θεατών, για την κατασκευή ή τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται διανοίξεις ή διαμορφώσεις οδών και λοιπά συνοδά έργα, οι αρμοδιότητες της έγκρισης κυκλοφοριακών και λοιπών σχετικών τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών, της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή και της κατασκευής και επίβλεψης των αντίστοιχων έργων, ασκούνται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης των απαιτούμενων μελετών των περιπτώσεων του ανωτέρω εδαφίου.

Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν.3986/2011 (Α152), οι αρμοδιότητες της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικών αδειών ασκούνται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης της υψομετρικής μελέτης οδών.

8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν.3028/2002 (Α153), επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :

- α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων,
- β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ της παρ.6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,
- γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,
- δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.

Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.

### ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 15

#### Άρθρο 16 - Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου (και ΕΚΤ,ΟΙΚ)

- 1.Α. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό :

- α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία,
- β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία,
- γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,
- δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους,
- ε) αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάσει των προβλεπόμενων προδιαγραφών.

- B.** Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ , η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός (1,00) μ. όπου αφήνεται απόσταση  $\delta$  ή  $\Delta$  και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3) μ. Στοιχεία με πλάτος που υπερβαίνει τα παραπάνω όρια επιτρέπονται, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**2.** Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.

**3.** Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους  $1/10 \Pi$  (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου) και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου, όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή και κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3,00) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους δύο (2,00) μ. όταν η οικοδομική γραμμή δεν ταυτίζεται με την ρυμοτομική γραμμή και βρίσκονται εντός της ρυμοτομικής γραμμής. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$  του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 X \Delta$  ή  $1/4 X \delta$  από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παρ.1, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή. Εφόσον οι ανοικτοί εξώστες φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύονται.

**4.** Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους.

**5.** Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις :

- α)** Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως.

*Σε περίπτωση πανταχόθεν ελεύθερων κτιρίων ή γενικά κτιρίων που παρουσιάζουν περισσότερες της μιας συνεχόμενες όψεις (πολυγωνική κάτοψη), ο έλεγχος εφαρμογής του ανώτατου ορίου επιφάνειας κλειστών εξωστών που μπορούν να κατασκευαστούν σε αυτήν (ήτοι 20%), εξετάζεται σε κάθε όψη ξεχωριστά. Σε περίπτωση καμπύλης κάτοψης οι προϋποθέσεις της διάταξης εξετάζονται στο ανάπτυγμα της αντιστοίχης καμπύλης επιφάνειας της όψης.*

**β)** Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.

**γ)** (όχι ΕΚΤ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.

**δ)** Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$  του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 X \Delta$  ή  $1/4 X \delta$  και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.

*Το ίδιο ελάχιστο ύψος τηρείται και σε περίπτωση κλειστών εξωστών προς τον πίσω υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ενώ για το προκήπιο δεν υπάρχει σχετική δέσμευση με την προϋπόθεση ότι δεν αναίρεται η έννοια του εξώστη. Κατά συνέπεια, στην τελευταία περίπτωση, θα πρέπει να υπάρχει κενό μεταξύ της τελικής διαμορφωμένης στάθμης του εδάφους και του κλειστού εξώστη.*

#### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΞΩΣΤΩΝ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ)

**ε)** Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή κλειστών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες ή και από στοιχεία της παρ.1Α. Η πρόσβαση στους ανοικτούς εξώστες μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.

**στ)** Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βατή.

- 6.** (όχι ΕΚΤ) Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ., μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ.3] : Οι περιορισμοί της παρ.3 του άρθρου 16 σε σχέση με το πλάτος των εξωστών ισχύουν και στην περίπτωση πεζοδρόμων ή δρόμων ήπιας κυκλοφορίας της παρ.6.



7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ.
8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται **κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων**.
9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται **στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία** μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.

10. **Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ZNX)**, ηλιοθερμικά πάνελα αερισμού, φωτοβολταϊκά στοιχεία και συναφή, όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, εξωτερικές μονάδες κλιματισμού, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών θα πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Τα παραπάνω δύνανται να τοποθετηθούν εντός κλειστών εξωστών (έρκερ), εντός ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, εντός ανοικτών εξωστών, στα δώματα (με μέγιστο ύψος στηθαίου 1,50 μ.), σε μη προσβάσιμους χώρους (με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων) κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, στο χώρο της πιλοτής και άλλους, εφόσον εξασφαλίζεται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό ο αποκλεισμός της θέασης των παραπάνω συστημάτων στις όψεις του κτιρίου.

Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα (50) εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωματίων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών (3,00) μ. μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των παραγόμενων συμπυκνωμένων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

11. Σε περιπτώσεις κτιρίων που εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου όλα τα παραπάνω στοιχεία του άρθρου 16 δύνανται να εφάπτονται στα όρια ή και να έχουν απόσταση μικρότερη του ενός (1.00) μ.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 16

### Άρθρο 17 – Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις (και ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την **εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων** από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει.
- 2.α. **(όχι ΕΚΤ)** Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον **κατά τα 2/3 του παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται**, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες **σε οποιοδήποτε επίπεδο**, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους, ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.
- Κάθε επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Στις παραπάνω επιφάνειες συμπεριλαμβάνονται: **φυτεμένα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες, φυτεμένοι ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ.6 του άρθρου 11, φυτεμένοι υπαίθριοι χώροι, φυτεμένες εσοχές στο σώμα του κτιρίου, φυτεμένα δώματα ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και φυτεμένοι ανοικτοί εξώστες σε οποιοδήποτε επίπεδο.**
- Οι επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα και προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους.
- Στην περίπτωση που δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια έως 10% της επιτρεπόμενης κάλυψης, τότε ο υπολογισμός των 2/3 της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά τα ανωτέρω υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου.
- β. **(όχι ΕΚΤ)** Τα **προκήπια** είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.
- γ. Το **αίθριο** δύνανται να συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Εφόσον φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύεται.
- δ. Η επιφάνεια κάθε **διαμερούς ανοίγματος** και η επιφάνεια **κατακόρυφων φρεατίων** που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, που φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης.

[διευκρίνιση για τα 2γ και 2δ]

Κάθε ασκεπής επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών πάνω από την πλάκα υπογείου, συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Όσον αφορά στα κατακόρυφα διαμπερή ανοίγματα με οποιεσδήποτε διαστάσεις που φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους, σημειώνεται ότι συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης, έστω και αν δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου που προβλέπονται στην [παρ.16 του άρθρου 12](#). Έτσι, η επιφάνεια φύτευσης μπορεί να διανέμεται και σε εκτός των υποχρεωτικών ακαλύπτων, ακάλυπτους χώρους στο εσωτερικό του κτιρίου.

Οι επιφάνειες εδάφους που συμμετέχουν στη φύτευση δεν μπορεί να επιστρώνονται με διάτρητες πλάκες ή να χρησιμεύουν για τη διέλευση οχημάτων.

- ε. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου **προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους** του οικοδομικού τετραγώνου.
- στ. **(όχι ΕΚΤ)** Για **πρατήρια υγρών καυσίμων** ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παράγραφο 2α.

**8. Για τη χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης που αφορά την ανέγερση ή τον εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση πρατηρίου υγρών καυσίμων, ο υπολογισμός του υποχρεωτικού χώρου φύτευσης του οικοπέδου γίνεται βάση των προβλεπομένων στην παρ.2στ του άρθρου 17 του ν.4067/2012 κατά παρέκκλιση των οριζόμενων σε προεδρικά διατάγματα έγκρισης Ρυμοτομικών Σχεδίων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων.**

ζ. Σε κτίρια όπου **δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3** του υποχρεωτικού ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακαλύπτου υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί.

Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, κατ' εξαίρεση δύναται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης και οι διάδρομοι διέλευσης των οχημάτων εφόσον επιστρώνονται από διάτρητες πλάκες.

3. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω διαμορφώσεις :

α) **Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους** των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης συν – πλην ( $\pm 1,50$ ) μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους, που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

[Βλέπε διευκρινίσεις του [άρθρου 15 παρ.4](#)]

β) **(όχι ΕΚΤ) Η επίκωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου** τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικοπέδα με κλίση άνω του 17%.

Η επίκωση ή η προσπέλαση με γέφυρα στο κτίριο πρέπει να έχει τόσο πλάτος ώστε να εξυπηρετείται η κίνηση πεζών και η πιθανή είσοδος - έξοδος οχημάτων σε αυτό. Οι ανωτέρω διαμορφώσεις δεν πρέπει να προκαλούν σημαντική αλλοίωση του φυσικού εδάφους.

γ) **Κατασκευές, όπως** σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), πλατύσκαλα, αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, κOUR ανγκλαϊζ (cours anglaises), συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

Η παράγραφος εφαρμόζεται ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της παραγράφου α, δεδομένου ότι οι κατασκευές που περιγράφονται αποτελούν σημειακές παρεμβάσεις στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου για τη λειτουργική εξυπηρέτηση του κτιρίου.

4. **Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου**, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του παρόντος νόμου, επιτρέπονται :

α) **Τοιχία** για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί **τοίχοι** μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., **πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων** (αυλόθυρες – πορτοσιές), **φυτεύσεις, κOUR ανγκλαϊζ** (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ. καθώς και **στοιχεία εξυπηρέτησης** (πάγκοι, τραπέζια), **άθλησης και παιχνιδότοπων**. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ενάμισι (1,50) μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

β) **Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες** με τα πλατύσκαλά τους, πλατύσκαλα εισόδων, **μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών** και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι **παραπάνω κατασκευές** δύναται να κατασκευάζονται για τη σύνδεση των επιπέδων του ακαλύπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) **Κλίμακες κινδύνου** σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του

υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον ενός (1,00) μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

- δ) **Κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες** (στεγασμένα ή μη) **οχημάτων** κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν **σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη** αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. **Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.**
- ε) Ασκεπείς **κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές** (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.
- στ) **Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία**, κινητά ή σταθερά **συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων**, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές, **προστεγασματα και στέγαστρα**. Το μέγιστο πλάτος όλων των παραπάνω ισούται με  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ .
- ζ) **(όχι ΕΚΤ)** **Ενιαίοι χώροι στάθμευσης**, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ.6 του άρθρου 11.
- η) **Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.**
- θ) **Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης**, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
- ι) **Χώροι φυλακίων**, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
- ια) **(όχι ΕΚΤ)** **Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων**, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ.6 του άρθρου 11, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή.
- ιβ) **Ζεύξεις κτιρίων** ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Όσες από τις κατασκευές του άρθρου 16 και του άρθρου 17 επιτρέπονται μέσα στις αποστάσεις  $\Delta$  ή  $\delta$ , επιτρέπονται και μέσα στις αποστάσεις που αφήνονται λόγω της εφαρμογής της **παρ.1στ του άρθρου 14** του παρόντος νόμου.

5. **Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών** ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Ο.Σ.Κ. Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.
6. **Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων** του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται :
- α) **Η κατασκευή δεξαμενών** (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων-υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

Στα δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου που επιτρέπονται κάτω από τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου συμπεριλαμβάνονται και οι εγκαταστάσεις γεωθερμίας.

**β) (όχι ΕΚΤ)** Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 :

Για **οικόπεδα εμβαδού έως και εξακοσίων (600) τμ.** επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.

Σε **οικόπεδα εμβαδού από εξακόσια (600) τμ. έως χίλια (1000) τμ.** επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 80% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.

Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 100% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.

Σε **οικόπεδα εμβαδού άνω των χιλίων (1000) τμ.** επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 70% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 δύνανται να κατασκευαστούν εντός των ελαχίστων αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$  του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου του ακινήτου. Επίσης, δύνανται να κατασκευαστούν κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων εφόσον, η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον **σαράντα (40) εκατοστά** κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ.8Α]

Οι επεκτάσεις υπογείων χώρων γίνονται αποκλειστικά με βοηθητικές χρήσεις που περιγράφονται στο άρθρο 11. Στην επέκταση υπογείων μπορούν να περιλαμβάνονται θέσεις στάθμευσης, αποθήκες κατοικίας, αποθήκες ειδικών χρήσεων, λεβητοστάσια και μηχανοστάσια, μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη



διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, ΣΗΘΥΑ, υδατοδεξαμενές ή δεξαμενές συλλογής λυμάτων ή πισίνας.

Τυχόν κύριες χρήσεις που χωροθετούνται σε υπόγειο χώρο του κτιρίου εμπίπτουν στο περίγραμμά του, αποτελούν λειτουργικό προσάρτημα του και δεν μπορούν να βρίσκονται στην εκτός περιγράμματος του κτιρίου επέκταση.

γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.

7. **Επί των ακάλυπτων χώρων** του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παρ.2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές :

α) Πέργκολες.

β) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ. καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ενάμισι (1,50) μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. **Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.**

γ) Κατασκευές όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, κλίμακες κινδύνου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα-ράμπες (στεγασμένα ή μη), μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. **Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να κατασκευάζονται για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους, υπέργειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου.** Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν **σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη** αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.

ε) Συστοιχία λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης.

στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες.

ζ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων (όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές κλπ), σύμφωνα με το άρθρο 16.

η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, αντιθρομβικών συστημάτων, κλιματιστικών και αντλιών θερμότητας, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

θ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια, ύστερα από γνωμοδότηση του Αρχιτεκτονικού Συμβουλίου ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξή τους στο χώρο.

ι) Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής 1/2 Δ.

ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση.

ιβ) Οι εγκαταστάσεις των πρατηρίων, οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών και αερίων καυσίμων και τα στέγαστρά τους, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α' και ια' δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης.

ιγ) **(όχι ΕΚΤ)** Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ.6 του άρθρου 11.

ιδ) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

ιε) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιστ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιζ) **(όχι ΕΚΤ)** Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε της παρ.6 του άρθρου 11.

ιη) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

8. **(όχι ΕΚΤ)** Τα **προκήπια** διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

**A. Κάτω από την επιφάνειά τους**, εκτός των προβλεπόμενων στον παρόντα νόμο, επιπλέον επιτρέπονται :

*Η παρούσα παράγραφος Α ισχύει με την επιφύλαξη της παρ.2 του άρθρου 22 του Κτιριοδομικού κανονισμού (Απόφ. 3046/89 ΦΕΚ 59Δ') για τα οικόπεδα με πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο.*

- α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.
- β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.
- γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς.

δ) Διαπλατύνσεις των θεμελίων έως 0,30 μ. έξω από τις εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από δύομισι (2,50) μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση.

ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση δύο (2,00) μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης ενός (1,00) μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.

ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.

*Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστού χώρου στάθμευσης σε οικόπεδα με κλίση άνω του 20% στην πρασιά, αρκεί η στέγαση της πλάκας οροφής να γίνεται με φυτεμένη επιφάνεια. Η φυτεμένη επιφάνεια δεν έχει περιορισμό ελαχίστου πάχους εδάφους. Σε περίπτωση όμως που το πάχος εδάφους είναι μικρότερο των 40 εκατοστών τότε η φυτεμένη επιφάνεια δεν συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Οι συγκεκριμένες διαμορφώσεις δεν μπορούν να αναπτύσσονται σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου και καταλαμβάνουν μέγιστο πλάτος που αντιστοιχεί σε χώρο στάθμευσης το πολύ δύο αυτοκινήτων.*

η) Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα υπογείων ζεύξεων κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον ενός (1,00) μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους, κατά την παρ.5 του άρθρου 20 του ν.4067/2012.

**B. Στην επιφάνειά τους** επιτρέπονται, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του ν.4067/2012, εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση :

α) Πέργκολες, ασκεπίες κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα, στέγαστρα και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής.

β) Κατασκευές όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, εφόσον εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπερκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ., υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα - ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κατασκευές - στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10.Π και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ. όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Το ύψος του στεγαστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον πέντε (5,00) μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

ε) Τοίχια για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες - πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ. καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, σύμφωνα με το άρθρο 16,

ζ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

η) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ.6 του άρθρου 11,

θ) Υπέργειες ζεύξεις κτιρίων και τμήματα υπέργειων ζεύξεων κτιρίων κατά την παρ.5 του άρθρου 20, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

## 9. Περιφράγματα

α) Τα οικοπέδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων οικοπέδων και γηπέδων και των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές. Επιτρέπεται η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματοπλέγμα.

β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Τα περιφράγματα και τα αυλόθυρα – πορτασιές επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και εντός των ορίων αυτού ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν έχουν ύψος μεγαλύτερο από τρία (3,00) μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από ενάμισι (1,50) μ. Τα αυλόθυρα – πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων, που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης, έχουν μέγιστο ύψος τρία (3,00) μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους τριών (3,00) μ. ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Στην περίπτωση οικοπέδων εντός οικισμών χωρίς σχέδιο, αφετηρία μέτρησης των υψών για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος.

δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από ένα (1,00) μ. έως δύομισι (2,50) μ., το περίφραγμα κατασκευάζεται συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από δύομισι (2,50) μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως δύομισι (2,50) μ. και το έδαφος κλιμακώνεται ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως δύομισι (2,50) μ. και πλάτος τουλάχιστον ενάμισι (1,50) μ.

ε) Στα οικοπέδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από τρία (3,00) μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας

στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσσονται μόνον στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου.

## Άρθρο 18 - Φυτεμένα δώματα (ΟΙΚ)

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παρ.2 του άρθρου 23 του ν.4014/2011 (Α209), επιτρέπεται εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.

Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ. από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της στέγης και της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών και το αρδευτικό σύστημα περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παρ.2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.

Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.

Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παρ.2 του άρθρου 17.

### 2.α. Νέα κτίρια :

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν.4030/2011 (Α249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου.



Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου.

Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες.

### β. Υφιστάμενα κτίρια :

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ.1 του άρθρου 21 του ν.4030/2011 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία, απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους.

Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό Μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις.

**3.** Το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επί μέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης, που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή Φυτεμένης Επιφάνειας, προσδιορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

## Άρθρο 19 – Κατασκευές πάνω από το κτίριο (ΟΙΚ)

1. Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης.

2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερέο επιτρέπονται :

α) i. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, **χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης**, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος. Στην παραπάνω **συνολική** επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεατίο του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.

ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, **χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης**, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωματίων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών που συνολικά καλύπτουν το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. Στην παραπάνω **συνολική** επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεατίο του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.

Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 15.

β) **Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων** με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, **πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας** από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα διαχείρισης νωπού αέρα, ανεμιστήρες εξαερισμού και αντλίες θερμότητας.

γ) **Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα** (φυτεμένο ή μη) και φρεατίων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ.2.α) του παρόντος δύναται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων της μίας απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**21.** Οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 ισχύουν και για τις εργασίες που προβλέπονται στην περ. γ' της παρ.2 του άρθρου 19 του ν.4067/2012 σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης, του τελευταίου

ορόφου είναι και δικαιούχος της αποκλειστικής χρήσης του δώματος, χωρίς την προϋπόθεση ύπαρξης, κινητικών ή άλλων προβλημάτων. Η άδεια δόμησης εκδίδεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας διάταξης και κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας).

- δ) **Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας** τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. Όταν τα στηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στην άκρη της οριζόντιας προεξοχής του δαπέδου του δώματος, τότε η επιφάνεια της οριζόντιας προεξοχής θεωρείται ανοικτός εξώστης και προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών. Σε αυτήν την περίπτωση η παραπάνω επιφάνεια συνυπολογίζεται στην επιφάνεια του δώματος του κτιρίου. Στηθαία ή τμήματα στηθαίων του δώματος ή και της εγκιβωτισμένης στέγης δύνανται να αποτελούν ανεστραμμένα δοκάρια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
- ε) **Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα** μέγιστου ύψους 3,00 μ., **μόνιμες γλάστρες φυτών** και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στον χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας.
- στ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, **πέργκολες** που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα αποκλειστικά σε οριζόντια θέση και φωτοβολταϊκά πανέλα πάνω από τη στέγη αποκλειστικά ακολουθώντας την κλίση της.
- ζ) **Στέγες**. Απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης. Επιτρέπεται, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, ο εγκιβωτισμός της στέγης σε ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο σημείο της και μέχρι 1,50 μ. πάνω από αυτό, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού για τον αποκλεισμό της θέασης των συστημάτων της παρ.10 του άρθρου 16 στις όψεις του κτιρίου.
- η) η εγκατάσταση κατασκευών κεραιών για την παροχή ηλεκτρονικών επικοινωνιών σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν.4635/2019 (Α167).

3. **Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερέο** επιτρέπεται η τοποθέτηση :
- αλεξίκεραυτου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφώνου, κεραίας κινητής επικοινωνίας και κατασκευών κεραιών για την παροχή ηλεκτρονικών επικοινωνιών σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν.4635/2019 (Α167),
  - τεχνικών συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟΣ,
  - κατασκευές αντιθουρυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε υφιστάμενα ειδικά κτίρια για την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού. Οι κατασκευές αυτές τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον μισού (0,50) μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος τρεισήμισι (3,50) μ. μαζί με τη βάση στήριξής τους.
4. **Στα ψηλά κτίρια της παρ.97 του άρθρου 2**, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπονται :
- α. Μέχρι έξι (6) μέτρα πάνω από το μέγιστο ύψος :
    - αα. Οι κατασκευές της παρ.2, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα σε αυτήν. Ειδικά ως προς την περ.γ' της παρ.2, οι επιτρεπόμενες εντός των έξι (6) μέτρων κατασκευές περιλαμβάνουν και την απόληξη των κλιμακοστασίων με στάση ανεγκυστήρα στον τελευταίο όροφο ή στο δώμα, τα φρεάτια ανεγκυστήρων και τα μηχανοστάσια ανεγκυστήρων, εφόσον αυτά είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του.
    - αβ. Κατασκευές και εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες για τη συντήρηση και τον καθαρισμό των ψηλών κτιρίων, καθώς και για λόγους ασφαλείας.
    - αγ. Κατασκευές αντιθουρυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα).
    - αδ. Αρχιτεκτονικά και διακοσμητικά πετάσματα περιμετρικά του δώματος του κτιρίου, συνδεδεμένα με τις όψεις του.
  - β. Χωρίς περιορισμό ύψους :
    - βα. Οι κατασκευές και εγκαταστάσεις των περ. α' και β' της παρ.3.
    - ββ. Σημάνσεις ασφαλείας, εφόσον κρίνονται απαραίτητες από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 19

### Άρθρο 19Α - Ενεργειακό στέγαστρο

Η έγκριση της μορφής, της ογκοπλασίας και της ένταξης του ενεργειακού στεγάστρου στη μορφολογία του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του, καθώς και οι παρεκκλίσεις του δεύτερου εδαφίου του παρόντος χορηγούνται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Το ενεργειακό στέγαστρο δύναται να εγκαθίσταται κατά παρέκκλιση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής και του ιδεατού στερεού, να εξέχει του επιτρεπόμενου περιγράμματος του κτιρίου, και να έχει φέροντα ή διακοσμητικά στοιχεία στήριξης που εδράζονται πάνω στο κτίριο ή στον περιβάλλοντα αυτού χώρο, εντός του οικοπέδου ή γηπέδου. Τυχόν χώροι που δημιουργούνται εξ αυτού δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, στη δόμηση και στο ποσοστό των ημιυπαίθρων.

## Άρθρο 20 – Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους (ΟΙΚ)

### 1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για :

- α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,
- β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,
- γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές,
- δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

Οι παραπάνω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας και αισθητικής.

### 2. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις :

- α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υέργειων και υπόγειων) βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί κοινής ωφέλειας υποχρεούνται να κοινοποιούν τα σχέδια στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης.
- β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, των Περιφερειών και των Δήμων μετά από κοινοποίηση της μελέτης στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. Από τους ίδιους φορείς επιτρέπεται η εγκατάσταση των σταθμών αυτών χωρίς έκδοση άδειας στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και δωματίων δημοσίων κτιρίων. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.
- γ) Υέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
- δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

[διευκρίνιση για τις παρ.1 & 2]

Μέχρι την έκδοση των Υπουργικών Αποφάσεων που προβλέπονται, συνεχίζει να εφαρμόζεται η διαδικασία που ίσχυε προ της ισχύος του ν.4067/12 και όλες οι διατάξεις περί κατασκευών σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους της υπ' αριθμ. 52716/2001 Υ.Α. «Κατασκευές και εγκαταστάσεις σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης» ΦΕΚ1663/Β/2001 καθώς και η Εγκ.12/56990/28-3-2002. Οι κατασκευές αυτές υλοποιούνται κατόπιν έγκρισης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

### 3. Οι διατάξεις των περ. β και γ της παρ.1 και των περ. α και β της παρ.2 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων, όπως ορίζονται στον ν.998/1979 (Α289), μετά από έγκριση δασικής υπηρεσίας.

### 4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται. Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, αν μετά από την ανέγερση του κτιρίου έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου. Η κατασκευή αυτή πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας.

Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής, απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή, με την επιφύλαξη της τήρησης των διατάξεων ασφαλείας για την εγκατάσταση δικτύων κοινής ωφέλειας, μόνιμη ή κινητή για την εξυπηρέτηση του κτιρίου, όπως ράμπες, σκαλοπάτια, ζαρντινιέρες, επιτοίχιοι χειρολισθήρες για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, που προεξέχουν των όψεων των κτιρίων πλέον των δεκαπέντε (15) εκατοστών. Για να εξασφαλισθεί η προσβασιμότητα ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, μετά από αιτιολογημένη έγκριση της οικείας Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας, που εκδίδεται μετά από τη σύμφωνη γνώμη του οικείου δήμου, είναι δυνατή η τοποθέτηση κινητών ή προσωρινών κατασκευών, κατά παρέκκλιση της απαγόρευσης του προηγούμενου εδαφίου.

### 5. (ΕΚΤ) Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινοχρήστου Χώρου φορέα. Η ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται σε ύψος άνω των πέντε (5,00) μ., μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις.

Η ζεύξη κτιρίων μεταξύ των οποίων μεσολαβεί δημόσιος κοινόχρηστος χώρος, υπέργειως ή υπογείως, εγκρίνεται από τον αρμόδιο για τον



έλεγχου και τη διαχείριση του κοινοχρήστου χώρου φορέα, μετά την υποβολή μελέτης η οποία τεκμηριώνει επαρκώς την αναγκαιότητα της ζεύξης. Η ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

**Στο άρθρο 20 του ν.3982/2011 (Α143), όπως ισχύει, προστίθεται παράγραφος 10 ως εξής :**

**10. Σε περιοχές εκτός ρυμοτομικού σχεδίου με καθορισμένη βιομηχανική χρήση γης εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 20 του ν.4067/2012 (Α79). Επί των ζεύξεων που προβλέπονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 20 του ν.4067/2012 δύναται να εγκαθίσταται και να λειτουργεί μηχανολογικός εξοπλισμός για τη μεταφορά προϊόντων ή πρώτων υλών, τηρουμένων των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας. Οι ζεύξεις δύναται να διέρχονται από τους υποχρεωτικά οριζόμενους ακάλυπτους χώρους του γηπέδου.]**

- 6.** Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- 7.** Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση, η επέκταση ηλεκτρικής εγκατάστασης, υπέργεια ή υπόγεια, καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος (ΚΥΕ) για την ηλεκτροδότηση κοινοχρήστων χώρων που τους έχουν παραχωρηθεί για χρήση. Η εγκατάσταση πραγματοποιείται βάσει μελέτης συνταχθείσας από διπλωματούχο μηχανικό αντίστοιχης ειδικότητας, εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του οικείου δήμου και πραγματοποιείται από αδειούχο ηλεκτρολόγο εγκαταστάτη, σύμφωνα με την υπ' αρ. 101195/17.9.2021 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Β4654) και το εκάστοτε ισχύον πρότυπο του Ελληνικού Οργανισμού Τυποποίησης (ΕΛΟΤ) για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις.
- 8.** Στις περιπτώσεις υπέργειων και υπόγειων κατασκευών δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών, συμπεριλαμβανομένων των σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων, σταθμών διανομής και μέτρησης φυσικού αερίου, κεντρικών λεβητών ή μονάδων συμπαραγωγής για συστήματα τηλεθέρμανσης και σημείων επαναφόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, στις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, αλλά αυτές εκτελούνται βάσει μελετών και σχεδιαγραμμάτων της αρμόδιας κατά περίπτωση αρχής, μετά από κοινοποίηση της μελέτης στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, δεν απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ). Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και σε κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) που είναι προϋφιστάμενοι της έναρξης ισχύος του παρόντος.
- 9.** Κάτωθι των δημόσιων κοινόχρηστων χώρων του οικισμού επιτρέπεται η εγκατάσταση υπογείων ή ημιυπογείων χώρων στάθμευσης και των συνοδευτικών σε αυτές διαμορφώσεων, εφόσον η στάθμη των υπερκείμενων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων δεν ξεπερνά το ενάμισο μέτρο (1,50) από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους του περιβάλλοντος χώρου της εν λόγω περιοχής, υπό τις εξής προϋποθέσεις :
  - α) η κλίση του εδάφους δεν ξεπερνά το έξι τοις εκατό (6%),
  - β) διαθέτουν τουλάχιστον πενήντα (50) θέσεις στάθμευσης,
  - γ) το εσωτερικό ύψος των χώρων στάθμευσης δεν ξεπερνά τα δύο μέτρα και τριάντα εκατοστά (2,30 μ.), από τα φέροντα στοιχεία.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 20

### Άρθρο 20Α - Θόλοι αθλητικών εγκαταστάσεων

- 1.** **Υπάρχουν** στην έννοια των λυόμενων κατασκευών της περ. γ' της παρ.1 του άρθρου 20 του παρόντος οι αερούποστηριζόμενοι θόλοι, που προορίζονται για την κάλυψη υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων μαζικού αθλητισμού σε δημόσιους και δημοτικούς ανοιχτούς κοινόχρηστους χώρους, ανεξάρτητα του τρόπου αγκύρωσής τους στο έδαφος και των υλικών κατασκευής τους. Για τους αερούποστηριζόμενους θόλους, που τοποθετούνται στους προαναφερθέντες χώρους, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις που καθορίζουν τα ανώτατα ποσοστά κάλυψης από λυόμενες ή άλλες κατασκευές. **Για** την εγκατάσταση των κατασκευών αερούποστηριζόμενων θόλων απαιτείται έκδοση άδειας μικρής κλίμακας. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση της άδειας είναι :
  - α) μελέτη στατικής επάρκειας,
  - β) βεβαίωση του κατασκευαστή, ότι ο αερούποστηριζόμενος θόλος πληροί τις προδιαγραφές των Ευρωκωδίκων,
  - γ) βεβαίωση του επιβλέποντα μηχανικού, ότι έχουν εφαρμοστεί ορθώς οι τεχνικές οδηγίες της υπουργικής απόφασης της παρ.3.**Στις** περιπτώσεις εγκατάστασης σε δημόσιους και δημοτικούς ανοιχτούς χώρους της παρ.1 απαιτείται προ της έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας απόφαση έγκρισης του Δημοτικού Συμβουλίου.
- 2.** Με τις προϋποθέσεις της παρ.1 εγκαθίστανται αερούποστηριζόμενοι θόλοι :
  - α) Σε περιοχές που βρίσκονται σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης πολιτικής προστασίας, για την αντιμετώπιση έκτακτων

αναγκών.

- β) Σε χώρους άθλησης νομίμως υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός οικοπέδων ή γηπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων και στα προαύλια σχολικών κτιρίων για την κάλυψη σχολικών υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων.
3. Τα τεχνικά χαρακτηριστικά των αερούποστηριζόμενων θόλων που τοποθετούνται δυνάμει των παρ.1 και 2, το χρονικό διάστημα διατήρησης τους και κάθε άλλο σχετικό θέμα καθορίζονται με [κοινή απόφαση](#) των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Υποδομών και Μεταφορών και Πολιτισμού και Αθλητισμού.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 20Α

### Άρθρο 21 - Προσωρινές κατασκευές (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

*Η εφαρμογή του παρόντος άρθρου θα είναι δυνατή μετά την έκδοση της Υ.Α. της παρ.2*

- 1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται** σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο άρθρο 10 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, κατόπιν υποβολής απαραίτητων δικαιολογητικών και στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησής τους.
- 2. Οι κατασκευές αυτές οφείλουν να διαθέτουν πιστοποιητικό στατικής επάρκειας** σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές.  
Η θεμελίωσή τους πρέπει να γίνεται :
  - α. επί ξύλινων πασσάλων,
  - β. επί μεμονωμένων προκατασκευασμένων πεδίων σκυροδέματος, επιφάνειας μικρότερης ή ίσης του ενός τετραγωνικού μέτρου,
  - γ. επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους μικρότερου ή ίσου του 0,60 μ. και επί οποιουδήποτε άλλου προκατασκευασμένου στοιχείου, για το οποίο αποδεικνύεται η ευχερής απομάκρυνση και για το οποίο δεν απαιτείται έγχυτο σκυρόδεμα επί τόπου του έργου.
 Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ορίζεται το χρονικό διάστημα αδειοδότησης ανά είδος και επιφάνεια προσωρινής κατασκευής, καθώς και τα στοιχεία που απαραίτητα υποβάλλονται μαζί με την αιτιολογική έκθεση για την αναγκαιότητα της τοποθέτησης, στον αρμόδιο φορέα.
- 3. Σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, καθώς και σε καταστήματα που χρησιμοποιούν νόμιμα κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι έχουν παραχωρηθεί για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων ΚΥΕ επιτρέπεται και η χρήση ηλεκτρικών συσκευών θέρμανσης, φωτισμού, καθώς και ανεμιστήρων. Οι συσκευές αυτές είναι κατάλληλες για χρήση σε εξωτερικούς χώρους, φέροντας την κατάλληλη σήμανση.**

### Άρθρο 22 - Παρόδια στοά

*Στο άρθρο ρυθμίζονται θέματα για τις παρόδιες στοές, όπως αυτές προβλέπονται στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.*

- 1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο** της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.  
Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.  
Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης.
- 2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές :**
  - α) Το δάπεδό της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου.
  - β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ.
  - γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου.

- δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς.
- ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης.  
Για τον υπολογισμό της ελάχιστης υποχρεωτικής επιφάνειας φύτευσης κατ' εφαρμογή του [άρθρου 17 παρ.2α](#), υπολογίζεται κατ' αρχήν η επιφάνεια υποχρεωτικής φύτευσης επί του υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου. Μετά την αφαίρεση του 30% της επιφάνειας της παρόδιας στοάς, προκύπτει η τελικά η τελική υποχρεωτική επιφάνεια για φύτευση.
- στ) Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος τριών (3,00) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.
- ζ) Οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.

**3.** Σε κτίρια, στα οποία **δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη** από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των δήμων που δεν αναφέρονται στις περ. α', β' και γ' του άρθρου 10, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι τριάμισι (3,5) μέτρα. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται επιπρόσθετα εργασίες επισκευής ή και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό λόγω αλλαγών χρήσεων σε χώρους του κτιρίου.  
Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.

## Άρθρο 23 - Υφιστάμενα κτίρια (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

- Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται **νομίμως υφιστάμενο** :
  - αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,
  - αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν.1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν.2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν.4014/2011,
  - αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,
  - Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.
  - αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,
  - αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.
- Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη **υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.** Ειδικότερα :
  - Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.
  - Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.
  - Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά την μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.**  
Κατά τη μελέτη προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο, τηρούνται οι ειδικοί όροι δόμησης και οι διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο, έστω και αν αυτοί δεν ίσχυαν κατά την ανέγερση του υφιστάμενου κτιρίου, με εξαίρεση τις διατάξεις που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Για την εξυπηρέτηση των υπόψη ατόμων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του [άρθρου 26](#) και [27 παρ.2](#) του νόμου. Αναλόγως του είδους της προσθήκης πάντως, δέον να εξαντλείται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων περί εξυπηρέτησης εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπως πχ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.
- Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο** επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις :
  - Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής με την επιφύλαξη των προβλεπομένων



στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 25 του ν.4178/2013 (Α'174).

- β)** Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικά για τα κτίρια της παραγράφου 1.δ. του άρθρου 23 του παρόντος νόμου η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το νόμιμο περίγραμμα αυτών όπου αυτό ορίζεται ως το τμήμα εκείνο το οποίο δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, εάν αυτές είναι ευμενέστερες.

Όσον αφορά στις έννοιες «νομίμως υφιστάμενο κτίριο» και «νόμιμο περίγραμμα υφιστάμενου κτιρίου», διευκρινίζονται τα εξής :

α) στις περιπτώσεις α, β, γ, ε, και στ της παρ.1 του άρθρου 23, το νόμιμο περίγραμμα ταυτίζεται με το περίγραμμα του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου,

β) στην περίπτωση δ της παρ.1 του άρθρου 23, νόμιμο περίγραμμα του προϋφιστάμενου της 9η/8/55 κτιρίου είναι το τμήμα που δεν αντίκειται στο τυχόν ισχύον σχέδιο πόλεως και στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εφόσον είναι ευνοϊκότερες. Το ίδιο ισχύει και για τα εξαιρεθέντα από την κατεδάφιση κτίρια με τις διατάξεις του ν.1337/83.

Η καθ' ύψος προσθήκη κατά τα ανωτέρω επιτρέπεται στο νόμιμο περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν αυτό παραβιάζει τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις, εκτός του τμήματος του κτιρίου που βρίσκεται εντός προκηπίου.

Στο εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου επιτρέπονται εργασίες για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

Για τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή και η υπ' αριθμ. 86845/16-10-1999 Απόφαση «Ενίσχυση υφισταμένων κτιρίων» (ΦΕΚ 2036Β) καθώς και η Εγκύκλιος 40 (αρ.πρωτ.57621/24-9-97) ΥΠΕΧΩΔΕ «Προσθήκη καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΓΟΚ/85».

- 4.** Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγιών και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με τη στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και 30 εκατοστά. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δυόμισι μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό έως 30 εκατοστά.

- 5.** Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) **όμορων οικοπέδων**, είναι δυνατή η **λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων** των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) ιδιοκτητών **αυτοτελών ιδιοκτησιών του ίδιου κτιρίου**, είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση που για την λειτουργική ενοποίηση ή εσωτερική διαρρύθμιση απαιτούνται επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου και, κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον δεν θίγουν στύλους και δοκούς του φέροντος οργανισμού και μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές δύναται να πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ενοποιούνται, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός των συγκεκριμένων αυτών ιδιοκτησιών.

[σε συνδυασμό με τις υπ' αριθμ.13448/16-3-2012 και 13451/16-3-2012 ΥΑ (ΦΕΚ Α.Α.Π.116/9.10.2012)]

Για τη λειτουργική συνένωση χώρων του ίδιου ή ομόρων κτιρίων διακρίνονται οι κάτωθι περιπτώσεις :

Α) Συνένωση αυτοτελών ιδιοκτησιών εντός του ίδιου κτιρίου :

Αναλόγως του είδους των εργασιών και της χρήσης του προκύπτοντος χώρου, απαιτείται η εφαρμογή μιας εκ των τριών περιπτώσεων αδειοδότησης / ενημέρωσης του άρθρου 4 του νόμου. Στην περίπτωση εφαρμογής της διαδικασίας έγγραφης ενημέρωσης, πέραν των αναφερομένων στοιχείων στην παρούσα οδηγία εφαρμογής του άρθρου 4 παρ.3, υποβάλλεται και τεχνική έκθεση αρμοδίου μηχανικού με την οποία τεκμηριώνεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις / διασκευές.

Β) Συνένωση και λειτουργική ενοποίηση κτισμάτων όμορων οικοπέδων :

Για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, η οποία προϋποθέτει συναίνεση όλων των ιδιοκτητών των όμορων οικοπέδων, ακολουθούνται τα προβλεπόμενα στις υπ' αριθμ.13448/16-3-2012 και 13451/16-3-2012 Υπουργικές Αποφάσεις (ΦΕΚ Α.Α.Π.116/9.10.2012).

Γ) Λειτουργική συνένωση χώρων όμορων κτιρίων :

Εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις υπ' αριθμ.13448/16-3-2012 και 13451/16-3-2012 Υπουργικές Αποφάσεις (ΦΕΚ Α.Α.Π.116/9.10.2012).

### **Η «ορφανή» παράγραφος 32 του άρθρου 20 του ν.4258/14**

- 32.** Σε πέργκολα που υφίσταται νομίμως μετά από έγκριση της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής και πριν την ισχύ του ν.4067/2012 (Α79) δύναται να αντικαθίσταται η εγκεκριμένη κάλυψή της με προστατευτικό υλικό του οποίου το πάχος δεν δύναται να υπερβαίνει εκείνο της στέψης του εγκεκριμένου σκελετού της.

### **ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 23**

## Άρθρο 24 – Χαμηλά κτίρια

1. **Χαμηλό κτίριο** είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον **συντελεστή δόμησης** το πολύ 400 τμ. Στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στον **συντελεστή δόμησης** δεν υπερβαίνει τα 400 τμ.
2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από τον **συντελεστή δόμησης**, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, **οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.**
3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 και όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, **η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια ορίζεται σε  $\Delta=2,50$  μ.** Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Εάν δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.
4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. **επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ.,** καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 19.
5. **Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.**

6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

[σε συνδυασμό με το [άρθρο 11 παρ.3](#)]

*Σε περίπτωση οριζόντιας ή/και κάθετης συνιδιοκτησίας, η εφαρμογή της ευεργετικής διάταξης για τα χαμηλά κτίρια δεσμεύει όλο το οικοπέδο για κατασκευή αποκλειστικά χαμηλών κτιρίων. Ως εκ τούτου, για την έκδοση Άδειας Δόμησης απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών.*

## Άρθρο 25 – Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική ενεργειακή κατανάλωση (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Εάν το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), **στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης** του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30.6.2017 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β2367), **ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 5 %.**
2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), **ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%.** Αντίστοιχα, σε κτίρια χρήσεων πλην της κατοικίας, με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερη του 16% του Κτιρίου Αναφοράς, που παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%. Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης όπως LEED, BREAM και DGNB. Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver. Με έκδοση κοινής απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης και Επενδύσεων και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να επικαιροποιηθούν τα αποδεκτά διεθνώς αναγνωρισμένα πρωτόκολλα περιβαλλοντικής αξιολόγησης, καθώς και η ελάχιστη απαιτητή βαθμολογία για τον χαρακτηρισμό «εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση».
3. Ειδικότερα, για κτίρια μικτής χρήσης, κατοικίας και λοιπών χρήσεων, η αύξηση του συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται κατά τα ισχύοντα για τα ακίνητα με χρήση κατοικίας, όταν οι λοιπές χρήσεις περιορίζονται στο ισόγειο και τον ημιώροφο και η δόμηση των λοιπών χρήσεων είναι κατά μέγιστο το 50% της δόμησης κατοικιών. Στην περίπτωση χρήσης του αυξημένου συντελεστή δόμησης σε κτίριο κατοικίας που στη συνέχεια αλλάζει χρήση, για τη διατήρηση της επιπλέον δόμησης προσκομίζεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) πιστοποιητικό εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης.
4. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάσταση του κτιρίου, καθώς και τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας του υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του.
5. Για τα κτίρια εκτός κατοικίας της παρ.2 στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) κατατίθεται, επιπλέον της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης, και πλήρης ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν, ώστε να αποδεικνύεται

ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική απόδοση.

6. Μετά το πέρας της κατασκευής, συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και προσκομίζεται στην ΥΔΟΜ που εξέδωσε την άδεια :
- Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού, ότι το κτίριο κατασκευάστηκε τηρώντας τον ενεργειακό σχεδιασμό και τις ελάχιστες προδιαγραφές της ΜΕΑ.
  - Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, που αποδεικνύει την επίτευξη του ενεργειακού στόχου της ΜΕΑ.
  - Μόνο για τις περιπτώσεις κτιρίων της παρ.2 με χρήση άλλη, πλην της κατοικίας, πλέον των περ. α και β, να συμπληρώνεται και να προσκομίζεται πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης, που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη πρόσωπο.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων τήρησης των όρων του παρόντος, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

## Άρθρο 26 – Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Στους χώρους των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται :
- η οριζόντια και κατακόρυφη, αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων, σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Σχεδιάζοντας για Όλους»,
  - η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού και οπωσδήποτε τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών/ γυναικών).

Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης, τότε το ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.

**Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας** που ανεγείρονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους, χωρίς φραγμούς.

2. Η δυνατότητα **αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων** από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από **διακόσια (200)** άτομα, ή **ένας (1)** χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από **διακόσια (200)** άτομα.

*Κατά την εφαρμογή του παρόντος άρθρου θα πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψη η υπ' αριθμ.29467/13.06.2012 Εγκύκλιος 9 του Γρ. Μελετών ΑΜΕΑ / Γρ. Υπουργού ΠΕΚΑ (ανάρτηση στον ιστότοπο ΥΠΕΚΑ την 22.06.2012).*

3. **Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων**, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ.1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

4. **Στα υφιστάμενα πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014 (Α143) ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού**, όπως χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα, κινηματογράφοι, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες, ανταλλακτήρια, χώροι προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παρούσα γίνονται σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ.9 και ολοκληρώνονται μέχρι τις **31.12.2022**, με την επιφύλαξη της παρ.10 για



τα κτίρια όπου στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014 (Α143), με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια καθίστανται αυθαίρετα. Η αναστολή των κυρώσεων ισχύει αναδρομικά από την 1η.1.2021. Για τα κτίρια όπου στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014 η αναστολή των κυρώσεων ισχύει σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ.10.

Στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται απαιτούμενη συναίνεση των συνιδιοκτητών, οι ανωτέρω διαμορφώσεις δύναται να πραγματοποιηθούν από τον ενδιαφερόμενο και με δαπάνες του, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, κατόπιν απόφασης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν.4495/2017 (Α167), που εκδίδεται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, η οποία συνοδεύεται από :

- α) πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών για την διατύπωση απόψεων προς την Επιτροπή, τα αποδεικτικά κοινοποίησής της,
- β) τεχνική έκθεση μηχανικού, με την οποία τεκμηριώνεται ότι η προτεινόμενη διαμόρφωση δεν παρεμποδίζει τη λειτουργία των κοινόχρηστων μερών της πολυκατοικίας και των ιδιοκτησιών και
- γ) μελέτη στατικής επάρκειας, που αποδεικνύει τη στατική επάρκεια του κτιρίου μετά τις προβλεπόμενες διαμορφώσεις. Αν από την μελέτη στατικής επάρκειας προκύψει ότι απαιτούνται στατικές ενισχύσεις, αυτές πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη του ενδιαφερομένου, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός του χώρου που έχει την υποχρέωση διαμορφώσεων.

Ειδικά για τα υφιστάμενα κτίρια που μνημονεύονται στην παρούσα, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων - Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών - Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για ένα χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών / γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου φορέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, καθώς και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από εκατό (100) τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.

#### 5. **Εξαιρούνται από την υποχρέωση** διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου :

- α) τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ., ή το πεζοδρόμιο έμπροσθεν αυτών έχει πλάτος μικρότερο του 0,70 μ. (μη συμπεριλαμβανομένου του κρασπέδου), μέχρι να διαμορφωθεί ο εξωτερικός κοινόχρηστος χώρος κίνησης πεζών,
- β) τα κτίρια, των οποίων η προσαρμογή δεν είναι δυνατή χωρίς να θίγονται οι δοκοί και οι στύλοι τους ή απαιτείται να πραγματοποιηθούν άλλες σοβαρές παρεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό τους, οι οποίες δύναται να επηρεάσουν τη στατική επάρκειά του, όπως τεκμηριώνεται με Τεχνική Έκθεση Μηχανικού, κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν.4495/2017,
- γ) τα κτίρια, των οποίων η προσαρμογή θα προκαλούσε δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση για τον υπόχρεο ή τους υπόχρεους - εξαιρουμένων αυτών που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας - κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν.4495/2017. Με την ίδια απόφαση η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας δύναται να επιβάλλει εφαρμογή μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Η προσωρινή εξαίρεση έχει διάρκεια 3 έτη. Μετά τη λήξη της διάρκειας ισχύος της εξαίρεσης δύναται να επανυποβάλλεται σχετικό αίτημα.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα κριτήρια δυσανάλογης επιβάρυνσης.

Εξαιρούνται από την υποχρέωση αντίστοιχης διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον :

- αα) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των εκατό (100) τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,
- αβ) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των διακοσίων (200) τ.μ. και
- αγ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των εβδομήντα (70) τ.μ.

Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο.

#### 6. Κατά τη **διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών** (όπως ιδίως χώρων που προορίζονται για

την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών/ πεζοδρόμων/ πεζοδρομίων/ νησίδων, χώρων πρασίνου/ άλσεων, στάσεων/ αποβαθρών κ.λπ.) εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών/ οδεύσεις τυφλών/ κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5% / προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης κ.λπ., καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1.

Σε πεζοδρόμια και σε πεζοδρόμους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών.

**7. Καταργήθηκε με το άρθρο 27 του ν.4495/03.11.2017.**

**8.** Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, εφαρμόζονται στη σύνταξη, παρουσίαση της **μελέτης προσβασιμότητας**. Η μελέτη προσβασιμότητας περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων ενός έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής κίνηση ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Η Μελέτη Προσβασιμότητας αποτελεί μέρος της Αρχιτεκτονικής Μελέτης για κάθε νέο έργο και νέα μελέτη για κάθε υφιστάμενο κτίριο ή υπαίθριο δημόσιο χώρο το οποίο προσαρμόζεται ώστε να καταστεί προσβάσιμο. Η «Μελέτη Προσβασιμότητας Κτιριακού Έργου» αφορά στο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο του και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο περιβάλλοντος χώρου, σχέδια κατόψεων και τομών και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Η «Μελέτη προσβασιμότητας υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων» αφορά στην μελέτη και ανάπτυξη των εξωτερικών υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο γενικής διάταξης, διάγραμμα κινήσεων οχημάτων, ποδηλάτων, οχημάτων μικροκινητικότητας, καθώς και πεζών και ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων και κατασκευαστικές λεπτομέρειες.

Το περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας εξειδικεύεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

**9.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Εφόσον πρόκειται για κτίρια προστατευόμενα από τις διατάξεις του ν.3028/2002 (Α153), εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού.

**10. α)** Για την υλοποίηση των απαραίτητων διαμορφώσεων προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα των κτιρίων όπου στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014, δημιουργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας. Η ανάπτυξη, λειτουργία και συντήρηση της ανωτέρω ηλεκτρονικής πλατφόρμας ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Τα επιμέρους σημεία αναφοράς για την εφαρμογή της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες και του Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στη Σύμβαση για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες, που κυρώθηκαν με το άρθρο 1 του ν.4074/2012 (Α88), όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 71 του ν.4488/2017 (Α137), οφείλουν μέχρι την 30ή.9.2021 να καταχωρίσουν στην ανωτέρω ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας τα στοιχεία των κτιρίων, αρμοδιότητάς τους, στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014. Με την εμπρόθεσμη, κατά τα ανωτέρω, ολοκλήρωση της καταχώρισης των κτιρίων στην ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας, αναστέλλονται αναδρομικά από την 1η.1.2021 και μέχρι την 31η.12.2022 οι κυρώσεις της παρ.4. Μέχρι την προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί και οι απαραίτητες διαμορφώσεις των κτιρίων, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Για το ίδιο ως άνω χρονικό διάστημα αναστέλλεται και η υποχρέωση της παρ.3 του άρθρου 59 του ν.4495/2017 για τα εν λόγω κτίρια.

Οι προθεσμίες του παρόντος άρθρου δύναται να παρατείνονται, ακόμη και με αναδρομική ισχύ, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι τεχνικές λεπτομέρειες λειτουργίας της ηλεκτρονικής πλατφόρμας καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας, οι κατηγορίες και τα είδη των καταχωρούμενων δεδομένων των κτιρίων και ο τρόπος άντλησης και καταχώρισής τους, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα σχετικά με τα ανωτέρω.

**β)** Καταρτίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και εγκρίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Προσβασιμότητας (εφεξής αποκαλούμενο ως «Μητρώο»), υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, για την υλοποίηση του ελέγχου προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα των κτιρίων στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014. Ο έλεγχος προσβασιμότητας πραγματοποιείται, κατόπιν αυτοψίας, από Ελεγκτές Προσβασιμότητας, εγγεγραμμένους στο Μητρώο του προηγούμενου εδαφίου, οι οποίοι συντάσσουν πόρισμα ελέγχου για το επίπεδο προσβασιμότητας των ανωτέρω κτιρίων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Το Μητρώο υποστηρίζεται από πληροφοριακό σύστημα, το οποίο ακολουθεί κανόνες και πρότυπα για τη διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με τρίτα πληροφοριακά συστήματα, σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ της υπό στοιχεία ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 απόφασης του Υφυπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης

(B1301), και ιδίως με την ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η υλοποίηση, η τεχνική διαχείριση και η συντήρηση του ως άνω πληροφοριακού συστήματος ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Στο Μητρώο εγγράφονται αυτοδίκαια οι ήδη εγγεγραμμένοι στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, το οποίο έχει καταρτιστεί και λειτουργεί σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν.4030/2011 (Α249), και την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/54336/486/23.8.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (B3584), καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μηχανικός εγγεγραμμένος στα Μητρώα του Τ.Ε.Ε. με δικαίωμα εκπόνησης μελέτης ή επίβλεψης κτιριακών έργων (εφεξής αποκαλούμενοι ως «Ελεγκτές Προσβασιμότητας»), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και τα αναφερόμενα στην περ. (ε) της παρ.3 του άρθρου 4 της προαναφερθείσας υπουργικής απόφασης.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται το περιεχόμενο του Μητρώου, η διαδικασία εγγραφής, τήρησης και πρόσβασης σε αυτό, η διαδικασία ορισμού και επιλογής και ο αριθμός των ελεγκτών προσβασιμότητας ανάλογα με την επιφάνεια και τη χρήση του κτιρίου, το ύψος και η διαδικασία αποζημίωσης των ελεγκτών προσβασιμότητας για τους διενεργούμενους ελέγχους, η κατηγοριοποίηση των αποτελεσμάτων του ελέγχου, το πρότυπο του πορίσματος ελέγχου και κάθε άλλο ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του.

- γ) Οι απαιτούμενες εργασίες, προκειμένου τα κτίρια της παρ.4 του άρθρου 26 του ν.4067/2012 (Α79) να καταστούν προσβάσιμα από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, εφόσον δεν εμπίπτουν στην παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017, εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. (β) του άρθρου 28 του ν.4495/2017, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.
- δ) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Υποδομών και Μεταφορών, Εσωτερικών, Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας η δημοπράτηση των έργων διαμόρφωσης συνθηκών προσβασιμότητας των υφιστάμενων, πριν από την ισχύ του ν.4067/2012, κτιρίων όπου στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014, είτε μεμονωμένων είτε κατά ομάδες.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 26

### Άρθρο 27 - Ειδικές διατάξεις

- (ΟΙΚ)** Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, **επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου** που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
- (ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά τον χρόνο ανέγερσης τους, δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Στις περιπτώσεις της παρ.4 του άρθρου 26, για τις οποίες είναι υποχρεωτική η προσαρμογή και δεν εφαρμόζονται οι εξαιρέσεις της παρ.5 του ίδιου άρθρου, όταν απαιτείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σ' αυτά, η κατασκευή αυτών είναι υποχρεωτική, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών με δαπάνες του υπόχρεου ή των υπόχρεων κατά παρέκκλιση του κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας. Στις λοιπές περιπτώσεις που δεν είναι υποχρεωτική η προσαρμογή του κτιρίου, είναι δυνατή η κατασκευή ανελκυστήρα χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, μόνο κατόπιν αιτιολογημένης γνωμοδότησης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν.4495/2017, που εκδίδεται κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, συνοδευόμενης από αποδεδειγμένη πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών προς διατύπωση απόψεων προς την Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας. Αντίστοιχα σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση κάθε διάταξης, κανονισμού, συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας, η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου), που διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά από το πεζοδρόμιο στους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, καθώς και στους λοιπούς εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του ισόγειου και των λοιπών ορόφων υπέρ και υπό αυτό, εφόσον διαμένουν ως ιδιοκτήτες ή ένοικοι στα παραπάνω κτίρια, με απαραίτητη προϋπόθεση την εξασφάλιση της ασφάλειας των χρηστών, τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα. Η τοποθέτηση αναβατορίου για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών υπέρ του ενός ορόφου γίνεται βάσει τεχνικής μελέτης και ως προς μεν τη διαστασιολόγηση ακολουθεί τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ.9 του άρθρου 26 του παρόντος νόμου, ως προς δε τη διαδικασία τοποθέτησης, αδειοδότησης και συντήρησης, ισχύουν τα αντίστοιχα που



αφορούν σε ανεγκυστήρες.

3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 10 όσο και 25, η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.
4. **(ΟΙΚ)** Για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα:
- πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου.
  - βεβαίωση του δημάρχου για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου ή του γηπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον ίδιο.
  - υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1985, στην οποία να δηλώνεται ότι ο αιτών είναι κύριος του οικοπέδου ή του γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος απόκτησής του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του που επικαλείται για την παρέκκλιση.
- Για τα ανωτέρω τεμένη μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μινιάρεδων), με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων.
5. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** α. Για κτίρια του δημοσίου τομέα και των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς και αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.
- β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στον πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και εάν το κτίριο υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις του ν.3028/2002 (Α153), οι παρεκκλίσεις εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Η παρ.5 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α79), περί των ειδικών διατάξεων του νέου Οικοδομικού Κανονισμού, έχει εφαρμογή και προκειμένου για τον εκσυγχρονισμό, την επέκταση και την ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και εγκαταστάσεων εκπαίδευσης, οι οποίες ανήκουν κατά κυριότητα σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

6. Για τα ειδικά κτίρια επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για μεμονωμένα στοιχεία του κτιρίου, όπως οι καπναγωγοί, οι υδατόπυργοι και τα σιλό, καθώς και ως προς την κατασκευή περισσότερων του ενός υπογείων, που δεν υπολογίζονται στην επιφάνεια που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης.

Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΥΠΟΘΑ και αιτιολογημένη πρόταση του φορέα, στον οποίο υπάγεται από άποψη λειτουργίας το συγκεκριμένο κτίριο.

7. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης και με την τήρηση των διατάξεων του οικοδομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης κτιρίων τουριστικών καταλυμάτων εντός σχεδίου ή εντός οικισμού προ του έτους 1923, ή και η ανάπτυξη σ' αυτά δραστηριοτήτων, που επιτρέπονται από τις υφιστάμενες για την περιοχή χρήσεις γης, εφόσον :

- τα τουριστικά καταλύματα έχουν ανεγερθεί νόμιμα,
- έχουν συμπληρώσει διάρκεια μεγαλύτερη των είκοσι (20) ετών, από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης άδειας λειτουργίας,
- έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα τήρησης των μακροχρόνιων υποχρεώσεων από την υπαγωγή τους στις διατάξεις αναπτυξιακών νόμων .

Η παρέκκλιση δεν συμπεριλαμβάνει τμήματα των παραπάνω κτιρίων, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για την αρχική τους χρήση.

Οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης χορηγείται μετά από :

- Γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εάν το κτίριο είναι μνημείο ή βρίσκεται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, κατά τις διατάξεις του ν.3028/2002 (Α153).
- Καταβολή τέλους επανάχρησης του κτιρίου ίσου με το τέσσερα τοις εκατό (4%) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού, που διατίθεται αποκλειστικά για την εκτέλεση έργων ανάπτυξης και ανάδειξης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος στα διοικητικά όρια του Ο.Τ.Α. αυτού. Σε περίπτωση κατεδάφισης του κτιρίου για οποιονδήποτε λόγο, η παρούσα δεν ισχύει.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 27

## Άρθρο 28 – Εξουσιοδοτικές διατάξεις (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

- 1.** Με π.δ., που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.
- 2.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας. Η απόφαση αυτή είναι δεσμευτική για τις υπηρεσίες προς τις οποίες απευθύνεται και αναρτώνται στον διαδικτυακό τόπο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και στον διαδικτυακό τόπο e-Άδειες. Οι γνωμοδοτήσεις αυτές είναι δεσμευτικές για τις υπηρεσίες στις οποίες απευθύνονται από την ανάρτησή της στον δικτυακό τόπο «Διαύγεια».
- Διευκρινίζεται ότι για την έκδοση της προβλεπόμενης απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, θα πρέπει να έχουν υπάρξει διαφορετικές ερμηνείες των Υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για την εφαρμογή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ήτοι : ΥΔΟΜ, οικεία Δ/νση ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αρμόδια Δ/νση του ΥΠΕΚΑ). Την κίνηση της σχετικής διαδικασίας μπορεί να ζητήσει η περιφερειακή υπηρεσία, εφ' όσον η άποψή της διαφοροποιείται από αυτήν της αρμόδιας Δ/νσης του Υπουργείου.*
- 3.α)** Με π.δ., που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών, καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των φορέων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.
- β)** Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, όπως οι υποχρεώσεις και ευθύνες :
- του κυρίου του έργου
  - του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών
  - του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών
  - του γενικού εργολάβου του έργου
  - του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη
  - των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών
  - των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών.
- γ)** Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες, βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια π.δ. ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο π.δ. καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.
- 4.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες, μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.), με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.
- 5.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτίρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.
- 6.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζονται θέματα κτιριοδομικού περιεχομένου, που είτε απορρέουν από την εφαρμογή του παρόντος νόμου είτε με τη ρύθμισή τους:
- α.** βελτιώνονται η άνεση, καθώς και η υγεία ενοίκων και περιοίκων,
  - β.** βελτιώνονται η ποιότητα, η ασφάλεια, η αισθητική και η λειτουργικότητα των κτιρίων,
  - γ.** προστατεύεται το περιβάλλον, εξοικονομείται ενέργεια και προωθείται η έρευνα και παραγωγή στον τομέα της οικοδομής.
- Οι αναφερόμενες ρυθμίσεις είναι :
- α.** διαδικαστικές, όπως μελέτες και εκδόσεις πάσης φύσεως αδειών, αρμοδιότητες και ευθύνες για το έργο,
  - β.** λειτουργικές και κτιριοδομικές, όπως :
    - βα) χρήσεις κτιρίων για κατοικία, γραφεία, αναψυχή, βιομηχανία, εκπαίδευση, περίθαλψη, κοινωνική πρόνοια,
    - ββ) χρήσεις χώρων για διαμονή, συνάθροιση, υγιεινή, αποθήκευση, στάθμευση,
    - βγ) ειδικές λειτουργικές απαιτήσεις για άτομα με ειδικές ανάγκες, ασφάλεια, υγεία,
    - βδ) φωτισμός, ηλιασμός, αισθητική κτιρίων,
    - βε) εσωτερικές εγκαταστάσεις υδραυλικές, ηλεκτρικές, μηχανολογικές,
  - γ.** Κατασκευαστικές και ποιοτικές όπως :
    - γα) φυσική των κτιρίων για θερμομόνωση, ηχομόνωση, ακουστική, πυροπροστασία, πυρασφάλεια,
    - γβ) δομικά υλικά,
    - γγ) κτιριοδομικά στοιχεία των κτιρίων που αφορούν σε χωματομετρικές εργασίες, θεμελιώσεις, ικρίσματα, φέρουσα κατασκευή, κατασκευή πλήρωσης, δάπεδα, ανοίγματα, στέγες, προεξοχές,

γδ) κατασκευές που εξυπηρετούν τα κτίρια όπως σιλό, δεξαμενές, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, λύματα, απορρίμματα.

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, επιβάλλονται περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς τη χρήση δομικών υλικών και δομικών στοιχείων για λόγους αισθητικής, εθνικής οικονομίας, ασφάλειας και προσαρμογής στο περιβάλλον.
8. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας, καθώς και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης, δύναται να αντικαθίσταται, αναθεωρείται και συμπληρώνεται ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων, προκειμένου τα κτίρια και τα δομικά έργα να πληρούν τις απαιτήσεις του παρόντος και να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις σχεδιασμού και τεχνολογίας.
9. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού για θέματα ενεργητικής πυροπροστασίας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού σε θέματα λειτουργικότητας κάθε ειδικής χρήσης δύναται να καθορίζονται, σε κτίρια που ανεγέρθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του π.δ. 71/1988 (Α32), απαιτήσεις που αφορούν στην πυροπροστασία τους.
10. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να εκδίδεται Τεύχος Οδηγιών προς εξειδίκευση των διατάξεων του παρόντος μέσω περιγραφών, σχεδιαγραμμάτων, παραδειγμάτων και κάθε άλλου μέσου, που δύναται να συνδράμει την κατανόηση και την ορθή εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος.

**11.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, κατόπιν γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, μετά από εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, δύναται να εξειδικεύονται οι προϋποθέσεις της περ. θ) της παρ.4 του άρθρου 12 και της παρ.9 του άρθρου 20, καθώς και να θεσπίζονται νέες.

## Άρθρο 29

1. Η ισχύς της διάταξης του **τρίτου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 8 του ν.4030/2011** αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.
2. Η **θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων** (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής.
3. Στην **παρ.9 του άρθρου 6 του ν.4030/2011** οι λέξεις «κατά τον χρόνο» αντικαθίστανται από τις λέξεις «ανεξάρτητα από το χρόνο».
4. Στην **παρ.12 του άρθρου 7 του ν.4030/2011** η λέξη «αμοιβών» αντικαθίσταται από τη λέξη «εισφορών».
- 5.α. Η **ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται κατά τρία έτη**. Οικοδομικές άδειες, οι οποίες είχαν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του ν.4030/2011 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.
  - β. **Οι διατάξεις του άρθρου 7 του ν.4030/2011** εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους, μετά την παραπάνω ημερομηνία.
  - γ. Στο **άρθρο 9 παράγραφος 5 του ν.4030/2011** η λέξη «ΥΔΟΜ» αντικαθίσταται από τις λέξεις «αρμόδια υπηρεσία του Δήμου».
  - δ. Στην **παράγραφο 11 του άρθρου 24 του ν.4014/2011** μετά το εδάφιο: «Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται» προστίθενται εδάφια τα οποία έχουν ως εξής: «Για τη διαγραφή των προστίμων μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερόμενου η οποία συνοδεύεται από: 1) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και 2) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.»  
 Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το



χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου.

6. Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. (α) της παρ.3 του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ795), έως την **31η Δεκεμβρίου 2024**, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην περ. (γ) της παρ.5 του άρθρου 42 του ν.4495/2017 (Α167). **Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία συνοδεύεται από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό και γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.**
7. Στο τέλος της **παρ.3 του άρθρου 45 του ν.4030/2011** προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής : «Στην περίπτωση των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών διατηρητέων οικισμών και των οικιστικών συνόλων, που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου είναι τέσσερα έτη.»
8. Στην **παράγραφο 1 του άρθρου 3 του ν.4030/2011** μετά τις λέξεις «διοικητικών οργάνων» προστίθεται η φράση «**εκτός της γνωμοδότησης** του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου,».
9. Στην **παρ.2 του άρθρου 3 του ν.4030/2011** μετά τις λέξεις «η έγκριση δόμησης» προστίθεται η φράση «, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου όπου απαιτείται».

### ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 29

#### Άρθρο 30 - (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

- 1.α. Στην **παράγραφο 2 του άρθρου 1 του Π.Δ.340/1990**(Α'135) προστίθεται εδάφιο στ' ως εξής : «στ. Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής».
- β. Η **περίπτωση ε' του στοιχείου ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Π.Δ.51/1988**(Α'19), όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως ακολούθως : «ε) Οι κατευθύνσεις για το σχεδιασμό των Γ.Π.Σ. και ΣΧΟΟΑΠ των Δήμων των παραπάνω Ρυθμιστικών Σχεδίων.»
2. Οι ρυθμίσεις των **παραγράφων 1 έως 5 του άρθρου 8 του ν.4002/2011** εφαρμόζονται και επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων της παρ.1Α του άρθρου 2 του ν.2160/1993, τα οποία κατασκευάζονται, σε γήπεδα τουλάχιστον 50.000 τμ., εντός πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον είχε υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.4002/2011.
- 3.α. Στο **άρθρο 24 του ν.4014/2011** προστίθεται παράγραφος 27 ως εξής : «27. Για τα κτίρια, που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής παραβόλου για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.»
- β. Στην **παράγραφο 1α του άρθρου 24 του ν.4014/2011** προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής : «Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.»
- γ. Στο **άρθρο 26 παράγραφος 2 του ν.4014/2011** η ημερομηνία «31.12.2011» αντικαθίσταται από την ημερομηνία «30.6.2012» και διαγράφονται οι λέξεις «και επέρχονται οι συνέπειες των παραπάνω διατάξεων».
- δ. **Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του ν.3982/2011 (Α143), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.4014/2011 (Α209), απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας, η βεβαίωση περαιώσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31.5.2013 από το πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε.**
- ε. Στο τέλος της **παρ.18 του άρθρου 24 του ν.4014/2011** προστίθεται το εξής εδάφιο : «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση των ρυθμίσεων του από 17.2.1998 Π.Δ. «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» (Δ'125/1998). Σε περίπτωση διαπλάτυνσης του οδικού δικτύου οι κύριοι των αυθαίρετων κατασκευών δεν δικαιούνται αποζημίωσης για τις αυθαίρετες κατασκευές.
- στ. Στην **παράγραφο 2 (α) του άρθρου 3 του από 14.6.2011 Π.Δ.**(Δ'187) μετά τις λέξεις «πολιτισμού» προστίθενται οι λέξεις «, όπως μουσείων».
4. Στο **άρθρο 24 του ν.4014/2011** προστίθεται παράγραφος 28 ως εξής : «28. Για την εφαρμογή της περίπτωσης βγ' της παραγράφου 24 του άρθρου 24 του παρόντος, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 49 του ν.4030/2011 η επιτροπή της παρ.9 του άρθρου 24 του παρόντος αποφαινεται για το σύνολο των μέχρι τις 28.2.2012 υποβληθεισών αιτήσεων και εν συνεχεία για το σύνολο των αιτήσεων, που υποβάλλονται από 1.3.2012 και μέχρι 30.6.2012.»

5. Η περίπτωση β' του άρθρου 8 του ν.3027/2002 καταργείται, αφότου ίσχυσε.
6. Στο άρθρο 24 του ν.4014/2011 προστίθεται παράγραφος 29 ως ακολούθως : «29. Δεν θεωρούνται αυθαίρετα κατά την έννοια των διατάξεων του παρόντος κτίρια που έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με νόμιμη οικοδομική άδεια, πριν από την επιβολή κατασκευής παρόδιας στοάς από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, για το λόγο μη τήρησης της υποχρέωσης αυτής.»

## Άρθρο 31 - Ρύθμιση πολεοδομικών θεμάτων (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Η έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παραγράφου 9β του άρθρου 25 του ν.2508/1997. Εξαιρούνται οι πολεοδομικές αναπτύξεις που ρυθμίζονται από ειδικό νομοθετικό πλαίσιο (όπως οι διατάξεις για την πολεοδόμηση στρατοπέδων, δημοσίων ακινήτων κ.ά. που εγκρίνονται σύμφωνα με τις οικείες ειδικές διατάξεις, καθώς και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις – τροποποιήσεις οι οποίες εγκρίνονται βάσει των διατάξεων των παραγράφων ΙΙ ΣΤ.39 του άρθρου 186 και ΙΙ.19 του άρθρου 280 του ν.3852/2010 (Α'87), που εξακολουθούν να ισχύουν.  
Για την έκδοση του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του παρόντος και οι περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτικών πολεοδομήσεων. Θέματα για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι την 9η Απριλίου 2012 το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο, εγκρίνονται με τη γνωμοδότηση του συμβουλίου αυτού. Ο κατά περίπτωση αρμόδιος Υπουργός δύναται να ζητήσει τη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου του, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ.6 του άρθρου 45 του ν.4030/2011 (Α'249).
2. Καταργήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 6 του ν.4315/24.12.2014.
- 3.α. Η παρ.1 του άρθρου 39 του ν.4030/2011(Α249) αντικαθίσταται ως εξής :  
«1. Η εποπτεία λειτουργίας των Οικοδομικών Συνεταιρισμών (Ο.Σ.) ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με το ν.1667/1986(Α'196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διατηρεί τις αρμοδιότητές του μόνο για τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θέματα ενέργειας.»
- β. Τα δύο τελευταία εδάφια της παρ.6 του άρθρου 39 του ν.4030/2011 αντικαθίστανται ως εξής :  
«Η απόφαση ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής κοινοποιείται αμελλητί με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, με παραγγελία να μην εκδίδουν άδειες δόμησης για όσο διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. προκειμένου να προβούν στη σύνταξη των μελετών για τα έργα υποδομής και μέχρι την υλοποίηση αυτών κατά τις διατάξεις της παραγράφου 10.  
Οι Ο.Τ.Α. που αναλαμβάνουν την εκπόνηση των μελετών και την κατασκευή των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των Ο.Σ., εντάσσουν αυτά στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματά τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»
- γ. Το πρώτο εδάφιο της παρ.7 του άρθρου 39 του ν.4030/2011 αντικαθίσταται ως εξής :  
«Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις προηγούμενες παραγράφους για Ο.Σ. των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μετά την ισχύ του Π.Δ.17/1984 και οι οποίοι δεν έχουν ολοκληρώσει την κατασκευή των έργων υποδομής, εάν έχουν εξαντληθεί οι προθεσμίες του άρθρου 8 παρ.5 του Π.Δ.93/1987 μπορούν μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους, να επιλέξουν τη σύναψη συμβάσεων με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιον άλλον τρόπο δεσμευτούν συμβατικά.»
- δ. Η παρ.12 του άρθρου 39 του ν.4030/2011 αντικαθίσταται ως ακολούθως :  
«12. Όσοι Ο.Σ. αναλάβουν την εκτέλεση των έργων υποδομής στην έκτασή τους, οφείλουν να τα ολοκληρώσουν εντός της προθεσμίας της παραγράφου 3, διαφορετικά διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της Περιφέρειας και τα έργα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α.»

~~Άρθρο 32~~ Καταργήθηκε με το άρθρο 138 του ν.4759/09.12.2020.

## ΕΓΓΡΑΦΑ άρθρου 32

## Άρθρο 32Α

Σε ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, στις οποίες έχει επέλθει αυτοδίκαιη άρση λόγω παρέλευσης της δεκαοκτάμηνης προθεσμίας από τον δικαστικό καθορισμό τιμής μονάδας, οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες μπορούν να υποβάλουν προς τον υπόχρεο φορέα καταβολής της αποζημίωσης, με κοινοποίηση στην αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, αίτηση και υπεύθυνη δήλωση για τη διατήρηση της απαλλοτρίωσης και την καταβολή της δικαστικά καθορισμένης προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης μέχρι και τις 31.12.2024. Αν το αίτημα γίνει δεκτό από τον ως άνω υπόχρεο φορέα καταβολής αποζημίωσης με απόφασή του, μόνο τότε υποχρεούται στην καταβολή της αποζημίωσης και δεν επιτρέπεται η καθ' οιονδήποτε τρόπο αύξηση της δικαστικώς καθορισθείσας τιμής της αποζημίωσης ή η αναζήτηση τόκων υπερημερίας.

## Άρθρο 33 - Χρηματοδότηση και ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 33, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του ν.2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίστευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.
- 2.α. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από τον τομέα που προσδιορίζεται από κλειστή τεθλασμένη γραμμή, η οποία χαράσσεται σε απόσταση διακόσια πενήντα (250) μέτρα από τα όρια του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου. Όταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η απόσταση μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυναμένη να φθάνει τα πεντακόσια (500) μέτρα. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το ακριβές μέγεθος της παραπάνω απόστασης. Ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3. Το μερίδιο ακινήτων τα οποία είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως ισχύει, μειώνεται κατά 40%, ενώ σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά 60%.
  - β. Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου και μπορεί να αναρτάται στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίους ή νομείς των υποκείμενων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίους ή τους νομείς αυτών.
  - γ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή κτηματογράφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών.
3. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την προηγούμενη παράγραφο, ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.
4. Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.



5. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Εισφορά μέχρι 500 ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος αναπροσδιορίζει το ποσό της εισφοράς και προβαίνει σε συμπληρωματική βεβαίωση. Σε συμπληρωματικές επίσης βεβαιώσεις προβαίνει ο δήμος και σε κάθε περίπτωση που διαπιστωθεί δικαστικά διαφορά προσώπων υπόχρεων. Για την καταβολή των συμπληρωματικά βεβαιούμενων εισφορών σε δόσεις εφαρμόζεται το πιο πάνω τρίτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.
6. Η εισφορά και το ποσό της κατά την παράγραφο 1 συμμετοχής του οικείου δήμου φέρεται στον προϋπολογισμό εσόδων του δήμου με ιδιαίτερο κωδικό αριθμό και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την καταβολή των αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης των κοινόχρηστων χώρων, για τους οποίους έγινε ο υπολογισμός και η βεβαίωση της εισφοράς. Χρησιμοποίηση του προϊόντος είσπραξης της εισφοράς για άλλους σκοπούς συνιστά, εκτός των άλλων συνεπειών, και βαριά κατά τον Ποινικό Κώδικα παράβαση καθήκοντος για όλα τα όργανα του δήμου, αιρετά ή όχι, που συμπράττουν στην ανεπίτρεπτη χρησιμοποίηση.
7. Όταν αρχίσει η πραγματοποίηση εσόδων από την είσπραξη της εισφοράς ο δήμος ζητά από το αρμόδιο δικαστήριο, εφόσον απαιτείται, τον προβλεπόμενο από τις σχετικές διατάξεις προσωρινό προσδιορισμό της τιμής μονάδας και στη συνέχεια παρακαταθέτει σταδιακά και τμηματικά, ανάλογα με το διαθέσιμο προϊόν της εισφοράς, τις σχετικές αποζημιώσεις για τη συντέλεση των απαλλοτριώσεων και τη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων για τους οποίους προορίζεται η εισφορά.
8. Στην περίπτωση που η εισφορά προσδιορίστηκε και βεβαιώθηκε για τμήμα μόνο της επιφανείας του κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με το παρόν, επαναλαμβάνεται η διαδικασία για το υπόλοιπο τμήμα της επιφάνειας του μερικά ή ολικά.
- 9.α) Οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως και 8 του παρόντος εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις περί εισφορών των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα, για τα ακίνητα ή τα τμήματα των ακινήτων που είναι προς απαλλοτρίωση, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδίου και εφόσον τα ακίνητα αυτά δεν έχουν αποκατασταθεί.
- β) Οι διατάξεις της παραγράφου 2 εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε απαλλοτριώσεις για τη δημιουργία ή τη διάνοιξη κοινόχρηστων χώρων, πλην οδών εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνέχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, που έχουν κηρυχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7./16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος και του ν.5269/1931 και δεν έχουν συντελεστεί ή εκκρεμούν κατ' αυτών ενστάσεις ή προσφυγές ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών. **Εκκρεμείς πράξεις αναλογισμού που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 νομοθετικού διατάγματος (Α228) και του ν.5269/1931 (Α274) για τις απαλλοτριώσεις του προηγούμενου εδαφίου ανακαλούνται αυτοδίκαια.** Στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι αποζημίωσης είναι και υπόχρεοι αποζημίωσης/ειδικής εισφοράς, επέρχεται συμψηφισμός δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Τυχόν καταβληθέντα ποσά λόγω αυταποζημίωσης δεν αναζητούνται.
10. Το Πράσινο Ταμείο μπορεί να χρηματοδοτεί από τους πόρους του, τους δήμους για την απόκτηση και αποζημίωση των κοινοχρήστων αυτών χώρων. Ποσοστό ίσο προς το 70% της χρηματοδότησης, το οποίο εισπράττεται από τον οικείο δήμο ως ειδική εισφορά, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους του παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου.

### Άρθρο 34 - Μεταβατικές διατάξεις (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

Οικοδομικές άδειες σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους είτε σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεων του παρόντος είτε σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεων, που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους.

### Άρθρο 35 - Καταργούμενες διατάξεις (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη, η οποία είναι αντίθετη στις ρυθμίσεις του παρόντος, με την επιφύλαξη της παραγράφου 5 του άρθρου 1 και του άρθρου 34.

*Διευκρινίζεται ότι διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας οι οποίες δεν είναι αντίθετες με τις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου εξακολουθούν να ισχύουν. Ενδεικτικά αναφέρονται το άρθρο 27 παρ.1 του ν.1577/85 και ο Κτιριοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ59Δ/89) όπως ισχύει, πλην των συγκεκριμένων διατάξεων που τροποποιούνται ρητώς από τον παρόντα νόμο (π.χ. το ελεύθερο ύψος του κύριου χώρου).*

## Άρθρο 47Α -

Αν μέχρι την ημερομηνία έναρξης του ν.4067/2012 έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση διοικητικής πράξης άδειας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η προθεσμία έκδοσης παρατείνεται έως τις **30.4.2018**.

## Άρθρο 48 - Έναρξη ισχύος

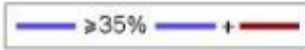
Η ισχύς του παρόντος αρχίζει τρεις (3) μήνες από την ψήφισή του, εκτός από τις διατάξεις των άρθρων 27 παράγραφος 4, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 και 47 η ισχύς των οποίων αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 9 Απριλίου 2012  
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
**ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ**

## Παραδείγματα Α.Η.Χ.

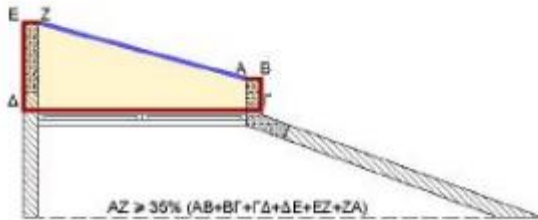
### Παραδείγματα Ανοικτών Ημιπαϊθριών Χώρων



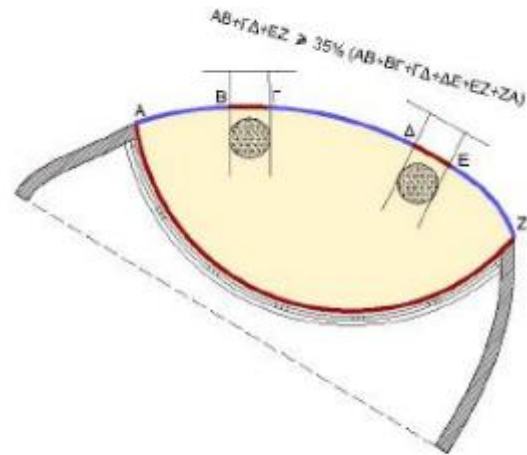
— μήκος ανοικτών τμημάτων ανοικτού ημιπαϊθριού χώρου

— μήκος κλειστών τμημάτων ανοικτού ημιπαϊθριού χώρου

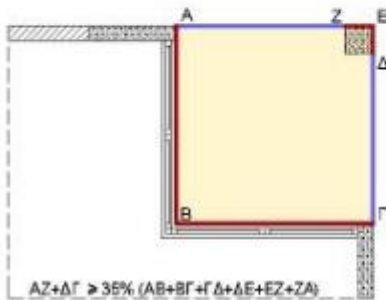
— ανοικτός ημιπαϊθριός χώρος



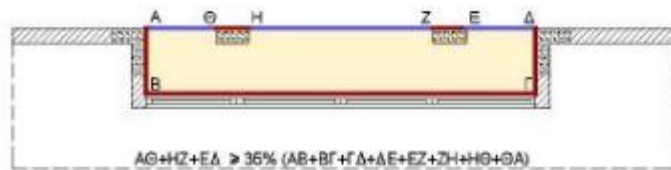
Παράδειγμα 1



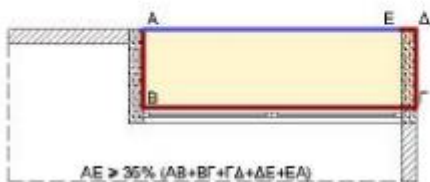
Παράδειγμα 2



Παράδειγμα 3



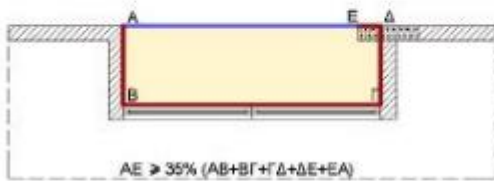
Παράδειγμα 4



Παράδειγμα 5



Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 7



Παράδειγμα 8

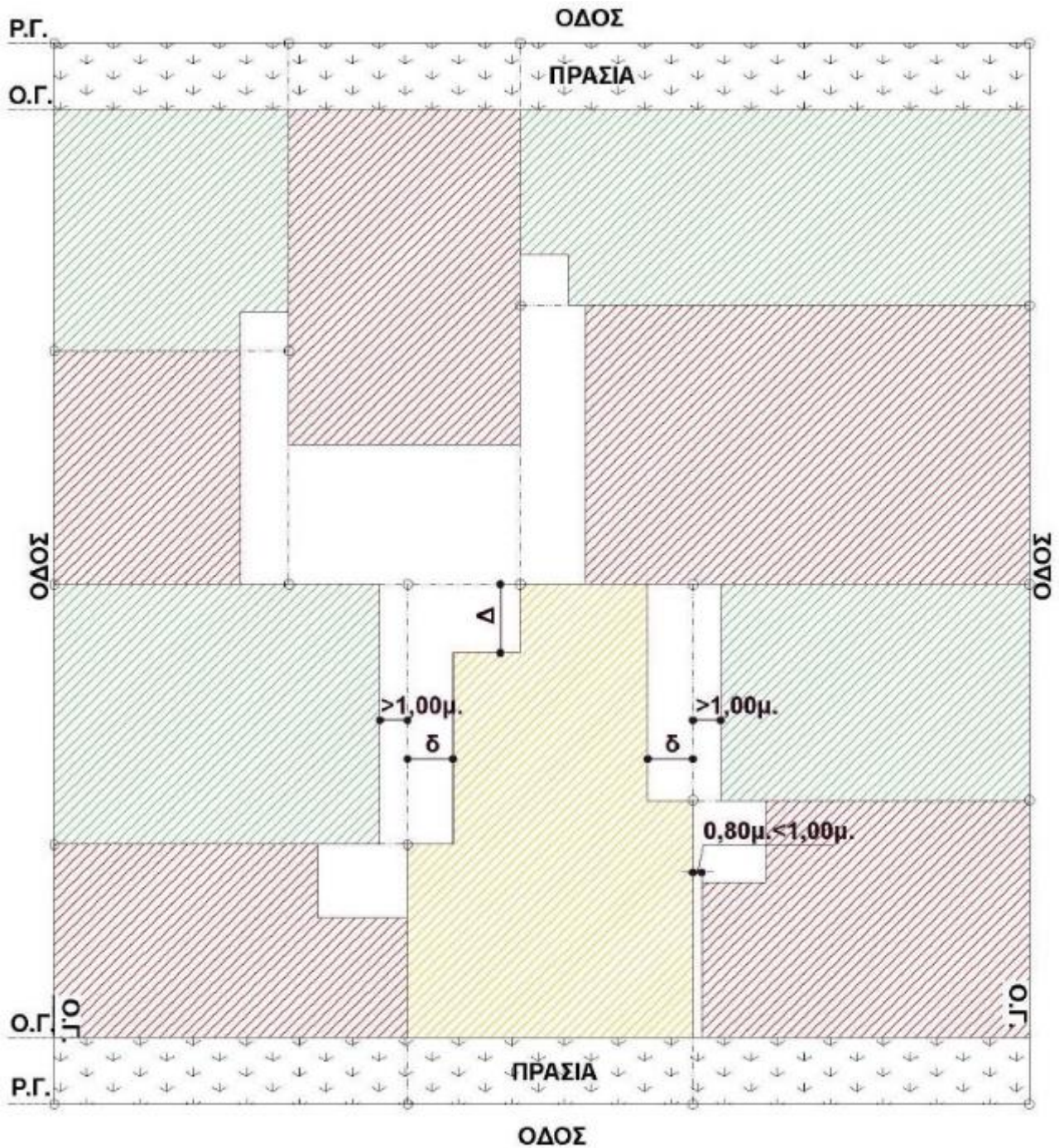
## Άρθρο 14



## Θέση κτιρίου

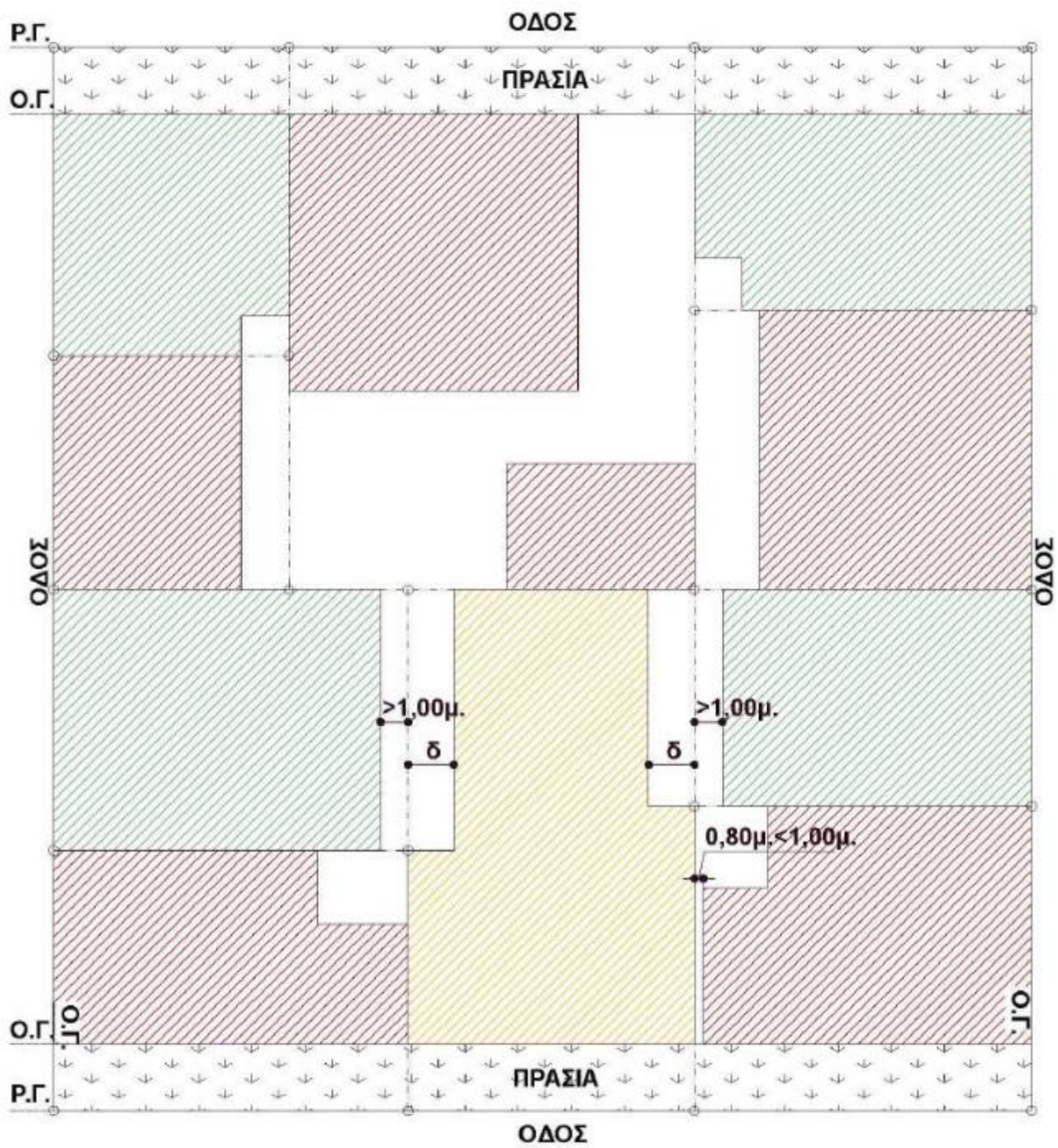
### Ενδεικτικά Παραδείγματα για θέση νέου κτιρίου

#### Παράδειγμα 1





## Παράδειγμα 2

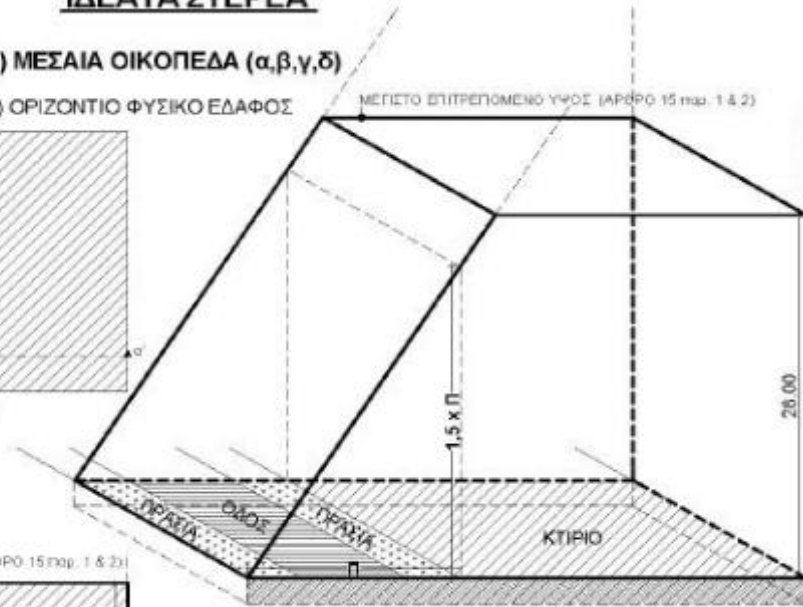
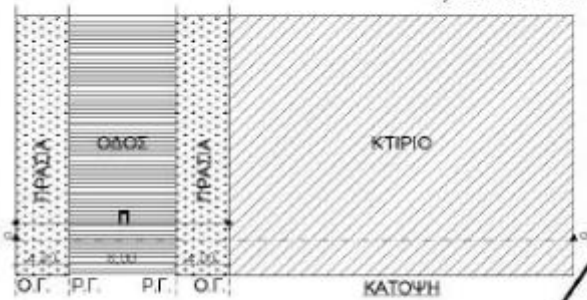


## ΙΔΕΑΤΑ ΣΤΕΡΕΑ

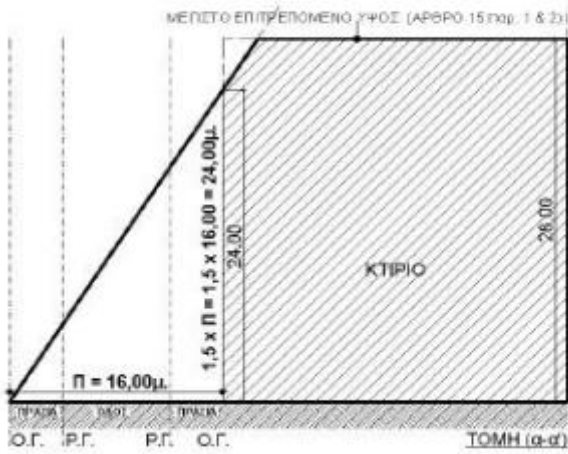
### ΙΔΕΑΤΑ ΣΤΕΡΕΑ

#### Α) ΜΕΣΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β,γ,δ)

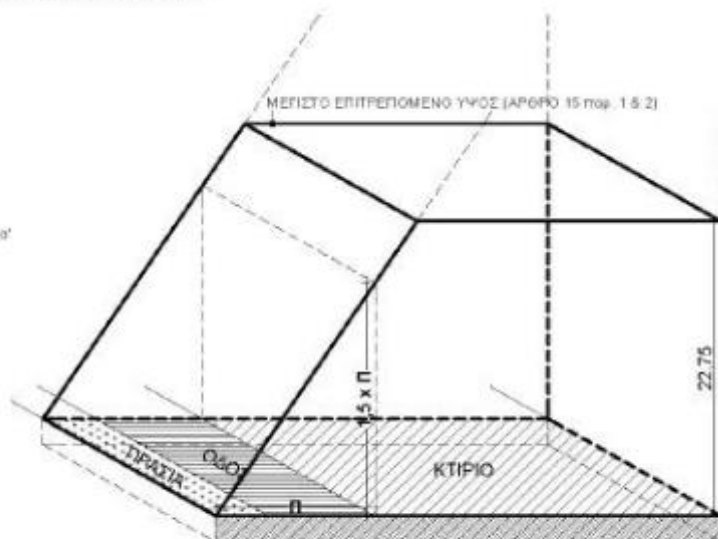
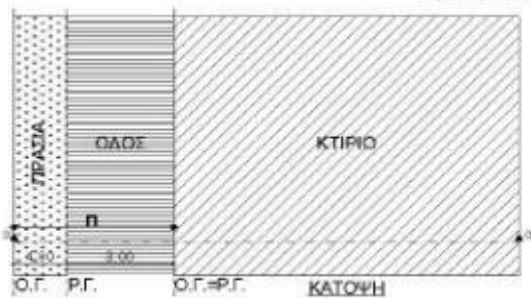
##### α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



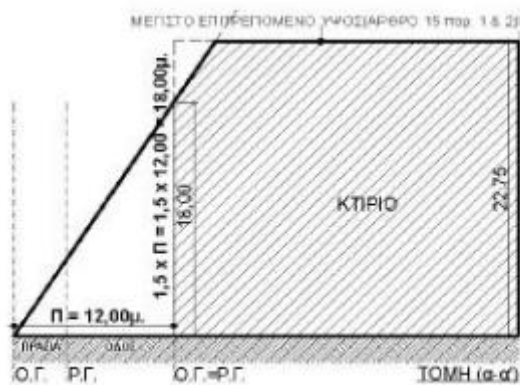
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ  
ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ  
ΠΡΑΣΙΣ ΕΚΑΤΕΡΩΘΕΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ



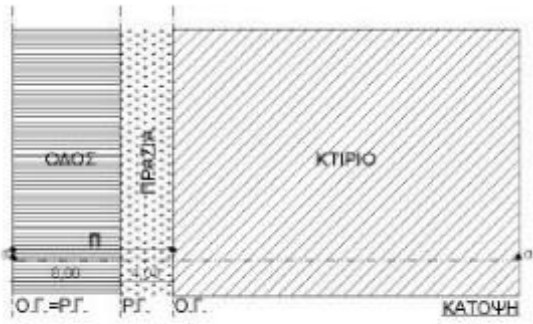
##### α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



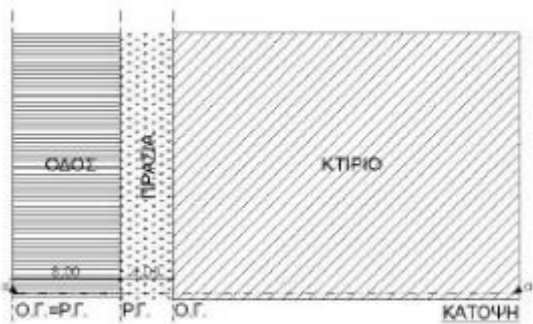
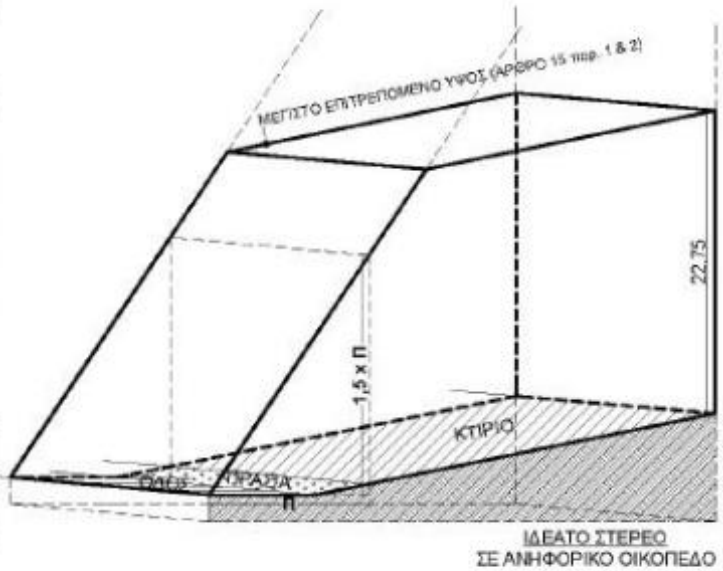
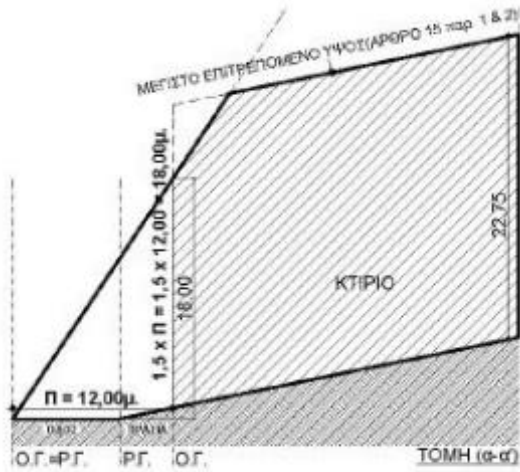
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ  
ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ  
ΠΡΑΣΙΑ ΜΟΝΟ ΣΤΗΝ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ



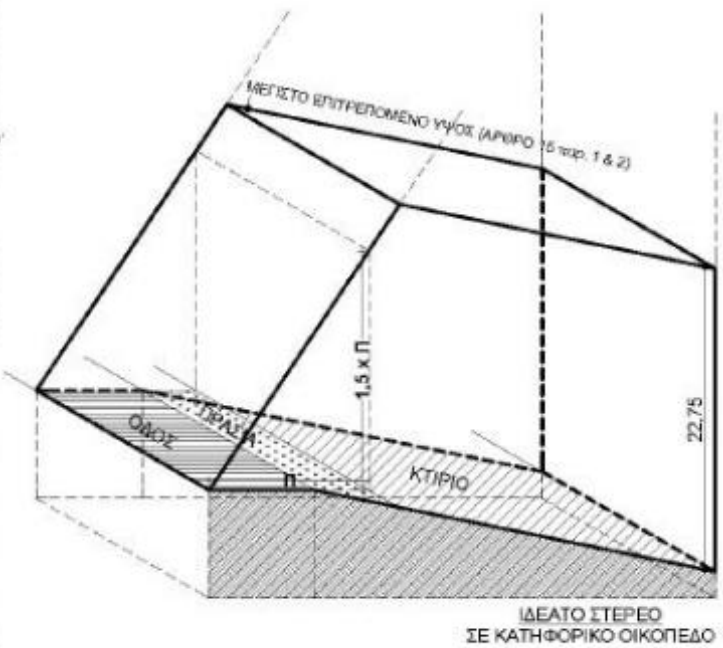
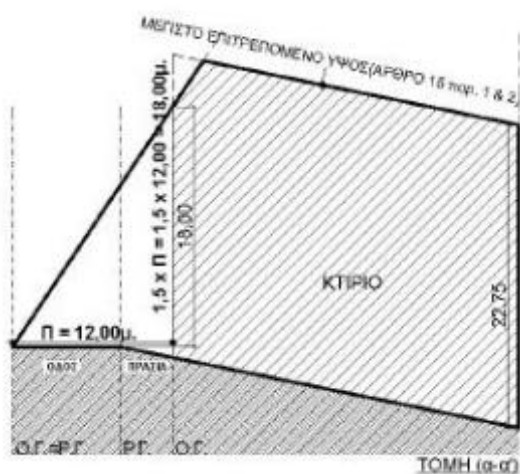




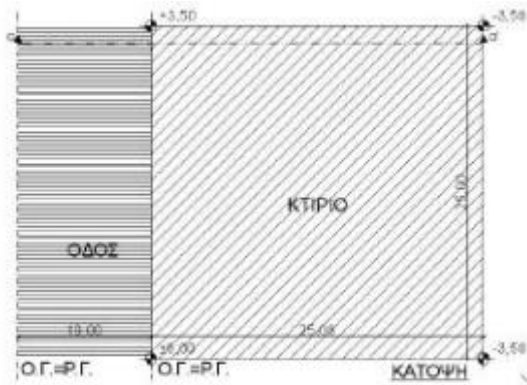
β) ΑΝΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



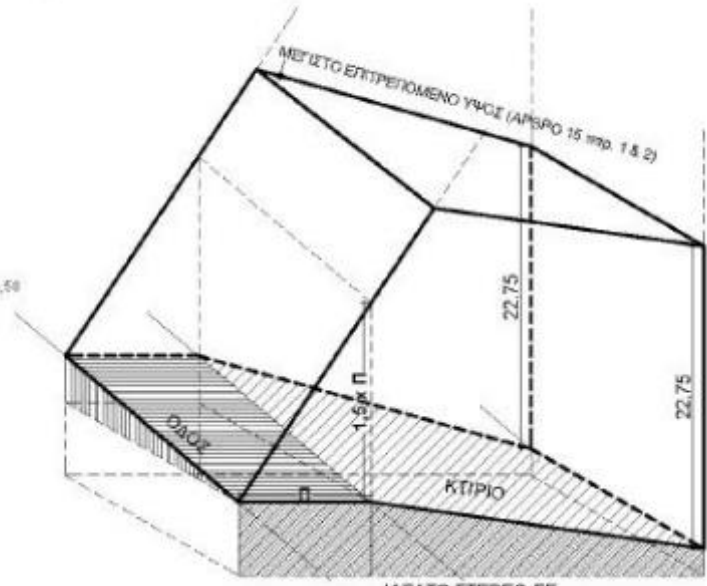
γ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



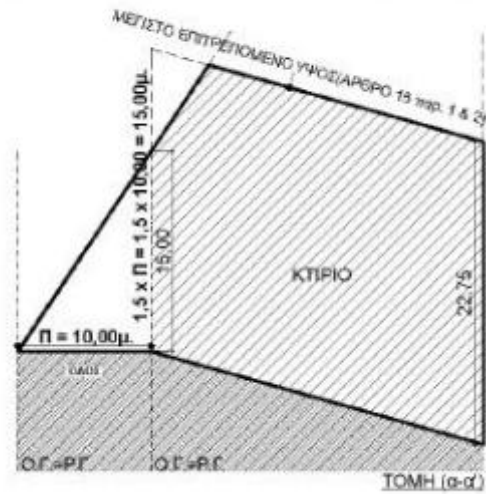




δ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΔΡΟΜΟ

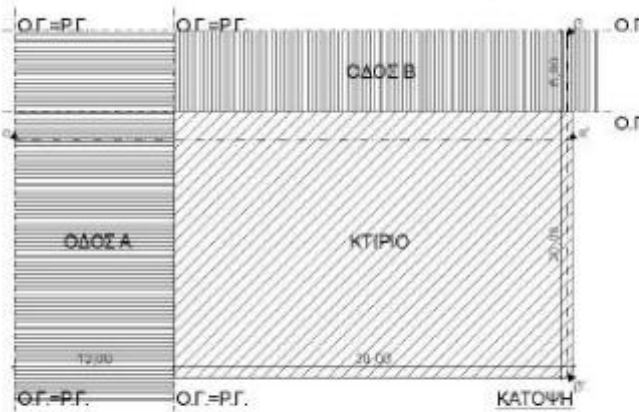


ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ ΣΕ ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΔΡΟΜΟ

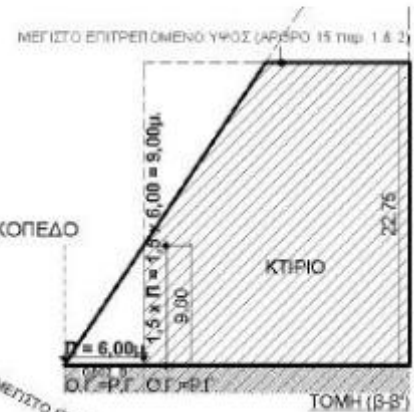


ΤΟΜΗ (α-α')

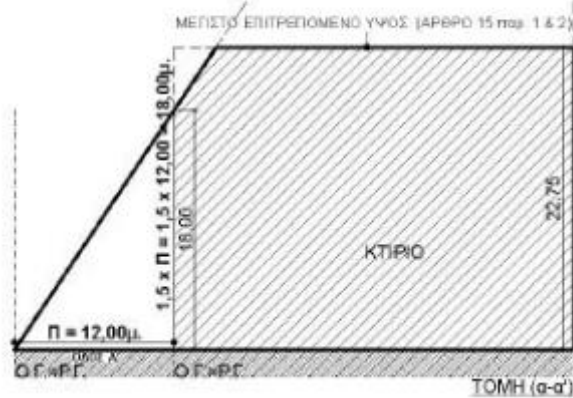
**β) ΓΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)**



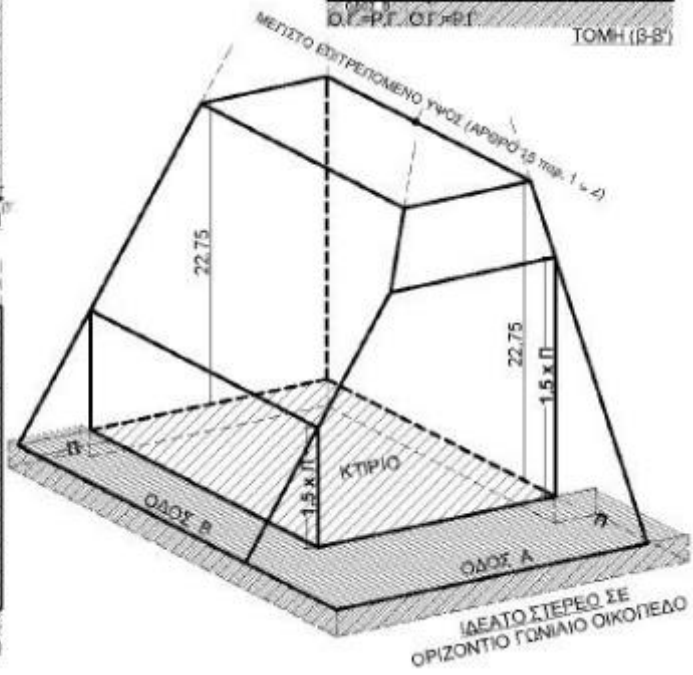
α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



ΤΟΜΗ (β-β')

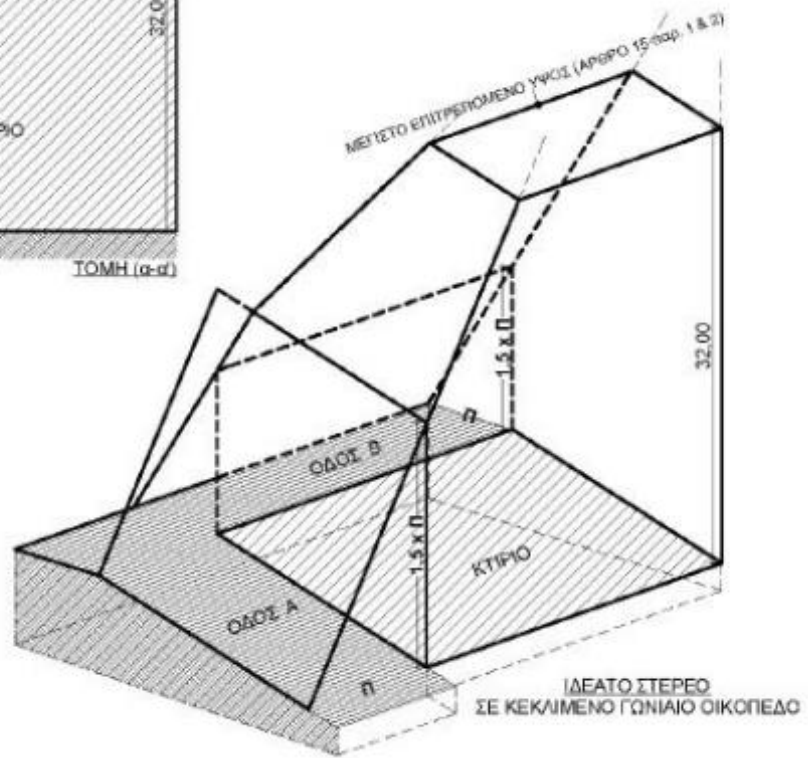
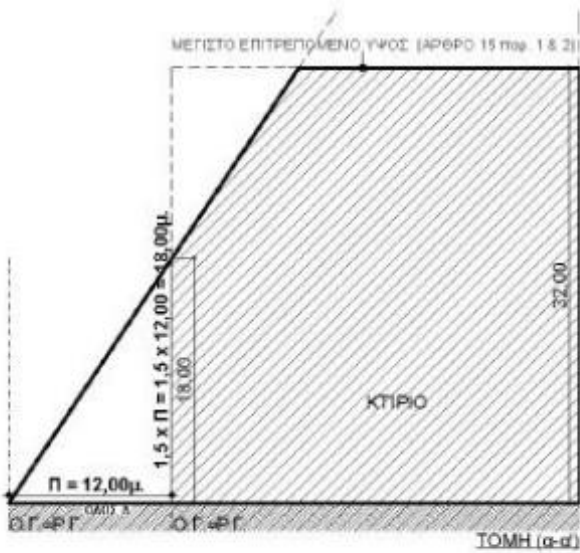
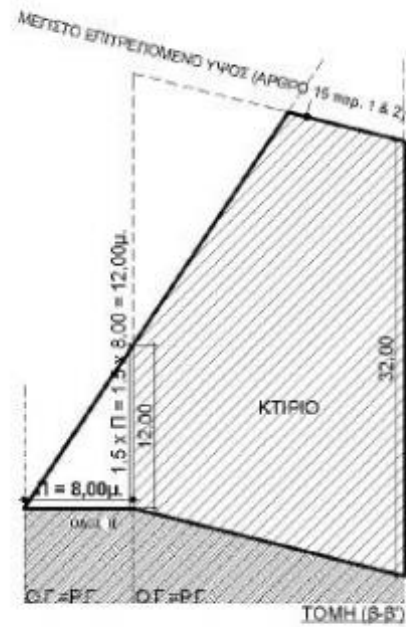
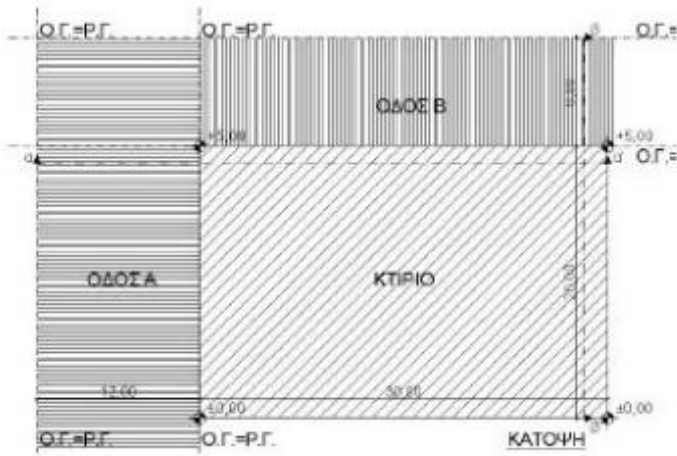


ΤΟΜΗ (α-α')



ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΓΩΝΙΑΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

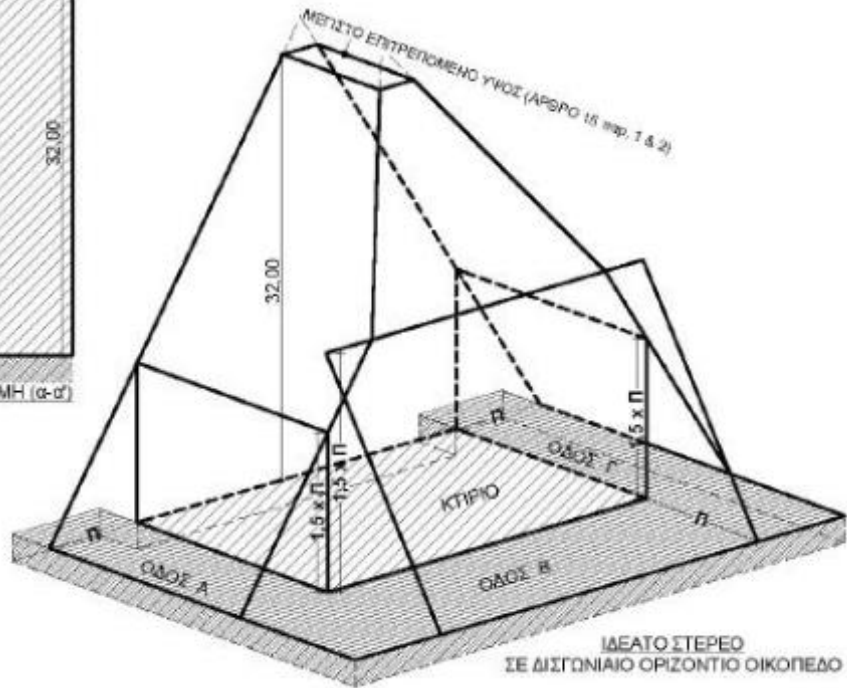
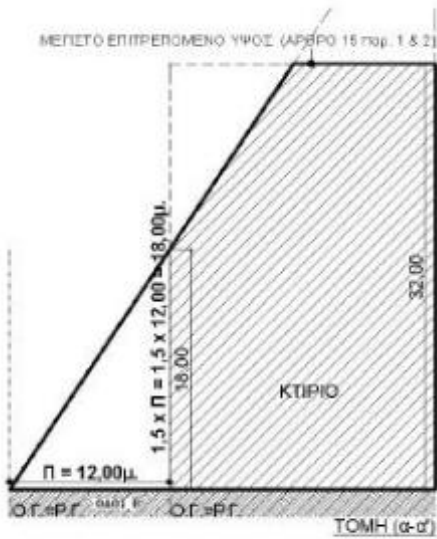
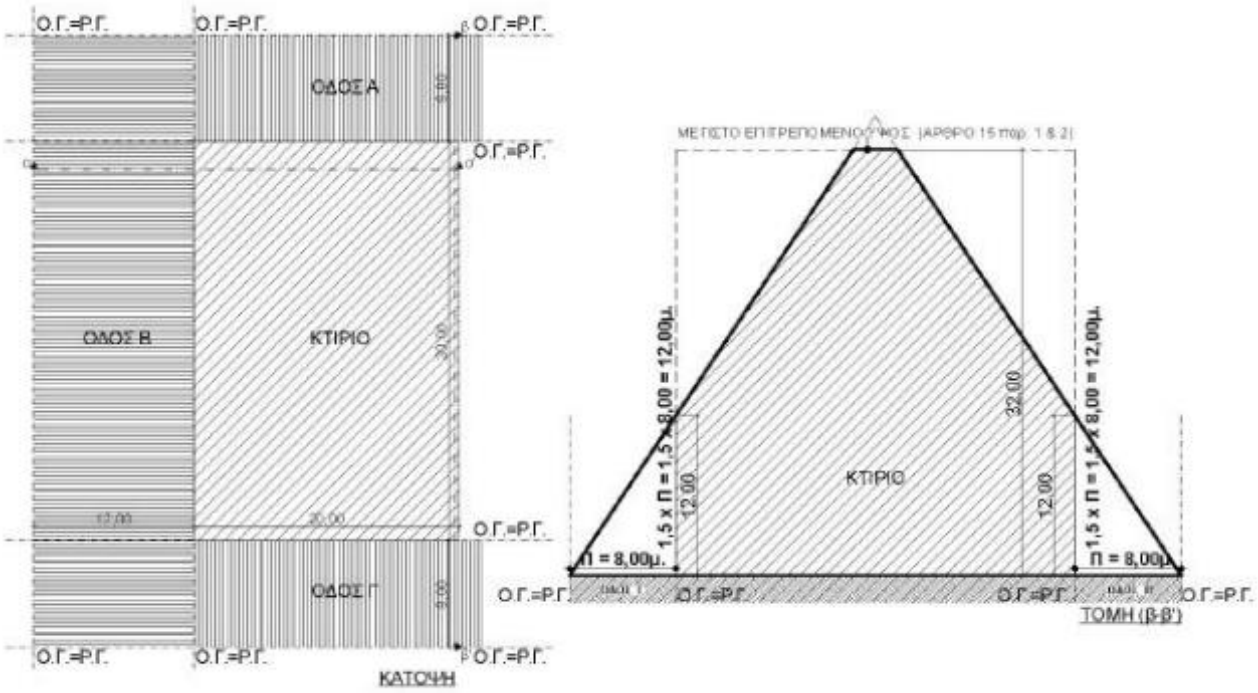
β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



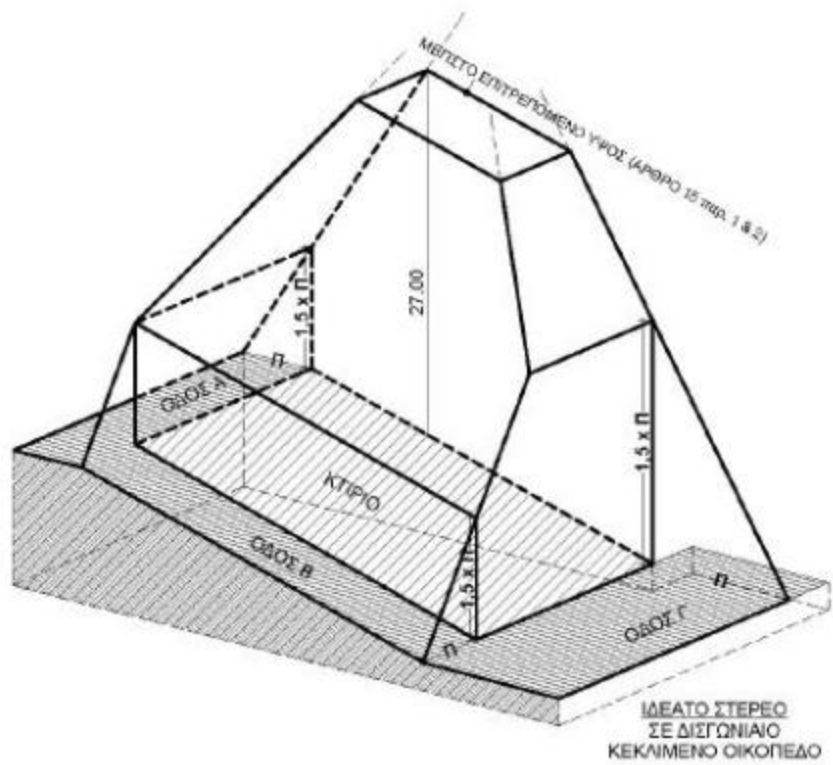
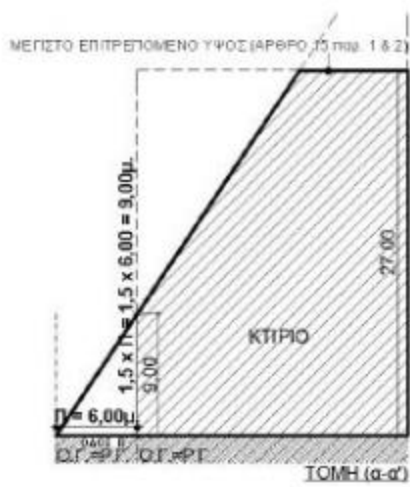
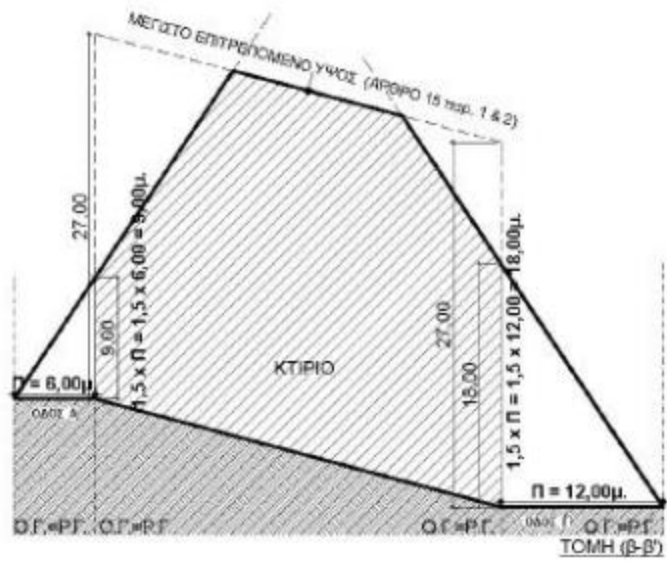
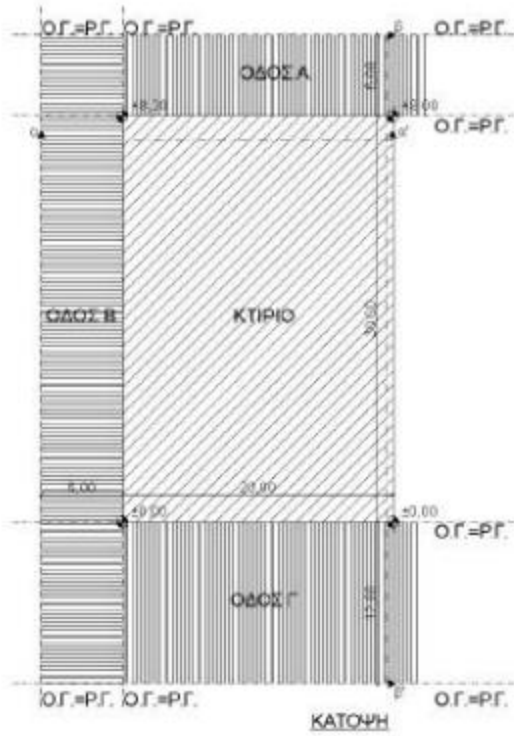


Γ) ΔΙΣΤΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)

α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

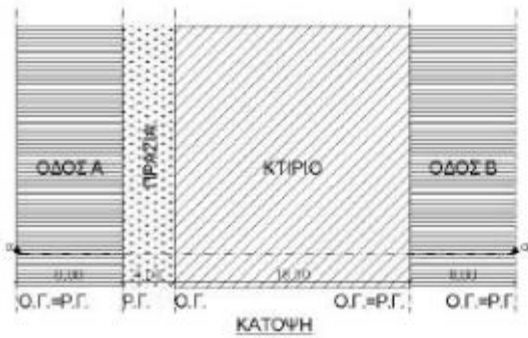


β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

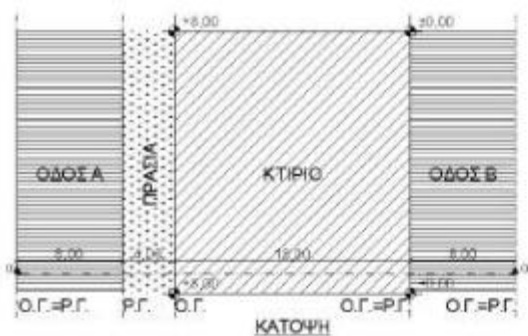
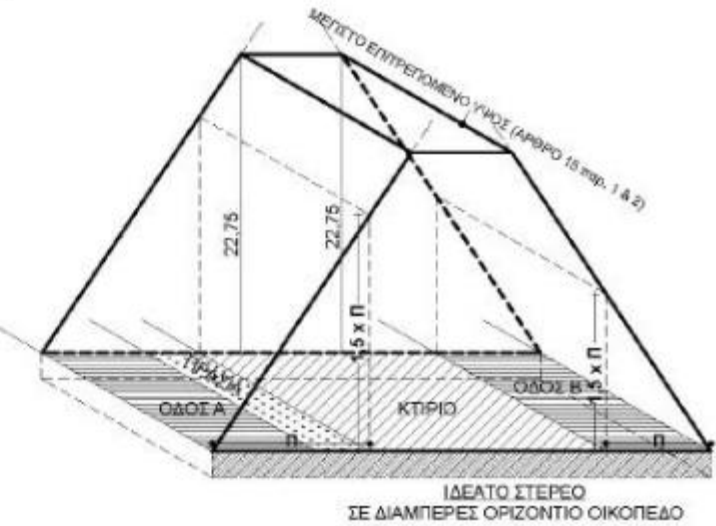
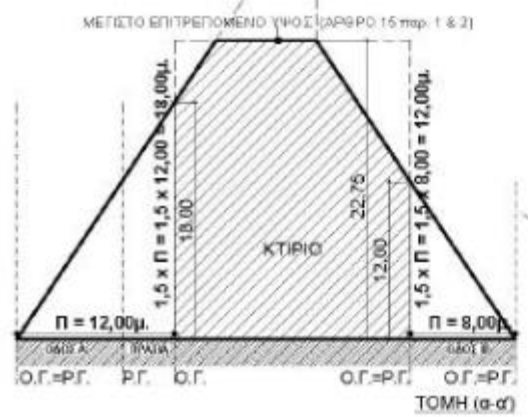




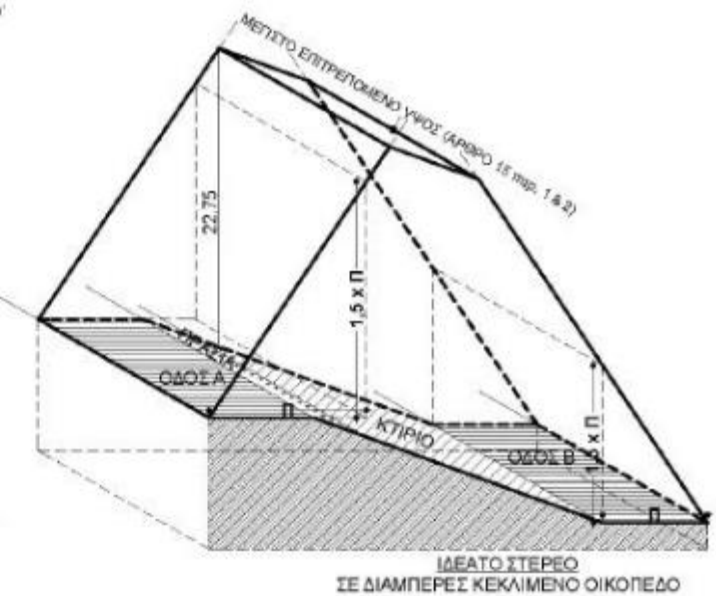
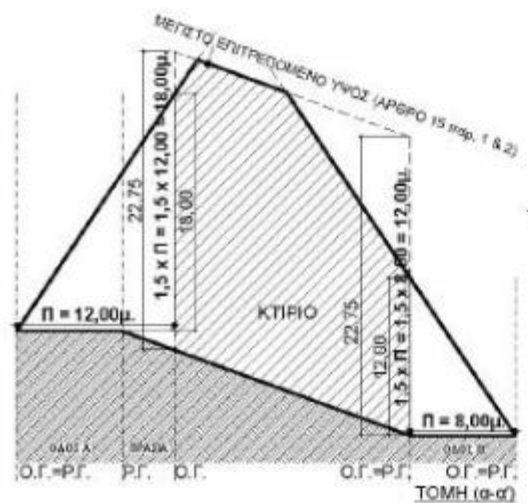
### Δ) ΔΙΑΜΠΕΡΗ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)



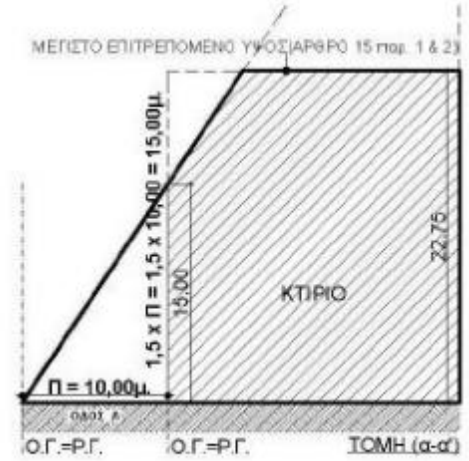
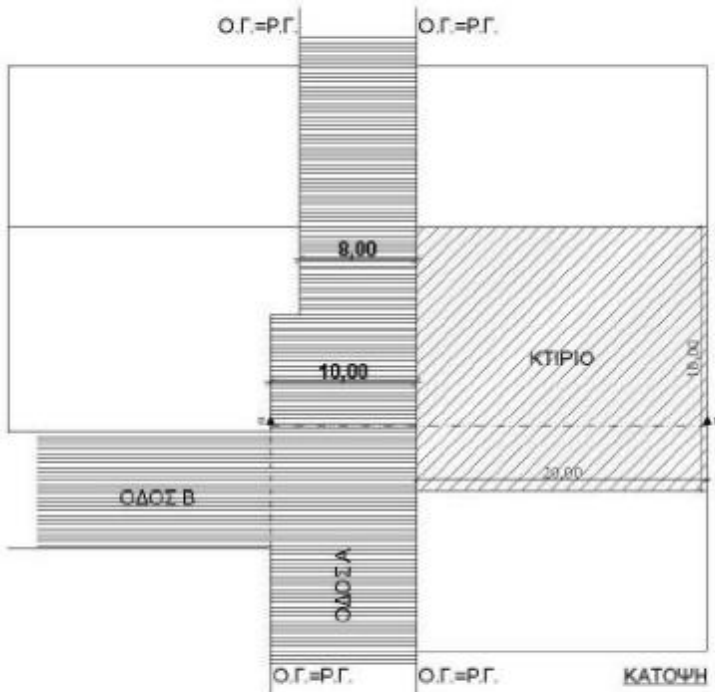
α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



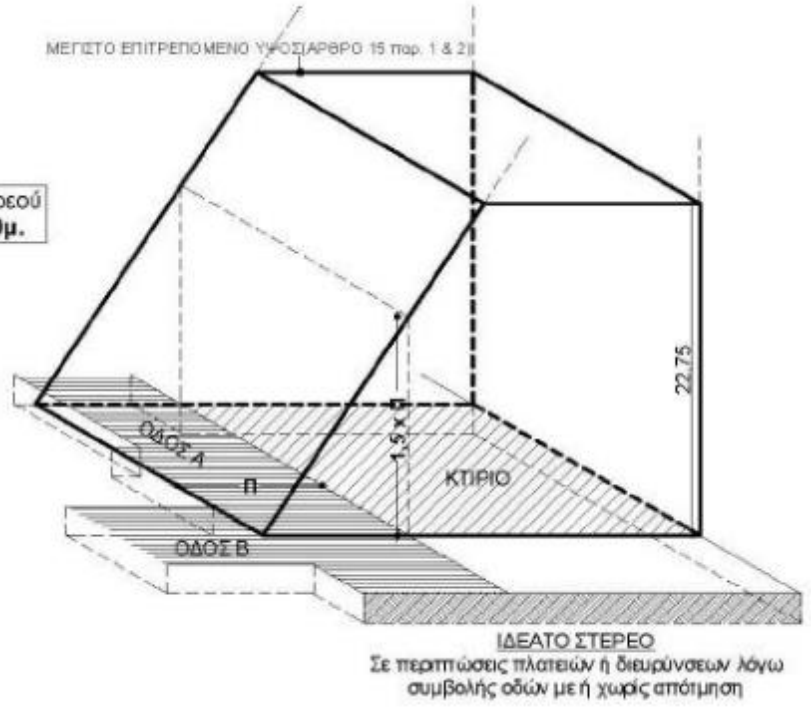
β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

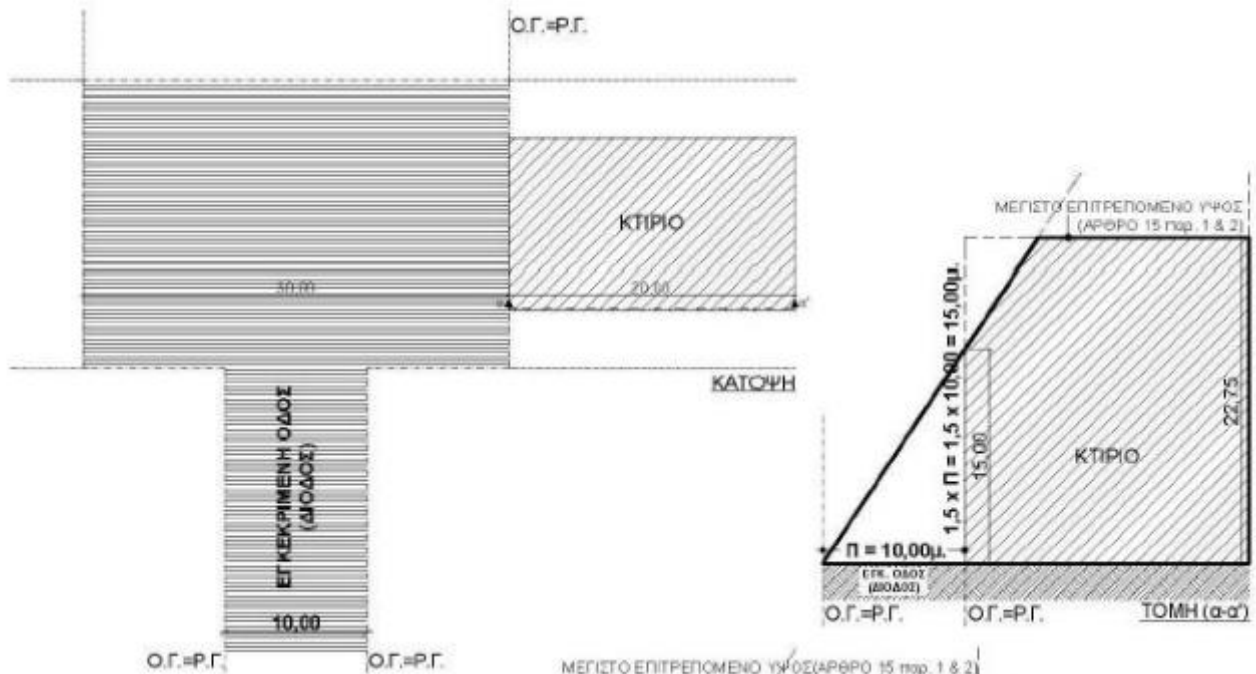


παρ. 6

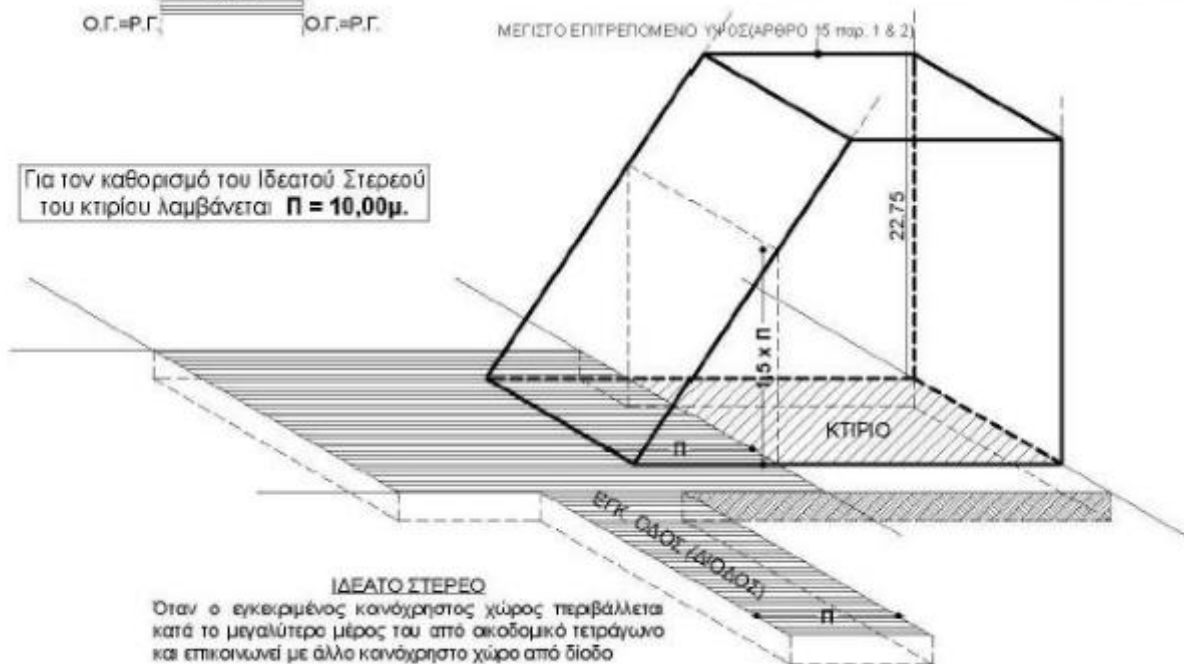


Για τον καθορισμό του Ιδεατού Στερεού του κτιρίου λαμβάνεται  $\Pi = 10,00\mu$ .



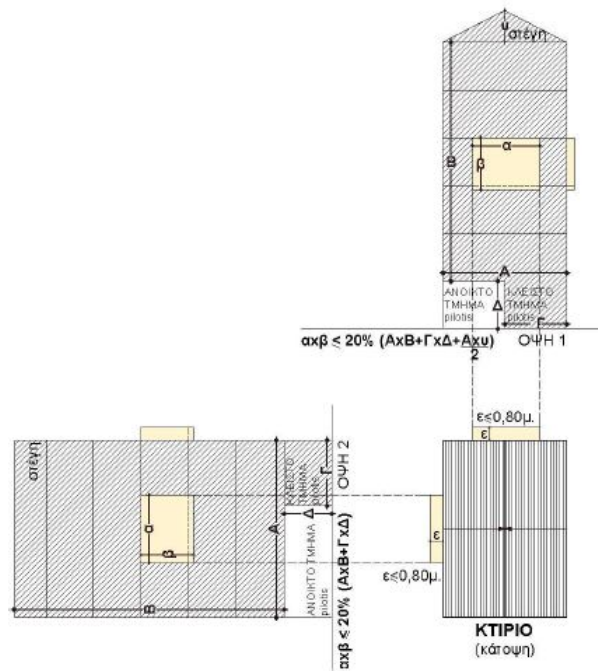
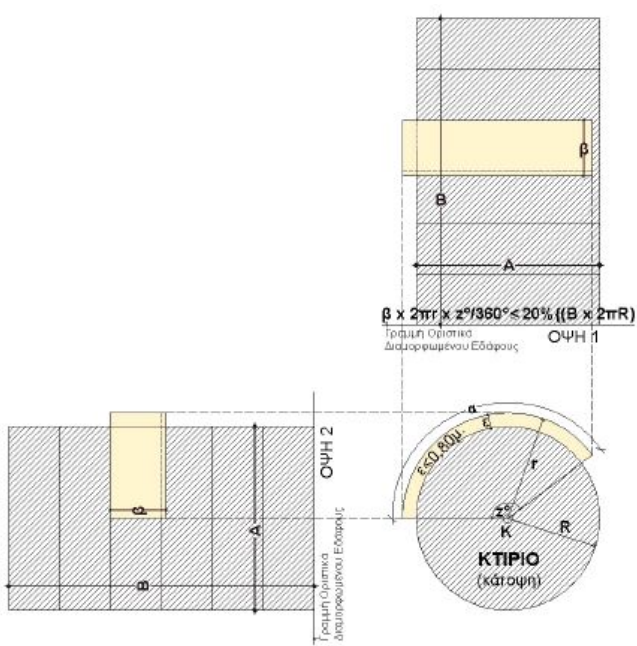
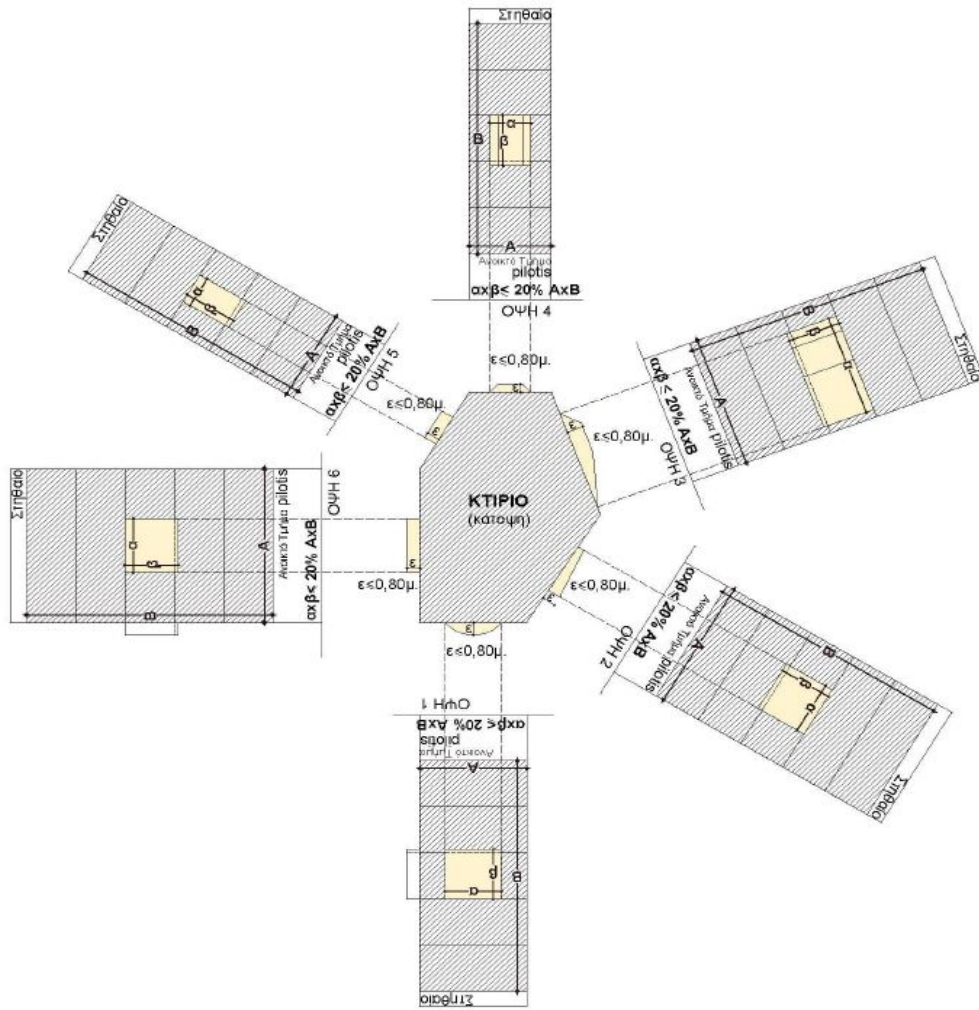


Για τον καθορισμό του Ιδεατού Στερεού του κτίριου λαμβάνεται  $\Pi = 10,00\mu$ .

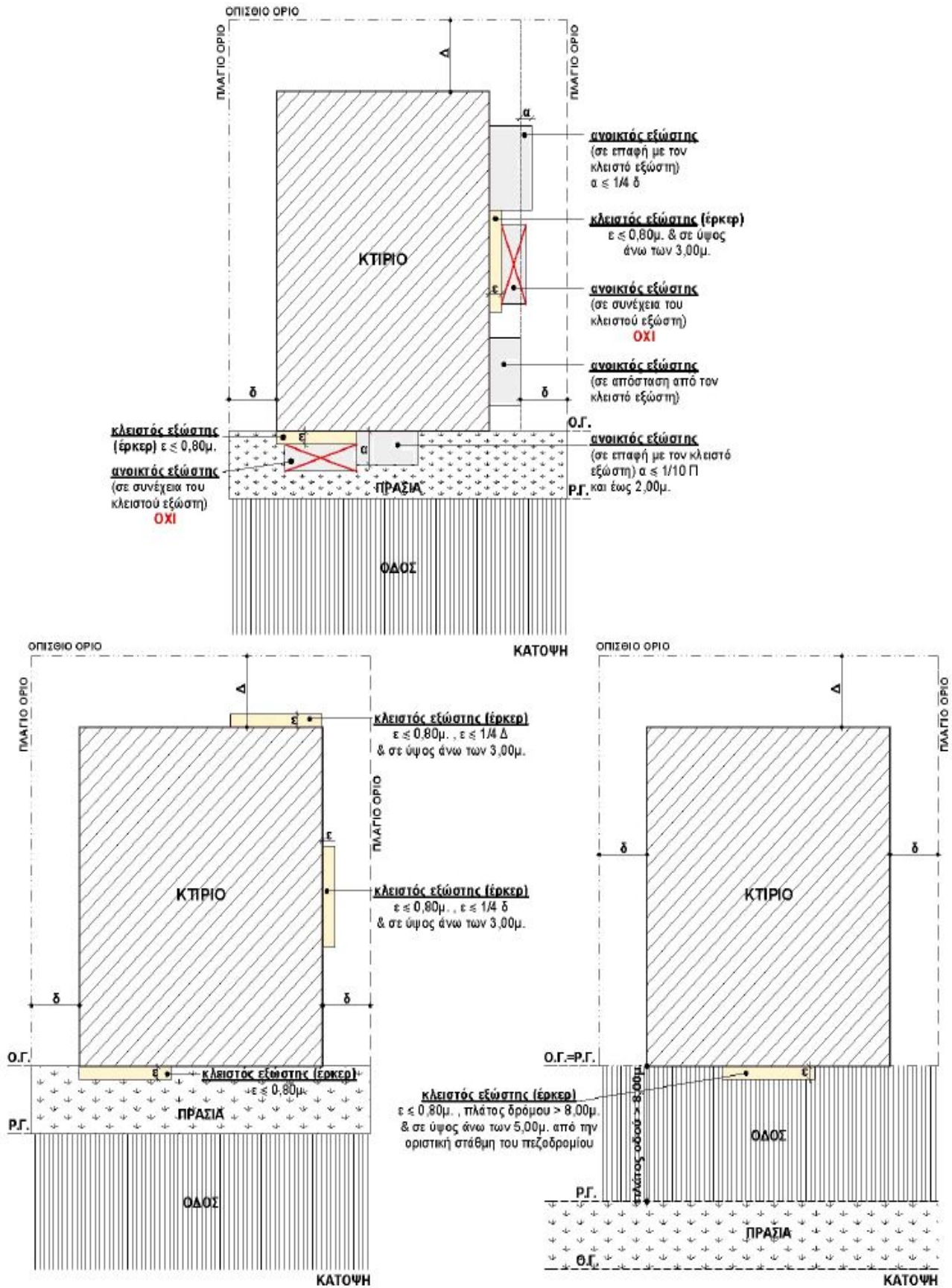




Ενδεικτικά παραδείγματα κατασκευής κλειστών εξωστών  
 – (ΕΡΚΕΡ) – Υπολογισμός του 20%



Ενδεικτικά παραδείγματα κλειστού εξώστη ( ΕΡΚΕΡ) με συνεχόμενο ανοικτό εξώστη



## Έγγραφο άρθρου 1

Εγγρ. ΔΟΚΚΒ – 33803/13.7.2012



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ: β'

Αθήνα 13 / 7 / 2012

αριθ. πρωτ. : 33803

προς : Δήμο Αγίας Παρασκευής  
Υπηρεσία Δόμησης  
Μεσογείων 372  
153 41 Αγ. Παρασκευή

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 115 26  
Πληροφορίες : Ν. Μπίας  
Τηλέφωνο : 210-6929903-5  
210-6980676

Θέμα : Εφαρμογή του άρθρου 1 του ν.4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79 Α'/2012).  
Σχετ. : Το με αριθ. πρωτ. οικ.10454/4-7-2012 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του σχετικού εγγράφου, σας πληροφορούμε ότι, από την διατύπωση της τελευταίας πρότασης του εδαφίου β της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79 Α'/2012), προκύπτει ότι για τη διαπίστωση της μη εφαρμογής κανονιστικών πράξεων της διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ.) απαιτείται, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Ως εκ τούτου οι ως άνω κανονιστικές πράξεις εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την τυχόν έκδοση της σχετικής Υπ. Απόφασης κατά περίπτωση.

Ο Δ/ντής της Δ.Ο.Κ.Κ.

Γ. Γκανασούλης  
Αρχ/των

Εγγρ. ΔΟΚΚΒ – 38490/31.7.2012



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ: β'

Αθήνα 31 / 7 / 2012

Αριθ. πρωτ. : οικ. 38490  
Σχετ: 33803/12

Προς : Δήμο Αγίας Παρασκευής  
Υπηρεσία Δόμησης  
Μεσογείων 372  
153 41 Αγ. Παρασκευή

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 115 26  
Πληροφορίες : Ν. Μπίας  
Τηλέφωνο : 210-6929903-5  
210-6980676

Θέμα : Εφαρμογή του άρθρου 1 του ν.4067/2012 (Φ.Ε.Κ. 79 Α'/2012).  
Σχετ. : α) Το με αριθ. πρωτ. οικ.10454/4-7-2012 έγγραφο Υ.ΔΟΜ Αγίας Παρασκευής.  
β) Το με αριθ. πρωτ. 33803/13-7-2012 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ. του Υ.Π.Ε.Κ.Α.

Σε συνέχεια του (β) σχετικού εγγράφου μας, που αναφέρεται στην παρ. 5β του άρθρου 1 του ν. 4067/12 (Φ.Ε.Κ. 79 Α'/2012) και μετά από ερωτήματα που διατυπώθηκαν από Υπηρεσίες Δόμησης, σας γνωρίζουμε ότι κατ' αρχήν ισχύουν τα οριζόμενα στην παρ. 4 του ανωτέρω άρθρου, σύμφωνα με την οποία «Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα».

Ως εκ τούτου κάθε πράξη που ορίζει μεγαλύτερα μεγέθη, θεωρείται καταργηθείσα, εκτός εάν εμπίπτει στις περιπτώσεις 1) και 2) της παρ. 5β.

Ο Δ/ντής της Δ.Ο.Κ.Κ.

Γ. Γκανασούλης  
Αρχ/των





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΑΘΗΝΑ, 1.8.2012

ΑΡ.ΠΡΩΤ.: 29418  
ΣΧΕΤ:

ΤΑΧ.Δ/ΝΣΗ ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17  
ΤΑΧ.ΚΩΔΙΚΑΣ 115 23

ΠΡΟΣ: Μιχ. Πουλάκη  
Φίλωνος 19<sup>Α</sup> – 18531 Πειραιάς

FAX  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Α. Ρέλλια  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ 213 1515180

ΚΟΙΝ. :1) ΔΟΚΚ/ΥΠΕΚΑ

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 άρθ.  
4 του Ν. 4067/12 σε διατηρητέα κτίρια  
ΣΧΕΤ.: (1) Η από 12.6.12 αίτησή σας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 29418/13.6.12)

Σε απάντηση στην (1) σχετική αίτησή σας, σας γνωρίζουμε ότι με το άρθρο 1 του Ν. 4067/12 ορίζεται το πεδίο εφαρμογής αυτού. Συγκεκριμένα στην παρ.5β του άρθ.1 του Ν. 4067/12 ορίζεται ότι οι διατάξεις αυτού κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, Δημοτικού Συμβουλίου κ.λ.π.), **εκτός από : 1) οποιουδήποτε είδους Δ/γματα και 2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.λ.π.).**

Με βάση τα παραπάνω σας γνωρίζουμε ότι κατισχύουν των σχετικών διατάξεων του Ν. 4067/12 οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν θεσπιστεί με τις υπουργικές αποφάσεις ή τα Π. Δ/γματα χαρακτηρισμού κτιρίων ή συνόλων κτιρίων ως διατηρητέων καθώς και τα Π. Δ/γματα χαρακτηρισμού οικισμών ως παραδοσιακών ή ζωνών προστασίας αυτών κ.λ.π., σύμφωνα με τα οποία καθορίζεται και η διαδικασία έγκρισης οποιασδήποτε εργασίας σε αυτά (όπως έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής), ανεξαρτήτως του είδους της τελικής εγκριτικής πράξης για την εκτέλεση του έργου.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ  
Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 11526

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2

Αθήνα, 30 / 4 / 2013  
Αρ. Πρωτ. : οικ. 28271

**ΠΡΟΣ :** Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**ΚΟΙΝ :** 1. Υ.ΠΕ.Κ.Α.  
α) Γρ. Υπουργού  
β) Γρ. Αναπλ. Υπουργού  
γ) Γρ. Γεν. Γραμματέως ΥΠΕΚΑ  
δ) Γρ. Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος  
ε) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας  
Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ  
2. Υπουργείο Εσωτερικών  
Γεν. Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης  
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα

**ΘΕΜΑ :** Εφαρμογή των παρ. 4 και 5 του άρθρου 1 του Ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α').

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών δόμησης και πολιτών διευκρινίζουμε τα εξής για τη γενικότερη αντιμετώπιση της εφαρμογής των διατάξεων του θέματος:

1

### Α. - Γενικό Πεδίο Εφαρμογής.

Κατά τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 1 του Ν. 4067/2012 προβλέπεται ότι όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του Ν. 4067/12 θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα. Καθορίζεται δηλαδή η σημασία των αριθμητικών μεγεθών και συντελεστών του ΝΟΚ, τα οποία θεσπίζονται ως ανώτατα επιτρεπτά όρια. Επομένως κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής ή σε τμήμα της, δεν μπορούν να καθορίζονται αριθμητικά μεγέθη (κάλυψη, ύψος κλπ) μεγαλύτερα από τα οριζόμενα στο ν.4067/12.

Πρόκειται, λοιπόν, για γενική ρύθμιση, η οποία κασισχύει των Διαταγμάτων που καθορίζουν πολεοδομικά μεγέθη μεγαλύτερα από τα οριζόμενα στο ν. 4067/12, με την επιφύλαξη των αναφερομένων στην Ενότητα Γ της παρούσας. Επομένως όταν τα Π.Δ/τα ορίζουν πολεοδομικά μεγέθη μικρότερα από τα οριζόμενα στο ν. 4067/12 εξακολουθούν να ισχύουν.

### Β. - Κανονιστικές πράξεις, που εκδόθηκαν από άλλα όργανα της διοίκησης.

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε., οι κανονιστικές πράξεις πολεοδομικού περιεχομένου μπορούν να περιέχονται μόνο σε Π. Δ/τα (Σ.τ.Ε. 3661/2005 Ολομ.). Επίσης κατά τη διάταξη του άρθρου 31 του Ν. 3937/2011 προκύπτει με σαφήνεια η υποχρέωση έκδοσης Π. Δ/των για την έγκριση όρων δόμησης. Βεβαίως μέχρι την καθιέρωση της νομολογίας του Σ.τ.Ε. και την ισχύ της σχετικής διάταξης πολλές ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου και μάλιστα αυτές που θέσπιζαν όρους δόμησης, εκδίδονταν και από άλλα όργανα της Διοίκησης, πέραν του Προέδρου της Δημοκρατίας.

Μετά τα ανωτέρω θα πρέπει εντός ευλόγου χρόνου να εκδοθούν προεδρικά διατάγματα και για τις περιοχές που το πολεοδομικό καθεστώς τους ρυθμίζεται από πράξεις άλλων οργάνων.

Μέχρι την έκδοση των νέων σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων, εξακολουθούν κατ' οικονομία να εφαρμόζονται οι κανονιστικές πράξεις, εφόσον θεσπίζουν μικρότερα πολεοδομικά μεγέθη σε σχέση με τα οριζόμενα στο ν. 4067/12.

### Γ. – Ειδικότερες περιπτώσεις

- Στις περιοχές όπου ισχύουν κανονιστικές πράξεις, που ορίζουν γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με τις οποίες έχουν θεσπισθεί πολεοδομικά μεγέθη διαφορετικά (μικρότερα ή μεγαλύτερα) από τα οριζόμενα στο Ν.Ο.Κ., για ειδικούς λόγους προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος συγκεκριμένης περιοχής ή της φυσιογνωμίας της, (περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, μνημεία, διατηρητέα κτίρια και ζώνες προστασίας τους, αεροδρόμια κλπ), καθώς δεν έρχονται σε αντίθεση με το ΝΟΚ, ο οποίος δεν ορίζει συγκεκριμένους όρους δόμησης ανά περιοχή, αλλά περιέχει γενικής εφαρμογής και πανελληνίας εμβέλειας διατάξεις, εξακολουθούν να ισχύουν, μέχρις ότου και εάν εκδοθεί όπου απαιτηθεί, απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της παρ. 5β του άρθρου 1, που να διαπιστώνει τη μη εφαρμογή τους.
- Στις περιοχές όπου από τους όρους δόμησης προβλεπόταν η εφαρμογή του συνόλου ή μέρους των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.), εφαρμόζεται πλέον ο ν.4067/12. (π.χ. όταν προβλέπεται ύψος κατά ΓΟΚ, τότε εφαρμόζεται ο ΝΟΚ).
- Τα οριζόμενα στο άρθρο 109 (Όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο) του από 14.7.1999 Π. Δ/γματος «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580Δ/1999), κασιχύουν του ν.4067/12.
- Στις περιοχές όπου κατόπιν οδηγιών και ερμηνειών της διοίκησης κρίθηκε ότι εφαρμόζονται τα πολεοδομικά μεγέθη του ν. 1577/85 ( μεγαλύτερα των αριθμητικών μεγεθών των οριζομένων στα σχετικά Π.Δ/τα ) εφαρμόζονται πλέον τα οριζόμενα στο ν.4067/12.

### Δ. – Διευκρινίσεις επιπλέον των αναφερομένων στις προηγούμενες ενότητες

1. **Κάλυψη** : Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν.
2. **Συντελεστής Δόμησης** : Κανονιστικές πράξεις, με τις οποίες καθορίστηκε αριθμητικά ο συντελεστής δόμησης εξακολουθούν να ισχύουν, δεδομένου ότι δεν αντίκεινται στα οριζόμενα με το ν. 4067/12, ο οποίος δεν καθορίζει συντελεστές δόμησης. 2  
 Σε περιοχές όπου με Π.Δ/τα και άλλες Κανονιστικές πράξεις καθορίστηκε έμμεσα ο συντελεστής δόμησης, διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό του και μόνον, ως κάλυψη λαμβάνεται η κάλυψη που ίσχυε προ του ν. 4067/12.
3. **Ύψος** : Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων / αριθμό ορόφων για την προστασία:
  - αρχαιολογικών χώρων.
  - παραδοσιακών οικισμών.
  - ιστορικών τόπων.
  - έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων.
  - αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων. ή
  - που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων, που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κασιχύουν των διατάξεων του ν. 4067/12.

Ο Γενικός Γραμματέας  
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος  
Συκράτης Αλεξιάδης



## Έγγραφο άρθρου 2

Εγγρ. ΔΟΚΚΒ – 28750/3.6.2013



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ Β΄

Αθήνα 3-6- 013  
Αριθ. πρωτ. 28750

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ – Τμήμα Β΄  
Μεσογείων 239  
154 51 – Νέο Ψυχικό

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και  
Τρικάλων 36

Ταχ. Κώδικας : 11526

Πληροφορίες : Μ. Βαγενάς

Τηλέφωνο : 210 6929011

Fax: : 210 6918088

Κοιν: 1) Δήμο Αγ. Παρασκευής  
Λ. Μεσογείων 372  
153 41 – Αγ. Παρασκευή  
2) Cosmote A.E  
Κηφισίας 99  
151 25 – Μαρούσι  
3) κ. Αναστάσιο Ζησιάδη  
Αφροδίτης 8  
153 41 – Αγ. Παρασκευή

ΘΕΜΑ: Μηχανήματα και λοιπά στοιχεία σε ανοικτούς εξώστες κτιρίων

ΣΧΕΤ: (α) το Φ16/1180/22-4-13 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ – Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής  
(β) η παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)  
(γ) η παρ. 38 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (Γ.Ο.Κ/85)  
(δ) το 38330/16-9-08 έγγραφο της ΔΟΚΚ

Σε απάντηση του (α) σχετικού εγγράφου, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Στην έννοια του ανοικτού εξώστη (μπαλκόνι), σύμφωνα με την (β) σχετική διάταξη δεν προσδιορίζεται η χρήση του, όπως γινόταν με την (γ) σχετική διάταξη, σύμφωνα με την οποία ο εξώστης προοριζόταν για την «μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων». Σημειώνεται ότι το (δ) σχετικό έγγραφό μας, είχε εκδοθεί βάσει της (γ) σχετικής διάταξης.

Μετά την ισχύ του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ), θεωρούμε ότι θα πρέπει πλέον να κρίνεται ιδιαίτερως από τις αρμόδιες υπηρεσίες (ΥΔΟΜ – Σ.Α) η κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο που υφίσταται για τα πάσης φύσεως μηχανήματα, το μέγεθος, το είδος και την αναγκαιότητα τοποθέτησής τους στους ανοικτούς εξώστες, καθώς και τις απαιτούμενες συναινέσεις των άλλων συνιδιοκτητών, εφόσον πρόκειται για κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός).

ΕΔ

1) ΔΟΚΚ (3)  
2) Μ. Βαγενάς  
3) Τμήμα Β΄  
4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

Αρχιτέκτων



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ'

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνουλου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 10 / 5 / 2017

Αρ. Πρωτ.: 1112

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττική  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίση  
154 51 Ν. Ψυχικό

Κοιν.: 1. Δήμο Ν. Ιωνίας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Λ. Ηρακλείου 139  
142 31 Ν. Ιωνία  
2. Αθανασόπουλος – Ρετσίνας  
Ορέστης  
Νικηφόρου Ουρανού 17  
114 71 Αθήνα

**Θέμα :** Τοποθέτηση ενεργειακού κελύφους σε υπάρχον κτίριο

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 85794/6227/11-11-2016 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής  
β) Το υπ' αριθμ. 7975/30-9-2016 έγγραφο του Δήμου Ν. Ιωνίας

Σε συνέχεια των (α) & (β) σχετικών εγγράφων, που αφορούν στην δυνατότητα κατασκευής διπλού ενεργειακού κελύφους σε όψη υφιστάμενου κτιρίου που βρίσκεται επί της οικοδομικής γραμμής, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Σύμφωνα με την παρ 15 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «Διπλά κελύφη είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου», ενώ βάσει της παρ. 6κστ του άρθρου 11 και της παρ. 4γ του άρθρου 12 ορίζεται ότι δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου «Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.»

Στο άρθρο 16 του ΝΟΚ προβλέπεται ότι « στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό:

- α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία,
- β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία,
- γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,
- δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους,
- ε) εμφανούς τύπου αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάση των προβλεπομένων προδιαγραφών.»

Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με 1/4 Δ ή 1/4 δ, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 1,00 μ. και στην περίπτωση που εξέρχουν της ρυμοτομικής γραμμής πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ.»

Επίσης στην παρ. 6κ του άρθρου 11 και την παρ. 4γ του άρθρου 12 του ΝΟΚ ορίζεται ότι δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου «σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι 15 εκ., έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3.00 μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.»

Όλες οι ανωτέρω διατάξεις φανερώνουν τη βούληση του νομοθέτη για ευνοϊκότερη αντιμετώπιση των εργασιών σε υφιστάμενα κτίρια, που συνεισφέρουν στην ενεργειακή αναβάθμισή τους, όπως π.χ. προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, καθώς και κατασκευής διπλού ενεργειακού κελύφους.

Επίσης στην Υ.Α. οικ.63234/19-12-2012 του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΚΑ «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12», με την οποία δόθηκαν οι ειδικές κατευθύνσεις για το ΝΟΚ, ειδικότερα για την παρ. 42 του άρθρου 2 διευκρινίζεται ότι οι διαστάσεις του κτιρίου καθορίζονται από τον φέροντα οργανισμό αυτού και τους εξωτερικούς τοίχους πλήρωσής του. Στις ανωτέρω διαστάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται τα υλικά επένδυσης του κτιρίου (σοβάδες, διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες κλπ μεγίστου πάχους έως 15 εκ.) καθώς και η άνω των 6 εκ. επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης. Επομένως η δημιουργία του διπλού κελύφους σε ένα υφιστάμενο κτίριο δεν αποτελεί εξωτερικό τοίχο πλήρωσης και το τμήμα της εξωτερικής επιφάνειας, το κενό που διακινείται ο αέρας και η εξωτερική θερμομόνωση που τοποθετείται στην εσωτερική επιφάνεια δεν υπολογίζονται στις διαστάσεις του κτιρίου.

Η υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω θεωρεί ότι παρόλο που το διπλό ενεργειακό κέλυφος επι υφιστάμενου κτιρίου δεν αναφέρεται ανάμεσα στις κατασκευές του άρθρου 16 του ΝΟΚ, είναι μία κατασκευή που δεν δημιουργεί κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου (βλ. ορισμό της στο άρθρο 2 του ν.4067/12) και δεν τροποποιεί τα φέροντα δομικά στοιχεία του, ενώ συνεισφέρει αποκλειστικά στη βιοκλιματική λειτουργία αυτού. Επειδή η παρ. 6κστ του άρθρου 11 του ΝΟΚ δεν αναφέρει την περίπτωση που το διπλό ενεργειακό κέλυφος εμπίπτει εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου ή εκτός της ρυμοτομικής γραμμής, όπως αντίστοιχα προβλέπεται στην παρ.6κ του ίδιου άρθρου για την περίπτωση της θερμομόνωσης, κατ'αναλογίαν με τα προαναφερθέντα θεωρούμε ότι είναι δυνατή η κατασκευή διπλού ενεργειακού κελύφους σε υφιστάμενο κτίριο εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου με τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ. 6κστ του άρθρου 11 του ν.4067/12, ενώ σε περίπτωση σύμπτωσης της οικοδομικής και της ρυμοτομικής γραμμής θα πρέπει η κατασκευή αυτή να εκτείνεται άνωθεν των 3μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

#### **Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ
- 3) Τσαρτίνογλου Ε.
- 4) Γρ. Δ/ντριας
- 5) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

**Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ**  
**Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος**





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνογλου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 6 / 7 / 2017

Αρ. Πρωτ.: 20894

Σχετ.: 13267

Προς:

1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Ηπείρου  
– Δυτικής Μακεδονίας  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ηπείρου  
5<sup>ο</sup> χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων – Κοζάνης  
454 45 Ιωάννινα
2. Δήμος Πάργας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Αχέρωντος 93, 48062 Καναλάκι

Κοιν.:

1. Σούφη Δημήτριο  
Τοπογράφο Μηχανικό
2. Βασίλειο Μάντζιος  
Πολιτικό Μηχανικό

**Θέμα :** «Σχετικά με σοφίτες σύμφωνα με την παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12»

**Σχετ. :**

- α) Η απο 28-2-2017 αίτηση του κ. Σούφη Δημήτρη (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 13267/15-3-2017)
- β) Η απο 25-4-2017 αίτηση του κ. Μάντζιου Βασιλείου (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 20894/27-4-2017)
- γ) Το υπ' αριθμ. 9352/24-1-2017 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ηπείρου
- δ) Το υπ' αριθμ. οικ./Φ2/14885/28-12-2016 έγγραφο του Δήμου Πάργας
- ε) Το υπ' αριθμ. 50441/31-7-2015 έγγραφο ΔΑΟΚΑ (ΑΔΑ: 609Μ465ΦΘΗ-Ξ6Ε)

Σε συνέχεια των (α) και (β) σχετικών εγγράφων, σχετικά με τη δυνατότητα επέκτασης του δαπέδου σοφίτας ως το περίγραμμα του υποκείμενου ορόφου, λαμβάνοντας υπόψη τα (γ), (δ) και (ε) σχετικά έγγραφα, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Βάσει του άρθρου 2 παρ. 81 του ν.4067/12, «Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.», ενώ σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 6 του ν.4067/12, ορίζεται ότι «Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται:...ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 1/2 του χώρου της υποκείμενης κάτοψης με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ..».

Απο το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων, προκύπτει ότι δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου επιφάνεια σοφίτας έως το 50% της κάτοψης του υποκείμενου ορόφου με μέσο ύψος μικρότερο των 2,20 μέτρων ενώ δεν τίθεται απαγόρευση επέκτασης του δαπέδου της, προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στο σ.δ.

Συμπληρωματικά αναφέρεται ότι τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση της ως άνω σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών (παρ. 37 του άρθρου 2 του ν. 4067/12), δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ
- 3) Τσαρτίνογλου Ε.
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ  
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος

## Έγγραφο άρθρου 6

Εγγρ. Τμ. Παραδοσιακών Οικισμών – 32326/20.9.2012



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΤΑΧ.Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17  
ΤΑΧ.ΚΩΔΙΚΑΣ : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Α. Ξυντάρης, Α. Ρέλλια  
ΤΗΛ. : 213 1515249/180

## ΕΠΕΙΓΟΝ

ΑΘΗΝΑ, 20.9.2012

ΑΡ.ΠΡΩΤ.: 32326  
ΣΧΕΤ:

**ΠΡΟΣ:** 1) Υπουργείο Ναυτιλίας και Αιγαίου  
Γενική Γραμματεία Αιγαίου και  
Νησιωτικής Πολιτικής  
Δ/νση Διοικητικού  
Τμήμα Προσωπικού  
Μικράς Ασίας 2 – 81100 Μυτιλήνη  
2) Υπουργείο Μακεδονίας - Θράκης  
Δ/νση Περιβάλλοντος & Υποδομών  
Διοικητήριο  
Θεσσαλονίκη - Τ.Κ 54123  
3) Δ/νση Περιβάλλοντος ΓΓΑΙ & ΝΠ  
Υπ. Ναυτιλίας και Αιγαίου  
Μικράς Ασίας 2 – 81100 Μυτιλήνη  
4) Δ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ Απ. Διοικήσεων  
(για ενημέρωση και των ΥΔΟΜ)

**ΚΟΙΝ.:** 1) Γραφείο Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ  
2) Γραφείο Γεν. Γραμματέα Χωρ. &  
Αστ. Περιβάλλοντος ΥΠΕΚΑ  
3) Γραφ. Γεν. Δ/ντριας Πολεοδομίας  
4) ΔΟΚΚ/ ΥΠΕΚΑ  
5) Γραμματεία ΚΕΣΑ/ΥΠΕΚΑ  
6) Γραμματεία ΚΕΣΥΠΟΘΑ/ΥΠΕΚΑ

**ΘΕΜΑ:** Διευκρινίσεις σχετικά με τις διαδικασίες εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός)

**ΣΧΕΤ.:** (α) Το με αρ. ΔΔΟ/Φ.103.11/5119/26.6.12 (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 32326/28.6.12) έγγραφο Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Με αφορμή το ανωτέρω (α) σχετικό έγγραφο που αφορά στην εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 και συγκεκριμένα στη διαδικασία χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων κ.λ.π. στοιχείων, διευκρινίζουμε τα παρακάτω:

- Α.**
- Με τις διατάξεις των άρθρων 26-29 και 35-37 του ν. 4030/11 (ΦΕΚ 249 Α'/11) συγκροτούνται, **α)** το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και **β)** το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) και καθορίζονται οι αρμοδιότητες, η σύνθεση και η λειτουργία τους αντίστοιχα.
  - Με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'/85), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 3 του Ν. 2831/00 (ΦΕΚ 140 Α'/00) και τώρα πλέον του **άρθρου 6 του Ν.4067/12** (ΦΕΚ 79 Α'/12), εξειδικεύεται η συνταγματική επιταγή για την προστασία της αρχιτεκτονικής πολιτιστικής κληρονομιάς. Οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 ορίζουν ειδικότερα, μεταξύ άλλων, ότι **προϋπόθεση** για την έκδοση των Π. Δ/γματων της παρ. 2 και των Υπ. Αποφάσεων των παρ. 3α,3γ, 5β, 6 α και 6γ του ίδιου άρθρου **είναι η γνώμη** του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) ή του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) κατά περίπτωση.



Από τις ανωτέρω παρατεθείσες διατάξεις προκύπτει ευθέως ότι :

Στην Επικράτεια προβλέπεται η συγκρότηση ενός (1) Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και ενός (1) Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)

Ως εκ τούτου, σας επισημαίνουμε ότι όλα τα θέματα που απαιτούν την προηγούμενη γνωμοδότηση του ΚΕΣΑ ή του ΚΕΣΥΠΟΘΑ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/12, μετά την ολοκλήρωση των κατά περίπτωση προβλεπόμενων από τον νόμο ενεργειών (όπως η σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης, τήρηση της διαδικασίας γνωστοποίησης και δημοσιοποίησης αυτής, υποβολή των προβλεπόμενων κατά περίπτωση τυχόν αντιρρήσεων των ενδιαφερομένων, Αποφάσεις Δημοτικών Συμβουλίων , διατύπωσης γνώμης της υπηρεσίας επ' αυτών κλπ) θα διαβιβάζονται από την αρμοδία υπηρεσία των Υπ. Μακεδονίας & Θράκης και Υπ. Ναυτιλίας & Αιγαίου στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ με μέριμνα της οποίας θα προωθούνται κατά περίπτωση στο ΚΕΣΑ ή το ΚΕΣΥΠΟΘΑ που εδρεύουν στο ΥΠΕΚΑ για γνωμοδότηση .

## **B.**

Στους φακέλους των ανωτέρω θεμάτων που θα διαβιβάζονται στην Δ/ση Αρχιτεκτονικής /ΥΠΕΚΑ κατ' ελάχιστο θα περιλαμβάνονται :

**α) για τις περιπτώσεις (α) και (β) των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/12**

- 1) ο τρόπος βάσει του οποίου κινήθηκε η διαδικασία χαρακτηρισμού (πχ αίτημα δήμου , άλλου φορέα ,συλλόγων κλπ, ή πρωτοβουλία του κατά περίπτωση αρμόδιου φορέα προστασίας (ΥΜΑΘ,Υπ. Ναυτιλίας &Αιγαίου).
- 2) λεπτομερής φωτογραφική καταγραφή - τεκμηρίωση ,στην οποία θα αποτυπώνονται τα επί μέρους στοιχεία τα οποία συγκροτούν την φυσιογνωμία του προτεινόμενου για χαρακτηρισμό αντικείμενου (δομημένο περιβάλλον, πολεοδομικός ιστός), καθώς και του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο είναι ενταγμένο.
- 3) η κατά νόμο προβλεπόμενη αιτιολογική έκθεση
- 4) το έγγραφο κοινοποίησης της εν λόγω αιτιολογικής έκθεσης στον οικείο δήμο, καθώς και η προβλεπόμενη διατύπωση γνώμης (απόφαση )του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου επί της ανωτέρω αιτιολογικής έκθεσης.
- 5) τα κατά περίπτωση απαιτούμενα στοιχεία σχετικά με το ισχύον θεσμικό καθεστώς της περιοχής (δασική, πολεοδομική και αρχαιολογική νομοθεσία )
- 6) Εισήγηση προς το ΚΕΣΑ/ΚΕΣΥΠΟΘΑ στην οποία θα παρατίθεται η διαδικασία που τηρήθηκε και θα διατυπώνονται οι τελικές απόψεις και προτάσεις της αρμόδιας υπηρεσίας σχετικά με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό και τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης και χρήσεων στο προστατευόμενο αντικείμενο.

**β) για τις περιπτώσεις των διατάξεων των παραγράφων 3(α) και 5(β) του άρθρου 6 του ν. 4067/12**

- 1)ο τρόπος βάσει του οποίου κινήθηκε η διαδικασία χαρακτηρισμού ή και ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης (πχ αίτημα ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, δήμου , άλλου φορέα ,συλλόγων κλπ, ή πρωτοβουλία του κατά περίπτωση φορέα προστασίας (ΥΜΑΘ,Υπ. Ναυτιλίας &Αιγαίου).
- 2) η κατά νόμο προβλεπόμενη αιτιολογική έκθεση .
- 3)το έγγραφο κοινοποίησης της εν λόγω αιτιολογικής έκθεσης , για την τήρηση της προβλεπόμενης νόμιμης διαδικασίας γνωστοποίησης αυτής στους ενδιαφερόμενους και τον οικείο δήμο, συνοδευόμενο με τα αποδεικτικά ανάρτησης και δημοσίευσης της , καθώς και τις αιτήσεις με τις οποίες διατυπώνεται η σύμφωνη γνώμη ή οι αντιρρήσεις των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών επί του περιεχομένου της .
- 4)λεπτομερής φωτογραφική καταγραφή -τεκμηρίωση στην οποία να αποτυπώνεται το προς χαρακτηρισμό διατηρητέο κτίριο, τμήμα κτηρίου, συγκρότημα κτιρίων κλπ, εσωτερικά και εξωτερικά καθώς και το άμεσο και ευρύτερο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον στο οποίο είναι ενταγμένο .Ομοίως για τα κτίρια που είναι όμορα με διατηρητέα κτίρια .
- 5) Τυχόν υφιστάμενα σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου



6) Εισήγηση προς το ΚΕΣΑ στην οποία θα παρατίθεται η διαδικασία που τηρήθηκε και θα καταγράφονται οι απόψεις της αρμόδιας Υπηρεσίας που συνέταξε την σχετική αιτιολογική έκθεση αναφορικά με τις τυχόν αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών και θα διατυπώνονται οι τελικές απόψεις και προτάσεις σχετικά με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό και τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης και χρήσεων στο προστατευόμενο αντικείμενο.

**γ) για τις περιπτώσεις των διατάξεων των παραγράφων 3(γ), 6(α) και (γ) του άρθρου 6 του ν. 4067/12.**

Πέραν των αναφερομένων στην ανωτέρω παράγραφο (β), στον φάκελο του θέματος θα πρέπει να περιέχονται επιπροσθέτως :

- 1) πλήρης αρχιτεκτονική μελέτη η οποία θα περιλαμβάνει την αποτύπωση της υφισταμένης κατάστασης του διατηρητέου κτιρίου και την πρόταση για τις επεμβάσεις ή προσθήκες σε αυτό, ή την κατασκευή νέων κτιρίων στο ακίνητο που υπάρχει το διατηρητέο κτίριο.
- 2) θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα ως προς του ισχύοντες στην περιοχή όρους δόμησης και ελεγμένο ,με σφραγίδα έλεγχου ,του διαγράμματος κάλυψης και των λοιπών σχεδίων της μελέτης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.
- 3) γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επί της πρότασης της αρχιτεκτονικής μελέτης.
- 4) οι κατά περίπτωση απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών στο πλαίσιο εφαρμογής της ισχύουσας πολεοδομικής , αρχαιολογικής (πχ κτίριο προγενέστερο των 100 ετών, κτίριο χαρακτηρισμένο και ως νεώτερο μνημείο, εντός ορίων αρχαιολογικού χώρου, πλησίον αρχαίου η νεωτέρου μνημείου κλπ) και λοιπής νομοθεσίας και νομολογίας.

Ο Γενικός Γραμματέας Χωροταξίας  
& Αστικού Περιβάλλοντος

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΑΘΗΝΑ, 31-7-2013

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 45102

ΣΧΕΤ.:

ΤΑΧ. Δ/ΣΗ : Αμαλιάδος 17  
ΤΑΧ. ΚΩΔ. : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Χ. Γούναλη  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213 1515 222  
FAX : 210 6437266

**ΠΡΟΣ :** Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ και των Σ.Α. της χωρικής τους αρμοδιότητας)

**ΚΟΙΝ.:** 1. Γρ. Υπουργού ΠΕΚΑ  
2. Γρ. Αναπλ. Υπουργού ΠΕΚΑ  
3. Γρ. Γεν. Γραμματέα ΧΑΠ ΥΠΕΚΑ  
4. Γρ. Γεν. Δ/ντριας Πολεοδομίας  
5. ΔΟΚΚ/ΥΠΕΚΑ

**ΘΕΜΑ: Δυνατότητα εγκατάστασης ανελκυστήρα σε διατηρητέα κτίρια.**

Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής /ΥΠΕΚΑ, σχετικά με το θέμα, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

- α. Στις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.4067/2012 - ΦΕΚ 79/Α/12) και ειδικότερα στην παρ. 2 του άρθρου 27, προβλέπεται η θετική (ευνοϊκή) αντιμετώπιση για την εγκατάσταση ανελκυστήρα σε υφιστάμενα κτίρια, στα οποία κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν απαραίτητη η κατασκευή ανελκυστήρα. Επίσης η ανωτέρω παράγραφος προβλέπει ότι: «Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής».
- β. Στις διατάξεις της παρ. 19 του άρθρου 2 ορίζεται ο ανελκυστήρας ως μία από τις εγκαταστάσεις ήτοι κατασκευές – υποδομές που προορίζονται ή απαιτούνται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων.
- γ. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3γ του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια μπορούν να ορίζονται συμπληρωματικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (ειδική ρύθμιση) «εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέα».
- δ. Με τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στις Υπουργικές Αποφάσεις χαρακτηρισμού κτιρίων ως διατηρητέων, κατά πάγια τακτική του ΥΠΕΚΑ, δίνεται η δυνατότητα για επισκευή, εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων καθώς και στατική ενίσχυση, εσωτερική διαρρύθμιση και κάθε επέμβαση για λόγους στατικούς ή λειτουργικούς των διατηρητέων κτιρίων, ύστερα από θετική γνωμοδότηση της ΕΠΔΕ (νυν Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής).

Λαμβάνοντας υπόψη συνδυαστικά τα παραπάνω και με γνώμονα την ανάγκη βελτίωσης της λειτουργικότητας των διατηρητέων κτιρίων αλλά και τη διευκόλυνση προσαρμογής τους σε νέες –



επιτρεπόμενες από το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής - χρήσεις προκειμένου να αποδίδονται στη σύγχρονη ζωή και να αναδεικνύονται, καθώς και για λόγους οικονομίας των διοικητικών πράξεων, διευκρινίζουμε ότι για την εγκατάσταση ανεγκυστήρα σε διατηρητέα κτίρια δεν είναι απαραίτητη η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ.3γ του άρθρου 6 του Ν.4067/12, δηλαδή ο καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης (ειδική ρύθμιση) με την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, με την προϋπόθεση ότι συντρέγουν σωρευτικά τα ακόλουθα:

1. Αιτιολογείται επαρκώς η ανάγκη εγκατάστασης ανεγκυστήρα (ΑΜΕΑ, εμποδιζόμενα άτομα, συχνή μεταφορά φορτίων κλπ), βάσει τεκμηριωμένης τεχνικής έκθεσης.
2. Οι διαστάσεις του είναι οι ελάχιστες κατά περίπτωση απαιτούμενες.
3. Ο ανεγκυστήρας ενσωματώνεται σε νέο κατακόρυφο μεταλλικό φορέα, στατικά ανεξάρτητο από το κτίριο και όχι σε φρεάτιο από οπλισμένο σκυρόδεμα.
4. Ο μεταλλικός φορέας χωροθετείται στο εσωτερικό του κελύφους του διατηρητέου κτιρίου χωρίς στατική εξάρτηση από αυτό.
5. Οι επεμβάσεις που απαιτούνται για την εγκατάσταση του μεταλλικού φορέα του ανεγκυστήρα δεν επηρεάζει τη στατική συμπεριφορά του φέροντα οργανισμού του κτιρίου. Ειδικότερα, η διάνοιξη της οπής στον οριζόντιο φέροντα οργανισμό του κτιρίου (εφόσον τούτο είναι αναγκαίο και ο ανεγκυστήρας δεν τοποθετείται σε υφιστάμενο κενό καθ' ύψος χώρο) διενεργείται κατά τρόπο που δεν επηρεάζει τη στατική του επάρκεια. Οι δε τυχόν απαιτούμενες περιμετρικές ενισχύσεις του δαπέδου στο σημείο αυτό είναι διακριτικές και συνάδουν με τα αρχιτεκτονικά, μορφολογικά και διακοσμητικά στοιχεία του χώρου.
6. Η εγκατάσταση είναι αναστρέψιμη και δεν αλλοιώνει εν γένει το χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου.

Συμπληρωματικά, επισημαίνουμε τα εξής:

Α. Η σχετική πρόταση συνοδεύεται υποχρεωτικά από στατική μελέτη αρμοδίου μηχανικού, η οποία, μεταξύ των άλλων, τεκμηριώνει τα (4) και (5) ανωτέρω.

Β. Οι ανωτέρω προϋποθέσεις ελέγχονται βάσει σχετικής αρχιτεκτονικής μελέτης που υποβάλλεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, το οποίο και γνωμοδοτεί σχετικά προκειμένου να είναι δυνατή στη συνέχεια η χορήγηση της απαιτούμενης κατά περίπτωση αδειοδοτικής διοικητικής πράξης.

Γ. Για τα διατηρητέα κτίρια τα οποία είναι κηρυγμένα και ως νεώτερα μνημεία από το ΥΠ.ΠΟ.Α. θα πρέπει να έχει εκδοθεί και απόφαση έγκρισης της μελέτης από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠ.ΠΟ.Α.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ (Β')

ΑΘΗΝΑ, 9/5/2016

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: οικ. 23643  
ΣΧΕΤ:

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17  
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Χ. Γούναλη  
Δ. Αγοροπούλου  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515 222, 223  
FAX : 210. 6437266

ΠΡΟΣ: Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού  
Σχεδιασμού (ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.) των  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της  
Επικράτειας  
(για την ενημέρωση των Υπηρεσιών  
Δόμησης και των Συμβουλίων  
Αρχιτεκτονικής της χωρικής τους  
αρμοδιότητας)

ΚΟΙΝ.:

**ΘΕΜΑ:** Σχετικά με την εφαρμογή της παρ.8 του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 για κατεδαφίσεις κτιρίων προ του 1955 και γνωμοδοτήσεις Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

Με αφορμή αιτήματα που έχουν διαβιβαστεί στην Υπηρεσία μας και αφορούν σε κατεδαφίσεις κτιρίων προ του 1955 και σχετικές γνωμοδοτήσεις των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

**Α.** Η διαδικασία εξέτασης αιτημάτων φακέλων κατεδάφισης κτιρίων διέπεται από τις παρακάτω διατάξεις :

α) της παρ. 1στ του άρθρου 21 του Ν.4030/2011 σχετικά με τις αρμοδιότητες των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, σύμφωνα με την οποία τα Σ.Α. γνωμοδοτούν «για όλες τις περιπτώσεις αδειών κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν προ του έτους 1955».

β) της παρ. 8 του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012, σύμφωνα με την οποία «αιτήματα κατεδάφισης, επισκευής ή προσθήκης σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του 1955» παραπέμπονται υποχρεωτικά στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και «για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό γύρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα .....»

γ) της παρ. 9 του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 σύμφωνα με την οποία «με απόφαση Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευομένων οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου



αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου», ήτοι του τελευταίου εδαφίου της παρ.8.

**Β.** Στο πλαίσιο της προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με το ανωτέρω σκεπτικό, είχε εκδοθεί η υπ' αρ. οικ.33245/12477/18.12.2001 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, με την οποία ρυθμιζόνταν οι διαδικασίες έγκρισης μελετών κατεδάφισης υφισταμένων κτιρίων στις περιοχές του λεκανοπεδίου της Αθήνας (άρθρο 3 του Ν.2831/2000-ΓΟΚ περί κατεδαφίσεων κτιρίων, το οποίο έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 6 του Ν.4067/2012-ΝΟΚ).

Στην ανωτέρω απόφαση ορίζονται τα εξής:

« (α) Από τις οικοδομικές άδειες κατεδάφισης των κτιρίων που βρίσκονται στις περιοχές που αναφέρονται στα 4,5,6 σχετικά της παρούσας, οι σχετικοί φάκελοι μελετών θα παραπέμπονται από τα πολεοδομικά γραφεία στην Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ μόνο στις περιπτώσεις που είτε η ΕΠΑΕ κρίνει ότι το κτίριο έχει αξιόλογα στοιχεία για χαρακτηρισμό ως διατηρητέου είτε έστω και ένα μέλος της ΕΠΑΕ διατυπώσει την άποψη ότι το κτίριο πρέπει να ΜΗΝ κατεδαφισθεί διότι έχει αξιόλογα στοιχεία και πρέπει να κηρυχθεί ως διατηρητέο.

(β) Η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ (Τμήμα Γ) διενεργεί τακτικούς ελέγχους προκειμένου να διαπιστώνεται ότι όλα τα αξιόλογα κτίρια παραπέμπονται στο ΥΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο. »

Σημειώνεται ότι βάσει του νέου οργανογράμματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) - Π.Δ.100/2014, οι ανωτέρω αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Τμήμα Γ' ασκούνται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων – Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων (Β').

**Γ.** Όσον αφορά στη σχέση των αρμοδιοτήτων των πρώην ΕΠΑΕ με αυτές των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, στο υπ' αριθ. 7127/22-3-2016 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Νομοθετικής Πρωτοβουλίας και Έργου του ΥΠΕΝ, αναφέρονται τα παρακάτω:

«Στην αιτιολογική έκθεση του Ν.4030/2011 αναφέρεται σχετικά με τα Σ.Α. ότι 'θεσμοθετούνται γνωμοδοτικά όργανα που αποσκοπούν στην ενθάρρυνση και ανάπτυξη της σύγχρονης αρχιτεκτονικής έκφρασης, της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, αντικαθιστούν τις επιτροπές Αρχιτεκτονικού ελέγχου....

Στο δε υπ' αριθ. πρωτ. 21421/2012 έγγραφο εγκύκλιο της Γενικής Γραμματέως Χωροταξίας και Αστικού Περιήγτου αναφέρεται ότι «α) οι αρμοδιότητες που ασκούσαν μέχρι σήμερα οι ΕΠΑΕ (Α' θμιας και Β' βαθμιας) ασκούνται πλέον από το Σ.Α. όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 21 του ν. 4030/2011».

Συμπερασματικά, όσον αφορά σε κατεδάφιση κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί προ του 1955 και για τα οποία έχει τηρηθεί η κατά νόμο διαδικασία και εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις (όπως διατάξεις του Ν.3028/2002), από τα ανωτέρω προκύπτει ότι στις περιπτώσεις που το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, με αιτιολογημένο πρακτικό, γνωμοδοτεί ομόφωνα θετικά για την κατεδάφισή τους, δεν συντρέχει λόγος περαιτέρω εξέτασης-αξιολόγησης από την Υπηρεσία μας.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ  
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ'

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνουλου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 27 / 4 / 2017

Αρ. Πρωτ.: 136

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτη  
15451 Ν. Ψυχικό

Κοιν.: 1. Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης  
Υπηρεσία Δόμησης  
Αργυρουπόλεως 94-96  
16451 Αργυρούπολη  
2. Δήμος Αγίας Παρασκευής  
Υπηρεσία Δόμησης  
Μεσογείων 372, 153 41 Αγ. Παρασκευή  
3. Απόστολος Καρέλης  
Ζησιμοπούλου 1, 16674 Γλυφάδα

Θέμα : Σχετικά με εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) σύμφωνα με την παρ.28 του άρθρου 2 και την παρ. βιδ του άρθρου 11 του ν.4067/2012

Σχετ. : α) Τα υπ' αριθμ. 103316/7196/20-12-2016 και Φ16/4563/19-12-2014 έγγραφα της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής  
β) Το υπ' αριθμ. 9685/22-11-16 έγγραφο της της ΥΔΟΜ του Δήμου Ελληνικού Αργυρούπολης  
γ) Το υπ' αριθμ. 88285/6369/31-10-2016 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Αγ. Παρασκευής

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών εγγράφων και επειδή έχουν ανακύψει ζητήματα σχετικά με την εφαρμογή των εν θέματι διατάξεων, θα θέλαμε να επιστημόνουμε τα εξής: Σύμφωνα με τον ορισμό που τίθεται στην παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12, όπως ισχύει, «εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.»

Στο άρθρο 11 και ειδικότερα την παρ.βιδ ορίζεται ορίζεται ότι δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης «εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης.»

Στην Υ.Α. οικ.63234/19-12-2012 του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΚΑ «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12», με την οποία δόθηκαν οι ειδικές κατευθύνσεις για το ΝΟΚ, ειδικότερα για την παρ. 28 του άρθρου 2 σε συνδυασμό με την παρ. βιδ του άρθρου 11 του ν.4067/12 αναφέρεται ότι «Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετρείται στο Σ.Δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε πατάρι τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη. Δεν αποτελεί όροφο και δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του



*υποκείμενου ορόφου. Τυχόν κλειστά τμήματα του εσωτερικού εξώστη με βοηθητική χρήση (όπως π.χ. wc) προσμετρούνται στον Σ.Δ. χωρίς να θεωρούνται όροφος Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν.»*

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι στην περίπτωση κτιρίων με χρήση κατοικίας είναι δυνατή η κατασκευή εσωτερικού εξώστη, υπολογίζοντας ως επιφάνεια του υποκείμενου χώρου κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά, ούτως ώστε να μην εκτείνεται το πατάρι πάνω από τυχόν όμορη ιδιοκτησία. Είναι σαφές ότι ο ορισμός του εσωτερικού εξώστη προϋποθέτει την μη ύπαρξη κλειστών τμημάτων αυτού για την απαλλαγή τους από την προσμέτρησή του στο συντελεστή δόμησης, αλλά σε καμία περίπτωση δεν επιβάλλει τον κατακερματισμό αυτού λαμβάνοντας ως επιφάνεια υποκείμενου χώρου μόνο το δωμάτιο που επικοινωνεί με αυτό. Τέλος επισημαίνεται ότι δεν προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις η υποχρέωση μη ύπαρξης άλλων χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης της κατοικίας – διαμερίσματος όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής κλπ. κάτω από τον εσωτερικό εξώστη.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ
- 3) Τσαρτίνογλου Ε.
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ
- 5) Γρ. Δ/ντριας

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

**Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ**  
**Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ: ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17  
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ: 115 23  
ΤΗΛ.: 213 1515231  
FAX: 210 6437266

**ΠΡΟΣ:**  
Αποκεντρωμένες Διοικήσεις  
της Χώρας  
Δ/νσεις Περιβάλλοντος & Χωρικού  
Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ)  
(για ενημέρωση και των ΥΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας)

**ΚΟΙΝ:**  
1. Γραφείο Υπουργού ΠΕΝ  
2. Γενική Γραμματέα ΧΣΑΠ/ΥΠΕΝ  
3. ΥΠ.ΠΟ.Α.  
Γρ. Υπουργού  
(για ενημέρωση των Εφορειών  
Νεωτέρων Μνημείων)  
4. Δήμο Ύδρας, 18040 Ύδρα

**ΘΕΜΑ:** Χορήγηση άδειας δόμησης σε ρυμοτομούμενα ή μη οικοδομήσιμα οικοπέδα - γήπεδα για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης / ανακαίνισης κτιρίων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέα (ν.4067/12) ή νεώτερα μνημεία (ν.3028/02)

**ΣΧΕΤΙΚΟ:** (α) Το υπ' αρ. 1298/12.5.17 έγγραφο του Δήμου Ύδρας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 23735/15.5.17).

Με αφορμή το ανωτέρω (α) σχετικό έγγραφο και ερωτήματα άλλων υπηρεσιών και φορέων σχετικά με τη δυνατότητα χορήγησης άδειας δόμησης για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης - στατικής ενίσχυσης κλπ. σε κτίρια που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας και βρίσκονται εξ' ολοκλήρου ή τμηματικά εντός μη οικοδομήσιμων οικοπέδων - γηπέδων, σας γνωρίζουμε κατ' αρχάς τα εξής:

- Για τα κτίρια τα οποία προστατεύονται είτε με τις διατάξεις του Οικοδομικού Κανονισμού (ν.4067/2012 ή με προγενέστερες αυτού αντίστοιχες διατάξεις) ως διατηρητέα είτε με τις διατάξεις του αρχαιολογικού νόμου (ν. 3028/2002 ή προγενέστερης αρχαιολογικής νομοθεσίας) ως νεώτερα μνημεία, είναι Συνταγματική επιταγή και υποχρέωση της Πολιτείας η μέριμνα για τη διατήρηση και ανάδειξή τους βάσει του άρθρου 24, παρ. 6 του Συντάγματος (το οποίο ορίζει ότι «τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος»).
- Από την υφιστάμενη νομολογία (Αποφάσεις του ΣτΕ, γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους - πχ. ΣτΕ 2927/2012, ΠΕ 374/1995, ΠΕ 459/1994, ΝΣΚ 273/99), συνάγεται ευθέως ότι είναι επιβεβλημένη η αποκατάσταση των εν λόγω προστατευόμενων πολιτιστικών αγαθών σε κάθε περίπτωση, ακόμη και εάν το κτίριο ή παραδοσιακό διατηρητέο εν γένει



στοιχείο είναι ρυμοτομούμενο ή βρίσκεται σε μη οικοδομήσιμη ζώνη (π.χ. ζώνη παραλίας, παραρεμάτια περιοχή, δασική έκταση).

- Κατά το ν.5269/1931, άρθρο 1 παρ. 2, «*Η άδεια προς εκτέλεσιν επισκευών επί των ρυμοτομουμένων μερών των κτιρίων αποβλεπουσών εις την υγιεινήν, την χρήσιν αυτών και την συνήθη συντήρησιν, χορηγείται επί τη αιτήσει του ενδιαφερομένου καθ' όν τρόπον και δια τα μη ρυμοτομούμενα κτίρια. ...*»
- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 παρ. 1 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ/85, ν.1577/1985) το γενικότερο σκεπτικό των οποίων έχει μεταφερθεί στο άρθρο 4 παρ. 3 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ - ν.4067/2012) και στο άρθρο 30 του πρόσφατου νόμου για τον Έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος (ν.4495/2017), καθώς και την παρ. 2.2.3. του άρθρου 5 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπ. Αποφ. 3046/1989) που αφορά στην ασφάλεια των κτιρίων κατά τη λειτουργία τους - και η οποία ορίζει ότι η συνεχής συντήρηση του κτιρίου ή δομικού έργου είναι υποχρεωτική για τους ιδιοκτήτες του - δεν απαιτείται (ούτε απαιτούνταν) η έκδοση άδειας δόμησης / οικοδομικής άδειας για την εκτέλεση μικρών και μεμονωμένων επισκευών που γίνονται στα κτίρια για λόγους χρήσης και υγιεινής, δεδομένου ότι πρόκειται για εργασίες συνήθους συντήρησής τους που δεν επηρεάζουν - σε κάθε περίπτωση - τα υλοποιημένα πολεοδομικά τους μεγέθη.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω προκύπτει ευθέως ότι για την έκδοση οποιουδήποτε είδους διοικητικής πράξης με σκοπό την αναστήλωση, ανακατασκευή, αποκατάσταση και συντήρηση κτιρίου που έχει υπαχθεί σε καθεστώς προστασίας ως διατηρητέο ή ως νεώτερο μνημείο (δηλ. άδεια δόμησης, άδεια εκτέλεσης εργασιών μικρής κλίμακας), δεν αποτελεί κώλυμα η θέση του κτιρίου. Είναι επιτρεπτή δηλαδή η χορήγηση της σχετικής άδειας ακόμη και στις περιπτώσεις που το προστατευόμενο κτίριο ρυμοτομείται ή εμπίπτει (εξ' ολοκλήρου ή τμηματικώς) σε μη οικοδομήσιμη ζώνη (όπως ζώνη παραλίας, παραρεμάτια περιοχή, δασική έκταση). Επισημαίνεται ωστόσο ότι στις ανωτέρω περιπτώσεις, δεν επιτρέπεται η μεταβολή και αύξηση των υλοποιημένων πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης και δόμησης, ενώ όσον αφορά στον όγκο του κτιρίου είναι αποδεκτή η αύξησή του μόνον στην περίπτωση ανακατασκευής στέγης (κατά την έννοια της παρ. 80 άρθρου 2 ν.4067/12) ή και άλλης συνδεόμενης με αυτήν κατασκευής που προϋπήρχε, κατόπιν πλήρους αρχιτεκτονικής και ιστορικής τεκμηρίωσης, η οποία εγκρίνεται από τα αρμόδια συλλογικά όργανα (Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Συμβούλιο του ΥΠΠΟΑ, κατά περίπτωση).

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε όπως ενημερώσετε σχετικά τις ΥΔΟΜ και τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής χωρικής σας αρμοδιότητας για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού προς το οποίο κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται ομοίως για την ενημέρωση των αρμοδίων εποπτευομένων υπηρεσιών του.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ



04.07.2019 13:23:39  
Ακρίβης Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Διόποιντο  
Πουλιάνη



ΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΤΑΧ. Δ/ΣΗ : Αμαλιάδος 17  
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ειρήνη Ρίγγα  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213 1515 224  
FAX : 210 6437266

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61937/2510

Ημ/νία: 04/07/2019

**ΠΡΟΣ:** Υπουργείο Εσωτερικών  
Τομέας Μακεδονίας - Θράκης  
Δ/νση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού  
& Πολιτιστικής Κληρονομιάς και  
Αθλητισμού  
Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών και  
Διατηρητέων Κτιρίων  
Διοικητήριο 54123

**ΚΟΙΝ.:** ΥΔΟΜ & ΠΕΧΩΣΧ  
χωρικής αρμοδιότητας  
Μακεδονίας - Θράκης

**ΘΕΜΑ:** Οδηγίες για την εφαρμογή των παρ. 5 α και β του άρθρου 6 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ)

**ΣΧΕΤ:** Το υπ'αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/70623/4498/15.10.2018 έγγραφο της Δ/νσης Περιβάλλοντος, Πολιτισμού & Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού Υπ.Εσ. Τομέας Μακεδονίας --Θράκης

Με αφορμή έγγραφο – ερώτημα, της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Ξάνθης το οποίο υπεβλήθη στην Δ/νση Περιβάλλοντος, Πολιτισμού και Πολιτιστικής Κληρονομιάς και Αθλητισμού Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων του Υπ. Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας - Θράκης) σχετικό με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 6 «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» του ν. 4067/2012, διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας όλα τα σχετικά στοιχεία, προκειμένου να αποσαφηνιστεί η διαδικασία που πρέπει να τηρείται, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των ν. 4067/2012(ΝΟΚ) και ν. 4495/2017 (αρμοδιότητες Σ.Α & ΚΕΣΑ), κατά την εξέταση από μορφολογικής άποψης κτιρίων ομόρων σε διατηρητέα, για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

Στο πλαίσιο αυτό και για την ενιαία εφαρμογή των εν λόγω πολεοδομικών διατάξεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες και συλλογικά όργανα, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις διαδικασίες για την «Προστασία της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» του άρθρου 6 του Ν.Ο.Κ σε εξειδίκευση των επιπαγών του άρθρου 24 του Συντάγματος, όσο και τη διαχρονική υποχρέωση για αρχιτεκτονικό / αισθητικό έλεγχο στα προστατευόμενα πολιτιστικά αγαθά, διευκρινίζουμε τα εξής:

Α) Ως προς τη γνωμοδότηση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής:

- Σύμφωνα με την παρ. 5. α) του άρθρου 6 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ), «Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.», ενώ
- Σύμφωνα και με το άρθρο 7 του ν.4495/17, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει «... συγκροτούνται Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) σε κάθε περιφερειακή ενότητα, τα οποία είναι αρμόδια για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις: ...β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξης τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.».

Συνεπώς, η διατύπωση της γνώμης των ΣΑ για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων είναι υποχρεωτική, ανεξαρτήτως τυχόν προβλεπόμενης σχετικής γνωμοδότησης / απόφασης και άλλων αρμοδίων κατά νόμον συλλογικών οργάνων / υπηρεσιών, με

μόνη εξαίρεση τα εκκλησιαστικά ακίνητα (βλ. ν. 4495/2017, άρθρο 32). Ο δε αρχιτεκτονικός έλεγχος της οικοδομικής δραστηριότητας για τις προβλεπόμενες περιπτώσεις σε ολόκληρη την Επικράτεια ασκείται από τα εν λόγω Συμβούλια, τα οποία είναι τα κατά τεκμήριο αρμόδια και εξειδικευμένα επιστημονικά τεχνικά Συλλογικά Όργανα για να γνωμοδοτούν επί των αρχιτεκτονικών μελετών με γνώμονα όλους τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης της αρχιτεκτονικής, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν κάθε περιοχή. Για λόγους ασφάλειας των διοικητικών πράξεων η γνωμοδότηση του ΣΑ θα πρέπει να είναι δεόντως τεκμηριωμένη.

Β) Ως προς τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:

- Σύμφωνα με την παρ. 5 β του άρθρου 6 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ), «β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχίζονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.».

Συνεπώς, η περαιτέρω εξέταση από την Κεντρική Υπηρεσία του ΥΠΕΝ ακινήτων που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια και η εισήγηση στο ΚΕ.ΣΑ για τη γνωμοδότησή του και την ενδεχόμενη εν συνεχεία έκδοση Απόφασης Υπουργού για έκδοση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, είναι δυνητική και σαφώς δεν αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Κατά την άποψή μας, η διαδικασία της παρ. 5β του άρθρου 6 του Ν.Ο.Κ εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που κατά την εξέταση της αρχιτεκτονικής μελέτης από το αρμόδιο ΣΑ απορριφθεί η υποβληθείσα μελέτη και οι λόγοι με τους οποίους αιτιολογείται η απόρριψη για τη μη ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου (π.χ πραγματοποιούμενο ύψος κτιρίου, θέση κτιρίου, κ.λ.π), είτε δημιουργούν την αναγκαιότητα απόκλισης από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, είτε δεν επιτρέπουν την εξάντληση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, για την εφαρμογή της διαδικασίας, υποβάλλεται από τον έχοντα το νόμιμο δικαίωμα του ακινήτου σχετική αίτηση στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ για τις ενέργειές της, συνοδευόμενη από φάκελο με όλα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά και στοιχεία, συμπεριλαμβανομένης και της αιτιολογημένης γνωμοδότησης του ΣΑ.

Επισημαίνεται ότι η διαδικασία της ως άνω παρ. 5β αφορά αποκλειστικά και μόνον περιπτώσεις όπου απαιτείται καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για την προστασία του διατηρητέου και δεν εφαρμόζεται για την εξέταση προσφυγών κατά απορριπτικών αποφάσεων των ΣΑ, με τις οποίες κρίνεται ότι η εξεταζόμενη αισθητική – μορφολογική πρόταση δεν προστατεύει επαρκώς ή δεν αναδεικνύει την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του διατηρητέου κτιρίου.

**Ο Προϊστάμενος της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**

Αρχιτέκτων Μηχανικός

=

## Έγγραφο άρθρου 10

Εγγρ. ΔΟΚΚ – 28279/30.4.2013



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ &  
ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ

Αθήνα, 30.04.2013

Αρ. Πρωτ.: Οικ.28279

Προς: Δ/σεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων  
Επικράτειας  
για ενημέρωση και των :  
α) Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής  
β) ΥΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Δ/ντης

Κοιν.: 1) Γρ. Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ  
2) Γεν. Γραμματέα Χ.Α.Π. ΥΠΕΚΑ  
3) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας ΥΠΕΚΑ  
4) Δ/ση Πολ.Σχ./ΥΠΕΚΑ  
5) Δ/ση Τοπ. Εφαρμογών  
6) Δ/ση Νομ. Έργου

Θέμα : Κριτήρια βέλτιστης εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067 / 12 (Ν.Ο.Κ) από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

Με αφορμή την υποβολή στο ΥΠΕΚΑ ερωτημάτων από Συμβούλια Αρχιτεκτονικής σχετικά με τον τρόπο και τα κριτήρια εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 10 του ν.4067/12 σας διευκρινίζουμε τα παρακάτω:

**Α.** Το κίνητρο της ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου δίδεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ρητά ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 10 παρ.1 και τις σχετικές οδηγίες του Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12 (Υ.Α. 63624/1.12.12, Εγκ.19/12). Εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, **η χορήγηση του ανωτέρω κινήτρου είναι υποχρεωτική** και ως εκ τούτου δεν τίθεται θέμα σχετικής αξιολόγησης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, ως εκφεύγουσα των αρμοδιοτήτων του.

**Β.** Τα κίνητρα ισχύουν για όλες τις περιπτώσεις οικοπέδων αρτίων κατά κανόνα, αυτοτελών ή δημιουργουμένων εκ συνενώσεως, που εμπίπτουν στις περιοχές της παρ.1 του άρθρου ή στις περιοχές για τις οποίες θα εκδοθεί το Π.Δ/γμα της παρ.9 του άρθρου 10 του Ν.4067/12. Κατά συνέπεια, **δεν τίθεται θέμα ad hoc αξιολόγησης** από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής **περί της συνδρομής ή μη** των εννοιών «πυκνοδομημένες» ή «αστικές» περιοχές που περιλαμβάνονται στον τίτλο του άρθρου 10 «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές».

**Γ.** Τα περιβαλλοντικά οφέλη από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του Ν.4067/12 που διατυπώνονται στην Αιτιολογική Έκθεση του νόμου στην οποία και παραπέμπουμε κάθε ενδιαφερόμενο, περιλαμβάνουν έννοιες και αξίες οι οποίες δεν είχαν ενσωματωθεί ουσιαστικά μέχρι σήμερα στην πολεοδομική νομοθεσία (όπως π.χ. βιοκλιματικός σχεδιασμός, ενεργειακό αποτύπωμα κτιρίου, σφράγιση εδάφους, θερμική άνεση, μικροκλίμα) και έχουν αξιολογηθεί κατά την επεξεργασία και ψήφισή του, προκειμένου να καταστεί νόμος του κράτους. Ως εκ τούτου, **η διατύπωση της γνώμης του Σ.Α.** (τελευταίο εδάφιο της παρ. 1.δ.) **αναφέρεται περιοριστικά** στην βέλτιστη χωροθέτηση



της οικοδομής στο οικόπεδο και τη διάταξη της τυχόν αποδιδόμενης σε κοινή χρήση επιφάνειας αυτού.

### Ειδικότερα :

**Γ1.** Τα βασικά περιβαλλοντικά οφέλη που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 είναι η μείωση της κάλυψης του οικοπέδου (κατ'επέκταση: η αύξηση της επιφάνειας υποχρεωτικής φύτευσης) και η επιτάχυνση της αντικατάστασης παλαιών ενεργοβόρων κτιρίων με νέα, σύγχρονης τεχνολογίας κατασκευής και υψηλής ενεργειακής κατηγορίας. Η αύξηση των ακαλύπτων χώρων αποτρέπει την «σφράγιση» του εδάφους και βοηθά τη διήθησή του από τα όμβρια ύδατα, με αποτέλεσμα την υποβοήθηση του φυσικού κύκλου του νερού και την ανάπτυξη υψηλής βλάστησης. Περαιτέρω, η αύξηση του ύψους σε συνδυασμό με τη μειωμένη κάλυψη, δημιουργεί προϋποθέσεις ανάδευσης του αέρα, ιδιαίτερα στο εσωτερικό του Ο.Τ. με ευνοϊκές επιπτώσεις στο μικροκλίμα, τη θερμική άνεση και την απομάκρυνση των αερίων και σωματιδιακών ρύπων.

Το Σ.Α με γνώμονα τα ανωτέρω αξιολογεί την πρόταση του μελετητή και μεριμνά ώστε :

- Η χωροθέτηση της οικοδομής – εφόσον βέβαια υπάρχουν ουσιαστικά περιθώρια εναλλακτικών – να γίνεται κατά τρόπο που επιτυγχάνεται **η μεγαλύτερη δυνατή συνέχεια των ακαλύπτων χώρων** του Ο.Τ.
- **Να αποφεύγεται η χωροθέτηση οικοδομών επί του πλαγίου ορίου** του οικοπέδου (με τυφλές όψεις), προκειμένου να επικοινωνούν οι εσωτερικοί ακάλυπτοι του Ο.Τ με τον εξωτερικό κοινόχρηστο χώρο της πόλης. Είναι ευνόητο ότι **η εν λόγω επιδίωξη αφορά μόνον οικόπεδα με επαρκές εμβαδόν** και κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ώστε **να μην υποβαθμίζεται η μελλοντική οικοδομή** με υπερβολική ανάπτυξή της σε βάθος, σε σχέση με την πρόσοψή της και να διαταράσσεται έτσι η ενότητα των εσωτερικών ακαλύπτων χώρων του Ο.Τ. Σημειώνεται πάντως ότι, για οικόπεδα με  $B > 2$  και για μελέτες που εξαντλούν τον ΣΔ (όπως αυτός έχει προσαυξηθεί κατά τις διατάξεις της παρ. 1), απαιτείται ειδική αιτιολόγηση από το Σ.Α. προκειμένου να εγκριθεί οικοδομή με τυφλές όψεις.
- Σε περίπτωση οικοπέδου με κλίση, **οι ακάλυπτοι χώροι του να διαμορφώνονται σε επίπεδα** κατά τρόπο που να αποφεύγεται η απορροή των ομβρίων προς το δρόμο, ώστε **το νερό να διηθείται στο έδαφος**.
- Να καταβάλλεται προσπάθεια για **πρόβλεψη υψηλής βλάστησης** (δένδρων) στους αυξημένους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου σε αριθμούς μεγαλύτερους αυτών που προκύπτουν από τις διατάξεις του άρθρου 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 59 Δ'/89).

**Γ2.** Οι βασικές αρχές για την απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου περιγράφονται στη παρ. 1.δ. και το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών.

Το Σ.Α. αξιολογεί περαιτέρω την πρόταση του μελετητή – η οποία είναι ευνόητο ότι πληροί κατ' αρχήν τις ανωτέρω προδιαγραφές – προκειμένου :

- Το σχήμα του αποδιδόμενου κοινόχρηστου χώρου να συντείνει στην **ουσιαστική πολεοδομική διεύρυνση του εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου του Ρ.Σ.** (π.χ. αύξηση πλάτους οδού) και να αποφεύγεται το μεγάλο βάθος του παραχωρούμενου χώρου ώστε να μην δημιουργούνται πολεοδομικά αντιλειτουργικές «εσοχές» στο σώμα του Ο.Τ.
- Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου, **η είσοδος πεζών και αυτοκινήτων στην ιδιοκτησία δημιουργείται κατά προτεραιότητα εκτός** της παραχωρούμενης επιφάνειας, προκειμένου να μην απομειώνεται η δυνατότητα των διαμορφώσεων της παρ.3 του άρθρου.

- Στις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, σκόπιμο είναι να εξετάζεται κατά προτεραιότητα η απόδοση σε κοινή χρήση στο πρόσωπο του οικοπέδου προς την οδό με το **μικρότερο πλάτος**, μη αποκλειόμενης της παραχώρησης και προς τις δύο οδούς **εν είδει «απότμησης»** του ρυμοτομικού σχεδίου.

**Γ3.** Η πρόταση του μελετητή και ειδικότερα η προτεινόμενη ογκοπλαστική διαμόρφωση της οικοδομής θα πρέπει να συσχετίζεται με την υφιστάμενη όμορη δόμηση και – διαφοροποιούμενη λόγω αύξησης του Σ.Δ. και μείωσης της κάλυψης – να συνδυάζεται αρμονικά με αυτήν προσδίδοντας **ενδιαφέρον στο αστικό τοπίο**.

**Δ.** Προκειμένου το Σ.Α. να διατυπώσει τη γνώμη του σχετικά με τα ανωτέρω :

- Ο φάκελος θα περιλαμβάνει **πλήρη φωτογραφική τεκμηρίωση** ολόκληρου του Ο.Τ. στο οποίο emπίπτει το οικόπεδο, των οδών που το περιβάλλουν, του οικοπέδου αυτού καθ'αυτού (με σημειωμένη την τυχόν προτεινόμενη προς απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας) καθώς και φωτογραφίες που έχουν ληφθεί από υψηλό όροφο απέναντι οικοδομών, εφόσον τούτο είναι εφικτό, ή εκτυπώσεις δορυφορικών εικόνων (πχ. google κλπ).
- Στο τοπογραφικό διάγραμμα **θα αποτυπώνονται άδειες δόμησης** που τυχόν έχουν χορηγηθεί προγενέστερα **με εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 στο εν λόγω Ο.Τ.** Η οικεία **ΥΔΟΜ ενημερώνει** τον μελετητή σχετικά, παρέχοντας όλα τα διαθέσιμα στο αρχείο της στοιχεία. Το Σ.Α. θα πρέπει να συνεκτιμά τα στοιχεία των εγκεκριμένων αδειών με αυτά της αιτούμενης, προκειμένου τα οφέλη της μειωμένης κάλυψης ή και των αποδιδόμενων σε κοινή χρήση επιφανειών **να συνάδουν και να δρουν σωρευτικά** για την πόλη.
- Είναι σκόπιμο ο μελετητής να συνυποβάλλει – πέραν των προβλεπόμενων απεικονίσεων στο διάγραμμα δόμησης κατά τις διατάξεις του Ν.4030/11 – **πρόσθετες φωτορεαλιστικές ή τρισδιάστατες σχεδιαστικές απεικονίσεις της ογκοπλαστικής πρότασης**, στις οποίες θα φαίνονται και οι όμοροι υφιστάμενοι οικοδομικοί όγκοι.

Είναι σαφές ότι όσον αφορά σε ποιοτικά μεγέθη και κριτήρια, **πέραν των θεσμοθετημένων εκ του νόμου βασικών αρχών**, δεν είναι εφικτή η συγκρότηση και διατύπωση ρητών κατευθύνσεων γενικής εφαρμογής, λόγω του πλήθους των περιπτώσεων που μπορεί να παρουσιαστούν και της ιδιομορφίας εκάστης. Ως εκ τούτου, ο τρόπος της μεγιστοποίησης του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση, **τηρουμένων πάντα των βασικών προϋποθέσεων του νόμου**, αποτελεί αντικείμενο μελετητικής διερεύνησης επί της πληρότητας της οποίας θα γνωμοδοτεί το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, **λαμβάνοντας επικουρικούς υπ' όψη όλα τα ανωτέρω**.

**Ο Γενικός Γραμματέας  
Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος**

**Σωκράτης Αλεξιάδης**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα, 23 / 11 / 2015

Αρ. Πρωτ. οικ.: 50838

Προς: Λ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ των  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της  
Επικράτειας  
Για ενημέρωση των:  
α) Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής  
β) Υ.ΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Α. Σκάρλα  
Τηλέφωνο : 210-6915981  
FAX : 210-6918088

Κοιν:

**ΘΕΜΑ: Εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ) από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής**

Με αφορμή την μέχρι σήμερα εμπειρία από την εφαρμογή του άρθρου 10 του ν.4067/12, ερωτήματα επισημάνσεις που έχουν γίνει στο Υπουργείο από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής κατά την εξέταση θεμάτων στα πλαίσια των προαναφερόμενων διατάξεων και συμπληρωματικά των αναφερόμενων στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12 (Υ.Α 63624/1-12-2012, Εγκ. 19/12) και του υπ' αριθμ. οικ. 28279/30-4-2013 (ΑΛΑ: ΒΦ.560-Η4Μ) εγγράφου Γεν. Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος με θέμα «Κριτήρια βέλτιστης εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 10 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ) από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής», διευκρινίζουμε τα εξής:

Για την εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές», τίθενται ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια. Η εξέταση των ποσοτικών κριτηρίων στην οποία αναφέρεται η παρ. Α του υπ' αριθμ. οικ. 28279/30-4-2013 εγγράφου (παρ. 1 α,β,γ,δ) αποτελεί προϋπόθεση εφαρμογής του εν λόγω άρθρου και «δεν τίθεται θέμα σχετικής αξιολόγησής της από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ως εκφώνουσα των αρμοδιοτήτων του».

Όμως συμπληρωματικά των ποσοτικών αυτών κριτηρίων - προϋποθέσεων και με ισάξια, αν όχι μεγαλύτερη σημασία, πρέπει να συνεκτιμώνται και τα ποιοτικά κριτήρια, που αφορούν στο περιβαλλοντικό όφελος και στη βέλτιστη απόδοση σε κοινή χρήση, όπως ρητά άλλωστε αναφέρεται στο τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 10 του ΝΟΚ που ορίζει ότι «Δε κάθε περίπτωση το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.».

Κατά συνέπεια, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής:

- Για τη διατύπωση της γνώμης τους, δεν περιορίζονται στην ικανοποίηση και μόνον των μετρικών προϋποθέσεων των εδαφίων α,β,γ,δ της παρ.1 του άρθρου 10 του ν.4067/12, δεδομένου ότι η τήρηση των προϋποθέσεων αυτών δεν καλύπτει από μόνη της την ουσιαστική σκοπιμότητα της διάταξης,
- Οφείλουν να δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στα ποιοτικά κριτήρια, προτείνοντας τη βέλτιστη χωροθέτηση της οικοδομής στο οικόπεδο και την επωφελέστερη πολεοδομικά διάταξη της αποδιδόμενης σε κοινή χρήση επιφανείας του, ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη για την ευρύτερη πυκνοδομημένη / αστική περιοχή,



- Πρέπει να διασφαλίζουν ότι το περιβαλλοντικό - πολεοδομικό - οικιστικό - κοινωνικό όφελος από τη μείωση της κάλυψης του οικοπέδου, ο τρόπος απόδοσης σε κοινή χρήση και η διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου, αντισταθμίζει την επιβάρυνση που προκύπτει (εκ των πραγμάτων) από την αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση παράλληλης εφαρμογής του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 και της παρ. 6 β του άρθρου 17 του ίδιου νόμου, τυχόν επεκτάσεις υπογείων χώρων του κτιρίου κάτω από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου θα πρέπει να γίνονται κατ' οικονομίαν και στο βαθμό που αυτό είναι απολύτως απαραίτητο, καθώς η επιδιωκόμενη μείωση της κάλυψης συνδέεται άρρηκτα με τη δυνατότητα διήθησης του νερού στο έδαφος και φύτευσης υψηλών δέντρων.

Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο νομικό καθεστώς της επιφάνειας του οικοπέδου που αποδίδεται σε κοινή χρήση, τις δεσμεύσεις που απορρέουν από την εν λόγω απόδοση σε κοινή χρήση, τον προορισμό της επιφάνειας αυτής και την απρόσκοπτη χρήση της από τον οικείο Δήμο στο πλαίσιο των οριζόμενων στο άρθρο 10 παρ. 3 του ν.4067/12, είναι σαφές ότι τυχόν επεκτάσεις υπογείων χώρων του κτιρίου κάτω από την αποδιδόμενη σε κοινή χρήση επιφάνεια του οικοπέδου δεν θα πρέπει να γίνονται δεκτές.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Γρ. Δ/ντριας
- 4) Α. Σκάρλα
- 5) ΔΙΑΥΓΕΙΑ
- 6) Ιστοσελίδα Υπουργείου

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**Ειρήνη ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ – 4804/2.2.2016



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα, 02 / 02 / 2016

Αρ. Πρωτ. οικ.: 4804

**Προς:** Δ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ των  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της  
Επικράτειας  
Για ενημέρωση των:  
α) Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής  
β) Υ.ΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Α. Σκάρλα  
**Τηλέφωνο** : 210-6915981  
**FAX** : 210-6918088

**Κοιν:**

**ΘΕΜΑ:** Αρμοδιότητες Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής κατά την εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ)

**ΣΧΕΤ:** α) το με αρ. πρωτ. οικ. 50838/23-11-2015 έγγραφο

Σε συνέχεια του (α) σχετικού εγγράφου και μετά από προφορικά ερωτήματα φορέων και υπηρεσιών σχετικά με την αρμοδιότητα των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής κατά την εξέταση των ποιοτικών κριτηρίων του δεύτερου σημείου της 3<sup>ης</sup> παραγράφου αυτού, αναδιατυπώνεται το εν λόγω σημείο ως εξής: «...τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής: ... Οφείλουν να δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στα ποιοτικά κριτήρια, ελέγχοντας την τεκμηρίωση των μελετητών και εγκρίνοντας τελικώς τη βέλτιστη χωροθέτηση της οικοδομής στο οικοπέδο και την επωφειέστερη πολεοδομικά διάταξη της αποδιδόμενης σε κοινή χρήση επιφανείας του, ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη για την ευρύτερη περικοδομημένη / αστική περιοχή».

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Γρ. Δ/ντριας
- 4) Α. Σκάρλα
- 5) ΔΙΑΥΓΕΙΑ
- 6) Ιστοσελίδα Υπουργείου

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Ειρήνη ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα 13 / 2 / 2017

Αρ. πρωτ.: 3094

Σχετ.: 23623/2016

## ΑΠΟΦΑΣΗ

Προσαύξηση ύψους κτιρίου βάσει της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.4067/12 ως ισχύει σήμερα, ανεξαρτήτως του τρόπου καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε αυτές, σε περιοχές για τις οποίες δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. 2, του Ν.4067/2012, όπως ισχύει.

### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π.Δ/τος 63/21.22/4/05 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 98 Α'/22-4-05).
2. Το Π.Δ/γμα 100/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (ΦΕΚ 167 Α').
3. Το υπ' αριθμ.70/22-9-2015 Π.Δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.» (ΦΕΚ 114 Α').
4. Το υπ' αριθμ.125/5-11-2016 Π.Δ/γμα «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 210 Α').
5. Τον Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
6. Την παρ.2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 όπως ισχύει
7. Τις παρ.1 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει.



8. Το με αρ.πρωτ.3447/9.5.2016 (αρ.πρωτ.ΔΑΟΚΑ 23623/10.5.2016) έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης με τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα (αρ.πρωτ.11566/8.2.2016 Δ/σης ΥΔΟΜ Ελληνικού – Αργυρούπολης , αρ.πρωτ.10743/716/18.3.2016 Δ/σης ΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής)
9. Την από 11-7-2016 εισήγηση της ΔΑΟΚΑ με θέμα: «Προσαύξηση ύψους κτιρίου βάση της παρ.8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 σε περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος έχει καθοριστεί αριθμητικά με προεδρικό διάταγμα ή κανονιστική πράξη της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ) και για τις οποίες δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. 2, του Ν.4067/2012, όπως ισχύει.»
10. Την υπ' αριθ. 36/25-7-2016 πράξη (συνεδρία 4<sup>η</sup>/ 2016) του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

### **Αποφασίζουμε**

1. Οι διατάξεις της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.4067/12 ως ισχύει σήμερα, ως ειδικές, αποτελούν κίνητρο με στόχο την βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και εφαρμόζονται σε όλες τις περιοχές, ανεξαρτήτως του τρόπου καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε αυτές (δηλ. βάσει του ΝΟΚ ή βάσει κανονιστικών αποφάσεων της Διοίκησης ή Π.Δ/γμάτων).

2. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές οι οποίες βάσει Π.Δ/γμάτων ή Υπ. Αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης), ή το ύψος τους έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας (πλησίον αεροδρομίων) ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

### **Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ**

08.12.2018 11:05:47  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Δέσποινα  
Καλιάντζη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ΄**

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74084/4651**  
**Ημ/νία: 30/11/2018**

**Προς:** Δήμο Καλαμαριάς  
ΥΔΟΜ  
Μεταμορφώσεως 9  
55132 Καλαμαριά

**Κοιν.:** 1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Μακεδονίας-Θράκης

ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κ. Μακεδονίας  
Τ. Οικονομίδη 1  
54 008 Καλαμαριά  
2. Ρόβα Κωνσταντίνο

Τ. Οικονομίδη 89  
55131 Θεσσαλονίκη  
3. Χρυσομάλη Αθανάσιο

Μ. Αλεξάνδρου 9, 546 41 Θεσ/νίκη

**Θέμα :** Σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν.4067/12 όπως ισχύει

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 4508/23-10-2018 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Καλαμαριάς

Σε απάντηση του (α) σχετικού εγγράφου σας, που αφορά στη δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 10 χωρίς τη ενεργοποίηση της διαδικασίας έκδοση του τίτλου ΕΠΙ, σας γνωρίζουμε στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας τα εξής:

Δεδομένου ότι μετά την έκδοση του ν.4546/18 (101 Α΄) και συγκεκριμένα με την παρ. 27 του άρθρου 34 προστέθηκε στις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 79 του ν.4495/17 η παρ. 5, η οποία ορίζει ότι μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης της παρ. 3 του άρθρου 69 αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 71 (που αναφέρεται στα ωφελούμενα ακίνητα που εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν.4067/2012 και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..) και λαμβάνοντας υπόψη την αιτιολογική έκθεση του ν.4546/18, έχουμε την άποψη ότι εφόσον δεν έχει εκδοθεί η ανωτέρω προβλεπόμενη ΥΑ, είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ΝΟΚ χωρίς την έκδοση τίτλου ΕΠΙ.

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ**  
**ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός**

13.12.2018 15:27:57  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Ιωάννης  
Νικολακόπουλος



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ  
& ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση: Πανόρμους 2  
11523 Αθήνα  
Πληροφορίες: Ο. Κουμούτσου  
Τηλέφωνο: 210 6430162  
e-mail: [ou.koumoutsou@prv.ypeka.gr](mailto:ou.koumoutsou@prv.ypeka.gr)

**Α. Π.: Εισερχ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/92464/5487**  
**Ημ/νία: Εισερχ. 13/12/2018**  
**Α. Π. Αποστολέα: ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/88093/817**  
**Ημ/νία Αποστολής: 13/12/2018**  
**ΕΠΕΙΓΟΝ**

**Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Μακεδονίας – Θράκης  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ**  
Στρωμνίτσης 53  
54248 Θεσσαλονίκη

- Κοιν.**
- 1. ΥΠΕΝ / Γ.Γ.Χ.Σ. και Α.Π.**  
Αμαλιάδος 17 11523 Αθήνα
  - 2. ΥΠΕΝ / ΔΑΟΚΑ**  
Μεσογείων και Τρικάλων 36  
11526, Αθήνα
  - 3. Υ.ΔΟΜ. Δήμος Καλαμαριάς**  
Μεταμορφώσεως 9  
55132 Καλαμαριά
  - 4. κ. Κωνσταντίνο Ρόβα**  
Τ. Οικονομίδη 89  
55131 Θεσσαλονίκη
  - 5. κ. Αθανάσιο Χρυσομάλλη**  
αρχιτέκτονα μηχανικό  
Μ. Αλεξάνδρου 9  
54641 Θεσσαλονίκη

**ΘΕΜΑ :** Ερώτημα σχετικά με την ισχύ των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α' 79) μετά την τροποποίηση του άρθρου 79 του ν. 4495/2017 (Α' 167) με την § 27 του αρ. 34 του ν. 4546/2018 (Α' 101).

Σχετ.

α) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 9464/23-11-2018 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/ 88093/817/4-12-2018), με συνημμένο το υπ' αριθμ. πρωτ. 4508/23-10-2018 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Δήμου Καλαμαριάς.

β) Το υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74084/4651/30-11-2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υ.Π.ΕΝ.



Σε απάντηση του α' σχετικού εγγράφου σας, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας σας ενημερώνουμε για τα εξής:

Με την § 27 του αρ. 34 του ν. 4546/2018 (Α' 101) προσετέθη §5 στο άρθρο 79 «Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Γ'» του ν. 4495/2017, σύμφωνα με την οποία «μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 69 (σημ. που θα καθορίζει κάθε θέμα σχετικό με τους τίτλους Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου –Ε.Π.Ι.) αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 71.»

Δεδομένου ότι η ανωτέρω υπουργική απόφαση δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα, στον παρόντα χρόνο δεν είναι σε ισχύ το άρθρο 71 περί καθορισμού αυτών που περιλαμβάνονται στα ωφελούμενα ακίνητα. Επομένως, δεν έχει εφαρμογή η §γ του άρθρου 71 που αναφέρει ως ωφελούμενα ακίνητα αυτά που «εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.»

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, μέχρι την ενεργοποίηση του άρθρου 71 δεν νοούνται ως ωφελούμενα τα ακίνητα που εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/12 και ως εκ τούτου, δεν υφίσταται υποχρέωση για αυτά εξασφάλισης της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέσω έκδοσης τίτλου Ε.Π.Ι. Συνεπώς, είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) χωρίς την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι.

Ε.Δ.:

- Χρονολογικό Αρχείο
- ΔΕΣΕΔΠ/Τμήμα Γ'
- Γραφείο Δ/ντριας
- Μ. Γρίβα
- Ο. Κουμούτσου

Η Προϊσταμένη της Δ/νσης

Μαρία Πέππα  
Αρχιτέκτων Μηχανικός  
με Α' βαθμό

09.12.2019 10:20:33  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Δόκιμοι  
Καλαυτήρη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ'**

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71750/2909**

**Ημ/νία: 29/11/2019**

**Προς:** Δήμος Ν. Ιωνίας  
Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης  
Λεωφ. Ηρακλείου 139  
142 31 Ν. Ιωνία

**Κοιν.:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτση  
154 51 Αθήνα

**Θέμα :** Παράλληλη εφαρμογή ευεργετικών διατάξεων του ν.4067/12 (άρθρο 10 παρ.1 και άρθρο παρ. 1 & 8)

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 7740/878/22-7-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ν. Ιωνίας  
β) Το υπ' αριθμ. 51039/21-12-2016 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Νομοθετικής Πρωτοβουλίας & Έργου  
γ) Το υπ' αριθμ. 32746/30-6-2016 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ

Σε απάντηση του ανωτέρω (α) σχετικού, το οποίο αφορά στη δυνατότητα παράλληλης εφαρμογής διατάξεων του ν.4067/12 και ειδικότερα της παρ. 1 του άρθρου 10 σε συνδυασμό με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 με αποτέλεσμα την επιπρόσθετη προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σας γνωρίζουμε λαμβάνοντας υπόψη τα β) και γ) σχετικά για τα εξής:

Α) Στις περιπτώσεις ακινήτων που μετά την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ δεν επέρχεται προσαύξηση στο ύψος του κτιρίου, έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατή η εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ για υπέρβαση ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, ενώ

Β) Στις περιπτώσεις ακινήτων που μετά την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ επέρχεται προσαύξηση στο ύψος του κτιρίου, είναι δυνατή και επιπλέον προσαύξηση αυτού βάσει της παρ. 1 και 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ, με την επιφύλαξη της περίπτωσης του δευτέρου εδαφίου της παρ. 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ που αφορά σε μείωση κάλυψης, δεδομένου ότι η ίδια προϋπόθεση της μείωσης της κάλυψης με αντισταθμιστικό κίνητρο την αύξηση του ύψους δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί δύο φορές προκειμένου να αποφέρει περισσότερα του ενός οφέλη στο κτίριο.

Επομένως, εφόσον στην περίπτωση που αναφέρεστε, ζητείται επιπρόσθετα της προσαύξησης ύψους -που έχει προκύψει κατ' αναλογία του προσαυξημένου συντελεστή δόμησης λόγω μείωσης της επιτρεπόμενης κάλυψης κατά το άρθρο 10 του ΝΟΚ- και περαιτέρω υπέρβαση στο προσαυξημένο ύψος, λόγω πρόσθετης μείωσης κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ.8, έχουμε την άποψη ότι δεύτερη προσαύξηση / υπέρβαση ύψους δεν δύναται να χορηγηθεί, ενώ η συνολική μείωση της κάλυψης θα μπορούσε να εξεταστεί εξ' αρχής από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής στα πλαίσια του άρθρου 10 του ΝΟΚ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

28.03.2022 09:46:25  
 ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
 Ψηφιακά  
 ΥΠΟΓΡΑΜΜΕΝΟ  
 ΑΠΟ  
 Διπλότυπο  
 Καλλιανίκη



Ministry of Digital  
 Governance,  
 Hellenic Republic

Digitally signed by Ministry  
 of Digital Governance,  
 Hellenic Republic  
 Date: 2022.03.28 09:47:26  
 EEST  
 Reason:  
 Location: Athens

ΑΔΑ: Ω2ΓΣ4653Π8-ΩΧΡ

Α. Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/29028/986

Ημ/νία: 24/03/2022

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &  
 ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
 ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
 ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**

**Προς:** Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ της Επικράτειας  
 (για την ενημέρωση των ΥΔΟΜ  
 χωρικής τους αρμοδιότητας)

**Κοιν:**

**Ταχ. Δ/ση** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 23  
**Πληροφορίες** : Γρ. Διευθύντριας  
**Τηλέφωνο** : 2106437266

**Θέμα :** Εφαρμογή του άρθρου 10 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ) σε παραχωρημένα οικοπέδα και διόρθωση υπολογιστικού πίνακα ως προς την περίπτωση ζ της παρ.1 αυτού.

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών και μηχανικών για την εφαρμογή του άρθρου 10 του ν.4067/12, όπως ισχύει, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Το άρθρο 10 εφαρμόζεται σε περιπτώσεις οικοπέδων αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, των γεωγραφικών περιφερειών της παρ. 1 αυτού, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και εφόσον το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής.

Στην περίπτωση οικοπέδων που έχουν παραχωρηθεί σε δικαιούχους, η αρτιότητα του οικοπέδου ταυτίζεται με την επιφάνειά του, όπως παραχωρήθηκε. Συνεπώς, δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 10 του ΝΟΚ και των κινήτρων του είναι δυνατή εφόσον συνενωθούν δύο ή περισσότερα παραχωρηθέντα οικοπέδα. Στην περίπτωση που δεν ορίζεται αρτιότητα στην περιοχή, για τον υπολογισμό του συντελεστή Β, ως επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια των συνενωμένων παραχωρηθέντων οικοπέδων και ως κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής, λαμβάνεται η επιφάνεια του μικρότερου εξ αυτών. Στην περίπτωση που έχει καθοριστεί στην περιοχή αρτιότητα, ο συντελεστής Β προκύπτει ως το πηλίκο της συνολικής επιφάνειας των συνενωμένων παραχωρηθέντων οικοπέδων προς την κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής. Εξυπακούεται, ότι στην περίπτωση που η επιφάνεια του παραχωρηθέντος οικοπέδου είναι μεγαλύτερη της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, δεν προκύπτει, για την εφαρμογή του άρθρου 10, υποχρέωση συνένωσης με όμορο οικόπεδο. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη τυχόν αντίθετων όρων και προβλέψεων από τις πράξεις παραχώρησης.

Σε ότι αφορά στην περίπτωση ζ της παρ.1 του άρθρου 10 του ν.4067/12, διευκρινίζεται ότι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της είναι:

α) η επιφάνεια του οικοπέδου να είναι τουλάχιστον (4.000) τ.μ.,



ΑΔΑ: Ω2ΓΣ4653Π8-ΩΧΡ

- β) το σύνολο (100%) του ακαλύπτου χώρου να αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση,  
γ) το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου να μειώνεται ποσοστιαία κατά ΑΧ35%,  
δ) ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.

Τα κίνητρα που παρέχονται είναι:

- α) η αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του οικοπέδου κατά 35% και  
β) η δυνατότητα προσαύξησης του ύψους μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής. Σημειώνεται ότι η εν λόγω προσαύξηση του ύψους μέχρι 30% εφαρμόζεται επί του ύψους που ισχύει στην περιοχή βάσει του αρχικού σ.δ αυτής σύμφωνα με το άρθρο 15 του ΝΟΚ και όχι εκείνου που αντιστοιχεί στον προσαυξημένο σ.δ μετά την εφαρμογή του άρθρου 10. Σε αντίθεση λοιπόν με τις περιπτώσεις α, β, γ και δ της παρ.1 του άρθρου 10 για τις οποίες η προσαύξηση του ύψους αντιστοιχεί στον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης και λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του ΝΟΚ (με αποτέλεσμα μετά την εφαρμογή των κινήτρων το μέγιστο ύψος του κτιρίου να μην μπορεί να υπερβεί τα 32 μ που είναι το ανώτατο κατά ΝΟΚ μέγεθος), στην περίπτωση ζ της παρ.1 του άρθρου 10, η προσαύξηση του ύψους δεν συνδυάζεται με την προσαύξηση του συντελεστή δόμησης και λαμβάνεται απ' ευθείας επί του ισχύοντος στην περιοχή επιτρεπόμενου ύψους. Είναι προφανές ότι στις περιοχές όπου το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις αριθμητικά και όχι σε συνάρτηση με τον σ.δ., προσαύξηση του ύψους επιτρέπεται μόνο κατά ένα (1) μέτρο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10. Επισημαίνεται τέλος ότι και στην περίπτωση ζ, όπως και στις υπόλοιπες, τα κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές παρέχονται κατόπιν σύμφωνης γνώμης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στο παρόν έγγραφο επισυνάπτεται ως παράρτημα ο πίνακας υπολογισμού των κινήτρων του άρθρου 10, διορθωμένος ως προς την περίπτωση ζ για την οποία διαπιστώθηκε υπολογιστικό σφάλμα στον υπολογισμό της κάλυψης και του ύψους.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ**

17.05.2022 17:48:11  
 ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
 Ψηφιακά  
 ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ  
 ΑΠΟ  
 Despoina Kalantzi



Ministry of Digital  
 Governance,  
 Hellenic Republic

Digitally signed by Ministry  
 of Digital Governance,  
 Hellenic Republic  
 Date: 2022.05.17 17:50:01  
 EST  
 Reason:  
 Location: Athens

ΑΔΑ: 62ΙΔ4653Π8-ΖΞΑ

Α. Π.: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49552/1696

Ημ/νία: 17/05/2022

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
 & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
 ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αναρτητέα στη Διαύγεια

### ΑΠΟΦΑΣΗ

**ΘΕΜΑ:** Εφαρμογή του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4067/2012 σχετικά με τη συνδυαστική εφαρμογή των άρθρων 10 και 25 του ν.4067/12 και τον τρόπο υπολογισμού της μείωσης του ποσοστού κάλυψης της παρ. 8 του άρθρου 15 του ίδιου νόμου.

#### Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ. 2 του άρθρου 28: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύει.
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
3. Τον ν.4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) – Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
6. Τη με αριθμ. 2/07-01-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).
7. Την περ. α' του άρθρου 25 του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει (Α' 167).
8. Τα άρθρα 10 «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές», 15 «Ύψος Κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου», 25 «Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» και 27 «Ειδικές διατάξεις» του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (Α' 79).
9. Το με αρ. πρωτ. 1231/22-4-2021 έγγραφο του Δήμου Περιστερίου (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/39726/1481/22-4-2021).
10. Τα από 14-10-2021 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
11. Τη με αριθμ. 75/Συν.20η/25-10-2021 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
12. Το άρθρο 90 του π.δ. 63/2005 «Κώδικας νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α' 98), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98) όπως διατηρήθηκε σε

ΑΔΑ: 621Δ4653Π8-ΖΞΑ

ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από το περιεχόμενο της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

#### **Αποφασίζει**

1. Σε περίπτωση ταυτόχρονης εφαρμογής των κινήτρων της παρ.1 του άρθρου 10 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του ν.4067/12 και σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 27 του ίδιου νόμου, η προσαύξηση του επιτρεπόμενου ύψους κατά το άρθρο 15 του ΝΟΚ γίνεται αποκλειστικά και μόνο βάσει του προσαυξημένου συντελεστή δόμησης που έχει υπολογιστεί κατά το άρθρο 10 του ν.4067/12, χωρίς δηλαδή να προσαυξάνεται το ύψος και από την εφαρμογή του άρθρου 25.
2. Ο τρόπος υπολογισμού της μείωσης του αναφερόμενου ποσοστού κάλυψης κατά 5% της παρ. 8 περ.δ του άρθρου 15 του ν.4067/12, όπως ισχύει, υπολογίζεται ως εξής: ποσοστό κάλυψης – 5% x ποσοστό κάλυψης, ήτοι 0,95 x ποσοστό κάλυψης.
3. Η απόφαση αυτή αναρτάται στη «Διαύγεια».

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**



## Έγγραφο άρθρου 11

Εγκύκλιος ΔΟΚΚΑ – 45724/1558/9.5.2022

12.05.2022 08:01:46  
 ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
 Ψηφισιά  
 ΥΠΟΓΡΑΜΜΕΝΟ  
 ΑΠΟ  
 Despoina Kalantzi



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**

Ministry of Digital  
 Governance,  
 Hellenic Republic

Digitally signed by Ministry  
 of Digital Governance,  
 Hellenic Republic  
 Date: 2022.05.12 08:00:37  
 EESF  
 Reason:  
 Location: Athens

ΑΔΑ: 6ΜΩ84653Π8-ΣΨΟ

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/45724/1558

Ημ/νία: 09/05/2022

**Προς:** Δ/νσεις ΠΕΣΧΩΣΧ της Επικράτειας  
 (για την ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής  
 τους αρμοδιότητας)

**Ταχ. Δ/νση** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 23  
**Πληροφορίες** : Β. Γκούντουβας  
**Τηλέφωνο** : 2131515224  
**email** : [daoka@prv.ypeka.gr](mailto:daoka@prv.ypeka.gr)

## Εγκύκλιος

**ΘΕΜΑ:** Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή του εδαφίου ιθ της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 104 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 122 του ν. 4819/2021

Η παρούσα διευκρινιστική Εγκύκλιος εκδίδεται με σκοπό την πληρέστερη ενημέρωση σχετικά με την εφαρμογή του εδαφίου ιθ της παρ 6 του άρθρου 11 του ν.4067/2012 (Α' 79), μετά από την τροποποίηση του με το άρθρο 104 του ν.4759/2020 (Α' 245) και με το άρθρο 122 του ν.4819/2021 (Α' 129), το οποίο ορίζει ότι «6. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται: ...ιθ. Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή και του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθосώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία (όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, κουφώματα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων [ΚΕΝΑΚ] ή και θερμομονωτικά πανέλα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ), στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγιών αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.».

Ειδικότερα, διευκρινίζεται ότι από τα στοιχεία που συνεισφέρουν στη θερμομόνωση των κτιρίων, στον σ.δ. δεν προσμετρώνται: α) η επιφάνεια που καταλαμβάνει η θερμομόνωση, β) η επιφάνεια που καταλαμβάνουν τα θερμομονωτικά στοιχεία πλήρωσης και γ) η επιφάνεια που καταλαμβάνουν τα λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία.

Ως προς την επιφάνεια της θερμομόνωσης, επισημαίνεται ότι αφαιρείται στο σύνολό της, είτε τοποθετείται εξωτερικά του κτιρίου, ως θερμοπρόσοψη, είτε τοποθετείται ανάμεσα από τα στοιχεία πλήρωσης και εντός του περιγράμματος του κτιρίου.

Τα θερμομονωτικά στοιχεία πλήρωσης (θερμομονωτικά λιθосώματα) είναι δομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιούνται για την πλήρωση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, εμφανίζουν όμως παράλληλα θερμομονωτικές ιδιότητες. Οι τοιχοποιίες από λιθосώματα είναι μονοκέλυφες και δεν απαιτείται η κάλυψή τους με θερμομονωτική στρώση, καθώς τα ίδια τα λιθосώματα προσφέρουν την

ΑΔΑ: 6ΜΩ84653Π8-ΣΨΟ

απαραίτητη θερμομονωτική προστασία. Σε αυτά τα στοιχεία, περιλαμβάνονται τα προϊόντα τοιχοποιίας του Πίνακα 1.7 της Τ.Ο.Τ.Ε.Ε. 20701-2/2017: «ΘΕΡΜΟΦΥΣΙΚΕΣ ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ», που έχουν συντελεστή ισοδύναμης θερμικής αγωγιμότητας  $\lambda' \leq 0,30 \text{ W/(mK)}$  ( $\lambda'$  σχεδιασμού).

Τα λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία, είναι στοιχεία πλήρωσης του φέροντος οργανισμού του κτιρίου τα οποία δεν ανήκουν στα λιθοσώματα. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα θερμομονωτικά πάνελα εν γένει, ανεξαρτήτως υλικού επικάλυψης, εφόσον πληρούν τις προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ.

Τέλος, επισημαίνεται ότι στην περίπτωση χρήσης θερμομονωτικών στοιχείων πλήρωσης, στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρούνται, οι επιφάνειες των οριζοντίων στοιχείων του φέροντος οργανισμού που αυτά πληρούν, καθώς και οι επιφάνειες τυχόν ανοιγμάτων που δημιουργούνται σε αυτά για την τοποθέτηση θερμομονωτικών κουφωμάτων.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ**

03.08.2022 09:54:54  
 ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
 Ψηφιακά  
 ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ  
 ΑΠΟ  
 Despoina Kalantzi



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &  
 ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
 ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
 ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
 ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ /ΤΜΗΜΑ Γ΄**

**Ταχ. Δ/ση** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 23  
**Πληροφορίες** : Β. Γκούντουβας  
**Τηλέφωνο** : 213 1515224  
**email** : [daoka@prv.ypeka.gr](mailto:daoka@prv.ypeka.gr)

**Θέμα : Διαβίβαση ερωτήματος**

**Σχετ. :** α) Το με αρ. πρωτ. 53953/1880/27-5-2022 έγγραφο  
 β) Το με αρ. πρωτ. 50308/1734/19-5-2022 έγγραφο

Σε απάντηση των ανωτέρω σχετικών σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 27 του ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210 Α΄/18-12-1985) η οποία παραμένει σε ισχύ και το άρθρο 94 του ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α΄/7-6-2010), τα ζητήματα πολεοδομικού περιεχομένου, όπως το παρόν, αντιμετωπίζονται από τα πολεοδομικά γραφεία των δήμων (νυν υπηρεσίες δόμησης), τα οποία είναι αρμόδια για την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας σε συνδυασμό με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης της κάθε περιοχής και τα πραγματικά δεδομένα της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης. Θα πρέπει λοιπόν με συγκεκριμένα στοιχεία να απευθυνθείτε στις υπηρεσίες δόμησης των δήμων στα διοικητικά όρια των οποίων ανήκουν τα ακίνητα ενδιαφέροντός σας, προκειμένου να σας ενημερώσουν σχετικά με τα πολεοδομικά ερωτήματά σας.

Προς διευκόλυνσή σας, σας αναφέρουμε ότι τα θερμομονωτικά στοιχεία πλήρωσης (θερμομονωτικά λιθασώματα), τα οποία, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/45724/1558/09-05-2022 εγκύκλιο, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου, είναι τα δομικά στοιχεία του Πίνακα 1.7 της Τ.Ο.Τ.Ε.Ε. 20701-2/2017: «ΘΕΡΜΟΦΥΣΙΚΕΣ ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ», που έχουν συντελεστή ισοδύναμης θερμικής αγωγιμότητας  $\lambda' \leq 0,30 \text{ W/(mK)}$  ( $\lambda'$  σχεδιασμού).

**Η Διευθύντρια**

**Ε. Δ.:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Β. Γκούντουβας

**Αθηνά ΣΚΑΡΛΑ**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός**





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα, 23 / 11 / 2015

Αρ. Πρωτ. οικ.: 50838

Προς: Λ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ των  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της  
Επικράτειας  
Για ενημέρωση των:  
α) Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής  
β) Υ.ΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Α. Σκάρλα  
Τηλέφωνο : 210-6915981  
FAX : 210-6918088

Κοιν:

**ΘΕΜΑ: Εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ) από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής**

Με αφορμή την μέχρι σήμερα εμπειρία από την εφαρμογή του άρθρου 10 του ν.4067/12, ερωτήματα επισημάνσεις που έχουν γίνει στο Υπουργείο από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής κατά την εξέταση θεμάτων στα πλαίσια των προαναφερόμενων διατάξεων και συμπληρωματικά των αναφερόμενων στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12 (Υ.Α 63624/1-12-2012, Εγκ. 19/12) και του υπ' αριθμ. οικ. 28279/30-4-2013 (ΑΛΑ: ΒΦ.560-Η4Μ) εγγράφου Γεν. Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος με θέμα «Κριτήρια βέλτιστης εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 10 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ) από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής», διευκρινίζουμε τα εξής:

Για την εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές», τίθενται ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια. Η εξέταση των ποσοτικών κριτηρίων στην οποία αναφέρεται η παρ. Α του υπ' αριθμ. οικ. 28279/30-4-2013 εγγράφου (παρ. 1 α,β,γ,δ) αποτελεί προϋπόθεση εφαρμογής του εν λόγω άρθρου και «δεν τίθεται θέμα σχετικής αξιολόγησής της από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ως εκφώνουσα των αρμοδιοτήτων του».

Όμως συμπληρωματικά των ποσοτικών αυτών κριτηρίων - προϋποθέσεων και με ισάξια, αν όχι μεγαλύτερη σημασία, πρέπει να συνεκτιμώνται και τα ποιοτικά κριτήρια, που αφορούν στο περιβαλλοντικό όφελος και στη βέλτιστη απόδοση σε κοινή χρήση, όπως ρητά άλλωστε αναφέρεται στο τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 10 του ΝΟΚ που ορίζει ότι «Δε κάθε περίπτωση το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.».

Κατά συνέπεια, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής:

- Για τη διατύπωση της γνώμης τους, δεν περιορίζονται στην ικανοποίηση και μόνον των μετρικών προϋποθέσεων των εδαφίων α,β,γ,δ της παρ.1 του άρθρου 10 του ν.4067/12, δεδομένου ότι η τήρηση των προϋποθέσεων αυτών δεν καλύπτει από μόνη της την ουσιαστική σκοπιμότητα της διάταξης,
- Οφείλουν να δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στα ποιοτικά κριτήρια, προτείνοντας τη βέλτιστη χωροθέτηση της οικοδομής στο οικόπεδο και την επωφελέστερη πολεοδομικά διάταξη της αποδιδόμενης σε κοινή χρήση επιφανείας του, ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη για την ευρύτερη πυκνοδομημένη / αστική περιοχή,

- Πρέπει να διασφαλίζουν ότι το περιβαλλοντικό - πολεοδομικό - οικιστικό - κοινωνικό όφελος από τη μείωση της κάλυψης του οικοπέδου, ο τρόπος απόδοσης σε κοινή χρήση και η διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου, αντισταθμίζει την επιβάρυνση που προκύπτει (εκ των πραγμάτων) από την αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση παράλληλης εφαρμογής του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 και της παρ. 6 β του άρθρου 17 του ίδιου νόμου, τυχόν επεκτάσεις υπογείων χώρων του κτιρίου κάτω από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου θα πρέπει να γίνονται κατ' οικονομίαν και στο βαθμό που αυτό είναι απολύτως απαραίτητο, καθώς η επιδιωκόμενη μείωση της κάλυψης συνδέεται άρρηκτα με τη δυνατότητα διήθησης του νερού στο έδαφος και φύτευσης υψηλών δέντρων.

Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο νομικό καθεστώς της επιφάνειας του οικοπέδου που αποδίδεται σε κοινή χρήση, τις δεσμεύσεις που απορρέουν από την εν λόγω απόδοση σε κοινή χρήση, τον προορισμό της επιφάνειας αυτής και την απρόσκοπτη χρήση της από τον οικείο Δήμο στο πλαίσιο των οριζόμενων στο άρθρο 10 παρ. 3 του ν.4067/12, είναι σαφές ότι τυχόν επεκτάσεις υπογείων χώρων του κτιρίου κάτω από την αποδιδόμενη σε κοινή χρήση επιφάνεια του οικοπέδου δεν θα πρέπει να γίνονται δεκτές.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Γρ. Δ/ντριας
- 4) Α. Σκάρλα
- 5) ΔΙΑΥΓΕΙΑ
- 6) Ιστοσελίδα Υπουργείου

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**Ειρήνη ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα, 02 / 02 / 2016

Αρ. Πρωτ. οικ.: 4804

**Προς:** Δ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ των  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της  
Επικράτειας  
Για ενημέρωση των:  
α) Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής  
β) Υ.ΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Α. Σκάρλα  
**Τηλέφωνο** : 210-6915981  
**FAX** : 210-6918088

**Κοιν:**

**ΘΕΜΑ:** Αρμοδιότητες Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής κατά την εφαρμογή του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ)

ΣΧΕΤ: α) το με αρ. πρωτ. οικ. 50838/23-11-2015 έγγραφο

Σε συνέχεια του (α) σχετικού εγγράφου και μετά από προφορικά ερωτήματα φορέων και υπηρεσιών σχετικά με την αρμοδιότητα των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής κατά την εξέταση των ποιοτικών κριτηρίων του δεύτερου σημείου της 3<sup>ης</sup> παραγράφου αυτού, αναδιατυπώνεται το εν λόγω σημείο ως εξής: «...τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής: ... Οφείλουν να δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στα ποιοτικά κριτήρια, ελέγχοντας την τεκμηρίωση των μελετητών και εγκρίνοντας τελικώς τη βέλτιστη χωροθέτηση της οικοδομής στο οικοπέδο και την επωφειέστερη πολεοδομικά διάταξη της αποδιδόμενης σε κοινή χρήση επιφανείας του, ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη για την ευρύτερη περικοδομημένη / αστική περιοχή».

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Γρ. Δ/ντριας
- 4) Α. Σκάρλα
- 5) ΔΙΑΥΓΕΙΑ
- 6) Ιστοσελίδα Υπουργείου

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Ειρήνη ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα 13 / 2 / 2017

Αρ. πρωτ.: 3094

Σχετ.: 23623/2016

## ΑΠΟΦΑΣΗ

Προσαύξηση ύψους κτιρίου βάσει της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.4067/12 ως ισχύει σήμερα, ανεξαρτήτως του τρόπου καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε αυτές, σε περιοχές για τις οποίες δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. 2, του Ν.4067/2012, όπως ισχύει.

### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π.Δ/τος 63/21.22/4/05 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 98 Α'/22-4-05).
2. Το Π.Δ/γμα 100/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (ΦΕΚ 167 Α').
3. Το υπ' αριθμ.70/22-9-2015 Π.Δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.» (ΦΕΚ 114 Α').
4. Το υπ' αριθμ.125/5-11-2016 Π.Δ/γμα «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 210 Α').
5. Τον Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
6. Την παρ.2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 όπως ισχύει
7. Τις παρ.1 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει.

8. Το με αρ.πρωτ.3447/9.5.2016 (αρ.πρωτ.ΔΑΟΚΑ 23623/10.5.2016) έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης με τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα (αρ.πρωτ.11566/8.2.2016 Δ/σης ΥΔΟΜ Ελληνικού – Αργυρούπολης , αρ.πρωτ.10743/716/18.3.2016 Δ/σης ΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής)
9. Την από 11-7-2016 εισήγηση της ΔΑΟΚΑ με θέμα: «Προσαύξηση ύψους κτιρίου βάση της παρ.8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 σε περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος έχει καθοριστεί αριθμητικά με προεδρικό διάταγμα ή κανονιστική πράξη της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ) και για τις οποίες δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. 2, του Ν.4067/2012, όπως ισχύει.»
10. Την υπ' αριθ. 36/25-7-2016 πράξη (συνεδρία 4<sup>η</sup>/ 2016) του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

### **Αποφασίζουμε**

1. Οι διατάξεις της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.4067/12 ως ισχύει σήμερα, ως ειδικές, αποτελούν κίνητρο με στόχο την βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και εφαρμόζονται σε όλες τις περιοχές, ανεξαρτήτως του τρόπου καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε αυτές (δηλ. βάσει του ΝΟΚ ή βάσει κανονιστικών αποφάσεων της Διοίκησης ή Π.Δ/γμάτων).

2. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές οι οποίες βάσει Π.Δ/γμάτων ή Υπ. Αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης), ή το ύψος τους έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας (πλησίον αεροδρομίων) ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

### **Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ**

08.12.2018 11:05:47  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Δέσποινα  
Καλιάντζη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ΄**

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74084/4651**

**Ημ/νία: 30/11/2018**

**Προς:** Δήμο Καλαμαριάς  
ΥΔΟΜ  
Μεταμορφώσεως 9  
55132 Καλαμαριά

**Κοιν.:** 1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Μακεδονίας-Θράκης

ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κ. Μακεδονίας  
Τ. Οικονομίδη 1  
54 008 Καλαμαριά  
2. Ρόβα Κωνσταντίνο

Τ. Οικονομίδη 89  
55131 Θεσσαλονίκη  
3. Χρυσομάλη Αθανάσιο

Μ. Αλεξάνδρου 9, 546 41 Θεσ/νίκη

**Θέμα :** Σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν.4067/12 όπως ισχύει

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 4508/23-10-2018 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Καλαμαριάς

Σε απάντηση του (α) σχετικού εγγράφου σας, που αφορά στη δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 10 χωρίς τη ενεργοποίηση της διαδικασίας έκδοση του τίτλου ΕΠΙ, σας γνωρίζουμε στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της υπηρεσίας μας τα εξής:

Δεδομένου ότι μετά την έκδοση του ν.4546/18 (101 Α΄) και συγκεκριμένα με την παρ. 27 του άρθρου 34 προστέθηκε στις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 79 του ν.4495/17 η παρ. 5, η οποία ορίζει ότι μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης της παρ. 3 του άρθρου 69 αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 71 (που αναφέρεται στα ωφελούμενα ακίνητα που εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν.4067/2012 και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ..) και λαμβάνοντας υπόψη την αιτιολογική έκθεση του ν.4546/18, έχουμε την άποψη ότι εφόσον δεν έχει εκδοθεί η ανωτέρω προβλεπόμενη ΥΑ, είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ΝΟΚ χωρίς την έκδοση τίτλου ΕΠΙ.

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ**  
**ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
**Αρχιτέκτων Μηχανικός**



13.12.2018 15:27:57  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Ιωάννης  
Νικολακόπουλος



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ  
& ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ταχ. Δ/ση: Πανόρμους 2  
11523 Αθήνα  
Πληροφορίες: Ο. Κουμούτσου  
Τηλέφωνο: 210 6430162  
e-mail: [ou.koumoutsou@prv.ypeka.gr](mailto:ou.koumoutsou@prv.ypeka.gr)

**Α. Π.: Εισερχ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/92464/5487**  
**Ημ/νία: Εισερχ. 13/12/2018**  
**Α. Π. Αποστολέα: ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/88093/817**  
**Ημ/νία Αποστολής: 13/12/2018**  
**ΕΠΕΙΓΟΝ**

**Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Μακεδονίας – Θράκης  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ  
Στρωμνίτσης 53  
54248 Θεσσαλονίκη**

- Κοιν. 1. ΥΠΕΝ / Γ.Γ.Χ.Σ. και Α.Π.  
Αμαλιάδος 17 11523 Αθήνα**
- 2. ΥΠΕΝ / ΔΑΟΚΑ  
Μεσογείων και Τρικάλων 36  
11526, Αθήνα**
- 3. Υ.ΔΟΜ. Δήμος Καλαμαριάς  
Μεταμορφώσεως 9  
55132 Καλαμαριά**
- 4. κ. Κωνσταντίνο Ρόβα  
Τ. Οικονομίδη 89  
55131 Θεσσαλονίκη**
- 5. κ. Αθανάσιο Χρυσομάλλη  
αρχιτέκτονα μηχανικό  
Μ. Αλεξάνδρου 9  
54641 Θεσσαλονίκη**

**ΘΕΜΑ :** Ερώτημα σχετικά με την ισχύ των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (Α' 79) μετά την τροποποίηση του άρθρου 79 του ν. 4495/2017 (Α' 167) με την § 27 του αρ. 34 του ν. 4546/2018 (Α' 101).

Σχετ.

α) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 9464/23-11-2018 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/ 88093/817/4-12-2018), με συνημμένο το υπ' αριθμ. πρωτ. 4508/23-10-2018 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Δήμου Καλαμαριάς.

β) Το υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74084/4651/30-11-2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υ.Π.ΕΝ.

Σε απάντηση του α' σχετικού εγγράφου σας, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας σας ενημερώνουμε για τα εξής:

Με την § 27 του αρ. 34 του ν. 4546/2018 (Α' 101) προσετέθη §5 στο άρθρο 79 «Μεταβατικές διατάξεις Τμήματος Γ'» του ν. 4495/2017, σύμφωνα με την οποία «μέχρι την έκδοση της υπουργικής απόφασης της παραγράφου 3 του άρθρου 69 (σημ. που θα καθορίζει κάθε θέμα σχετικό με τους τίτλους Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου –Ε.Π.Ι.) αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 71.»

Δεδομένου ότι η ανωτέρω υπουργική απόφαση δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα, στον παρόντα χρόνο δεν είναι σε ισχύ το άρθρο 71 περί καθορισμού αυτών που περιλαμβάνονται στα ωφελούμενα ακίνητα. Επομένως, δεν έχει εφαρμογή η §γ του άρθρου 71 που αναφέρει ως ωφελούμενα ακίνητα αυτά που «εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για τα οποία ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου Σ.Δ. εξασφαλίζεται με την έκδοση Τίτλου Ε.Π.Ι. και την αντιστοίχισή του με Τίτλο Μ.Σ.Δ. μέσω της Τράπεζας Δ.Δ.Κ.Χ.»

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, μέχρι την ενεργοποίηση του άρθρου 71 δεν νοούνται ως ωφελούμενα τα ακίνητα που εντάσσονται στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 4067/12 και ως εκ τούτου, δεν υφίσταται υποχρέωση για αυτά εξασφάλισης της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέσω έκδοσης τίτλου Ε.Π.Ι. Συνεπώς, είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) χωρίς την έκδοση τίτλου Ε.Π.Ι.

Ε.Δ.:

- Χρονολογικό Αρχείο
- ΔΕΣΕΔΠ/Τμήμα Γ'
- Γραφείο Δ/ντριας
- Μ. Γρίβα
- Ο. Κουμούτσου

Η Προϊσταμένη της Δ/νσης

Μαρία Πέππα  
Αρχιτέκτων Μηχανικός  
με Α' βαθμό

09.12.2019 10:20:33  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Δόκιμοι  
Καλαυτήρη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ'**

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71750/2909**

**Ημ/νία: 29/11/2019**

**Προς:** Δήμος Ν. Ιωνίας  
Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης  
Λεωφ. Ηρακλείου 139  
142 31 Ν. Ιωνία

**Κοιν.:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτση  
154 51 Αθήνα

**Θέμα :** Παράλληλη εφαρμογή ευεργετικών διατάξεων του ν.4067/12 (άρθρο 10 παρ.1 και άρθρο παρ. 1 & 8)

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 7740/878/22-7-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ν. Ιωνίας  
β) Το υπ' αριθμ. 51039/21-12-2016 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Νομοθετικής Πρωτοβουλίας & Έργου  
γ) Το υπ' αριθμ. 32746/30-6-2016 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ

Σε απάντηση του ανωτέρω (α) σχετικού, το οποίο αφορά στη δυνατότητα παράλληλης εφαρμογής διατάξεων του ν.4067/12 και ειδικότερα της παρ. 1 του άρθρου 10 σε συνδυασμό με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 με αποτέλεσμα την επιπρόσθετη προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σας γνωρίζουμε λαμβάνοντας υπόψη τα β) και γ) σχετικά για τα εξής:

Α) Στις περιπτώσεις ακινήτων που μετά την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ δεν επέρχεται προσαύξηση στο ύψος του κτιρίου, έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατή η εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ για υπέρβαση ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, ενώ

Β) Στις περιπτώσεις ακινήτων που μετά την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ επέρχεται προσαύξηση στο ύψος του κτιρίου, είναι δυνατή και επιπλέον προσαύξηση αυτού βάσει της παρ. 1 και 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ, με την επιφύλαξη της περίπτωσης του δευτέρου εδαφίου της παρ. 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ που αφορά σε μείωση κάλυψης, δεδομένου ότι η ίδια προϋπόθεση της μείωσης της κάλυψης με αντισταθμιστικό κίνητρο την αύξηση του ύψους δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί δύο φορές προκειμένου να αποφέρει περισσότερα του ενός οφέλη στο κτίριο.

Επομένως, εφόσον στην περίπτωση που αναφέρεστε, ζητείται επιπρόσθετα της προσαύξησης ύψους -που έχει προκύψει κατ' αναλογία του προσαυξημένου συντελεστή δόμησης λόγω μείωσης της επιτρεπόμενης κάλυψης κατά το άρθρο 10 του ΝΟΚ- και περαιτέρω υπέρβαση στο προσαυξημένο ύψος, λόγω πρόσθετης μείωσης κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ.8, έχουμε την άποψη ότι δεύτερη προσαύξηση / υπέρβαση ύψους δεν δύναται να χορηγηθεί, ενώ η συνολική μείωση της κάλυψης θα μπορούσε να εξεταστεί εξ' αρχής από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής στα πλαίσια του άρθρου 10 του ΝΟΚ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός



## Έγγραφο άρθρου 13

### Εγκύκλιος ΔΑΟΚΑ – 78010/2723 (ΦΕΚ 4185B/08.08.2022)

**Καθορισμός κριτηρίων χαρακτηρισμού κτιρίων ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, κατά την έννοια και για την εφαρμογή των παρ. 3 και 4 του άρθρου 13 του ν.4067/2012 (Α79).**

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ.4 του άρθρου 13 του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79), όπως προστέθηκε με το άρθρο 31 του ν.4933/2022 (Α99).
2. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α133).
3. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.)» (Α160).
4. Το π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση, μετονομασία και κατάργηση Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α119).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α155).
6. Την υπό στοιχεία 2/07.01.2021 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β45).
7. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

αποφασίζουμε :

#### Άρθρο 1 - Σκοπός

Η παρούσα αποσκοπεί στον καθορισμό των κριτηρίων για τον χαρακτηρισμό κτιρίου ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 13 του ν.4067/2012.

#### Άρθρο 2 - Κριτήρια

1. Κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων χαρακτηρίζονται ως ειδικής αρχιτεκτονικής Σχεδίασης, λόγω της ευρύτερης κοινωνικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, τεχνικής, συμβολικής και περιβαλλοντικής τους σημασίας, εφόσον και η λειτουργία τους, η θέση ή άλλα χαρακτηριστικά τους έχουν ιδιαίτερη επίδραση στο ευρύτερο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον.
2. Για τον χαρακτηρισμό κτιρίου ή συγκροτήματος κτιρίων ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης απαιτείται να συντρέχουν διαζευκτικά τα κριτήρια της περ. α' ή της περ. β' κατωτέρω:
  - α. Το κτίριο ή το συγκρότημα κτιρίων έχει ειδικές κατασκευαστικές απαιτήσεις, οι οποίες προκύπτουν από τη χρήση του και από το ότι απευθύνεται σε μεγάλο πληθυσμό όπως αμφιθέατρα, πολιτιστικά κέντρα, βιβλιοθήκες κ.λπ. Εφόσον οι κείμενες διατάξεις θέτουν ειδικές προδιαγραφές ή απαιτήσεις λειτουργίας, για την επιβεβαίωση συνδρομής του κριτηρίου απαιτείται επιπλέον η τεκμηρίωση από τον ενδιαφερόμενο ότι η ανέγερση του κτιρίου ή του συγκροτήματος είναι σύμφωνη με αυτές.
  - β. Το κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων έχει ειδικές αρχιτεκτονικές προδιαγραφές και αποτελεί δείγμα αρχιτεκτονικής σχεδίασης από εγνωσμένου κύρους επώνυμους δημιουργούς, οι οποίοι κατέχουν βραβεία αρχιτεκτονικής ή έχουν διακριθεί σε διεθνείς αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς. Στην περίπτωση αυτή, το κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων πρέπει να πληροί και τα ακόλουθα κριτήρια :
    - αα. Να διαθέτει αξιολογικά μορφολογικά, ογκοπλαστικά ή/και αρχιτεκτονικά στοιχεία, αισθητική και σχεδιαστική ποιότητα και αρμονία, με την εφαρμογή πρωτότυπων παραμέτρων σχεδιασμού, που να είναι επαρκή για την ανάδειξή του σε σημείο αναφοράς για την ευρύτερη περιοχή (τοπόσημο) και για τη συμβολή του στη διαχρονική αστική και αρχιτεκτονική κληρονομιά.
    - ββ. Να κατασκευάζεται και να λειτουργεί σύμφωνα με τις αρχές βιοκλιματικού σχεδιασμού και ενεργειακής απόδοσης, και να διαθέτει διεθνή πιστοποίηση βιώσιμης ανάπτυξης (όπως LEED, BREEAM κ.ά.).
3. Η γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, που εκδίδεται σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 13 του ν.4067/2012, περιλαμβάνει και αιτιολόγηση για τη συνδρομή ή μη των κριτηρίων της παρ.2.

**Άρθρο 3 - Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 26 Ιουλίου 2022

Ο Υφυπουργός  
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

## Έγγραφο άρθρου 14

Εγγρ. ΔΟΚΚ-Β – 32474/6.9.2013



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ Β΄

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτινογλου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088  
e-mail : e.tsartinoglou@prv.ypeka.gr

**Θέμα :** Σχετικά με τη θέση του κτιρίου ως προς το πίσω όριο οικοπέδου

**Σχετ. :** Το υπ' αριθμ. ΠΕΧΩ Φ16/2294/24-5-2013 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής

Αθήνα, 6 / 9 / 2013

Αρ. Πρωτ.: 32474

**Προς:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής  
Μεσογείων 239  
154 51 Ν. Ψυχικό

**Κοιν.:** Δήμος Μαρκοπούλου Μεσογαίας  
ΥΔΟΜ  
Χαρ. Νικολάου 22  
19003 Μαρκόπουλο  
(Σχ. 3488/8-4-2013)

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας γνωρίζουμε ότι η παρ. 1στ του άρθρου 14 του ν.4067/12 (79 Α') έχει εφαρμογή σε κάθε περίπτωση που κατά την τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο τίθεται θέμα υποχρεωτικής απόστασης Δ ή δ.

Σύμφωνα με την παρ. 1<sup>α</sup> του άρθρου 14 του ν.4067/12 η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο απέχει κατ'ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Επομένως, εάν με την υποχρέωση αυτή δεν μπορεί να εξασφαλιστεί κτίριο με ελάχιστη διάσταση κατά το βάθος 9μ, είναι δυνατόν να εφαρμοστούν τα διαλαμβανόμενα στην παρ. 1 στ του ίδιου άρθρου.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Ο.Κ.Κ / Β
- 3) Τσαρτινογλου Ε.
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ





**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.**

**ΤΜΗΜΑ Β΄**

**Ταχ. Δ/νση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτινογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088  
**e-mail** : e.tsartinoglou@prv.ypeka.gr

**Αθήνα, 18 / 9 / 2013**

**Αρ. Πρωτ.: 41364**

**Προς:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας –  
Θράκης  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ανατ. Μακεδονίας – Θράκης  
3<sup>ο</sup> χλμ Ε.Ο. Κομοτηνής – Αλεξανδρούπολης

**Κοιν.:** ΥΔΟΜ Δήμου Καβάλας  
Εθν. Αντίστασης 20  
Τ.Θ. 1156, 65110 Καβάλα

**Θέμα :** Σχετικά με το άρθρο 14 του ν.4067/12

**Σχετ. :** Το υπ' αριθμ. 2397/1-7-2013 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ανατ. Μακεδονίας - Θράκης

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας γνωρίζουμε ότι στους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν οριοθετηθεί με το από 24-4-85 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 181/Δ' /85), η τοποθέτηση του κτιρίου γίνεται βάσει του άρθρου 14 του ν.4067/13 (79 Α') με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50 μ. ανεξάρτητα από το ύψος.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Ο.Κ.Κ / Β
- 3) Τσαρτινογλου Ε.
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ**

## Έγγραφο άρθρου 15

Εγγρ. ΔΟΚΚ-Β – 2671/5.2.2013



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.  
ΤΜΗΜΑ Β'

Ταχ. Δ/ση :Μεσογείων και Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας: 115 26  
Πληροφορίες : Ν. Μπίας  
Τηλέφωνο : 210-6980676

Αθήνα 5 / 2 / 2013

αριθ. πρωτ. : 2671

Προς : Δήμο Αγίας Παρασκευής  
Υπηρεσία Δόμησης  
Μεσογείων 372  
153 41 Αγ. Παρασκευή

Κοιν.: 1. Γρ. Γεν. Γραμμ. Χ.Α.Π.  
(σχ. 177/11-1-13)  
Αμαλιάδος 17 Αθήνα

2. Γούση Κωνσταντίνο  
Λάρνακος 34  
Παπάγου

Θέμα : Εφαρμογή παρ. 3 του άρθρου 2 του Π. Δ/τος της 3-8-1987 (Φ.Ε.Κ. Δ'749).  
Σχετ. : Η με αριθ. πρωτ. Γρ. Γεν. Γραμ. 2136/10-10-2012 επιστολή κ. Κων/νου Γούση.

Σας διαβιβάζουμε την άνω σχετική επιστολή που μας εστάλη από το Γραφείο Γεν. Γραμματέα Χ.Α.Π. του Υ.Π.Ε.Κ.Α. και παρακαλούμε όπως λόγω αρμοδιότητας (άρθρο 27 παρ. 1 ν. 1577/85 και άρθρο 94 του ν.3852/2010), να επιληφθείτε των αναφερομένων και να ενημερώσετε τον ενδιαφερόμενο, λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικές διατάξεις που εφαρμόζονται και ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Σχετικά με το θέμα κατά την άποψη μας, η παρ. 3 του άρθρου 2 του Π. Δ/τος της 3-8-1987 (Φ.Ε.Κ. Δ'749) δεν έχει πλέον εφαρμογή, δεδομένου ότι αναφέρεται σε διατάξεις του ήδη καταργηθέντος, μετά την ισχύ του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α'79), άρθρου 9 παρ. 9 του ν.1577/85.

Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαία η εκ νέου θεσμοθέτηση της αναφερόμενης στο πιο πάνω Π. Διάταγμα προσαύξησης ύψους, θα πρέπει να εξετασθεί με τη νέα πολεοδομική νομοθεσία.

Ο Δ/ντής της Δ.Ο.Κ.Κ.

Γ. Γκανασούλης  
Αρχ/των



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
 & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
 ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα 7/7/2017

Αρ. πρωτ.: οικ.31685

## ΑΠΟΦΑΣΗ

Προσαύξηση ύψους κτιρίου βάσει της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.4067/12 ως ισχύει σήμερα, ανεξαρτήτως του τρόπου καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε αυτές, σε περιοχές για τις οποίες δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. 2, του Ν.4067/2012, όπως ισχύει.».

### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π.Δ/τος 63/21.22/4/05 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 98 Α'/22-4-05).
2. Το Π.Δ/γμα 100/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (ΦΕΚ 167 Α').
3. Το υπ' αριθμ.70/22-9-2015 Π.Δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.» (ΦΕΚ 114 Α').
4. Το υπ' αριθμ.125/5-11-2016 Π.Δ/γμα «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 210 Α').
5. Τον Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
6. Την παρ.2 του άρθρου 28 του ν. 4067/2012 όπως ισχύει
7. Τις παρ.1 και 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει.



8. Το με αρ.πρωτ.3447/9.5.2016 (αρ.πρωτ.ΔΑΟΚΑ 23623/10.5.2016) έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης με τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα (αρ.πρωτ.11566/8.2.2016 Δ/σης ΥΔΟΜ Ελληνικού – Αργυρούπολης , αρ.πρωτ.10743/716/18.3.2016 Δ/σης ΠΕΧΩΣΧ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής)
9. Την από 11-7-2016 εισήγηση της ΔΑΟΚΑ με θέμα: «Προσαύξηση ύψους κτιρίου βάση της παρ.8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 σε περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος έχει καθοριστεί αριθμητικά με προεδρικό διάταγμα ή κανονιστική πράξη της Λιοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κ.λπ) και για τις οποίες δεν συντρέχουν ειδικοί λόγοι προστασίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών. σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. 2, του Ν.4067/2012, όπως ισχύει.»
10. Την υπ' αριθ. 36/25-7-2016 πράξη (συνεδρία 4<sup>η</sup>/ 2016) του ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

### **Αποφασίζουμε**

1. Οι διατάξεις της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.4067/12 ως ισχύει σήμερα, ως ειδικές, αποτελούν κίνητρο με στόχο την βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και εφαρμόζονται σε όλες τις περιοχές, ανεξαρτήτως του τρόπου καθορισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους σε αυτές (δηλ. βάσει του ΝΟΚ ή βάσει κανονιστικών αποφάσεων της Διοίκησης ή Π. Δ/γμάτων).

2. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές οι οποίες βάσει Π.Δ/γμάτων ή Υπ. Αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης), ή το ύψος τους έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας (πλησίον αεροδρομίων) ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

### **Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ**

09.12.2019 10:20:33  
Ακριβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογεγραμμένο  
από  
Δέσποινα  
Καλιάντζη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ΄**

**Ταχ. Δ/νση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71750/2909**  
**Ημ/νία: 29/11/2019**

**Προς:** Δήμος Ν. Ιωνίας  
Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης  
Λεωφ. Ηρακλείου 139  
142 31 Ν. Ιωνία

**Κοιν.:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτη  
154 51 Αθήνα

**Θέμα :** Παράλληλη εφαρμογή ευεργετικών διατάξεων του ν.4067/12 (άρθρο 10 παρ.1 και άρθρο παρ. 1 & 8)

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 7740/878/22-7-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ν. Ιωνίας  
β) Το υπ' αριθμ. 51039/21-12-2016 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Νομοθετικής Πρωτοβουλίας & Έργου  
γ) Το υπ' αριθμ. 32746/30-6-2016 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ

Σε απάντηση του ανωτέρω (α) σχετικού, το οποίο αφορά στη δυνατότητα παράλληλης εφαρμογής διατάξεων του ν.4067/12 και ειδικότερα της παρ. 1 του άρθρου 10 σε συνδυασμό με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 15 του ν.4067/12 με αποτέλεσμα την επιπρόσθετη προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σας γνωρίζουμε λαμβάνοντας υπόψη τα β) και γ) σχετικά για τα εξής:

Α) Στις περιπτώσεις ακινήτων που μετά την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ δεν επέρχεται προσαύξηση στο ύψος του κτιρίου, έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατή η εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ για υπέρβαση ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, ενώ

Β) Στις περιπτώσεις ακινήτων που μετά την εφαρμογή του άρθρου 10 του ΝΟΚ επέρχεται προσαύξηση στο ύψος του κτιρίου, είναι δυνατή και επιπλέον προσαύξηση αυτού βάση της παρ. 1 και 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ, με την επιφύλαξη της περίπτωσης του δευτέρου εδαφίου της παρ. 8 του άρθρου 15 του ΝΟΚ που αφορά σε μείωση κάλυψης, δεδομένου ότι η ίδια προϋπόθεση της μείωσης της κάλυψης με αντισταθμιστικό κίνητρο την αύξηση του ύψους δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί δύο φορές προκειμένου να αποφέρει περισσότερα του ενός οφέλη στο κτίριο.

Επομένως, εφόσον στην περίπτωση που αναφέρατε, ζητείται επιπρόσθετα της προσαύξησης ύψους -που έχει προκύψει κατ' αναλογία του προσαυξημένου συντελεστή δόμησης λόγω μείωσης της επιτρεπόμενης κάλυψης κατά το άρθρο 10 του ΝΟΚ- και περεταίρω υπέρβαση στο προσαυξημένο ύψος, λόγω πρόσθετης μείωσης κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ.8, έχουμε την άποψη ότι δεύτερη προσαύξηση / υπέρβαση ύψους δεν δύναται να χορηγηθεί, ενώ η συνολική μείωση της κάλυψης θα μπορούσε να εξεταστεί εξ' αρχής από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής στα πλαίσια του άρθρου 10 του ΝΟΚ.

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

31.01.2020 11:50:39  
Ακροβές Αντίγραφο  
Ψηφιακά  
υπογραμμένο  
από  
Λέσποινα  
Καλλινοπούλη



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ**  
**ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ΄**

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτινογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/62412/2532**  
**Ημενία: 30/01/2020**  
**Προς:** Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτην  
154 51 Αθήνα  
**Κοιν.:** 1. Γραφείο Υπουργού ΠΕΝ  
2. ΥΔΟΜ Δήμου Αργυρούπολης  
Αργυρουπόλεως 94-96  
164 51 Αργυρούπολη

**Θέμα :** Σχετικά με τη συνδυαστική εφαρμογή του άρθρου 15 παρ. 8 και του άρθρου 19 του ν.4067/12

**Σχετ. :** α) Το υπ' αριθμ. 23620/26-6-2019 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Αργυρούπολης.  
β) Το υπ' αριθμ. 51039/21-12-2016 έγγραφο του Αυτοτελούς Τμήματος Νομοθετικής Πρωτοβουλίας & Έργου.  
γ) Το υπ' αριθμ. 32746/30-6-2016 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ.  
δ) Το υπ' αριθμ. 71750/2909/29-11-2019 έγγραφο της ΔΑΟΚΑ.

Σε συνέχεια του ανωτέρω (α) σχετικού, το οποίο αφορά στη δυνατότητα παράλληλης εφαρμογής διατάξεων του ν.4067/12 και ειδικότερα του άρθρου 15 παρ.8 σε συνδυασμό με το άρθρο 19 του ν.4067/12, με αποτέλεσμα την επιπρόσθετη προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σας γνωρίζουμε λαμβάνοντας υπόψη τα β), γ) και δ) σχετικά για τα εξής:

Στην παρ. 2<sup>α</sup> του άρθρου 19 του ΝΟΚ «Κατασκευές πάνω από το κτίριο» προβλέπεται ότι πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται: « Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.»

Από την ανωτέρω διάταξη προκύπτει ότι οι ως άνω χώροι εμπεριέχονται στις κατασκευές που επιτρέπονται πάνω από το κτίριο (πάνω από την τελική στάθμη στην οποία εξαντλείται το ύψος του κτιρίου) και εντός του ιδεατού στερεού. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι εν θέματι διατάξεις είναι αυτοτελείς και η θέσπισή τους στοχεύει στην αποκατάσταση και θεραπεία διαφορετικών προβλημάτων, που αφορούν το περιβάλλον και τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατό τόσο οι χώροι αυτοί όσο και οι λοιπές κατασκευές του άρθρου 19 του ν.4067/12 να τοποθετούνται επί της τελικής στάθμης του κτιρίου, όπως αυτή έχει προκύψει μετά και την τυχόν εφαρμογή ειδικής διάταξης που παρέχει προσαύξηση ύψους (π.χ. βάσει των άρθρων 10 & 15 του ΝΟΚ), τηρουμένων των κατά περίπτωση λοιπών προϋποθέσεων, που τίθενται από το ΝΟΚ.

**Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ**

**Αθηνά ΣΚΑΡΛΑ**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός



## Έγγραφο άρθρου 16

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ-Γ – 21028/27.4.2017



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ**  
**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ**  
**ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ**  
**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΔΟΜΙΑΣ**  
**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,**  
**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ**  
**ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ Γ΄**

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
 Ταχ. Κωδ. : 11526 Αθήνα  
 Πληροφορίες : Ι. Αθανασούλης  
 Τηλ. : 210 6929011  
 Fax : 210 6918088

**ΕΠΕΙΓΟΝ**

Αθήνα, 27 / 04 / 2017

**Αρ. Πρωτ.: ΟΙΚ. 21028****Σχετ: 49567,54961,41502,39274****40600,32790/2016****4708,4485/15**

- Προς:**
- 1) Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
 ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ  
 Μεσογείων 239 & Παρίση  
 Τ.Κ. 154-51 , Ν. Ψυχικό
  - 2) Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης  
 ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ  
 Μ. Παρλαμά2 & Λ.62 Μαρτύρων 417  
 Τ.Κ. 713-04 , Ηράκλειο
  - 3) Δήμος Θεσσαλονίκης  
 Γεν.Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών  
 Δ/ση δόμησης &  
 Πολεοδομικών εφαρμογών  
 Μανουσogiαννάκη 6  
 Τ.Κ. 546-21 Θεσ/νικη
  - 4) Πταισματοδικείο Θεσ/νικης  
 ΙΑ Προανακριτικό τμήμα  
 Δικαστικό Μεγαρο Τ.Κ.54626 Θεσ/νικη

**Κοιν:****ΘΕΜΑ: Τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων-τεντών.**

- ΣΧΕΤ: α)** το με αρ. πρωτ. 445πρ/2016 έγγραφο του πταισματοδικείου Θεσσαλονίκης (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 49567/2016)
- β)** το με αρ. πρωτ. Φ6533/4654/2014/2016 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 54961/2016)
- γ)** το με αρ. πρωτ. 424πρ/2016 έγγραφο του πταισματοδικείου Θεσσαλονίκης (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 41502/2016)
- δ)** το με αρ. πρωτ. 393 πρ/2016 έγγραφο του πταισματοδικείου Θεσσαλονίκης (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 39274/2016)
- ε)** το με αρ. πρωτ. 61ΠΕ/2016 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 40600/2016)
- στ)** το με αρ. πρωτ. 39049/3142/2016 έγγραφο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 32790/2016)
- ζ)** το με αρ. πρωτ. Οικ.2120/2015 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Θεσσαλονίκης (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 4708/2015)
- η)** το με αρ. πρωτ. Οικ.1698/2015 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. Θεσσαλονίκης (με Α.Π ΔΑΟΚΑ 4485/2015)

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών , αλλά και σε πλήθος ερωτημάτων πολιτών και ιδιωτών μηχανικών αναφορικά με την τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων-τεντών, σας γνωρίζουμε ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1,2,4 και 6 του άρθρου 16 του Ν.4067/12 , όπως τροποποιήθηκε και ισχύει:

1. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό τα κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους.
2. Τα κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.
3. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εγγείουν από το περίγραμμά τους.
4. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των λειτουργικών, ενεργειακών και διακοσμητικών στοιχείων στις όψεις του κτιρίου σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ. μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου.

Κατά την άποψη της Δ/νσής μας, τα κινητά προστεγάσματα-τέντες δεν αποτελούν εγκατάσταση ή μηχανήματα, ώστε να απαιτούν ιδιαίτερη έγκριση από τις αρμόδιες Υπηρεσίες (Υ.ΔΟΜ.-ΣΑ) σύμφωνα με το 28750/13 έγγραφο της Δ/νσής μας, αλλά αποτελούν λειτουργικό εξοπλισμό του κτιρίου επί του οποίου τοποθετούνται και συνεπώς για την τοποθέτησή τους δεν απαιτείται άδεια δόμησης, ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ούτε και προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

Επισημαίνουμε ότι τα κινητά προστεγάσματα-τέντες διέπονται από τις προαναφερόμενες διατάξεις αλλά και τις διατάξεις και περιορισμούς του άρθρου 17 του Κτιριοδομικού κανονισμού (Αποφ.3046/89), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Σε κάθε περίπτωση, τυχόν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που επιβάλλονται από ειδικές διατάξεις (αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικοί τόποι, πόλεις μνημεία, διατηρητέα κτίρια, ιστορικά κέντρα, κλπ) και σχετίζονται με την τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων εξακολουθούν να ισχύουν και προϋποθέτουν τις κατά περίπτωση προβλεπόμενες εγκρίσεις φορέων.

**Συν/να:**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ΄
- 3) Ι. Αθανασούλης
- 4) Α. Σκάρλα (Τμηματάρχης Γ΄)
- 5) Δ/ντρια ΔΑΟΚΑ
- 6) Ιστοσελίδα ΥΠ.ΕΝ.

**Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ**  
**Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος**

## Έγγραφο άρθρου 19

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ-Γ – 13997/1144/15.9.2017



Ημ/νία: 15/09/2017

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13997/1144

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

**Προς:** Δήμο Νέας Ιωνίας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Λ. Ηρακλείου 139, 14 231 Ν. Ιωνία

**Κοιν.:** 1. Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής,  
Μεσογείων 239,  
154 51 Ν. Ψυχικό  
2. Ξυνομηλάκης Δημήτριος  
Ηρώς Κωνσταντοπούλου 32,  
13 122 Ίλιον

**Ταχ. Δ/ση** : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
**Ταχ. Κώδ.** : 11526  
**Πληροφορίες** : Ε. Τσαρτίνογλου  
**Τηλέφωνο** : 210-6980333  
**FAX** : 210-6918088

**Θέμα :** Συνολική επιφάνειας δώματος για την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ. 2<sup>α</sup> του ν.4067/12

**Σχετ. :** α) Η απο 28-6-2017 αίτηση του κ. Δημητρίου Ξυνομηλάκη (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 9941/703/28-6-2017)  
β) Το υπ' αριθμ. 53527/2985/17-7-2017 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών, σας γνωρίζουμε ότι συμφωνούμε με τις απόψεις της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής όπως αυτές διατυπώνονται στο (β) σχετικό, σύμφωνα με το οποίο στον υπολογισμό της συνολικής επιφάνειας δώματος, επί της οποίας κατέφαρμογή της παρ. 2<sup>α</sup> του άρθρου 19 του ν.4067/12 υπολογίζεται το 80% ως απαίτηση φυτεμένης επιφάνειας, δεν συμπεριλαμβάνονται η επιφάνεια που καταλαμβάνει η απόληξη του κλιμακοστασίου και του φρεατίου ανελκυστήρα, δεδομένου ότι πρόκειται για κλειστούς χώρους άνωθεν της επιφάνειας του δώματος, οι οροφές των οποίων άλλωστε δεν επιτρέπεται να φυτεύονται.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

**Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ**  
Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ'

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/38145/2834  
Ημ/νία: 19/06/2018  
ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Προς: Αποκεντρωμένες Διοικήσεις  
Δ/νσεις Περιβάλλοντος & Χωρικού  
Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ)  
(για ενημέρωση και των ΥΔΟΜ χωρικής  
τους αρμοδιότητας)

### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

**Θέμα :** Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ.2α του ν.4067/2012 (79 Α')

**Σχετ. :** (α) Το υπ' αριθμ. 2986/19-1-2017 έγγραφο ΔΑΟΚΑ  
(β) Το άρθρο 19 του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (79 Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Με αφορμή το (α) σχετικό έγγραφο και προφορικά ερωτήματα υπηρεσιών και φορέων που αφορούν στη δυνατότητα εφαρμογής της (β) σχετικής διατάξης, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Στο άρθρο 19, το οποίο αναφέρεται σε κατασκευές πάνω απο το κτίριο, και ειδικότερα στην παρ. 2α ορίζεται ότι πάνω απο το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.

Επίσης στην παρ. 6 ιστ του άρθρου 11, ορίζεται ότι στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται οι κατασκευές των άρθρων 16, 17 και 19 του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

Στην παρ. 33 του άρθρου 2 του ν.1577/85, η οποία εξακολουθεί να ισχύει μετά την έκδοση του ν.4067/12 καθώς δεν έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ορίζεται ότι «Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.»

Απο τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι υπαίθριοι χώροι δεν αποτελούν δώματα του κτιρίου, καθώς δώμα είναι η οροφή της τελικής του στάθμης, στην οποία και επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 του ΝΟΚ (κατασκευές πάνω απο το κτίριο).

Συνεπώς για την εφαρμογή της διάταξης του θέματος, ήτοι για τη δημιουργία χώρου κύριας χρήσης έως 35 τ.μ. και ύψους 3,40μ., ο οποίος κατασκευάζεται καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό του 80 % επί της συνολικής επιφάνειας δώματος, δεν υπολογίζονται τυχόν φυτεμένες επιφάνειες υπαίθριων χώρων των υποκείμενων ορόφων.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 18 του ν.4067/12, όπου σύμφωνα με τη παρ. 1 αυτού είναι δυνατή η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, καθώς και η υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργική Απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/2012), προσαρμοσμένη στις νέες διατάξεις του ν.4495/17 (167 Α'), δηλαδή είναι δυνατή η κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας σε τρεις διακριτές περιπτώσεις: στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους.

Συμπερασματικά, το άρθρο 18 είναι γενικής εφαρμογής και ορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των φυτεμένων επιφανειών του κτιρίου, ενώ για την κατ' εξαίρεση του σ.δ. κατασκευή χώρου κύριας χρήσης πάνω απο το μέγιστο ύψος του κτιρίου λαμβάνεται ως ποσοστό φυτεμένης επιφάνειας μόνο η επιφάνεια του δώματος.

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

## Έγγραφο άρθρου 20

### Εγκύκλιος ΔΑΟΚΑ – 113130/3420 (ΦΕΚ 5287Β/01.12.2020)

**Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.**

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τον ν.4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α133).
2. Το π.δ.70/2015 «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού» (Α114).
3. Το π.δ.83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α121).
4. Το π.δ.84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών/Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (Α123).
5. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/67414/8290/23-7-2019 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Δημήτριο Οικονόμου» (Β3107).
6. Το π.δ.132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας» (Α160).
7. Τον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79) και ειδικότερα την παρ.1 του άρθρου 20 αυτού.
8. Την υπ' αρ.52716/20.11.2001 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής» (Β1663).
9. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (άρθρο πρώτο του π.δ.63/2005, Α98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ.22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού,

Αποφασίζουμε :

### Άρθρο 1

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια στις εξής κατηγορίες κατασκευών ή εγκαταστάσεων της παρ.1 του άρθρου 20 του ν.4067/2012 (Α79) στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους :

- α) Έργα και κατασκευές απαραίτητες για τη διαμόρφωση και προστασία του εδάφους καθώς και την κίνηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων όπως: κλίμακες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), κυλιόμενες σκάλες, τοίχοι, τοιχεία αντιστήριξης, μικρές γέφυρες για πεζούς ή/και ποδηλάτες, περιφράξεις, διάδρομοι, εκσκαφές και επιχώσεις και πάσης φύσεως δίκτυα υποδομής.
- β) Κατασκευές και εγκαταστάσεις εξοπλισμού και λειτουργίας των χώρων όπως :
  - i) στέγαστρα, κιόσκια, τέντες και περίπτερα που συνολικά δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 20% της επιφάνειας του κοινόχρηστου χώρου και θα πρέπει να εντάσσονται σε εγκεκριμένο συνολικό σχεδιασμό,
  - ii) εγκαταστάσεις υπαίθριων παιδότοπων και μικροί υπαίθριοι χώροι άθλησης, όπως διάδρομοι βάδην και απλά όργανα άθλησης που δεν συνιστούν αθλητική εγκατάσταση, συνολικής επιφάνειας έκαστος μέχρι 5% της επιφάνειας του κοινοχρήστου χώρου,



- iii) βοηθητικής χρήσης χώροι όπως, φυλάκια μέχρι 4,0 μ2, μικρές αποθήκες απαραίτητων εργαλείων μέχρι 4,0 μ2, αποχωρητήρια επιφανείας μέχρι 4,0 μ2, μικρά αποδυτήρια για την εξυπηρέτηση των χώρων άθλησης και των παιδότοπων μέχρι 6,00 μ2 και με μέγιστο ύψος 2,70 μ., καθώς και κατασκευές φύλαξης ποδηλάτων μέχρι 4,00 μ2.
- iv) πάγκοι, τεχνητές κερκίδες μέχρι 50 ατόμων,
- v) εγκαταστάσεις φωτισμού, τηλεφωνικοί θάλαμοι και μονάδες οπτικού δικτύου (ΜΟΔ ή ΟΝΚ) (Υπαίθριοι Καταναμητές Οπτικού Δικτύου), εξοπλισμός που εξυπηρετεί νέες τεχνολογίες και καινοτόμες εφαρμογές για την εξυπηρέτηση των πολιτών (π.χ. σημεία φόρτισης κινητών τηλεφώνων, ψηφιακές πληροφοριακές πινακίδες, κ.ά).
- γ) Κατασκευές για τον εξωραϊσμό, την αισθητική αναβάθμιση των χώρων αυτών, καθώς και την εξυπηρέτηση του κοινού :
  - i) εγκαταστάσεις στήριξης και αναρρίχησης φυτών, σιντριβάνια και υποδομές στοιχείων νερού, ανθοδόχες λίμνες (με τους απαραίτητους χώρους, δεξαμενές και άντλησης), εγκαταστάσεις για την ανάδειξη μνημείων ή έργων τέχνης,
  - ii) περίπτερα για σταθμαρχεία ή πώληση καρτών ή/και εισιτηρίων των αστικών ή υπεραστικών συγκοινωνιών εφόσον εξυπηρετούν αστικές ανάγκες, ή περιπτέρων για πώληση καρτών ή καταβολής χρηματικού αντιτίμου για την χρήση κοινόχρηστων ποδηλάτων ή/και οχημάτων μικροκινητικότητας. Η επιφάνεια και η αισθητική ένταξη των παραπάνω περιπτέρων στο περιβάλλον καθώς και η θέση τους, που δεν θα παρεμποδίζει την κίνηση πεζών (συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των εμποδιζόμενων ατόμων) και οχημάτων, ελέγχεται και εγκρίνεται από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά από πρόταση του αρμόδιου για την κατασκευή - λειτουργία φορέα και γνώμη του οικείου Δήμου, τηρουμένων των προϋποθέσεων της υπό στοιχεία Φ443531/24/300030/17-7-1969 κοινής υπουργικής απόφασης, όπως αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από την υπό στοιχεία Φ900/12/158489/23-6-2006 κοινή υπουργική απόφαση (Β424), και του άρθρου 22 του ν.δ.1044/1971.
- δ) Κατασκευές και εγκαταστάσεις για τη στάση και αναμονή των επιβατών μέσω μαζικής μεταφοράς, καθώς και τη στάση και τη στάθμευση ποδηλάτων και οχημάτων μικροκινητικότητας ιδιωτικών ή κοινόχρηστων (ποδηλατοστάτες - κατασκευές πρόσδεσης).

Όλες οι ανωτέρω κατασκευές και εγκαταστάσεις πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και υλοποιούνται από τον οικείο δήμο ή από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και έγκριση της αντίστοιχης μελέτης από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία του Δήμου ή, ελλείψει αυτής, της οικείας Περιφέρειας. Προϋπόθεση για την έγκριση της μελέτης είναι η διασφάλιση της τήρησης όλων των γενικών και ειδικότερων κατά περίπτωση προδιαγραφών ασφαλείας για την κατασκευή, χρήση και λειτουργία των ανωτέρω κατασκευών και εγκαταστάσεων. Στην περίπτωση υπέργειων κατασκευών και εγκαταστάσεων, απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

## Άρθρο 2

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια για τις εξής κατηγορίες εγκαταστάσεων της παρ.2 του άρθρου 20 του ν.4067/2012 στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους :

- α) Κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).
- β) Σταθμοί μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό τους, εγκατεστημένες από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή των Περιφερειών και των Δήμων.
- γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
- δ) Κεντρικοί λέβητες ή μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.
- ε) Σημεία επαναφόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Όλες οι ανωτέρω κατασκευές και εγκαταστάσεις εκτελούνται βάσει μελετών και σχεδίων της αρμόδιας κατά περίπτωση αρχής, μετά από κοινοποίηση της μελέτης στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης. Στην περίπτωση υπέργειων εγκαταστάσεων, απαιτείται έγκριση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ), πλην της ανωτέρω περίπτωσης ε).

### **Άρθρο 3**

Η παρούσα αντικαθιστά την υπ' αρ.52716/2001 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής» (Β1663).

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Νοεμβρίου 2020

Ο Υφυπουργός

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

## Έγγραφο άρθρου 20Α

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ-Γ – 45615/1554/9.5.2022

11.05.2022 11:42:32  
 ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
 Ψηφιακά  
 ΥΠΟΓΡΑΜΜΕΝΟ  
 ΑΠΟ  
 Despoina Kalantzi



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
 ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
 ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
 ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
 ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
 ΤΜΗΜΑ Γ'

Ταχ. Διευθ. : Αμαλιάδος 17  
 Ταχ. Κώδ. : 115 23 Αθήνα  
 Πληροφορίες : Β. Γκούντουβας  
 Τηλέφωνο : 2131515224  
 Email : [v.gkountouvas@prv.ypeka.gr](mailto:v.gkountouvas@prv.ypeka.gr)

Ministry of Digital  
 Governance,  
 Hellenic Republic

Digitally signed by Ministry  
 of Digital Governance,  
 Hellenic Republic  
 Date: 2022.05.17 12:37:41  
 EST  
 Reason: Athens  
 Location: Athens

ΑΔΑ: 6ΖΖ14653Π8-ΗΝΨ

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ 11/05/2022  
 Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/45615/1554  
 Ημ/νία: 09/05/2022

Ορθή επανάληψη ως προς το προοίμιο

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ: Τεχνικά χαρακτηριστικά αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 20Α του ν. 4067/2012, χρόνος διατήρησης και συναφή θέματα.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ, ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ  
 ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ, ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
2. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
3. Το π.δ. 123/2017 «Οργανισμός του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών» (Α' 151).
4. Το π.δ. 4/2018 «Οργανισμός Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού» (Α' 7).
5. Το π.δ. 81/2019 «Σύσταση, συγχώνευση, μετονομασία και κατάργηση Υπουργείων και καθορισμός των αρμοδιοτήτων τους - Μεταφορά Υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 119).



6. Το π.δ. 83/2019 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 121).
7. Το π.δ. 84/2019 «Σύσταση και κατάργηση Γενικών Γραμματειών και Ειδικών Γραμματειών/Ενιαίων Διοικητικών Τομέων Υπουργείων» (Α' 123).
8. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
9. Το π.δ. 68/31-08-2021 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρώτριας Υπουργού και Υφυπουργών» (Α' 155)
10. Το π.δ. 70/2021 «Σύσταση Υπουργείου Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας, μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων» (Α' 161).
11. Το π.δ. 71/2021 «Διορισμός Υπουργού και Υφυπουργού» (Α' 162).
12. Την υπ' αρ. 2/7-1-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).
13. Της υπ' αρ. 1/13-09-2021 Απόφασης του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας, Ευάγγελο Τουρνά» (Β' 4215).
14. Της υπ' αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΡΥΠ/410721/8291/29-7-2019 κοινής απόφασης του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, Ελευθέριο Αυγενάκη» (Β' 3099).
15. Το άρθρο 20Α του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.» (Α' 79)
16. Την παρ. 6 του άρθρου 167 και την παρ. 18 του άρθρου 181 του ν. 4662/2020 «Εθνικός Μηχανισμός Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων, αναδιάρθρωση της Γενικής Γραμματείας Πολιτικής Προστασίας, αναβάθμιση συστήματος εθελοντισμού πολιτικής προστασίας, αναδιοργάνωση του Πυροσβεστικού Σώματος και άλλες διατάξεις» (Α' 27).
17. Την από 03-05-2022 σύμφωνη γνώμη του Αρχηγού του Πυροσβεστικού Σώματος
18. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

**Άρθρο 1****Τεχνικά χαρακτηριστικά των αεροϋποστηριζόμενων θόλων**

Οι αεροϋποστηριζόμενοι θόλοι σχεδιάζονται σύμφωνα με τα πρότυπα EN 13782:2015/Temporarystructures-Tents-Safety ή άλλα ισοδύναμα πρότυπα ανάλογα με τη χρήση των χώρων και τα υλικά πιστοποιημένα με CE ώστε να πληρούν τα κάτωθι τεχνικά κριτήρια.

Οι αεροϋποστηριζόμενοι θόλοι αποτελούνται από τα κάτωθι μέρη:

1. Μία εξωτερική και μία εσωτερική μεμβράνη.

α) Η εξωτερική μεμβράνη φέρει τις κάτωθι προδιαγραφές:

Υλικό: Πολυεστέρας υψηλής αντοχής με επικάλυψη PVC

Βάρος ανά τετραγωνικό μέτρο: Τουλάχιστον 0,900 Kg

Αντοχή σε φωτιά: Class 2 - M2 - DIN 4102

Αντοχή σε οριζόντια θραύση: 4300 N/5cm DIN EN ISO 1421

Αντοχή σε κατακόρυφη θραύση: 4000 N/5cm DIN EN ISO 1421

Αντοχή σε οριζόντιο σχίσμο: 600 N DIN 53 363

Αντοχή σε κατακόρυφο σχίσμο: 530 N DIN 53 363

Πρόσφυση: 130 N/5cm DIN EN ISO 2411

Αντοχή σε θερμοκρασία: -30/+70 °C DIN EN 1876-1/IVK Pkt.5

Συμπεριφορά στη φωτιά: B1 DIN EN 13501

β) Η εσωτερική μεμβράνη φέρει τις κάτωθι προδιαγραφές:

Υλικό: Πολυεστέρας υψηλής αντοχής με επικάλυψη PVC

Βάρος ανά τετραγωνικό μέτρο: Kg 0,500

Αντοχή σε φωτιά: Class 2 - M2 - DIN 4102

Αντοχή σε οριζόντια θραύση: 2500 N/5cm DIN EN ISO 1421/1 1998

Αντοχή σε κατακόρυφη θραύση: 2500 N/5cm DIN EN ISO 1421/1 1998

Αντοχή σε οριζόντιο σχίσμο: 300 N DIN 53 363

Αντοχή σε κατακόρυφο σχίσμο: 250 N DIN 53 363

Πρόσφυση: 120 N/5cm EN ISO 2411

Αντοχή σε θερμοκρασία: -30/+70 °C DIN EN 1876-2/ IVK Pkt.5

Συμπεριφορά στη φωτιά: B1 DIN EN 13501

Οι μεμβράνες πρέπει να είναι αδιάβροχες και ανθεκτικές στις ακραίες καιρικές συνθήκες, να εξασφαλίζουν το φυσικό φωτισμό στο εσωτερικό του θόλου και να διαθέτουν προστατευτικές ιδιότητες από την υπεριώδη UV ακτινοβολία. Οι δύο μεμβράνες συνδέονται αφήνοντας ένα χώρο για αέρα μεταξύ τους, επιτυγχάνοντας τη θερμομονωτική επάρκεια της κατασκευής. Σε κάθε θάλαμο πρέπει να υπάρχει μέριμνα για διαφυγή του εγκλωβισμένου αέρα από την εξωτερική μεριά.

Οι θόλοι φέρουν κατάλληλη πιστοποίηση

Για τα κατωτέρω συστήματα θα πρέπει να εκπονηθεί μελέτη ανάλογα με το μέγεθος, τη χρήση και το χώρο εγκατάστασης της κάθε κατασκευής, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς και προδιαγραφές των ευρωπαϊκών ή άλλων ισοδύναμων προτύπων.

## 2. Σύστημα αγκύρωσης και στερέωσης.

Για την αγκύρωση και στερέωση απαιτείται κατασκευή περιμετρικού τοιχίου από σκυρόδεμα, στο οποίο αγκυρώνεται η μεμβράνη με ειδικά μεταλλικά στοιχεία-γωνίες, ώστε να εξασφαλίζεται η σταθερότητα και η ασφάλεια της κατασκευής. Δύναται να πραγματοποιείται απευθείας αγκύρωση στις περιπτώσεις που αυτή προβλέπεται στις προδιαγραφές του αεροϋποστηριζόμενου θόλου.

## 3. Κύριο Σύστημα Αερισμού

Η κύρια μονάδα αποτελείται από αερολέβητα και περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον:

α. Πυρίμαχο χαλύβδινο θάλαμο καύσης

β. Φυγοκεντρικό ανεμιστήρα

γ. Θερμοστάτη ελέγχου

δ. Πίνακα ελέγχου

ε. Αγωγό εκτόνωσης καυσαερίων

στ. Καυστήρα

ζ. Προστατευτικό καυστήρα

η. Αγωγούς προώθησης και επαναφοράς αέρα

Η μονάδα θα πυροπροστατεύεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς πυρασφάλειας και θα εδράζεται σε βάση οπλισμένου σκυροδέματος.

## 4. Εφεδρικό σύστημα αερισμού

Η εφεδρική μονάδα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον

α. Μηχανή ντίζελ

β. Μπαταρία

γ. Ανεμιστήρα

δ. Δεξαμενή καυσίμων

ε. Αεραγωγό

στ. Πίνακα με απαραίτητες ενδείξεις και διακόπτες, με αυτόματο σύστημα ανοίγματος-κλεισίματος, ένα ανεμόμετρο και συναγερμό.

Η μονάδα θα πυροπροστατεύεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς πυρασφάλειας και θα εδράζεται σε βάση οπλισμένου σκυροδέματος.

Σε περίπτωση βλάβης της κύριας μονάδας τίθεται αυτόματα σε λειτουργία το εφεδρικό σύστημα αερισμού, παρέχοντας στο θόλο σταθερότητα και αυτονομία σε καταστάσεις ανάγκης, όπως περιπτώσεις χαμηλής πίεσης εντός του θόλου, πτώσης της παροχής ρεύματος ή υψηλών ανέμων.

## 5. Θύρες εισόδου - εξόδου

Οι θύρες εισόδου - εξόδου έχουν επαρκές άνοιγμα για την εξασφάλιση πρόσβασης όλων των ατόμων, αεροστεγές κλείσιμο, είναι κατασκευασμένες από μέταλλο, εδράζονται σε βάση από σκυρόδεμα και συνδέονται με την κατασκευή του θόλου με το ίδιο πολυεστερικό υλικό. Πληρούν όλες τις σχετικές προδιαγραφές ασφαλείας της ΕΕ.

6. Σύστημα εσωτερικού φωτισμού.

Το σύστημα εσωτερικού φωτισμού πληροί όλα τα μέτρα ασφαλείας και εξασφαλίζει επαρκή φωτισμό στο εσωτερικό του χώρου. Για την μέγιστη διασφάλιση ελεύθερου διαθέσιμου ύψους για τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στο εσωτερικό, συστήνεται η τοποθέτηση προβολέων στην οροφή του θόλου, πακτωμένων με ειδικά αγκύρια.

### **Άρθρο 2** **Χρονικό διάστημα διατήρησης**

Οι αεροϋποστηριζόμενοι θόλοι που εγκαθίστανται:

- α) σε περιοχές που βρίσκονται σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης πολιτικής προστασίας, για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών δύναται να διατηρούνται για το απολύτως αναγκαίο χρονικό διάστημα για την κάλυψη των αναγκών αυτών,
- β) σε χώρους άθλησης νομίμως υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός οικοπέδων ή γηπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων δύναται να διατηρούνται κατά τους μήνες λειτουργίας των αθλητικών εγκαταστάσεων,
- γ) στα προαύλια σχολικών κτιρίων για την κάλυψη σχολικών υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων δύναται να διατηρούνται για όλο το έτος εξαιρουμένων των περιόδων θερινών σχολικών διακοπών.

### **Άρθρο 3** **Αποστάσεις κατασκευής από γειτονικές κατασκευές**

Για τον περιορισμό της εξάπλωσης πυρκαγιάς, κάθε αεροϋποστηριζόμενος θόλος απέχει από όμορο κτίριο 5 μ. Όταν το όμορο κτίριο έχει δείκτη πυραντίστασης τουλάχιστον 30 λεπτών, η προαναφερόμενη απόσταση μειώνεται στο μισό.

### **Άρθρο 4** **Υπολογισμός θεωρητικού πληθυσμού - Οδεύσεις διαφυγής- Έξοδοι κινδύνου**

1. Υπολογισμός θεωρητικού πληθυσμού

Ο θεωρητικός πληθυσμός των στεγασμένων χώρων κάθε αεροϋποστηριζόμενου θόλου υπολογίζεται με βάση τα άρθρα 5 (Κεφ. Α) και 3 (Κεφ. Β: Χώροι Συνάθροισης Κοινού) του π.δ/τος 41/2018 και σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να ξεπερνά 1 άτομο/ 5 τ.μ. για χρήση για την αντιμετώπιση εκτάκτων αναγκών και 1 άτομο/ 40τ.μ. για χρήση άθλησης.

2. Οδεύσεις διαφυγής

α. Από κάθε σημείο του θόλου πρέπει να εξασφαλίζεται διαφυγή προς δύο (2) τουλάχιστον εξόδους με διαφορετική οδευση προς κάθε μία, συμπεριλαμβανομένης της εξόδου κινδύνου.

β. Το ελάχιστο πλάτος των οδεύσεων διαφυγής ορίζεται σε 0.90μ.



### 3. Έξοδοι κινδύνου

α. Σε κάθε αεροϋποστηριζόμενο θόλο απαιτείται να υπάρχει μία (1) τουλάχιστον έξοδος κινδύνου ελάχιστου πλάτους 1,20 μ. με φορά ανοίγματος προς τα έξω.

β. Επιτρέπονται και θύρες άλλου τύπου εφόσον παρέχουν το πλήρες πλάτος του ανοίγματός τους που είναι τουλάχιστον 1,20 μ. και η φορά ανοίγματός τους δεν είναι προς τα μέσα.

γ. Σε αεροϋποστηριζόμενους θόλους εμβαδού άνω των 700 τ.μ. και μικρότερου των 1300 τ.μ. απαιτείται πρόσθετη έξοδος κινδύνου ελάχιστου πλάτους 0,90 μ. για να εξασφαλίζεται η διαφυγή του κοινού. Σε αεροϋποστηριζόμενους θόλους εμβαδού ίσου ή μεγαλύτερου των 1300 τ.μ. απαιτούνται δύο πρόσθετες εξόδους κινδύνου ελάχιστου πλάτους 0,90 μ.

## **Άρθρο 5 Ακαυστότητα υλικών**

1. Η εσωτερική και η εξωτερική μεμβράνη της κατασκευής πρέπει να έχει αντίδραση στην φωτιά B1 DIN EN 13501. Τα υλικά κατασκευής και επικάλυψης του δαπέδου πρέπει να έχουν αντίδραση στην φωτιά B1 DIN EN 13501.

## **Άρθρο 6 Φωτισμός**

### 1. Τεχνητός φωτισμός των οδεύσεων διαφυγής

α. Επιβάλλεται η ύπαρξη φωτισμού των οδεύσεων διαφυγής κάθε κατασκευής.

β. Ο τεχνητός φωτισμός πρέπει να τροφοδοτείται από μόνιμες πηγές ενέργειας.

γ. Απαγορεύεται η χρησιμοποίηση φωτιστικών σωμάτων που λειτουργούν με συσσωρευτές και η χρήση των φορητών στοιχείων για τον κανονικό φωτισμό των οδεύσεων διαφυγής.

δ. Απαγορεύεται να χρησιμοποιούνται φωσφορίζοντα ή ανακλαστικά του φωτός στοιχεία ως υποκατάστατα των απαιτούμενων ηλεκτρικών φωτιστικών σωμάτων.

### 2. Φωτισμός ασφαλείας

Σε κάθε αεροϋποστηριζόμενο θόλο επιβάλλεται η ύπαρξη φωτισμού ασφαλείας των οδεύσεων διαφυγής και των τελικών εξόδων, ο οποίος πρέπει να πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 5.4 (Κεφ. Α) του π.δ/τος 41/2018.

### 3. Σήμανση ασφαλείας

Σε κάθε αεροϋποστηριζόμενο θόλο επιβάλλεται η σήμανση ασφαλείας των οδεύσεων διαφυγής των τελικών εξόδων και του πυροσβεστικού υλικού/εξοπλισμού, η οποία πρέπει να πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 5.5. (Κεφ. Α) του π.δ'τος 41/2018.

## **Άρθρο 7** **Γενικά προληπτικά μέτρα**

Υποχρεούνται να λαμβάνουν τα παρακάτω προληπτικά μέτρα πυροπροστασίας:

- α. Ανάρτηση πινακίδων σε εμφανή σημεία του χώρου με οδηγίες πρόληψης πυρκαγιάς και τρόπους ενέργειας του προσωπικού σε περίπτωση έναρξης πυρκαγιάς.
- β. Συνεχής καθαρισμός όλων των χώρων και άμεση απομάκρυνση των υλικών που μπορούν να αναφλεγούν.
- γ. Επιμελής συντήρηση, τακτική επιθεώρηση και έλεγχος των ηλεκτρικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με τους σχετικούς κανονισμούς.
- δ. Επιθεώρηση, από υπεύθυνο υπάλληλο, όλων των χώρων μετά τη διακοπή της δραστηριότητας για επισήμανση και εξάλειψη τυχόν υφισταμένων προϋποθέσεων εκδήλωσης πυρκαγιάς.
- ε. Στους υπαίθριους χώρους περιμετρικά της κατασκευής απαιτείται η αποψίλωση από ξηρά χόρτα και απομάκρυνση αυτών, καθώς και κάθε άλλου άχρηστου καυστού ή εύφλεκτου υλικού.

Δεν επιτρέπεται εντός των αεροϋποστηριζόμενων θόλων:

- α. Η χρήση ή αποθήκευση υλικών καθώς και η διακόσμηση των χώρων με εύφλεκτα υλικά.
- β. Η ύπαρξη επικίνδυνων χώρων και χώρων υψηλού βαθμού κινδύνου.
- γ. Η θέρμανση των χώρων με συσκευές που έχουν εκτεθειμένες πυρακτωμένες επιφάνειες.
- δ. Η χρήση γυμνής φλόγας.
- ε. Η αποθήκευση υγρών ή αερίων καυσίμων.

Απαγορεύεται εντός των αεροϋποστηριζόμενων θόλων οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, πλην εκείνων που σχετίζονται με τον προορισμό τους κατά το άρθρο 2 της παρούσας απόφασης (κάλυψη υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων και αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών στέγασης της πολιτικής προστασίας).

## **Άρθρο 8** **Ενεργητικά μέσα**

### 1. Χειροκίνητο σύστημα συναγερμού

Χειροκίνητο ηλεκτρικό σύστημα συναγερμού, επιβάλλεται σε κάθε κατασκευή αεροϋποστηριζόμενου θόλου συνολικής στεγασμένης επιφάνειας άνω των 1.000 τ.μ.

### 2. Φορητά μέσα πυρόσβεσης

2.1. Επιβάλλεται η ύπαρξη φορητών πυροσβεστήρων ξηρής σκόνης ή βάσης νερού κατασβεστικής ικανότητας τουλάχιστον 21Α-113Β-С. Ο απαιτούμενος αριθμός πυροσβεστήρων προκύπτει από τη διαίρεση του μικτού εμβαδού της στεγασμένης επιφάνειας δια των 100 τ.μ. Στις περιπτώσεις που κατά τους παραπάνω

υπολογισμούς το προκύπτον πηλίκο είναι δεκαδικός αριθμός, τούτο θα στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό. Ανεξάρτητα από τους ανωτέρω υπολογισμούς, σε κάθε κατασκευή, ο ελάχιστος αριθμός πυροσβεστήρων ορίζεται σε δύο (2).

2.2. Οι πυροσβεστήρες τοποθετούνται σε προσιτά σημεία κοντά στις οδεύσεις διαφυγής και σε τέτοιες θέσεις, ώστε κανένα σημείο των στεγασμένων χώρων να απέχει περισσότερο των 15 μ. από τον πλησιέστερο πυροσβεστήρα.

2.3. Επίσης επιβάλλεται η τοποθέτηση φορητών πυροσβεστήρων CO<sub>2</sub> κατασβεστικής ικανότητας τουλάχιστον 55B-C στους χώρους των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (κύριο σύστημα αερισμού, εφεδρικό σύστημα αερισμού, μονάδα θέρμανσης).

### 3. Τροχήλατοι πυροσβεστήρες

Επιβάλλεται η τοποθέτηση ενός (1) τροχήλατου πυροσβεστήρα κατάλληλου εγκεκριμένου κατασβεστικού υλικού κατασβεστικής ικανότητας τουλάχιστον A-IB , σε κάθε κατασκευή αεροϋποστηριζόμενου θόλου συνολικής στεγασμένης επιφάνειας άνω των 1.000 τ.μ.

### 4. Απλό υδροδοτικό δίκτυο

Σε κάθε κατασκευή πρέπει να εγκαθίστανται σημείο υδροληψίας τροφοδοτούμενο είτε από το κοινό υδραυλικό δίκτυο της κατασκευής είτε από δεξαμενή, που να διαθέτει μόνιμα προσαρμοσμένους κοινούς ελαστικούς σωλήνες νερού διαμέτρου 3/4' και μήκους 20 μ. με κατάλληλο ακροφύσιο. Οι σωλήνες αυτοί πρέπει να είναι τοποθετημένοι σε ευδιάκριτα σημεία μέσα σε ειδικά ερμάρια.

## Άρθρο 9

### Έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για την εγκατάσταση των αεροϋποστηριζόμενων θόλων

1. Σε κάθε περίπτωση για την έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για την εγκατάσταση των αεροϋποστηριζόμενων θόλων υποβάλλονται οι κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών, φορέων και συλλογικών οργάνων, με τα συνοδευτικά τους στοιχεία.

2. Τυχόν αεροϋποστηριζόμενοι θόλοι, οι οποίοι έχουν ήδη εγκατασταθεί δύναται να διατηρούνται μόνο εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της παρούσας απόφασης μετά από έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας και χωρίς την καταβολή προστίμου, εφόσον η προβλεπόμενη έγκριση εκδοθεί έως 31.12.2022.

3. Υπαίθρια γήπεδα των ομάδων Α1 και Α2 του άρθρου 56Α του ν.2725/1999, τα οποία στεγάζονται με θόλους του άρθρου 20Α του ν.4067/2012, διατηρούν την κατάταξή τους στις ομάδες αυτές και μετά τη στέγασή τους.

ΑΔΑ: 6ΖΖ14653Π8-ΗΝΨ

**Άρθρο 10**  
**Έναρξη Ισχύος**

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 04-05-2022

Ο Υφυπουργός  
Περιβάλλοντος  
και Ενέργειας

Ο Υπουργός  
Υποδομών και  
Μεταφορών

Ο Υφυπουργός  
Πολιτισμού και  
Αθλητισμού

Ο Υφυπουργός Κλιματικής  
Κρίσης και Πολιτικής  
Προστασίας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ  
ΤΑΓΑΡΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ  
ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ  
ΑΥΓΕΝΑΚΗΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΤΟΥΡΝΑΣ



## Έγγραφο άρθρου 23

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ-Γ – 50441/31.7.2015



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ  
ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ,  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ – ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ'

Ταχ. Διευθ. : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Α. Σκάρλα  
Τηλέφωνο : 210-6915981  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 31/7/2015

Αρ. Πρωτ.: 50441

Προς: Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της  
χώρας (με την παράκληση όπως  
ενημερώσουν τις Υ.ΔΟΜ χωρικής  
τους αρμοδιότητας)

Κοιν.:

**Θέμα: Προσθήκη σοφίτας, ανοικτού ημιπαιθρίου χώρου και ανοικτών εξωστών σε νομίμως υφιστάμενα κτίσματα (προ ν.4067/12 - ΝΟΚ).**

Σχετ.: α) το με αρ. πρωτ. 3708/20-10-2014 έγγραφο ΔΙΠΕΧΩΣΧ Ηρακλείου Κρήτης

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού και με αφορμή αφ' ενός τις τροποποιήσεις που επήλθαν με το νέο θεσμικό πλαίσιο δόμησης κτιρίων – Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και αφ' ετέρου ερωτήματα Υπηρεσιών Δόμησης και ιδιωτών σχετικά με τη δυνατότητα προσθήκης ανοικτών ημιπαιθρίων χώρων, ανοικτών εξωστών και σοφίτας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ανεγερθέντα με προγενέστερες του ν.4067/12 (ΝΟΚ) διατάξεις, διευκρινίζουμε τα εξής:

#### Α) Σοφίτες:

Από τον συνδυασμό:

- του άρθρου 2 παρ. 81 του ν.4067/12, σύμφωνα με το οποίο «Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.»,
- του άρθρου 11 παρ. 6 του ν.4067/12, που ορίζει ότι «Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται: ...ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 1/2 του χώρου της υποκείμενης κάτοψης με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ.» και
- του άρθρου 23 παρ. 3 του ν.4067/12, σύμφωνα με το οποίο «Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται ... α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.».

προκύπτει ότι είναι δυνατή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, στέγης και σοφίτας ή η προσθήκη σοφίτας εντός νομίμως υφιστάμενης στέγης κτιρίου, εφ' όσον πληρούνται οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του χώρου ως «σοφίτα» (παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12) και τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην

περιοχή του ακινήτου.

Επισημαίνεται, ότι θα πρέπει να εξασφαλίζεται σε κάθε περίπτωση η λειτουργική σύνδεση της σοφίτας με τον υποκείμενο όροφο του κτιρίου.

Αναφορικά με τη δυνατότητα πρόσβασης - εκτόνωσης της σοφίτας σε ανοικτό εξώστη ή δώμα του κτιρίου που βρίσκεται σε συνέχεια του δαπέδου της, δεν είναι επιτρεπτή, καθώς η σοφίτα ως χώρος εντός της στέγης του κτιρίου δεν συνυπολογίζεται στον αριθμό των πραγματοποιούμενων ορόφων του κτιρίου (κατ' αντιστοιχία με τους εσωτερικούς εξώστες για τους οποίους ρητά αναφέρεται στον ορισμό τους ότι δεν αποτελούν όροφο) και ως εκ τούτου δεν δύναται το δάπεδό της να προεκταθεί οριζόντια προκειμένου να δημιουργηθεί ανοικτός εξώστης (κατά τον ορισμό αυτού σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ν.4067/12). Επιπρόσθετα, στην περίπτωση αυτή η σοφίτα θα αποκτούσε χαρακτηριστικά ανεξάρτητου ορόφου, ο οποίος θα έπρεπε να προσμετρηθεί στον πραγματοποιούμενο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου – γηπέδου. Σύμφωνα εξάλλου και με το άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 63234/19-12-12 Απόφασης Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ (με την οποία εγκρίθηκε Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών του ΝΟΚ) στο οποίο διευκρινίζεται ότι «επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου», καθίσταται σαφές ότι τα ανοίγματα που κατασκευάζονται στις σοφίτες αποσκοπούν αποκλειστικά στον φωτισμό και αερισμό τους.

### **B) Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι και ανοικτοί εξώστες:**

Από τη διατύπωση του άρθρου 11 παρ. 6 α του ν.4067/12, που ορίζει ότι «ζ'το σ.δ. δεν προσμετρώνται: α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.» σε συνδυασμό με το άρθρο 23 του ίδιου νόμου, περί προσθηκών, προκύπτει ότι είναι δυνατή η προσθήκη ή επέκταση σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και ανοικτού εξώστη, ανεξαρτήτως της ύπαρξης υπολοίπου σ.δ. στο ακίνητο, με τις κάτωθι προϋποθέσεις:

1. τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,
2. πληρούνται οι προϋποθέσεις που χαρακτηρίζουν τους εν λόγω χώρους και λειτουργικά στοιχεία, όπως ορίζονται στις παρ. 5 και 6 του άρθρου 2 του ν.4067/12,
3. πληρούνται οι τεχνικές απαιτήσεις ασφαλείας της κατασκευής, όπως βεβαιώνεται από τον αρμόδιο μηχανικό, στα πλαίσια των μελετών που υποβάλλονται για την έκδοση της σχετικής άδειας δόμησης,
4. πληρούνται, για τους ανοικτούς εξώστες, οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 16 του ν.4067/12, με την επισήμανση ότι η κατασκευή τους εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου (πλάγια και πίσω όρια) θα γίνεται μόνον εφ' όσον η τοποθέτηση του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου επί του οικοπέδου πληροί το κατά ΝΟΚ ισχύον δ ή Δ (βάσει του ύψους του κτιρίου, άρθρο 3 του ν.4067/12) χωρίς να παραβιάζεται η προϋπόθεση του δευτέρου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 4067/12, σύμφωνα με το οποίο «Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου μπορούν να κατασκευάζονται μέχρι πλάτους 1/4 Λ ή 1/4 δ.».
5. η συνολική επιφάνεια των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων που δύνανται να κατασκευαστούν, υπολογίζεται ως το 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο, βάσει των διατάξεων που ισχύουν κατά την ημερομηνία που θα εκδοθεί η άδεια δόμησης, στην οποία συμπεριλαμβάνονται:
  - α) νομίμως υφιστάμενοι εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι,
  - β) νομίμως υφιστάμενοι εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων, λόγω αλλαγής χρήσης ή μετατροπής τους σε χώρους

κύριας χρήσης (προσθήκη δόμησης).

γ) αυθαίρετοι εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων.

Οι εργασίες που εκτελούνται στα πλαίσια προσθήκης σοφίτας, ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και ανοικτών εξωστών σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, ελέγχονται από Ελεγκτή δόμησης, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 299/7-1-2014 ΚΥΑ (ΦΕΚ 57/Β/14) «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης» η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν.4030/11.

Κατόπιν των ανωτέρω, η υπ' αριθμ. 31455/11-6-1992 Απόφαση παύει να ισχύει.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Γρ. Δ/ντριας
- 4) Α. Σκάρλα
- 5) ΔΙΑΥΓΕΙΑ
- 6) Ιστοσελίδα ΥΠΑΠΕΝ

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**Ειρήνη ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

## Έγγραφο άρθρου 26

Εγγρ. ΓΡΑΦ. ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΑΜΕΑ – 29467/13.6.2012



## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 9

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΑΜΕΑ

Ταχ. Άνση: Λμαλιάδος 17  
Ταχ. Κώδικας: Αθήνα 115 23  
Πληροφορίες : Λ. Χολέβα  
Τηλ.: 210 64 24 854, 210 6475113-5  
Fax.: 210 64 24 854

Αθήνα, 13 Ιουνίου 2012

Α.Π οικ. 29467

Προς : ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΟΛΥΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ  
ΕΓΚΥΚΛΙΩΝ

Κοιν. : 1. Γραφείο Υπουργού ΠΕΚΑ  
2. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας  
& Αστικού Περιβάλλοντος  
3. Γραφείο Μελετών για ΑμεΑ  
4. Διεύθυνση Ο.Κ.Κ, Τρικάλων 36,  
Αθήνα 11526

**Θέμα: Διευκρινίσεις για την υποβολή μελέτης προσβασιμότητας για ΑμεΑ – η οποία απαιτείται να εμπεριέχεται στις μελέτες που θα υποβάλλονται κατά την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού Ν.4067(ΦΕΚ 79/Α/ 2012).**

Από την έναρξη της ισχύος του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού Ν.4067(ΦΕΚ 79/Α/ 2012) για την έκδοση άδειας δόμησης, επιβάλλεται μελέτη προσβασιμότητας για ΑμεΑ. (παρ. 8 του άρθρου 26 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ», όπως αυτή ορίζεται στο Ν. 4030/2011(Α' 249) άρθρο 3 παρ. 2β και άρθρο 9 παρ.6 και στο προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου.

Μέχρι την έκδοση του ΠΔ της μελέτης προσβασιμότητας για τα ΑμεΑ, σχετικά με τη σύνταξη της μελέτης προσβασιμότητας των κτιριακών - οικοδομικών έργων και των έργων διαμόρφωσης ή ανακατασκευής των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, που προορίζονται για την κυκλοφορία των παζών, διευκρινίζουμε:

Η μελέτη θα πρέπει να περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων του έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής διακίνηση ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο και γενικότερα ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων κάθε κατηγορίας στο έργο. Οι παραπάνω πληροφορίες, θα εμπεριέχονται στο **Διάγραμμα δόμησης, στην Αρχιτεκτονική μελέτη και σε συνοδευτική Τεχνική έκθεση**. Στη περίπτωση ειδικών αρχιτεκτονικών έργων θα επισυνάπτονται σχέδια λεπτομερειών, πινάκων, τεχνικών προδιαγραφών κλπ.

Η μελέτη προσβασιμότητας περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:



## Τεχνική έκθεση

Η Τεχνική έκθεση αναφέρει:

- Τους κανονισμούς, οδηγίες, πρότυπα κλπ που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά τη σύνταξη της μελέτης.
- Τη φιλοσοφία αντιμετώπισης της ανεμπόδιστης, αυτόνομης και ασφαλούς διακίνησης των ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο και γενικά των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων στο έργο, με συνοπτική αναφορά στα απαιτούμενα μέτρα για τη διασφάλιση της προσβασιμότητας.
- Τις προβλεπόμενες από τη μελέτη εξυπηρετήσεις για τη διασφάλιση της πρόσβασης των ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο και γενικά των ατόμων με αναπηρία ή/και των εμποδιζόμενων ατόμων στο έργο και τις προδιαγραφές που χαρακτηρίζουν την κατασκευή τους.
- Πίνακα των εξοπλισμών (ανεγκυστήρα, αναβατόριο, ράμπα κ.λπ.) που χρησιμοποιούνται, στον οποίο αναγράφονται τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τυχόν πιστοποιητικά που διαθέτουν αυτοί.
- Τις προσβάσιμες διαδρομές (οριζόντιες και κατακόρυφες).
- Τον απαιτούμενο αριθμό (πλήθος) προσβάσιμων διαδρομών ανά όροφο.
- Το απαιτούμενο πλάτος προσβάσιμων διαδρομών.
- Τον τρόπο διασφάλισης της διαφυγής ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, συμπεριλαμβανομένων χρηστών αναπηρικών αμαξιδίων, από το κτίριο σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης (προστατευμένοι προσβάσιμοι χώροι αναμονής, διαδρομές διαφυγής, υλικά κ.λπ.).

### Γενικά σχέδια:

**Σχέδιο περιβάλλοντος χώρου** σε κλίμακα 1:200.

**Αρχιτεκτονική μελέτη** με σχέδια κατόψεων και τομών ανά στάθμη σε κλίμακα 1:100 ή 1:50 όπου σημειώνονται τα εξής:

- Οι προσβάσιμες εισοδοί του κτιρίου
- Οι προσβάσιμες οδεύσεις (οριζόντιες και κατακόρυφες) ανά στάθμη, συμπεριλαμβανομένης της διαδρομής από/προς τυχόν υπόγειους χώρους στάθμευσης και τον περιβάλλοντα χώρο
- Οι προβλεπόμενες εξυπηρετήσεις και εξοπλισμοί για άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα (προσβάσιμοι χώροι υγιεινής, προσβάσιμοι ανεγκυστήρες και λοιπά μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, ράμπες, ειδικές θέσεις στάθμευσης οχημάτων ατόμων με αναπηρία κλπ)

**Σχέδια λεπτομερειών** σε κλίμακα 1:20 ή 1:50, όπου αναφέρονται κατασκευαστικές λεπτομέρειες όλων των στοιχείων που χρησιμοποιούνται για τη διασφάλιση της ανεμπόδιστης και αυτόνομης διακίνησης, εξυπηρέτησης αλλά και της ασφάλειας των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων (στηθαία, ράμπες, μηχανικά μέσα ανύψωσης, ειδικά τμήματα πάγκων, ειδικό χώρο στάσης αμαξιδίων, ανάγλυφες πινακίδες σήμανσης, επιδαπέδια σήμανση, οδηγοί τυφλών κ.λπ.)

3. Κατά την εκπόνηση της μελέτης προσβασιμότητας λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κανονισμοί και νομοθετικά κείμενα:

- Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
- Οι ισχύοντες κανονισμοί ειδικών κτιριακών έργων (θεάτρων, κινηματογράφων, σταθμών αυτοκινήτων κλπ)
- Ο ελληνικός κανονισμός φορτίσεως δομικών έργων
- Οι Κανονισμοί κατασκευής ανελκυστήρων
- Οι Κανονισμοί Η/Μ εγκαταστάσεων
- Ο Κτιριοδομικός κανονισμός
- Ο Κανονισμός πυροπροστασίας
- Το ΠΔ 16/96
- Οι Οδηγίες Σχεδιασμού Γραφείου Μελετών για ΑμεΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ
- Οι ειδικές ρυθμίσεις για τους κοινόχρηστους χώρους που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών
- Για θέματα που δε ρυθμίζονται από τους ελληνικούς κανονισμούς θα χρησιμοποιείται το ISO 21542-2011 “Building construction — Accessibility and usability of the built environment”, ο “ADA Standards for accessible design” ή/και άλλοι σχετικοί και αναγνωρισμένοι ευρωπαϊκοί και διεθνείς κανονισμοί και πρότυπα.

**Ε.Δ:**

Γ. Παπαφίλης «ΔΙΑΥΓΕΙΑ»

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ**

**ΜΑΡΙΑ ΚΑΛΤΣΑ**



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΑΜΕΑ**  
**Ταχ. Δ/ση:** Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδικας:** Αθήνα 115 23  
**Πληροφορίες :** Λ. Χολέβα  
**Τηλ.:** 210 64 24 854, 210 6475113-5  
**Fax.:** 210 64 24 854

### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΑΜΕΑ

Αθήνα, 16. 07.2013

**Α.Π οικ. 42382**

**Προς:** ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΟΛΙΤΕΥΜΑΤΩΝ  
 ΕΓΚΥΚΛΙΩΝ  
**Κοιν.:** 1. Γραφείο Υπουργού ΠΕΚΑ  
 2. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας  
 & Αστικού Περιβάλλοντος  
 3. Γραφείο Μελετών για ΑμεΑ  
 4. Διεύθυνση Ο.Κ.Κ, Τρικάλων 36,  
 Αθήνα 11526

**Θέμα:** Διευκρινίσεις για την εφαρμογή του άρθρου 26 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012), που αφορά στις ειδικές ρυθμίσεις για την προσβασιμότητα ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων.

Μετά από ερωτήματα ενδιαφερομένων φορέων και προκειμένου να επιτευχθεί η απρόσκοπτη εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012), διευκρινίζουμε:

#### **Γενικές Κατευθύνσεις Εφαρμογής Θεσμικού πλαισίου για την Μελέτη Προσβασιμότητας**

(α) Κατά την εκπόνηση της μελέτης προσβασιμότητας για τα ΑμεΑ/ εμποδιζόμενα άτομα, η οποία και περιλαμβάνεται στην αρχιτεκτονική μελέτη που υποβάλλεται για την άδεια δόμησης ( άρθρο 3. παρ.2 του Ν.4030/2011), λαμβάνονται υπόψη κατά προτεραιότητα οι προδιαγραφές του ΝΟΚ, Κτιριοδομικού Κανονισμού, Πυροπροστασίας και της ΥΑοικ. 52487/2002 (ΦΕΚ 18Β' / 15.01.2002) « Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ σε υφιστάμενα κτίρια » όσον αφορά στις διαστάσεις των οριζόντιων και κατακόρυφων προσπελάσεων (πχ. διάδρομοι, σκάλες, ράμπες, ανελκυστήρες, λουτρά, κλπ) και επικουρικές αυτών, οι οδηγίες σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για Όλους» του ΥΠΕΚΑ.

(β) Κατά τη μελέτη προσβασιμότητας για την διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών (όπως... ιδίως χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών / πεζοδρομίων / νησίδων, χώρων πρασίνου / άλσεων, στάσεων / αποβαθρών κλπ), λαμβάνονται υπόψη κατά προτεραιότητα οι προδιαγραφές του ΝΟΚ, Κτιριοδομικού Κανονισμού, της Απόφασης 52907/2009 και των διευκρινίσεων αυτών (Εγκύκλιος 3 με Α.Π οικ.13612/24.3.2011 και Εγκύκλιος 7 με Α.Π 9180/10.6.2010) και επικουρικές αυτών—οι οδηγίες σχεδιασμού

«Σχεδιάζοντας για Όλους» του ΥΠΕΚΑ. Ιδιαίτερα επισημαίνεται, ότι η τελευταία παράγραφος της προαναφερόμενης Εγκυκλίου 3 αφορά μόνο σε μικρού εύρους υφιστάμενες οδούς μίας ή δύο το πολύ λωρίδων.

Η παραπάνω μεθοδολογία σχεδιασμού αποβλέπει στην δημιουργία αλυσίδας πρόσβασης, με προσβάσιμες συγκοινωνίες, πεζοδρόμια ή πεζοδρόμους και θέσεις στάθμευσης αναπηρικών αυτοκινήτων κοντά στις προσβάσιμες εισόδους των κτιρίων ή των εξυπηρετήσεων.

## **Άρθρο 26**

### **Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων**

#### **παρ.1.**

(α) **Στα νέα κτίρια κατοικίας (μονοκατοικίες ισόγειες ή πολυώροφες), που δεν έχουν υποχρέωση εγκατάστασης ανελκυστήρα σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (άρθρο 29 – Αποφ. 3046/89 ΦΕΚ 59Δ'/89),** δηλαδή όταν το δάπεδο ορόφου ή τμήμα ορόφου, έχει διαφορά στάθμης μικρότερη από 9.00μ. από την οριστική επιφάνεια του περιβάλλοντος εδάφους, στη θέση από την οποία γίνεται προσπέλαση στον όροφο, διευκρινίζεται ότι θα πρέπει να υπάρχει **πρόβλεψη για πιθανή μελλοντική εύκολη μετατρεψιμότητα των κατοικιών, σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων** ώστε να μπορεί να εξασφαλίζεται εφόσον απαιτηθεί αυτόνομη και ασφαλής, οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός των κατοικιών αυτών, με επιπρόσθετα στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, κλπ. Η πρόβλεψη αυτή θα περιγράφεται στην Τεχνική έκθεση της μελέτης προσβασιμότητας.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διασφαλίζεται απαρχής η κατάλληλη διαστασιολόγηση και ο σχεδιασμός στοιχείων και χώρων (πλάτος θυρών και διαδρόμων, ύψος ποδιάς παραθύρων, κατωκασιού, κ.λπ.) και να υποβάλλεται η σχετική μελέτη προσβασιμότητας, χωρίς όμως να υπάρχει υποχρέωση διαμόρφωσης προσβάσιμων χώρων υγιεινής και υλοποίησης της προσπέλασης όταν προκύπτουν από τον σχεδιασμό υψομετρικές διαφορές.

(β) Στα νέα κτίρια με χρήση κατοικίας και **παραπάνω από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες, που δεν έχουν από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (άρθρο 29 – Αποφ. 3046/89 ΦΕΚ 59Δ'/89) υποχρέωση ανελκυστήρα, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής, οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων, με στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, κλπ, σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας.**

(γ) Γενικότερα, για τα κτίρια της παρ.1 του Άρθρου 26 (εκτός των ισόγειων ή πολυώροφων μονοκατοικιών, όπου δεν υπάρχει σχετική υποχρέωση), υπάρχει υποχρέωση αυτόνομης και ασφαλούς, οριζόντιας και κατακόρυφης προσπέλασης ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων, σε όλους **τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, όπου υπάρχουν υποδομές, υπηρεσίες και αγαθά ( πχ. πέργκολες, υπαίθρια καθιστικά, υπαίθριες ψησταριές, πισίνα, κλπ), που μπορούν να χρησιμοποιηθούν.**

(δ) Σε οικόπεδα στα οποία υπάρχει **σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας,** και επί των τμημάτων αυτής ανεγείρονται αυτόνομα κτίρια κατοικιών, η υποχρέωση οριζόντιας και κατακόρυφης προσπέλασης ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων της παρ. 1 του άρθρου 26, νοείται για το κάθε τμήμα ξεχωριστά.

#### **παρ.2**

Διευκρινίζεται, ότι ως **προστατευμένος, προσβάσιμος χώρος σε περίπτωση εκτάκτων αναγκών,** νοείται ο ανοικτός χώρος αναμονής ενός ή δύο αναπηρικών αμαξιδίων (0.80μ. X 1.30μ. ανά



αμαξίδιο) ανάλογα με το κτίριο, ο οποίος – δεν προσμετράται στον σ.δ - βρίσκεται εντός του πυροδιαμερίσματος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου και δεν παρεμποδίζει την όδευση διαφυγής, όπως αυτή προβλέπεται από τον ισχύοντα κανονισμό πυροπροστασίας.

### παρ. 3

Στις περιπτώσεις όπου η έκταση του οικοπέδου είναι μεγάλη και το κτίριο τοποθετείται μακριά από το δρόμο ή η κλίση του φυσικού εδάφους μεταξύ του δρόμου και της εισόδου είναι μεγαλύτερη από 10%, υπάρχει η δυνατότητα να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων, από τον κοινόχρηστο ή περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου με αυτοκίνητο και στη συνέχεια με τις απαιτούμενες εξυπηρετήσεις (μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών), ως τις εισόδους των κτιρίων.

Στις περιπτώσεις αυτές, θα πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα στον περιβάλλοντα χώρο, από διαμορφωμένο χώρο στάθμευσης ΑμεΑ, έξω από το κτίριο και όχι από τη στάθμη του πεζοδρομίου ή της οδού.

### παρ.4

(α) Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του Ν.4067/2012 κτίρια κατοικίας, για τα οποία εκδίδεται οικοδομική άδεια μετά την ισχύ του, δεν επιβάλλεται η μελέτη προσβασιμότητας, δεδομένου ότι στα κτίρια αυτά, δεν επιβάλλεται η υλοποίηση των απαραίτητων διαμορφώσεων ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Η υποβολή μελέτης προσβασιμότητας και η υλοποίηση των προβλεπομένων σε αυτή διαμορφώσεων – εγκαταστάσεων, επιβάλλεται στις περιπτώσεις όπου εκδίδεται οικοδομική άδεια αλλαγής χρήσης, εφόσον η νέα χρήση το απαιτεί.

(β) Στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων και κτιρίων σε παραδοσιακούς οικισμούς, αν από τη χρήση τους απαιτούνται διαμορφώσεις στους λειτουργικούς τους χώρους ώστε αυτοί να είναι προσπελάσιμοι από ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα, θα πρέπει στην αρχιτεκτονική μελέτη που υποβάλλεται στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής να συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη προσβασιμότητας, όταν αυτή επιβάλλεται από την χρήση του κτιρίου.

Το Συμβούλιο αρχιτεκτονικής είναι αρμόδιο να γνωμοδοτήσει υπέρ ή κατά των προτεινόμενων παρεμβάσεων που επηρεάζουν ενδεχομένως τα μορφολογικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των κτιρίων αυτών ( άρθρο 21, Ν. 4030/2011).

(γ) Το χρονικό όριο ολοκλήρωσης των απαραίτητων διαμορφώσεων προσβασιμότητας **μέχρι το 2020**, αφορά σε όλες τις περιπτώσεις υφιστάμενων – προ της ισχύος του παρόντος νόμου - κτιρίων της παρούσας παραγράφου.

Για την περίπτωση υφιστάμενων κτιρίων για τα οποία πρόκειται να εκδοθεί οικοδομική άδεια αλλαγής χρήσης, η δέσμευση αυτή ισχύει με την έκδοση της άδειας δόμησης, εφόσον η νέα χρήση το απαιτεί

Η δέσμευση να ολοκληρωθούν οι απαραίτητες διαμορφώσεις προσβασιμότητας, δεν ισχύει στις περιπτώσεις υφιστάμενων – προ της ισχύος του παρόντος νόμου – κτιρίων – της παρούσας παραγράφου, όπου θίγεται ο φέρων οργανισμός τους, προκειμένου να καταστεί δυνατή η πρόσβαση ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων στους λειτουργικούς χώρους τους.

(δ) Στις περιπτώσεις των υφιστάμενων - πριν την ισχύ του παρόντος νόμου χώρων – για τα οποία εκδίδεται οικοδομική άδεια για **χρήση εμπορίου, γραφείων και καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος** με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο και μικτό **εμβαδόν μικρότερο από 100τ.μ.** (δεν προσμετρώνται τα τ.μ. που δεν υπολογίζονται στον σ.δ.), οι χώροι αυτοί, υποχρεούνται μεν να έχουν διασφαλίσει την οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση,

εξαιρούνται δε, από τη δημιουργία προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, στις περιπτώσεις που προκαλείται δυσανάλογη επιβάρυνση για τον ιδιοκτήτη και συγκεκριμένα:

- Όταν δεν πραγματοποιείται ριζική ανακαίνιση και οι προτεινόμενες επεμβάσεις απαιτούν αναδιαμορφώσεις που θα μειώσουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% το ωφέλιμο εμβαδόν του καταστήματος ή στις περιπτώσεις των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, το 10% του χώρου τραπεζοκαθισμάτων, ή
- Όταν προκύπτει ανάγκη χωροθέτησης χρήσης WC ΑμεΑ σε άλλον όροφο στον οποίο δεν υπάρχει πρόσβαση προδιαγραφών ΑμεΑ ή ανάγκη χωροθέτησης σε χώρο που εξαιρείται από την υποχρέωση πρόσβασης (παρ. 5. του παρόντος άρθρου) και το εναπομένον μικτό εμβαδόν είναι μικρότερο από 100τμ. ή
- Όταν απαιτείται παρέμβαση στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου.

#### **παρ.5**

(α) Τα τ.μ. που δεν προσμετρώνται στον σ.δ., δεν υπολογίζονται στα μικτά εμβαδά ορόφων, στα σημεία (5β) και(5γ),

(β) Οι προϋποθέσεις των σημείων (5β) και(5γ), θα πρέπει να ισχύουν ταυτόχρονα , προκειμένου να εξαιρεθούν τα κτίρια από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους.

(γ) Οι εξαιρέσεις των σημείων (α,β,γ) ισχύουν τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια για τα οποία εκδίδεται οικοδομική άδεια μετά την ισχύ του Ν.4067/2012.

#### **παρ. 7**

Σε περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας, που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των ειδικών διατάξεων για τα άτομα με αναπηρία ή τα εμποδιζόμενα άτομα, οι ΥΔΟΜ, οι Ελεγκτές δόμησης, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, **αλλά και πολίτες**, θα μπορούν να προσφύγουν στην Επιτροπή Προσβασιμότητας του ΥΠΕΚΑ

## **Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ**

## Έγγραφο άρθρου 27

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ – 27084/16/17.10.2016



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ &  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Αθήνα 17 / 10 / 2016

Αρ. πρωτ.: 27084/16

## ΑΠΟΦΑΣΗ

Έγκριση παρέκκλισης από την ελάχιστη απαιτούμενη φύτευση των ακαλύπτων χώρων της σχολικής μονάδας «Ειδικό Δημοτικό Σχολείο Τλιου», σύμφωνα με την παρ. 5 του αρθ. 27 του ν. 4067/2012 όπως προστέθηκε με την παρ. 25<sup>α</sup> του αρθ. 7 του ν. 4315/2014 και ισχύει.

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Π. Δ/τος 63/21.22/4/05 «Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 98 Α'/22-4-05).
2. Το Π.Δ/γμα 100/2014 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (ΦΕΚ 167 Α').
3. Το υπ' αριθμ. 70/22-9-2015 Π.Δ/γμα «Ανασύσταση των Υπουργείων Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ανασύσταση του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου και μετονομασία του σε Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής. Μετονομασία του Υπουργείου Πολιτισμού, Παιδείας και Θρησκευμάτων σε Υπουργείο Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού σε Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Μεταφορά Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.» (ΦΕΚ 114 Α').
4. Το υπ' αριθμ. 73/23-9-2015 Π.Δ/γμα «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 116 Α').
5. Την υπ' αριθμ. Υ31/9-10-2015 Απόφαση «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ιωάννη Τσιρώνη» (ΦΕΚ 2183 Β').
6. Τον Ν.4030/2011 (ΦΕΚ 249/Α'/25-11-2011) περί νέου τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις, όπως ισχύει.
7. Τον Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α'/9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

8. Την παρ. 5 του αρθ. 27 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με την παρ. 25<sup>α</sup> του αρθ. 7 του ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α'/24-12-2014).
9. Την υπ' αρ. 27084/27-5-2016 αίτηση της Δ/σης Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) της «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε» για έγκριση παρέκκλισης ως προς το υποχρεωτικό ποσοστό φύτευσης ακαλύπτων χώρων της σχολικής μονάδας «Ειδικό Δημοτικό Σχολείο Ίλιου», σύμφωνα με την παρ. 5 του αρθ. 27 του ν. 4067/2012 όπως ισχύει.
10. Το από τον Οκτώβριο του 2004 κτιριολογικό πρόγραμμα της σχολικής μονάδας «Ειδικό Δημοτικό Σχολείο Ίλιου» όπως εγκρίθηκε από το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.
11. Την από 26-5-2016 τεχνική έκθεση της Δ/σης Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) της «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε» περί της ένταξης του κτιρίου της σχολικής μονάδας «Ειδικό Δημοτικό Σχολείο Ίλιου» στο πολεοδομικό περιβάλλον του ( φυσικό και πολιτιστικό) με το συνημμένο σχέδιο πρότασης.
12. Την από 16-6-2016 εισήγηση της ΔΑΟΚΑ με θέμα: «Παρέκκλιση ως προς το υποχρεωτικό ποσοστό φύτευσης ακαλύπτων χώρων της σχολικής μονάδας “Ειδικό Δημοτικό Σχολείο Ίλιου”, σύμφωνα με την παρ. 5 του αρθ. 27 του ν. 4067/2012 όπως ισχύει».
13. Την υπ' αριθ. 30/22-6-2016 πράξη (συνεδρία 3<sup>η</sup> / 2016) του ΚΕ.Σ.Α.

### **Αποφασίζουμε**

1. Την έγκριση της παρέκκλισης από την ελάχιστη απαιτούμενη φύτευση των ακαλύπτων χώρων της σχολικής μονάδας «Ειδικό Δημοτικό Σχολείο Ίλιου» που βρίσκεται στο Ο.Τ.783 στο Δήμο Ίλιου στη συμβολή των οδών Καππαδοκίας & Επταπυργίου, για λειτουργικούς λόγους, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του αρθ. 27 του ν. 4067/2012 όπως προστέθηκε με την παρ. 25α του αρθ. 7 του ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α'/24-12-2014) ως εξής:  
πραγματοποιούμενη φύτευση 333,15 τ.μ έναντι της υποχρεωτικής των 489,49 τ.μ, ήτοι εξασφάλιση του 68,10 % της απαιτούμενης φύτευσης, με την προϋπόθεση να γίνει επίστρωση του προαύλιου χώρου της σχολικής μονάδας με υδατοπερατό υλικό.
2. Η παρούσα δεν υποκαθιστά οποιαδήποτε άλλη έγκριση, απόφαση ή άδεια που προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.
3. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και ο έλεγχος των απαιτούμενων από αυτές τις διατάξεις δικαιολογητικών, πραγματοποιείται από την αρμόδια Υπηρεσία κατά την έκδοση της σχετικής έγκρισης-άδειας δόμησης.

**Ο ΑΝΑΠΑΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΡΩΝΗΣ**

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΚΟΥΡΑΕΤΗΣ**



## Έγγραφο άρθρου 29

Εγγρ. ΔΑΟΚΑ-Γ – 20258/25.5.2017



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 25 / 5 / 2017

Αρ. Πρωτ.: 20258

Σχετ.: 42491/16

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κρήτης  
Μ. Παρλαμά & Λ.62 Μαρτύρων 417  
713 04 Ηράκλειο

Κοιν.: Δήμος Σητείας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Αλ. Παναγούλη 1  
72300 Σητεία

Θέμα : Αναθεώρηση επ' αόριστον οικοδομικών αδειών βάσει της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν.4067/2012

Σχετ. : α) Το υπ' αριθμ. 4444/4-4-2017 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κρήτης  
β) Το υπ' αριθμ. 2926/22-8-2016 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κρήτης  
γ) Το υπ' αριθμ. οικ.324/20-4-2016 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Σητείας

Σε απάντηση των (α) & (β) σχετικών εγγράφων, που αφορούν στην εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν.4067/2012, σας γνωρίζουμε για τα εξής:

Βάσει της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν.4067/2012 (79 Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2017, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα».

Με την ανωτέρω διάταξη ρυθμίστηκαν κτίρια, των οποίων ο φέρων οργανισμός ανεγέρθη βάσει οικοδομικών αδειών, που έχουν εκδοθεί με το από 8-7-1993 π.δ/γμα (795Δ') και ενώ δεν αναθεωρήθηκαν για αόριστο χρόνο σύμφωνα με την παρ.3α του άρθρου 6 του ανωτέρω διατάγματος, όπως προβλεπόταν από τον παλαιότερο τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών, τους δόθηκε η δυνατότητα ολοκλήρωσης των όψεων τους καθώς και η τυχόν στέγη, προκειμένου να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν.4030/2011 και συνέχιση των εργασιών τους.

Επισημαίνεται ότι κατά την άποψη μας, για την εφαρμογή της ανωτέρω διατάξεως, η ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού αφορά σε όλα τα κτίρια που προβλέπεται να ανεγερθούν από την οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης), αφού τόσο το π.δ. του από 8-7-1993 (795Δ'), όσο και το ν.4030/2011 (249Α') δεν ορίζεται η έννοια της μερικής αναθεώρησης οικοδομικής άδειας (άδειας δόμησης) για αόριστο χρόνο. Είναι σαφές επομένως ότι για την περίπτωση, που αναφέρεται στο (α) σχετικό, όπου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός σε πέντε κτίρια από τα έξι που προβλέπονταν στην αρχική οικοδομική άδεια, της οποίας ο χρόνος ισχύος έχει λήξει, θα πρέπει για την αποπεράτωση τους να εκδοθεί νέα άδεια δόμησης από την οικεία υπηρεσία δόμησης.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ

Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος

## Έγγραφο άρθρου 32

Εγγρ. Δ.ΠΟΛ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ - ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΓΗΣ – 29928/22.9.2015



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &amp; ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/νση Πολεοδ. Σχεδ/σμού &amp; Τράπεζας Γης

Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών &amp; Ρυθμίσεων

Ταχ. Δ/νση: Αμαλιάδος 17

Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα

Πληροφορίες: Γ. Σπηλιοπούλου

Τηλ.: 213-15.15.384

Fax: 210-64.52.606

E-mail: [g.spiliopoulou@drv.ypeka.gr](mailto:g.spiliopoulou@drv.ypeka.gr)Web: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)

Αθήνα, 22 - 9 - 2015

Αρ.Πρ.: 29928

Προς: Δήμο Πυλαίας – Χορτιάτη  
 Δ/νση Πολεοδομίας  
 Τμήμα έκδοσης οικ. Αδειών  
 Κ. Παλαιολόγου 1 – Πυλαία  
 55535

Κοιν: Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας  
 Δ/νση Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχ/σμού  
 Βασ. Ηρακλείου 12 54625, Θεσσαλονίκη

**ΘΕΜΑ:** Σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 16 του άρθρου 32 του ΝΟΚ (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 3 του ν. 4315/14)

**Σχετ:** (α) Το με αρ. πρ. 22467/22.6.15 έγγραφό σας (ΥΠΑΠΕΝ 29928/6.7.15)

Με το ανωτέρω έγγραφό σας εκφέρετε την άποψη ότι στις περιπτώσεις έγκρισης σχεδίων με ιδιωτική επίστευση, η μη δυνατότητα άρσης απαλλοτρίωσης στους κοινόχρηστους/κοινοφελείς χώρους οι οποίοι χαρακτηρίστηκαν ως τέτοιοι με την αρχική έγκριση του σχεδίου (παρ. 16 του άρθρου 32), εφαρμόζεται και στους κοινόχρηστους/κοινοφελείς χώρους των σχεδίων αυτών που προήλθαν από μεταγενέστερη τροποποίηση των σχεδίων - με την οποία επήλθε ουσιαστικά αντικατάσταση των αρχικών ΚΧ/ΚΦ με οικοδομήσιμους χώρους του σχεδίου με ταυτόχρονο χαρακτηρισμό αρχικώς οικοδομήσιμων χώρων με ΚΧ/ΚΦ. Επομένως αναφέρεστε στην περίπτωση των ΚΧ/ΚΦ των σχεδίων οι οποίοι δεν προέρχονται από την αρχική έγκριση αλλά από μεταγενέστερη τροποποίηση τη στιγμή που οι αρχικοί ΚΧ/ΚΦ έχουν καταστεί οικοδομήσιμοι.

Καταρχάς σημειώνουμε ότι η ανωτέρω διάταξη του νόμου αναφέρεται ρητώς στους κοινόχρηστους ή κοινοφελείς χώρους που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης των σχεδίων αυτών, ενώ δεν γίνεται καμία αναφορά στους ΚΧ/ΚΦ που έχουν προκύψει από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου. Συνεπώς θεωρούμε ότι οι περιπτώσεις που αναφέρεστε (ΚΧ/ΚΦ από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου) δεν καλύπτονται από τη συγκεκριμένη διάταξη του νόμου (παρ. 16).

Περαιτέρω όμως επισημαίνουμε τα εξής:

Σύμφωνα με τις γενικές – ισχύουσες διατάξεις περί άρσεων απαλλοτρίωσης, η αρμόδια Υπηρεσία εξετάζει κάθε φορά που της υποβάλλεται αίτημα άρσης, τα πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και ιδιοκτησιακά δεδομένα του εν λόγω ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα και όπως έχει παγίως κριθεί από το ΣτΕ, η Διοίκηση οφείλει να εξετάζει το πολεοδομικό, περιβαλλοντικό αλλά παρεμπιπτόντως και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου

συνεκτιμώντας όλα τα απαραίτητα στοιχεία και με βάση πάντα τα κριτήρια που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Επιπλέον, όπως γνωρίζετε, τα ακίνητα που έχουν καταστεί κοινόχρηστα πράγματα βάσει των διατάξεων του ΝΔ 690/48, δεν μπορούν να καταστούν οικοδομήσιμα καθόσον με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου που τα χαρακτηρίζει κοινόχρηστα (είτε την αρχική είτε με μεταγενέστερη τροποποίηση λόγω αντικατάστασης των χώρων), αυτά έχουν περιέλθει σε κοινή χρήση καθόσον, ουσιαστικά οι χώροι αυτοί αποτελούν την απαραίτητη εισφορά σε ΚΧ προκειμένου οι επισπεύδοντες να καταστήσουν τις ιδιοκτησίες τους εντός σχεδίου πόλης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονίσουμε ότι εφόσον έχει επέλθει τροποποίηση του αρχικώς εγκριθέντος ρυμοτομικού σχεδίου, θα πρέπει να εξετάζονται οι συνθήκες που οδήγησαν στον χαρακτηρισμό των αρχικώς κοινόχρηστων – κοινωφελών σε οικοδομήσιμους και τον χαρακτηρισμό αρχικώς οικοδομήσιμων σε ΚΧ – ΚΦ. Για παράδειγμα είναι δυνατόν η αντικατάσταση των χώρων αυτών να έγινε προκειμένου να υπάρξει διόρθωση του σχεδίου για κάποιους λόγους (όπως επειδή οι αρχικοί χώροι περιελάμβαναν ιδιοκτησίες τρίτων και επομένως η τροποποίηση έγινε για να αποδώσει στους τρίτους την ιδιοκτησία τους και να εξασφαλίσει ΚΧ/ΚΦ εντός της ιδιοκτησίας του επισπεύδοντα ή επειδή οι αρχικοί ΚΧ-ΚΦ χώροι είχαν οικοδομηθεί κτλ). Μπορεί ακόμα, ο μετέπειτα χαρακτηρισμός ΚΧ – ΚΦ να προήλθε από την αναγκαιότητα χαρακτηρισμού επιπλέον χώρων ως ΚΧ – ΚΦ προκειμένου να καλυφθούν ανάγκες που δεν είχαν προβλεφθεί από το αρχικό σχέδιο.

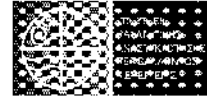
Μετά τα παραπάνω και συνοψίζοντας, θεωρούμε ότι στις περιπτώσεις που, οι ΚΧ-ΚΦ σχεδίων που εγκρίθηκαν με ιδιωτική επίσπευση, προέρχονται από μεταγενέστερη τροποποίηση των σχεδίων αυτών και όχι εκ της αρχικής τους έγκρισης, δεν τυγχάνει εφαρμογής η παρ. 16 του άρθρου 32 του ΝΟΚ αλλά θα πρέπει κάθε φορά, η αρμόδια Υπηρεσία που εξετάζει το αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης, να συνεκτιμά όλα τα απαραίτητα στοιχεία και να εκφέρει ειδικώς αιτιολογημένη κρίση κατά πόσον ο εξεταζόμενος χώρος αποτελεί κοινόχρηστο πράγμα βάσει των διατάξεων του ΝΔ 690/48. Σε κάθε περίπτωση, τονίζουμε ότι η οριστική κρίση του κατά πόσον ένας ΚΧ-ΚΦ χώρος σε σχέδιο πόλης που έχει εγκριθεί με ιδιωτική επίσπευση, αποτελεί πράγμα κοινής χρήσης (με την έννοια των άρθρων 966-967-968 του Αστικού κώδικα) γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο και όχι από τις Υπηρεσίες που εξετάζουν θέματα άρσεων απαλλοτρίωσης.

#### Εσωτερική Διανομή

- ΔΠΣ&ΤΓ
- Δ/ντή ΔΠΣ&ΤΓ
- Τμήμα Β'
- Γεωργία Σπηλιοπούλου
- ιστοσελίδα ΥΠΑΠΕΝ

**Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ**

**Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ**



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**  
**Δ/νση Πολεοδ. Σχεδ/σμού & Τράπεζας Γης**  
**Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων**

Ταχ. Δ/νση: Αμαλιάδος 17  
 Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα  
 Πληροφορίες: Γρ. Δ/ντη  
 Τηλ.: 213-15.15.606  
 Fax: 210-64.52.606  
 E-mail:  
 Web: [www.yperka.gr](http://www.yperka.gr)

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

Αθήνα, 23 - 9 - 2015

Αρ. Πρ.: 4 0 4 6 8

**Προς:** Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**Κοιν:**  
 1.Γρ. Γεν. Γραμματέα Χωρ & Αστ. Περιβάλλοντος  
 2. Γεν. Δ/ντή Πολεοδομίας

**ΘΕΜΑ:** Εφαρμογή των Διατάξεων του άρθρου 3 του Ν 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014) σχετικά με τις προϋποθέσεις αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης.

**Σχετ.:** (α) Το με αρ. πρ. ΔΤΕ/β/33888/14.8.2015 έγγραφο της ΔΤΕ & ΓΔ.

Σχετικά με το θέμα και συμφωνώντας με το (α) σχετικό έγγραφο της ΔΤΕ & ΓΔ σας ενημερώνουμε τα εξής:

Το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 4315/2014, ορίζει τις προϋποθέσεις που απαιτούνται προκειμένου η διοίκηση να κρίνει το αυτοδίκαιο της άρσης της απαλλοτρίωσης χωρίς να απαιτείται για τις ενέργειές της η προσκόμιση δικαστικής απόφασης περί διαπίστωσης παρέλευσης εύλογου χρόνου από τη δέσμευση της ιδιοκτησίας.

Οι προϋποθέσεις αυτές είναι:

1. η πάροδος δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου ή παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού (παρ. 1 του άρθρου 32).
2. η υποβολή αιτήματος για την τροποποίηση του σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, εκ μέρους του ιδιοκτήτη ή πλειοψηφία του 66% των συνιδιοκτητών, προς τον οικείο Δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα (παρ. 8 του άρθρου 32).
3. το παραπάνω αίτημα εξετάζεται μόνον εφόσον υπάρχει πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17/7/1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής (παρ. 15 του άρθρου 32).

Επομένως, προκειμένου να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 4315/2014 πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις προϋποθέσεις (πάροδος 15ετίας κατά την παρ. 1, υποβολή αίτησης κατά την παρ. 8 και ύπαρξη πράξης αναλογισμού ή εφαρμογής κατά την παρ. 15).

**Συνημμένα: το (α) σχετικό**

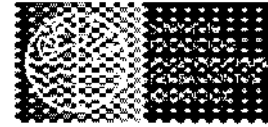
### Εσωτερική Διανομή

- ΔΠΣ&ΤΓ
- Δ/ντή ΔΠΣ&ΤΓ
- Τμήμα Β'
- Ιστοσελίδα ΥΠΑΠΕΝ (ενημερώσεις Υπουργείου)
- όλοι οι μηχανικοί της Δ/νσης ΔΠΣ
- ΔΤΕ & ΓΔ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ  
ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ.  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ  
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
& ΓΕΩΧΩΡΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ : β'  
Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17  
Πληροφορίες: Ε. Γεωργιάδου  
Τηλέφωνο : 2131515250  
Ηλεκτρ. Ταχυδρ. : dte@prv.ypeka.gr  
Ταχ. Κώδικας :11523  
Τ/ομοίτυπο : 2106437326

ΑΘΗΝΑ 14/ 8/ 2015  
Αριθ. Πρωτ. ΔΤΕ/β/33888

ΠΡΟΣ: Αποκεντρωμένη Διοίκηση  
Μακεδονίας – Θράκης  
Γενική Δ/ση Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής  
Πολιτικής  
Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού  
Κ.Μ  
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών

ΣΧΕΤ.: 1. Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
και Τράπεζας Γης  
Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών &  
Ρυθμίσεων ( ΜΕ ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ)  
2. Δήμος Παύλου Μελά  
Δ/ση Τεχν. Υπηρεσιών  
Τμήμα Πολεοδομικών  
Εφαρμογών  
Δημητρίου και Καραολή 1,  
Σταυρούπολη  
ΤΚ 56430, Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: Παρ. 1, 8 και 15 του άρθρου 32 του Ν. 4067/12, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 3παρ.2 του Ν. 4315/14(ΦΕΚ 296/14).

ΣΧΕΤ.: Το με αρ. 4519/30.6.15 έγγραφο της Α.Δ. Μακεδονίας Θράκης.  
2. Το με αρ. 25467/3.6.15 έγγραφο του δήμου Παύλου Μελά-ν.Θεσσαλονίκη

Σε απάντηση των παραπάνω σχετικών, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Το άρθρο 32 του Ν. 4067/12, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 4315/14, ορίζει τις προϋποθέσεις που απαιτούνται προκειμένου η Διοίκηση να κρίνει το αυτοδίκαιο της άρσης της απαλλοτρίωσης χωρίς να απαιτείται για τις ενέργειές της η προσκόμιση δικαστικής απόφασης περί διαπίστωσης της παρόδου ευλόγου χρόνου. Οι προϋποθέσεις αυτές είναι  
α) η πάροδος δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου ή η παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.. (παρ.1 του άρθρου 32)  
β) η υποβολή αιτήματος για την τροποποίηση του σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, εκ μέρους του ιδιοκτήτη ή πλειοψηφία του 66% των συνιδιοκτητών..προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα (παρ.8) και  
γ) η αίτηση αυτή εξετάζεται μόνον εφόσον υπάρχει πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ/τος 17/7/23, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής (παρ.15).

Σύμφωνα και με την αιτιολογική έκθεση του Ν. 4315/14, η απαίτηση των πράξεων αναλογισμού ή εφαρμογής αντίστοιχα εξασφαλίζει την ορθή τεχνικά οριοθέτηση και τον καθορισμό των χώρων στους οποίους ζητείται η άρση της απαλλοτρίωσης, προκειμένου η

τροποποίηση να αφορά σαφώς τα υπό απαλλοτρίωση εδαφικά τμήματα και να μην υπεισέρχονται αμφισβητήσεις και τεχνικές ασάφειες.

Επομένως, προκειμένου να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4315/14 πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις προϋποθέσεις (πάροδος δεκαπενταετίας κατά την παρ. 1, υποβολή αίτησης κατά την παρ. 8 και ύπαρξη πράξης αναλογισμού η εφαρμογής κατά την παρ. 15).

Η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και ΤΓ, στην οποία κοινοποιείται το παρόν με αντίγραφο του σχετ. εγγράφου της Α.Δ. Μακεδονίας –Θράκης, παρακαλείται για τις απόψεις της

**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ**

φύλ.φο του 1. και 2 σχετικού  
προς τη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και ΤΓ.

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

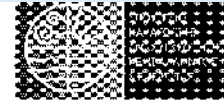
**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΡΚΩΝΑΣ**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
Γ ΓΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/νση Πολεοδ. Σχεδ/σμού & Τράπεζας Γης  
Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων

Ταχ. Δ/νση: Αμαλιάδος 17  
Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα  
Πληροφορίες: Μάρα Παπαθανασίου  
Τηλ.: 213-15.15.386  
Fax: 210-64.52.606  
E-mail: [m.papathanasiou@orn.ypeka.gr](mailto:m.papathanasiou@orn.ypeka.gr)  
Web: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)



Αθήνα, 12 - 10 - 2015

Αρ. Πρ.: 41896

Προς: Δήμος Πάτρας- Τμήμα Πολεοδομικού  
Σχεδιασμού  
Μαιζώνος 108, 26221, Πάτρα

Κοιν:  
1. Περιφέρεια Δυτ. Ελλάδας  
Αλ. Παπαδιαμάντη 14 & Αρέθα, 26443, Πάτρα

**ΘΕΜΑ: Εφαρμογή των Διατάξεων του άρθρου 3 του Ν 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014) σχετικά με τις προϋποθέσεις αυτοδίκαιης άρσης απαλλοτρίωσης.**

**Σχετ.: (α)** Το με αρ. πρ. 125353/Π/6646/15/2.10.2015 έγγραφο του Δ. Πατρών (ΥΠΑΠΕΝ 28084/24.6.2015)

**(β)** Το με αρ. πρ. 174618/3356/22.6.2015 έγγραφο της Περιφέρειας Δυτ. Ελλάδος (ΥΠΕΕΝ 41896/2.10.2015)

Σχετικά με το θέμα σας ενημερώνουμε τα εξής:

Το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 4315/2014, ορίζει τις προϋποθέσεις που απαιτούνται προκειμένου η διοίκηση να κρίνει το αυτοδίκαιο της άρσης της απαλλοτρίωσης χωρίς να απαιτείται για τις ενέργειές της η προσκόμιση δικαστικής απόφασης περί διαπίστωσης παρέλευσης εύλογου χρόνου από τη δέσμευση της ιδιοκτησίας.

Οι προϋποθέσεις αυτές είναι:

1. η πάροδος δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου ή παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού (παρ. 1 του άρθρου 32).
2. η υποβολή αιτήματος για την τροποποίηση του σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, εκ μέρους του ιδιοκτήτη ή πλειοψηφία του 66% των συνιδιοκτητών, προς τον οικείο Δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα (παρ. 8 του άρθρου 32).
3. το παραπάνω αίτημα εξετάζεται μόνον εφόσον υπάρχει πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17/7/1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής (παρ. 15 του άρθρου 32).

Επομένως, προκειμένου να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου 3 του Ν 4315/2014 πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις προϋποθέσεις (πάροδος 15ετίας κατά την παρ. 1, υποβολή αίτησης κατά την παρ. 8 και ύπαρξη πράξης αναλογισμού ή εφαρμογής κατά την παρ. 15).

Επιπλέον, είναι σαφές από τον Νόμο ότι για την αυτοδίκαια άρση απαλλοτρίωσης δεν απαιτείται η έκδοση άλλη διαπιστωτικής πράξης, άρα ούτε η βεβαίωση του άρθρου 11, παρ. 3 του Ν2882/2001.

Επίσης, σε περίπτωση άρσης απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, δεν απαιτείται κυρωμένη πράξη αναλογισμού ή μεμονωμένη πράξη εφαρμογής.

#### Εσωτερική Διανομή

- ΔΠΣ&ΤΓ
- Δ/ντή ΔΠΣ&ΤΓ
- Τμήμα Β'
- Ιστοσελίδα ΥΠΑΠΕΝ (ενημερώσεις Υπουργείου)
- όλοι οι μηχανικοί της Δ/νσης ΔΠΣ
- ΔΤΕ & ΓΔ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Θ. ΨΥΧΟΠΙΟΣ