

ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

N.4067/12 ΦΕΚ/79/Α΄/12

Έναρξη εφαρμογής 4-7-2012

Πλαίσιο Εφαρμογής

και

Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών Απόφ.63234/19-12-12

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟΥ

Εισηγήτρια Ελένη Μπούτου – Λεμπέση

Αρχιτέκτων Μηχανικός –πρώην Διευθύντρια ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ

Τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη καθορίζονται από το **Νέο Οικοδομικό Κανονισμό** και εντάσσονται στην πολεοδομική νομοθεσία η οποία είναι ένα ιδιαίτερα σύνθετο αντικείμενο: **ΝΟΜΙΚΟ - ΤΕΧΝΙΚΟ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ**

ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ (ΚΒΠΝ ΠΔ 14-7-99 ΦΕΚ 580Α) Κωδικοποιούνται όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν από το ΝΔ'23 μέχρι 13-6-97

Πλαίσιο εφαρμογής του ΝΟΚ

Οι διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται πάντα σε συνδυασμό με:

- Τις ειδικές ρυθμίσεις και τους όρους δόμησης της κάθε περιοχής
- Τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης
- Τις ποιοτικές παραμέτρους των κτιρίων και των κατασκευών, που ορίζουν οι διάφοροι Κανονισμοί όπως ο Κτιριοδομικός, ο ΚΕΝΑΚ, κλπ,
- Τους ειδικούς κανονισμούς που ισχύουν για τα ειδικά κτίρια
- τα **Ιδιοκτησιακά ζητήματα** και τα ζητήματα συνιδιοκτησίας που ρυθμίζονται από το Αστικό Δίκαιο,
- Τις **Διοικητικές Διαδικασίες Ν.2690/99 & αρμοδιότητες** για την εφαρμογή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας
- Τις **μεταβατικές διατάξεις**

Με την Απόφ.63234/19-12-12, εγκρίθηκε Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών κατά μία έννοια με το άρθ.28 παρ.4., αλλά δεν αναφέρεται καθόλου στο συνολικό πλαίσιο εφαρμογής του νόμου, και γενικά δεν αποσαφηνίζονται επαρκώς όλα τα ζητήματα.

ΑΡΘΡΟΝ-34 Μεταβατικές διατάξεις

Οικοδομικές άδειες **σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του ΝΟΚ** αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους:

- είτε **με το σύνολο των διατάξεων του ΝΟΚ,**
- είτε **με το σύνολο των διατάξεων, που ίσχυαν κατά την έκδοσή τους**

Με την Εγκ.18/12 δόθηκαν οι εξής οδηγίες :

- Οικοδ. άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί είτε πριν είτε μετά την 1-3-2012, αλλά με τις δ/ξεις του ΠΔ/8-7-93, εφόσον η εκτέλεση των εργασιών τους άρχισε μετά την 1-3-2012, αναθεωρούνται με το Άρθ.6 (*) του Ν.4030/11 εφαρμόζοντας το θεσμικό πλαίσιο με βάση το οποίο εκδόθηκαν (αρχικό έντυπο άδειας, μελέτες κλπ), εφόσον δεν περιλαμβάνουν αύξηση κάλυψης, ΣΔ & ΣΟ, όπως ορίζει το άρθ.29 παρ.5.β. Ν.4067/12.
(*) Εάν οι εργασίες άρχισαν μετά την 1-3-12, ακολουθείται η διαδικασία ελέγχου από Ελεγκτές Δόμησης -άρθ.7 Ν.4030/11 & άρθ.29 παρ.5.β ΝΟΚ.
- **Ισχύουσες οικοδομικές άδειες, που εκδόθηκαν με το ΠΔ/8-7-93 και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1-3-2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις δ/ξεις του ΠΔ/8-7-93, και με το αρχικό έντυπο.**
-Αν αφορά σε προσθήκη θα γίνει με το Ν.4030/12- άρθ.29 παρ.5.α. ΝΟΚ

Με το έγγραφο 1669/9-8-12 του ΓΓ Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, γνωστοποιείται ότι:

- εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 26 του Ν.2831/00 για

την ισχύ των Μεταβατικών διατάξεων κατά την έκδοση αδειών που είχαν υποβληθεί πριν τις 4-7-12, εφόσον είχαν πλήρη δικαιολογητικά και εφόσον η άδεια εκδοθεί εντός 6 μηνών

- Με το άρθρο 47.α του ΝΟΚ, που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν.4122/13 ΦΕΚ 42/Α ορίζεται ότι: «Αν μέχρι την ημερομηνία ενάρξεως του ν.4067/2012 έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση διοικητικής πράξης άδειας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1577/1985 ως τροποποιήθηκε, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η προθεσμία έκδοσης παρατείνεται μέχρι 25-11-2013»
Θεωρείται ότι η διάταξη καταλαμβάνει όλες τις περιπτώσεις, με την επιλογή να λήξουν όλες οι μεταβατικές προθεσμίες στις 25/11/2013.

ΑΡΘΡΟΝ-35 Καταργούμενες διατάξεις

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

κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται από το ΝΟΚ εξακολουθεί να ισχύει

Στο ΝΟΚ περιλαμβάνονται και διατάξεις του κτιριοδομικού, αλλά αποσπασματικά. Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού Αποφ-3046/304/89 ΦΕΚ-59/Δ/89 (άρθ.26 ΓΟΚ '85), που δεν τροποποιούνται με το ΝΟΚ,

Άρθρο 28 παρ.2. ΝΟΚ: Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚεΣΥΠΟΘΑ), επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξη της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών.

Απ.63234/12 Άρθ.28 παρ.2 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: Υ.ΔΟΜ, οικεία Δ/ση ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αρμόδια Δ/ση του ΥΠΕΚΑ). Την κίνηση της σχετικής διαδικασίας μπορεί να ζητήσει η περιφερειακή υπηρεσία, εφ' όσον η άποψή της διαφοροποιείται από αυτήν της αρμόδιας Δ/σης του Υπουργείου.

Έγγρ.28785/11-6-12 ΔΟΚΚ: Ερωτήματα των Υ.ΔΟΜ προς τη ΔΟΚΚ υποβάλλονται μόνο μετά την απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

ΑΡΘΡΟΝ-1 Πεδίο εφαρμογής

[Εφαρμόζεται εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου και σε οικισμούς]

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του παρόντος.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το Αρθ-2 , β) οι παρ.2, παρ.4 και παρ.5 του παρόντος άρθρου, γ) το Αρθ-4 , δ) το Αρθ-6 , ε) η παρ.3 του Αρθ-8 , στ) το Αρθ-11 εκτός από την παρ.2 και τις παρ.6ιγ, παρ.6ιζ, παρ.6ιστ για το Αρθ-19 όπως αναφέρεται σε αυτήν, ζ) οι παρ.3 και παρ.4 του Αρθ-12 , η παρ.14 όταν δεν ορίζεται διαφορετικά από άλλες διατάξεις, η) το Αρθ-13 , θ) το Αρθ-16 , ι) το Αρθ-17 εκτός από την παρ.2α, παρ.2β, παρ.2στ, παρ.6β και παρ.8, ια) το Αρθ-21 , ιβ) το Αρθ-23 , ιγ) το Αρθ-25 , ιδ) το Αρθ-26 , ιε) το Αρθ-28 , ιστ) τα Αρθ-29 έως Αρθ-37 .

3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το Αρθ-2 , β) οι παρ.3, παρ.4 και παρ.5 του παρόντος άρθρου, γ) το Αρθ-4 , δ) το Αρθ-5 , ε) το Αρθ-6 , στ) το Αρθ-9 , ζ) το Αρθ-11 , εκτός από την παρ.6ιζ, η) οι παρ.3 και παρ.4 του Αρθ-12 , θ) το Αρθ-13 , ι) το Αρθ-14 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50 μ. ανεξάρτητα από το ύψος, ια) το Αρθ-16 , ιβ) το Αρθ-17 , ιγ) το Αρθ-18 , ιδ) το Αρθ-19 , ιε) το Αρθ-23 , ιστ) το Αρθ-25 , ιζ) το Αρθ-26 , ιη) τα Αρθ-29 έως Αρθ-37 .

Παρ.4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

Στο έγγραφο 38490/31-7-12 της ΔΟΚΚ αναφέρεται ότι: σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 1 «Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα» και «..κάθε πράξη που ορίζει μεγαλύτερα μεγέθη, θεωρείται καταργηθείσα, εκτός εάν εμπίπτει στις περιπτώσεις 1) και 2) της παρ.5β.»

Συνεπώς: κάθε πράξη που ορίζει μεγαλύτερα μεγέθη, θεωρείται καταργηθείσα, ενώ τα μικρότερα μεγέθη διατηρούνται

5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

β) Οι διατάξεις του παρόντος **κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης** (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κλπ), **με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης** (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κλπ), **εκτός από:**

1) οποιοδήποτε είδους διατάγματα και

2) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κλπ).

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.

Σύμφωνα με το έγγραφο 33803/13-7-2012 της ΔΟΚΚ:

«...από τη διατύπωση της τελευταίας πρότασης του εδαφίου β της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α΄/2012), προκύπτει ότι για τη διαπίστωση της μη εφαρμογής κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κλπ), 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»

Στο νόμο δεν αναφέρεται ότι **απαιτείται** απόφαση Υπουργού και δημιουργείται πρόβλημα μέχρι την έκδοση των αποφάσεων

Η παρ.5β του άρθ.5 αφορά μόνο σε πολεοδομικές ρυθμίσεις και όρους δόμησης, και φαίνεται να μην σχετίζεται με κτιριοδομικές διατάξεις όπως αυτές για τα ΑμεΑ.

- **Με την Εγκ.2/30-4-2013** δόθηκαν οδηγίες για την εφαρμογή των παρ.4 και 5 του άρθρου 1 του Ν.4067/12.

Συμπερασματικά: Από το άρθ.1 παρ.4 & το Έγγρ.38490/31-7-12 της ΔΟΚΚ προκύπτει σαφέστατα ότι κάθε πράξη που ορίζει μεγαλύτερα μεγέθη, θεωρείται καταργηθείσα ενώ τα μικρότερα διατηρούνται – όπως πχ θέματα κάλυψης Και είναι σαφές ότι διατάγματα που έχουν καταργηθεί με το ΓΟΚ '85 δεν επανέρχονται σε ισχύ

Από το άρθ.1 παρ.5.α. & 5.β. & το έγγρ.33803/12 της ΔΟΚΚ, προκύπτει ότι οι κανονιστικές πράξεις (όπως αποφάσεις Νομάρχη, κλπ), εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την έκδοση της ΥΑ

Εξάλλου είναι σαφές ότι η παρ.5 αναφέρεται κυρίως σε εξαιρέσεις ειδικών διαταγμάτων, και κατά συνέπεια οι διατάξεις του ΝΟΚ υπερισχύουν, εκτός εάν πρόκειται για:

- 1) ειδικές πολεοδομικές διατάξεις
- 2) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και
- 3) πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, ειδικά κτίρια κλπ).

- Τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται με το ΝΟΚ/12, σε σχέση με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης των περιοχών, είναι:
 - το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό της επιτρεπόμενης κάλυψης, και
 - τα ύψη, τα οποία όμως καθορίζονται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των περιοχών
- Όλα τα άλλα μεγέθη που αναφέρονται στο ΝΟΚ, αφορούν σε επιμέρους υπολογισμό των γενικών μεγεθών των όρων δόμησης (κάλυψη, συντελεστής και ύψος).

- Εξετάζοντας τους βασικούς όρους δόμησης, σε σχέση με τις ρυθμίσεις του ΝΟΚ και με τις εξαιρέσεις των περιπτώσεων 5.α και 5.β, ισχύουν τα εξής:

- **Αριθμός ορόφων:** Σε κανένα άρθρο του ΝΟΚ δεν ορίζεται κάτι σχετικά με περιορισμό αριθμού ορόφων. Η έννοια του αριθμού των ορόφων σαφέστατα δεν υφίσταται στο ΝΟΚ, όπως δεν υπήρχε και στο ΓΟΚ '85, και το κτίριο περιορίζεται από το ιδεατό στερεό, το συντελεστή όγκου και τα επιτρεπόμενα ύψη.
- Το άρθ.15 ορίζει τα ύψη σε συνάρτηση με το συντελεστή, και λογικά με βάση την παρ.5 του άρθρ.1, ο αριθμός των ορόφων διατηρείται μόνο στα ειδικά διατάγματα παραδοσιακών οικισμών ή σε τμήματα πόλεων, τα οποία στα έχοντας υπόψη αναφέρουν είτε το άρθ.79 του ΓΟΚ '73, είτε το άρθ.4 του ΓΟΚ '85.

• **Ύψη κτιρίων:** Τα ύψη καθορίζονται με το άρθρο 15 σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των περιοχών. Ειδικά ύψη τα οποία έχουν καθοριστεί με ειδικά διατάγματα ή με ειδικές διατάξεις διατηρούνται, όπως προκύπτει από τις ρυθμίσεις του άρθ.1 παρ.4 & παρ.5.α του ΝΟΚ, σε συνδυασμό με το άρθ.35 αυτού, και με το δεδομένο ότι δεν υπάρχει ειδική σχετική διάταξη στο ΝΟΚ, **εξακολουθεί να ισχύει η παρ.9 του άρθ.9 του ΓΟΚ/85, για τα Διατηρούμενα ύψη.**

• **Τα αναφερόμενα στην παρ.Δ.3 της Εγκ.2/13, είναι ταυτόσημα με την παρ.9 του άρθ.9 του ΓΟΚ '85,** εκτός από τη λέξη «αριθμητικά», η οποία σωστά δεν αναφέρεται, δεδομένου ότι τα ύψη που καθορίστηκαν αριθμητικά εξακολουθούν να ισχύουν μόνο εφόσον θεσπίζουν μικρότερα ύψη σε σχέση με τα οριζόμενα στο ΓΟΚ/85 ή στο ν.4067/12, όπως ορίζεται και στο τελευταίο εδάφιο της παρ.Β της Εγκ.2/13.

• **Είναι αστήρικτη η άποψη της ΔΟΚΚ που αναφέρεται στο έγγρ.2671/5-2-2013, ότι μετά την ισχύ του Ν.4067/12 καταργείται το άρθ.9 παρ.9 του ΓΟΚ/85, δεδομένου ότι ο ΝΟΚ δεν καταργεί ρητά καμία διάταξη, ενώ αντίθετα επειδή στο ΝΟΚ δεν γίνεται καμία συγκεκριμένη αναφορά για τα διατηρούμενα ύψη, και με βάση το άρθ.1 παρ.5 του ΝΟΚ, στις διατηρούμενες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται αναμφισβήτητα:**

κανονιστικές πράξεις που καθορίζουν χαμηλότερα ύψη, που εκδόθηκαν έχοντας στο προοίμιό τους την παρ.9 του Αρθ.9 του Ν.1577/85, και όσες εμπίπτουν στη διάταξη, επομένως σαφέστατα για τις περιπτώσεις αυτές εξακολουθεί να ισχύει η παρ.3 του άρθ.2 του ΠΔ/3-8-87 ΦΕΚ/749/Δ/87, η οποία αποτελεί ειδική διάταξη για τη διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης, που εκδόθηκε με εξουσιοδότηση του άρθ.8 παρ.1 του Ν.960/79. Συνεπώς με βάση το άρθ.1 παρ.5 και το άρθ.35 του ΝΟΚ, ουσιαστικά εξακολουθούν να ισχύουν η παρ.8 και η παρ.9 του άρθ.9 του Ν.1577/85, άλλως θα πρέπει να εκδοθούν άμεσα οι κατά περίπτωση Υπ. Αποφάσεις, για τη διαπίστωση εφαρμογής των Αποφάσεων ή όχι.

• **Συντελεστής δόμησης:** Ως προς το τι μετρά και τι όχι γενικά ισχύει το άρθρο 11, - αλλά στις περιοχές που τα ειδικά διατάγματα των όρων δόμησης καθορίζουν επιμέρους θέματα, όπως το ύψος του υπογείου από τον περιβάλλοντα χώρο ή το εμβαδόν του παταριού ξηράς δόμησης (όπως στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων ή στους παραδοσιακούς) **δεν έχουν γενική ισχύ οι διατάξεις του άρθ.11**

Εξακολουθούν να ισχύουν:

- **Κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν προ της 18-2-1986...."** (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ΓΟΚ 85) με τις οποίες καθορίστηκε έμμεσα ο συντελεστής δόμησης (χωρίς αριθμητικό προσδιορισμό) εξακολουθούν να ισχύουν μόνο για τον υπολογισμό του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης.

- **Οι διατάξεις της Οικογενειακής στέγης για αυξημένο συντελεστή δόμησης έως 240 τμ, με το άρθ.41 του Ν.1337/83, την Απ.622/61/84 ΦΕΚ/Β/84 & την Εγκ.61/84**

- **το άρθ.25 του Ν.1337/83 (άρθ.27 Ν.2742/99 ΦΕΚ/207^Α) για τα μη άρθια αλλά οικοδομήσιμα οικόπεδα, που κτίζονται με μειωμένο Συντελεστή και χωρίς δυνατότητα παράλληλης εφαρμογής άλλων ευεργετικών δ/ξεων, όπως π.χ. για την οικογενειακή στέγη ή τα χαμηλά κτίρια - Αποφ.14031/05, Αποδοχή Γνωμ. ΝΣΚ.88/02**

• **Κάλυψη:** Μετά την ισχύ του ΝΟΚ, οι επιφάνειες που μετρούν ή όχι στην κάλυψη ορίζονται με το άρθρο 12, αλλά εξακολουθεί να ισχύει ότι:

- **μικρότερα ποσοστά κάλυψης** τα οποία έχουν θεσμοθετηθεί σε διάφορες περιοχές (25 ή 33 ή 40%) εξακολουθούν να ισχύουν, ενώ

- **τυχόν μεγαλύτερα ποσοστά καταργούνται,** δεδομένου ότι το 60% που ορίζεται με το άρθ.12 παρ.1.α. είναι το μεγαλύτερο που επιτρέπεται.

Στους οικισμούς και στις εκτός σχεδίου περιοχές, ούτως ή άλλως δεν ισχύει το άρθρο 12 παρ.1, συνεπώς διατηρούνται τα επιτρεπόμενα ποσοστά κάλυψης, όπως ορίζονται από τα διατάγματα που ισχύουν κατά περίπτωση.

Για τους οικισμούς οι οποίοι έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ισχύουν οι διατάξεις που κωδικοποιούνται στο άρθρο.109 του ΚΒΠΝ, είτε είναι οικισμοί κάτω των 5000 κατ., είτε είναι κάτω των 2000 κατ, με την επιφύλαξη που διατυπώνεται στην παρ.3.ε. αυτού, δηλαδή δεν ισχύουν για τους οικισμούς αυτούς η παρ.1 και η παρ.3.α & 3.β. του άρθ.109, αλλά ισχύουν οι διατάξεις που ίσχυαν πριν το ΓΟΚ/85, δηλαδή του ΓΟΚ/73, ως προς το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και το σύστημα δόμησης. Για τα ύψη των οικισμών αυτών δίνονται ακριβείς οδηγίες με την Εγκ.33664/3363/30-4-86, οι οποίες φαίνεται ότι εξακολουθούν να ισχύουν και για την εφαρμογή του ΝΟΚ.

Οι Αγροτικοί οικισμοί -Διανομές: εντάσσονται στους οικισμούς του άρθ.109 ΚΒΠΝ

ΑΡΘΡΟ 2 Ορισμοί

[Εφαρμόζεται εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου και σε οικισμούς]

Οι Ορισμοί, σε κάθε νόμο, είναι το εργαλείο με το οποίο ερμηνεύονται τα υπόλοιπα άρθρα του νόμου και η εφαρμογή του.

Το άρθρο 2 του ΝΟΚ έχει 96 ορισμούς που αναφέρονται σε αλφαβητική σειρά, και ισχύουν όλοι εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου και σε οικισμούς,

και **το άρθρο 3 έχει επιπλέον 5 ορισμούς που ισχύουν μόνο εντός σχεδίου**

Οι ορισμοί είναι απαράδεκτα πολλοί και αυτό θα ήταν χρήσιμο **αν πραγματικά διευκρίνιζαν ζητήματα**, κάτι που δεν συμβαίνει.

Παρά τους τόσους ορισμούς, **για κάθε θέμα πρέπει να ανατρέξεις σε 3 – 4 άρθρα για να έχεις πλήρη εικόνα του τι ισχύει.**

Παρ.1. Το αίθριο ορίζεται ως:

- **μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου** (όπως ορίζεται με το άρθ.2 παρ.42) που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, και
- **στο οποίο πρέπει να εγγράφεται κύκλος με διάμετρο Δ**

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.2 παρ.1 (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 καθ' όλο το ύψος του 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 σε όλους τους ορόφους του, ενώ παράλληλα θα πρέπει υποχρεωτικά να πληρούνται οι προϋποθέσεις για την κατασκευή του κτιρίου σε επαφή με το όριο του οικοπέδου στη θέση αυτή.

Στην περίπτωση αίθριου στις όψεις του οποίου προβλέπονται στοιχεία του άρθρου 16, τότε επιβάλλεται καθαρή απόσταση Δ 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.

παρ.5 Ο ανοιχτός εξώστης βρίσκεται κατ' επέκταση του κτιρίου, όπως αυτό ορίζεται από τον φέροντα οργανισμό και τα στοιχεία πλήρωσής του.

Στο επίπεδο του ισογείου και κατ' επέκταση του δαπέδου του, όταν ο ανοιχτός εξώστης («βεράντα ισογείου») είναι μπαζωμένος, θεωρείται ότι αποτελεί διαμόρφωση του

περιβάλλοντος χώρου και δεν προσμετρά στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών.

-Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών μπροστά από ημιυπαίθριους χώρους, δεδομένου ότι οι Η/Χ αποτελούν χώρους του κτιρίου, οι οποίοι συμμετέχουν στη διαμόρφωση του περιγράμματος και των όψεων του κτιρίου.

- Απαιτείται **προσοχή για τον υπολογισμό του φωτισμού των χώρων,** δεδομένου ότι στην επιφάνεια του χώρου αθροίζεται και η επιφάνεια του εμπροσθεν αυτού Η/Χ και του εξώστη, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.5.2 του ΚΚ.

παρ.6 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.

Άρθ.2 παρ.6 (σε συνδυασμό με την παρ.δ άρθ.12, παρ.2γ άρθ.17 και άρθ.14)

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 Δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον πλάγιο ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον ακάλυπτο που αφήνεται ως υπόλοιπο των Δ ή δ μετά την δημιουργία κτιρίου έως 9 μέτρα.

Ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος

δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του Δ, ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει πλάτος μικρότερο του Δ.

παρ.28 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6.1δ)

Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετράται 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.

ΝΟΚ Άρθ.2 Παρ.17: Δρόμοι ή Οδοί είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.

ΝΟΚ Άρθ.2 Παρ.59: Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται **αποκλειστικά** για την εξυπηρέτηση των πεζών

ΝΟΚ Άρθ.2 Παρ.18: Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας είναι οι πεζόδρομοι στους οποίους επιτρέπεται η υπό όρους κίνηση οχημάτων.

Πχ μπορεί να απαγορεύεται η διέλευση φορτηγών ή δίκυκλων

παρ. 18 Λαμβάνοντας συνδυαστικά υπ' όψη και τα αναφερόμενα στον ΚΟΚ (Ν.

2696/1999 - ΦΕΚ 57 Α'), ως δρόμος ήπιας κυκλοφορίας νοείται η οδός με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στην οποία με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερόμενων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση. Οι δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας διαμορφώνονται κυρίως σε περιοχές με επικρατούσα χρήση την κατοικία.

παρ. 41 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 μίας 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 μέτρα** από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.
4. Λόφος καλείται μια εξέχουσα εδαφική μορφή η οποία έχει υψόμετρο **μέχρι 300 μέτρα** από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.

παρ. 86 Υδροκρίτης 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).

παρ. 42 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 κ.λ.π. μεγίστου πάχους έως 15 εκ.) καθώς και η άνω των 6 εκ. επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης.

παρ. 59 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. 2696/99 – ΦΕΚ/57/Α'), 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.

παρ.78 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 & πρακτική (έγγρ.30171/95)

παρ.81 (σε συνδυασμό με το άρθ.11 παρ.ιε και άρθ.19 παρ.2ζ) Ο χώρος της σοφίτας μπορεί να είναι ανοιχτός ή κλειστός. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος * κάτω από την επιφάνεια της στέγης μικρότερο του 2.20μ. και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης.

***όπως υπολογίζεται με βάση τον όγκο του χώρου δια του εμβαδού του, όπως ορίζεται με την παρ.69 του άρθ.2 του ΝΟΚ, όπως το λέει και ο ΚΚ, αλλά χωρίς δέσμευση ως προς το ελάχιστο ύψος των 2,00μ που ορίζει ο ΚΚ**

Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη. Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει.

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.

παρ.87 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 πέριξ έδαφος όπως ορίζεται σε αυτά.

- Εκτός σχεδίου : το υπόγειο δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου, και η στάθμη της οροφής του δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μ. από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος - δεν ισχύει το 1,20

-Στους οικισμούς ισχύουν τα οριζόμενα από τα ειδικά διατάγματα, και ειδικά στους κάτω των 2000 κατ. ισχύει το άρθ.5 παρ.4.β. τελευταίο εδάφιο, όπως ισχύει μετά το άρθ.1 παρ.4 του ΠΔ/4-11-11 ΦΕΚ-289/ΑΑΠ

παρ.91 (σε συνδυασμό με την παρ.90 & παρ.2ζ του άρθ.19) Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασής της έως και 2,00μ 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 2.00μ., 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.

παρ.95 & 96 Οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, χρηστών για μεγάλο χρονικό διάστημα. 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 μέτρα.

ΑΡΘΡΟ 3 Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

Οι ορισμοί του άρθρου 3 ισχύουν μόνο εντός σχεδίου

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

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

H: είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.

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 ΟΤ βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή.

Απ.63234/12: Διευκρινίζεται ότι στο μέγεθος H δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης.

Για τον υπολογισμό της απόστασης Δ ή δ μπορεί να λαμβάνεται ως μέγεθος H το ύψος του κτιρίου **στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής.**

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

ΑΡΘΡΟΝ-4 Άδειες Δόμησης

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

Καθορίζονται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται:

- Άδεια Δόμησης -παρ.1

- Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας -παρ.2

- Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας & απαιτείται ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ 48 ώρες πριν-παρ.3

- Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, **απαιτείται όμως ορισμός επιβλέποντος και όροι από την υπηρεσία (κατεδάφιση επικινδύνων**

και αυθαιρέτων και για κατασκευή μέτρων ασφαλείας). -παρ.4

Αξιοσημείωτο είναι ότι η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας **απαιτείται στο εξής να συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού**, και ότι **μειώνονται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται, ενώ αυξάνονται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται ούτε άδεια ούτε έγκριση εργασιών**, και απαιτείται μόνο η ενημέρωση της ΥΔΟΜ.

·έγγρ.46173/5-10-12 ΔΟΚΚ & άρθρο 29 παρ.5.α. Ν.4067/12: Οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί πριν την ισχύ του ν.4030/11 (πριν την 1-3-12) ή μετά αλλά με τις διατάξεις του από 8-7-93 ΠΔ ΦΕΚ 795/ Δ', εάν είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1-3-12, αναθεωρούνται με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν το ν.4030/11. Εάν η αναθεώρηση αφορά προσθήκη εφαρμόζεται ο ν.4030/11 και οι νέες διατάξεις.

Ενημέρωση φακέλου άδειας δόμησης γίνεται ανεξάρτητα του χρόνου ισχύος της – τροποποίηση του ν.4030/11 με το ν.4067/12

Οι εργασίες μικρής κλίμακας γίνονται σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα.

Το ίδιο ισχύει και για τις εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια ή έγκριση, **αλλά δεν αποτελεί αντικείμενο ελέγχου από την ΥΔΟΜ**

Εξαιρέση ορίζεται μόνο για τα δηλωθέντα με το ν.4014/11, με τον οποίο ορίζεται ότι οι εργασίες στα δηλωθέντα γίνονται κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, **μετά από έκδοση Έγκρισης Εργασιών με την ειδική διαδικασία του άρθ.24 παρ.17 ν.4014/11 & παρ.Α.2 της Έγκ.7/12**

μετά την πρώτη δήλωση & την εξόφληση του 30% του προστίμου επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, εφόσον δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, & οι εργασίες επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους

Στις περιπτώσεις κατεδάφισης ή προσθήκης και επισκευής κτιρίων (άρθρο 4 παρ. α & δ.), **απαιτείται έγκριση ΣΔ** για όλα τα προ του '55 και για τα μεταγενέστερα που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.8,

επίσης **απαιτείται και έγκριση του ΥΠΟ** για όσα κτίρια εμπίπτουν στις αρμοδιότητές του και για όλα τα κτίρια που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών

Ο ορισμός των αυθαιρέτων δεν διαφοροποιείται (πλην της αλλαγής χρήσης που δεν αναφέρεται εδώ) και παραμένει η δυνατότητα νομιμοποίησης εάν το κτίριο είναι σύμφωνο με τις διατάξεις ή τις σημερινές ή του χρόνου κατασκευής τους

Η αναφορά σε ανοχές, σίγουρα αφορά στις ανοχές που καθορίζονται στο ν.4030/11 - άρθ.6 παρ.9.γ για ενημέρωση όταν δεν θίγονται κάλυψη συντελεστής δόμησης και όγκου, και οι αποστάσεις

Με βάση το Έγγρ.1668/12 εξακολουθούν να ισχύουν:

- Η απόφαση 5219/04 ΦΕΚ/114/Δ' Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης άδειας δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών όπως ισχύει,
- Η απόφαση 52716/01 ΦΕΚ/1663/Β' «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής».

Συστατικά στοιχεία των κτιρίων και της χρήσης τους –σχετικοί ορισμοί

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.42: Κτίριο είναι η κατασκευή* που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.35: *Κατασκευή είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.

Ο ορισμός είναι ελλιπής, δεδομένου ότι κατασκευές είναι και τα μη ασφαλή τεχνικά έργα. Η συνέπεια είναι ότι οι μη ασφαλείς κατασκευές δεν εμπίπτουν ευθέως στα αυθαίρετα με βάση το άρθρο 4 παρ.5

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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.

Εγκ-31/02: Εγκατάσταση Καντίνας που λειτουργεί σε αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο όχημα

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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.

Για όλες τις Εγκαταστάσεις υπάρχουν ειδικοί κανονισμοί & ρυθμίσεις

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.94: Χρήση** του κτιρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.

** Σε κάθε κτίριο είναι κύριο στοιχείο η χρήση του

Ταξινόμηση των κτιρίων ανάλογα με τη χρήση τους γίνεται με το άρθ.3 του ΚΚ, και ισχύει για την εφαρμογή των κτιριοδομικών δ/ξεων

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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.

Άρθ.3 παρ.2 ΚΚ: Στα ειδικά κτίρια ελέγχεται και η λειτουργικότητά τους
-δεν ισχύει πλέον η διάταξη για τα ειδικά κτίρια σε περίπτωση αγοράς όμορου οικοπέδου του άρθ.23 παρ.5 τελευταίο εδάφιο του ΓΟΚ '85

εξακολουθεί να ισχύει

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.22: Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου*.

* η αρμοδιότητα ορίζεται διαφορετικά για το άρθ.27 παρ.1

ΝΟΚ Άρθ.27 παρ.1: Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού στον οποίο υπάγεται ο αρμόδιος φορέας έγκρισης της άδειας δόμησης*, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

-Δεν είναι βέβαιο αν καταργείται το ανάλογο άρθ.27 παρ.16 του Ν.2831/00

Με βάση το άρθ.3 παρ.2 του ΚΚ κάθε τμήμα του κτιρίου χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς πχ απαγορεύεται αλλαγή χρήσης σε όροφο από κατοικία σε γραφείο ή κατάσταση αν η σκάλα έχει σφηνοειδείς βαθμίδες ή αν ο ανελκυστήρας δεν έχει το μέγεθος για ΑμεΑ

Αμιγής επαγγελματική χρήση κτιρίου νοείται αποκλειστικά μία συγκεκριμένη επαγγελματική χρήση & όχι η συνύπαρξη διαφορετικών χρήσεων

-Στα ειδικά κτίρια εφαρμόζονται τα εξής άρθρα του ΝΟΚ:

1 παρ.5.β.2 (ισχύς ειδικών ρυθμίσεων), 11 παρ. 6.β. (συντελεστής υπογείου), 13 παρ.1.β (συντελεστής όγκου), 15 παρ.2.α. (ύψη), και 17 παρ.8.Β.ε. (συμπαγές περίφραγμα),

Η έγκριση λειτουργικότητας που προέβλεπε το άρθ.3 του ΓΟΚ '85, και σύμφωνα με το άρθ.3 παρ.1 του ν.4030/11 είναι απαραίτητη για την έκδοση άδειας, συνοδεύεται με εγκεκριμένα σχέδια από τον αρμόδιο φορέα, και είναι διαφορετική από την άδεια λειτουργίας

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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 2,65 μ.

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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.

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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.

Έκδοση Άδειας Δόμησης ή όχι, σε σχέση και με τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια
Βασικές αρχές και προϋποθέσεις:

1.α. Απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης για οποιαδήποτε κατασκευή ή εγκατάσταση, οπουδήποτε και αν βρίσκεται (εντός ή εκτός σχεδίου), ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη) και ανεξάρτητα αν πρόκειται για κατασκευή μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη και από οποιοδήποτε υλικό.

Εξαιρέση από την υποχρέωση έκδοσης άδειας, γίνεται μόνο με νομοθετική διάταξη, όπως για τις περιπτώσεις που ορίζονται με τις παραγράφους 2 & 3 του άρθρου 4, για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης, ή για άλλες ειδικές περιπτώσεις για τις οποίες προβλέπεται ειδική διαδικασία έκδοσης της άδειας, όπως είναι οι περιπτώσεις των παραγράφων 7 & 8 του άρθ.4.

1.β. Για την έκδοση οποιασδήποτε άδειας Δόμησης ή έγκρισης, απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο έλεγχος νομιμότητας όλων των υπαρχόντων κτιρίων ή κατασκευών, και:

-Δεν επιτρέπεται έκδοση άδειας δόμησης σε ακίνητο με αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν, δεν έχουν εξαιρεθεί από κατεδάφιση, δεν έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις αυθαιρέτων, ή δεν έχουν κατεδαφιστεί. –Απ.63234/12 άρθ.4 παρ.6

-Ειδικά τα αυθαίρετα που ανήκουν στον ιδιοκτήτη που ζητά την έκδοση της άδειας πρέπει οπωσδήποτε να νομιμοποιηθούν ή να εξαιρεθούν της κατεδάφισης, (ή συνδυασμός και των δύο), **πριν την έκδοση της νέας άδειας ή συγχρόνως με αυτή, εκτός αν είναι σε μη νόμιμη θέση, αλλά έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις αυθαιρέτων**

και εφόσον προσμετρηθούν στην κάλυψη, όπου είναι δυνατόν και σε κάθε περίπτωση στο συντελεστή δόμησης. –Απ. ΣτΕ 1971/12

-Εξαιρέση προβλέπεται μόνο για αυθαίρετα του συνιδιοκτήτη που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10 ή το Ν.4014/11 (σχετ. έγγρ.37018/30-10-12)

ενώ κατά τα λοιπά ισχύει το άρθ.23 παρ.2.α., δηλαδή:

Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, προσμετρούν τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι, εκτός αν ανήκουν σε συνιδιοκτήτη, οπότε δεν μετρούν, εφόσον έχουν δηλωθεί.

Η προϋπόθεση νομιμότητας του υπάρχοντος, που απαιτείται για την έκδοση άδειας δόμησης, ισχύει και για οποιαδήποτε άλλη διαδικασία που ορίζεται, με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθ.4, για την έκδοση:

-Έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, ή για

-Έγγραφο ενημέρωση της υπηρεσίας προ 48 ωρών, οι οποίες είναι διαδικασίες που αντικαθιστούν την υποχρέωση για έκδοση Άδειας Δόμησης.

Ειδικά για τα δηλωθέντα με το ν.4014/11: εφόσον έχει περαιωθεί η διαδικασία αυθαιρέτων με το Ν.4014/11 (ή το 30% σύμφωνα με την τελευταία αναγγελία του Υ.ΠΕ.Κ.Α.), επιτρέπεται κατά παρέκκλιση η εκτέλεση εργασιών επισκευής και αποπεράτωσης που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση, κ.λ.π, και μπορεί να ακολουθηθεί η ειδική διαδικασία έγκρισης εργασιών της παρ.17 του άρθ.24 του Ν.4014, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ.49 παρ.10 του 4030/11

Με την Εγκ.18/12, δόθηκαν οδηγίες για το Πλαίσιο αναθεώρησης οικοδομικών αδειών οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση το από 13.7.93 (*) Π.Δ (ΦΕΚ/795/Δ) πριν ή μετά την ισχύ του Ν.4030/11, δλδ πριν ή μετά την 1-3-12

(*) το ορθό είναι ΠΔ/8-7-93 το οποίο δημοσιεύθηκε στις 13-7-93

- **Επιπλέον προβλέπεται η δυνατότητα Ενημέρωσης του φακέλου της άδειας δόμησης ή της Οικοδομικής άδειας οποτεδήποτε, "ανεξάρτητα από το χρόνο" ισχύος της, με βάση το άρθ.6 παρ.9 Ν.4030/11 & άρθ.29 παρ.3 Ν.4067/12, στις εξής περιπτώσεις:**
- α) Αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη.**
 - β) Τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης (*) και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς.**
 - γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. (*)**
- Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκ. όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκ. όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου. (όπως προέβλεπε και το άρθ.6 παρ.4.β & 4.γ του ΠΔ/8-7-93 ΦΕΚ/795/Δ)

(*) **Επομένως προκύπτει ότι γίνεται ενημέρωση της άδειας, ακόμη και όταν αλλάζει το διάγραμμα δόμησης, αλλά μόνο στο πλαίσιο των ως άνω αποκλίσεων του άρθ.6 παρ.9.γ. Ν.4030/1, παρά τα αναφερόμενα στην Απ.63234/12 Άρθ.4 παρ.1.στ. & 1.ζ.**

Υποδείγματα διαγραμμάτων για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης, εγκρίθηκαν με το Έγγρ.131/13 ΓΓ ΧΑΠ υπόδειγμα Διαγράμματος Δόμησης και ενημερώθηκαν ήδη με νέα διαγράμματα, με το Έγγρ.1205/14-3-13 του ΓΓ ΧΑΠ, προδιαγραφές Τοπογραφικού για εντός και εκτός σχεδίου, στα οποία εμπεριέχονται λάθη υπολογισμού (πχ ο υπολογισμός της σοφίτας) ή παραλείψεις. Πάντως ισχύουν σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές του άρθ.9 του Ν4030/11, την Εγ.9/12 και την Απ.82070/98/89, Εγκ.98/89.

- **Επιπλέον επισημαίνονται και τα εξής:**
 - **Πρέπει να τεκμηριώνεται στο Διάγραμμα Δόμησης η μη προσμέτρηση στο συντελεστή όλων των περιπτώσεων της παρ.6 του άρθ.11, και μεταξύ αυτών και των παρ.6.ιθ, παρ.6.κβ & 6.κ.στ.**
 - **Δεν απαιτείται Διάγραμμα Δόμησης για την έκδοση άδειας κατεδάφισης ή κατασκευής ικριωμάτων ή για εκσκαφές – επιχώσεις, σύμφωνα με την παρ.5 της Εγκ.98/89.**

Με το άρθ.4 παρ.1 ορίζεται ότι Άδεια Δόμησης, κατά την έννοια του Αρθ.1 του Ν.4030/11, απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

- α. Κατεδάφιση κατασκευών.**

β. Εκσκαφές, επιχώσεις, επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.

- Με τον ορισμό του άρθ.2 παρ.23, ορίζεται ότι:
«Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό (πλην της δόμησης) εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.»
- με την παρ.3.ι δεν απαιτείται άδεια για μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν /πλην 0,50 μ. από το φυσικό έδαφος.

γ. Τοποθέτηση ικριωμάτων.

δ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.

ε. Τροποποίηση ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.

στ. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.

Η νομιμότητα της Αλλαγής χρήσης εξετάζεται σε συνδυασμό με το άρθ.5 παρ.1 & 2

ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης, που δεν ορίζεται με τις παρ.2 και παρ.3.

προφανώς αναφέρεται στην παρ.2 του άρθ.27, και όχι στην παρ.3

η. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παρ.3ζ.

θ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

2. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.

γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το Αρθ-3 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.

Σχετικά η Αποφ-43504/05 ΦΕΚ-1784/Β/20-12-05 και η Αποφ-150559/11 ΦΕΚ-1440/Β/16-6-11. Η έγκριση από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση.

ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παρ.3 του Αρθ-27 (σαφώς εννοεί την παρ.4 του άρθ.27) που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια.

Η δυνατότητα κατασκευής σε υφιστάμενα κτίρια ορίζεται με το άρθρο 27 παρ.2 και με το άρθρο 26 παρ.4, στο οποίο καθορίζονται και οι προϋποθέσεις στατικής επάρκειας.

Τα εμποδιζόμενα άτομα αφορούν σε όλες τις κατηγορίες του πληθυσμού και αναγνωρίζονται ως ΑμεΑ, αλλά δεν ορίζονται διαφορετικά κριτήρια για τις κατασκευές.

η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις ΖΟΕ που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. **Για την κοπή δένδρων, στο περίγραμμα της εκσκαφής δεν απαιτείται οποιαδήποτε άδεια κατά τις διατάξεις του παρόντος, με την εξαίρεση των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται από τις ειδικές διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου. -σε περίπτωση έκδοσης άδειας Δόμησης, οπότε δεν απαιτείται στην περίπτωση αυτή έγκριση ΣΑ ή Δασαρχείου, παρά μόνο η τυχόν απαιτούμενη έγκριση αρχαιολογίας.**

·Για κοπή δένδρων σε ιδιοκτησίες, έξω από το περίγραμμα εκσκαφής, όταν δεν υπάρχει άδεια δόμησης σε ισχύ, εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, μετά από έγκριση ΣΑ και τυχόν απαιτούμενης έγκρισης αρχαιολογίας, χωρίς Δασαρχείου.

Εκτός σχεδίου και εκτός ΖΟΕ, απαιτείται μόνο έγκριση Δασαρχείου. άρθ.4 παρ.2.η ΝΟΚ -*άρθ.40 Ν.1337/83

·Για κοπή δένδρων σε κοινόχρηστους χώρους του ρυμοτομικού απαιτείται έγκριση Δημ. Συμβ. & ΣΑ– άρθ.21παρ.1.δ Ν.4030/11, Απ.52716/01, Έγγρ.1667/12

θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και κάθε σχετικό θέμα.

3. Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες*:

Απόφ.9070/13-2-13 Τροποποίηση της Απόφ.63234/19-12-12 ως εξής:

1.Συμπληρώνεται το τελευταίο εδάφιο της παρ.3 του Άρθ.4 ως εξής : «Η εκτέλεση εργασιών με τη διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ αφορά μόνον σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ή νομίμως υφιστάμενες αυτοτελείς οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες».

2.Αντικαθίσταται το υπόδειγμα που αναφέρεται στην παρ.3 του άρθρου 4 του Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών με το υπόδειγμα έγγραφης ενημέρωσης που συνοδεύει την παρούσα.

***Προσοχή:** Με το έγγρ.29418/1-8-12 της Δ/σης Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ, διευκρινίζεται ότι για τις ακόλουθες εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης ή Έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας,

όταν γίνονται σε Διατηρητέα κτίρια ή σε παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτείται η έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, ανεξάρτητα του είδους της τελικής εγκριτικής πράξης για την εκτέλεση του έργου.

Ομοίως βέβαια απαιτείται και η έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.

α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ.2 του Αρθ-27.

β. Εσωτερικούς και εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων. Πάντα όμως με συναίνεση των συνιδιοκτητών.

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων.

δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.

ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα.

Ανεξαρτήτως υλικού;

στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων.

ζ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου (1,00 μ.) ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό χωρίς χρήση σενάζ, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

η. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο.

Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους.

Αλλά σε περίπτωση που γίνεται επέμβαση στο στατικό φορέα (πχ διάνοιξη οπής), ενδεχόμενα απαιτείται έκδοση άδειας & συναίνεση των συνιδιοκτητών.

θ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού η πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τμ, που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου **compact** και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο το ένα μέτρο (1,00 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από 1,00 μ. για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ι. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν /πλην 0,50 μ. από το φυσικό έδαφος.

ια. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχίων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του Αρθ-16, εγκατάσταση συστοιχίας επίτοιχων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το Αρθ-17.

ιβ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παρ.2β και παρ.γ του Αρθ-19.

ιγ. Η κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών.

ιδ. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις. Για τις ανωτέρω εργασίες απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεσή τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα. Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου δεν απαιτείται άδεια δόμησης, αλλά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ με την επιφύλαξη των περιπτώσεων των παρ.1 και παρ.3.

4. Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) **κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παρ.8 του Αρθ-6 του παρόντος νόμου,**

Σύμφωνα με το άρθ.6 παρ.8: «...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

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

5. Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο,

β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Σύμφωνα με το άρθ.6 παρ.8: «..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»

Κτίρια που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν,

- είτε με τις διατάξεις του χρόνου κατασκευής τους

- είτε τις σημερινές,

έστω και αν είναι προϋφιστάμενα του '55 και δεν κατεδαφίζονται,

δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης

- **Επιτρέπεται η έκδοση άδειας για μερική νομιμοποίηση** στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, που τμήμα τους έχει υπαχθεί στην παρ.2 του Αρθ.26 (για έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης) και το υπόλοιπο τμήμα στο Αρθ.24 (με καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου) κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας αποτυπώνονται οι χώροι που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση και το διάγραμμα κάλυψης αναφέρεται στα πραγματοποιημένα μεγέθη και τη σχέση τους με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, σύμφωνα με την παρ.3, του Αρθ.23, του Ν.1577/85 (ΓΟΚ/85), εφόσον έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής στη ρύθμιση του Ν.4014/11 αυθαιρέτων κατασκευών πριν την έκδοση της άδειας (ή το 30% του προστίμου), σύμφωνα με την παρ.Β.7 της Εγκ.7/12 - πχ αν σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο έχουν γίνει αυθαίρετα 150 τμ, ενώ το υπάρχον υπόλοιπο συντελεστή είναι 100τμ, γίνεται δήλωση με το άρθ.26 παρ.2 για τα 100τμ και με το άρθ.24 για τα 50 τμ.. **Απαιτείται όμως να οριοθετείται σαφώς το τμήμα που απλά δηλώθηκε και να είναι στατικά αυτοτελές, ώστε η τυχόν μελλοντική κατεδάφισή του να μην επηρεάζει την ασφάλεια και τη νομιμότητα του τμήματος που νομιμοποιείται.**
- **Η άδεια νομιμοποίησης μπορεί να συνδυασθεί με ταυτόχρονη εξαίρεση από την κατεδάφιση μικροπαραβάσεων** με το άρθ.9 παρ.8 του Ν.1512/85 ή με την Απ.7587/04 ΦΕΚ-372/Β/04
- **Η Εξαίρεση από κατεδάφιση μικρών παραβάσεων**, με το άρθ.9 παρ.8 του Ν.1512/85 ή με την Αποφ.7587/04 ΦΕΚ-372/Β/04, γίνεται εφόσον "**συντρέχουν οι προϋποθέσεις νομιμότητας του υπόλοιπου κτιρίου**" όπως αναφέρεται και στο έγγρ.88/8-3-12 της ΔΟΚΚ, με την επισήμανση ότι **δεν εφαρμόζεται σε κτίρια που έχουν χώρους που έχουν υπαχθεί στο Ν.3843/10 ή στο Ν.4014/11, δεν πρέπει να εγκρίνεται με προϋποθέσεις και δεν μπορεί να αφορά σε αυτοτελείς χώρους** – σχετ. και η παρ.Β.6.Ι.γ της Εγκ.1/12
- **Δεν απαιτείται έκδοση άδειας Δόμησης για τις μικρές παραβάσεις που εξαίρονται** με το άρθ.9 παρ.8 Ν.1512/85 ή την Αποφ.7587/04 ΦΕΚ-372/Β/04.
- Δεν μπορεί να γίνει νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που δεν είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή, και Σε περιοχές στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης **διατηρούνται μόνο οι νόμιμα υφιστάμενες χρήσεις** (εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με την πράξη καθορισμού ή μεταβολής των χρήσεων) - άρθ.26 παρ.6 του Ν.2831/00 **ενώ οι μη νόμιμα υφιστάμενες απομακρύνονται άμεσα** - άρθ.22 παρ.5 Ν.1650/86 & ΣτΕ 577/99

7. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.
Με το άρθρο 22 του ΓΟΚ '85 είχε εκδοθεί η Απ.26229/1123/87 ΦΕΚ 749Δ, αλλά γεννάται ερωτηματικό αν εξακολουθεί να ισχύει μετά την ισχύ του ΝΟΚ

8. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών

αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.
-Με το άρθ.22 του ΓΟΚ '85 είχε εκδοθεί η **Απ.Γ2/Β/26970/1469/88 ΦΕΚ 597Δ**, για την εκτέλεση έργων ή εγκ/σεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκ/σεων ραδιοβοηθημάτων της ΥΠΑ –εξακολουθεί να ισχύει μετά το ΝΟΚ

– **Στις περιοχές χερσαίας ζώνης λιμένα** οι άδειες εκδίδονται από τις Υ.ΔΟΜ (παρ.3 Άρθ-9 Ν-2987/02) ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Σχεδιασμού & Ανάπτυξης Λιμένων [Άρθ 19 παρ.1 Ν.2932/01 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 35 παρ.1 του Ν.3153/03]: Η επιτροπή μεταξύ άλλων εγκρίνει τα μέγιστα επιτρεπόμενα όρια της Ζώνης Λιμένα, τις επιτρεπόμενες προσχώσεις, τις χρήσεις γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης, τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις & κάθε αναγκαίο στοιχείο για την εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας & της ασφάλειας του λιμένα

Τεχνική οδηγία - Απόφ. 63234/12 Άρθρο 4 Άδεια Δόμησης παρ.1στ & 1ζ (σε συνδυασμό με το άρθ.5 παρ.1 & 2 & το άρθ.29 παρ.3) Οι παρ.1στ & 1ζ του άρθ.4 αποτελούν υποκατηγορίες της ευρύτερης κατηγορίας έκδοσης άδειας αλλαγής χρήσης, αλλά και την πλέον συνήθη.

στ. Αλλαγή χρήσης, όταν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης. & ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης, που δεν ορίζεται με τις παρ.2 και παρ.3.

Με το ν.4030, όπως τροπ/κε με το ν.4067, **ενημέρωση φακέλου άδειας δόμησης γίνεται ανεξάρτητα του χρόνου ισχύος της**, δηλαδή για όσο υφίσταται το κτίριο.

Η αλλαγή μελετών που δεν τροποποιούν το διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης γίνεται με ενημέρωση του φακέλου της άδειας, οποτεδήποτε.

Οι εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου και δεν τροποποιούν τις εγκαταστάσεις αυτού, δεν απαιτούν έκδοση άδειας. Βασικό κριτήριο για την αναγκαιότητα έκδοσης **άδειας αλλαγής χρήσης είναι η αλλαγή των θέσεων στάθμευσης προς το δυσμενέστερο**, επειδή τροποποιεί παλαιότερα διαγράμματα κάλυψης και δόμησης, δεδομένου ότι ήταν και παραμένει απαραίτητο στοιχείο που αποτυπώνεται σε αυτά και ενδεχομένως διαφοροποιείται και **ο περιβάλλον χώρος και ο υπολογισμός της φύτευσης και υπέρ της ασφάλειας.**

παρ.1στ & 1ζ Αιτία έκδοσης άδειας δόμησης, χωρίς αυτό να αποτελεί έννοια αλλαγής χρήσης χώρου, είναι και **ενδεχόμενες αλλαγές στις όψεις εφόσον διαφοροποιούν το διάγραμμα δόμησης ή - με παλαιότερους τρόπους έκδοσης αδειών - τα εγκεκριμένα σχέδια όψεων.**

Υπέρ της ασφάλειας του κτιρίου και σε συνέχεια παλαιότερων τρόπων έκδοσης αδειών, στα κριτήρια για την αναγκαιότητα έκδοσης άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης, **συμπεριλαμβάνεται και η αλλαγή στη στατική μελέτη.**

Διευκρινίζεται ότι η διαφοροποίηση της κατηγορίας χρήσης κατά τον κτιριοδομικό κανονισμό **δεν αποτελεί πάντα λόγο έκδοσης άδειας αλλαγής χρήσης εφ' όσον δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις 1.στ και 1.ζ του άρθ.4.**

Για παράδειγμα ένα εργαστήριο χαμηλής όχλησης που δεν απαιτεί για τη λειτουργία του ειδική έγκριση μπορεί να στεγάζεται σε χώρο καταστήματος χωρίς να είναι απαραίτητη η έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης, παρά το γεγονός ότι κατά τον κτιριοδομικό κανονισμό ανήκουν σε διαφορετικές κατηγορίες.

– όπως προβλέπεται και με το Άρθ.8 παρ.3 του Ν.3325/05, και για τα συνεργεία αυτοκινήτων με βάση το άρθ.4 του Ν.3710/08

παρ.2 - Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας Έως την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης που προβλέπεται στο τέλος της παραγράφου, για τον καθορισμό της διαδικασίας έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας ισχύει το υπ' αριθμόν 1668/09-8-2012 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, σύμφωνα με το οποίο εξακολουθεί να εφαρμόζεται η Απόφαση 5219/03-02-2004 (ΦΕΚ 114/Δ/2004) όπως ισχύει.

Διευκρινίζεται, ότι για όσες από τις εργασίες της ανωτέρω Υπ. Απόφασης προβλέπεται από την παρ.3 του παρόντος η διαδικασία έγγραφης ενημέρωσης, τηρείται η εν λόγω διαδικασία.

Άρθ.4 παρ.3 Εργασίες μόνο με ενημέρωση της Υ.ΔΟΜ Για την εφαρμογή της διαδικασίας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών με απλή **έγγραφη ενημέρωση** της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη στην ΥΔΟΜ και το οικείο αστυνομικό τμήμα, **προ 48 τουλάχιστον ωρών**, το υπόδειγμα που συνοδεύει το παρόν. Καθίσταται σαφές ότι με την έγγραφη ενημέρωση συνυποβάλλονται προς την ΥΔΟΜ και:

- **οι τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις άλλων φορέων** (π.χ Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κ.λ.π),
- **συναίνεση των συνιδιοκτητών** της οικοδομής εφ' όσον οι κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φ.ο, κ.λ.π) και
- **όσα ειδικότερα αναφέρονται κατά περίπτωση**

Η εκτέλεση εργασιών με την διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ **αφορά μόνον σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ή νομίμως υφιστάμενες αυτοτελείς οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.** - *συμπλήρωση με την Απόφ.9070/13-2-13 βλ παρ.3*

Άρθ.4 παρ.3η - πέργκολα σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο. Για τις κατασκευές του εδαφίου 3η απαιτείται η προσκόμιση συναίνεσης των συνιδιοκτητών της οικοδομής εφόσον οι κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός κλπ).

Στην περίπτωση που από τις εν λόγω κατασκευές επηρεάζεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, συνυποβάλλεται στην ΥΔΟΜ τεχνική έκθεση Μηχανικού στην οποία τεκμηριώνεται η μη επιβάρυνση της στατικής επάρκειας του κτιρίου, διαφορετικά ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στην παρ.1.στ του παρόντος άρθρου.

- εκδίδεται άδεια και δεν πρέπει να παραβιάζεται το ιδεατό στερεό.

Άρθ.4 παρ.3θ (σε συνδυασμό με το άρθ.17 παρ.2α) Για την τοποθέτηση **ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας**, η προβλεπόμενη δήλωση του αρμόδιου μηχανικού θα πρέπει να **βεβαιώνει και την τήρηση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του άρθρου 17 και μετά την υλοποίηση της προβλεπόμενης εγκατάστασης.**

Άρθ.4 παρ.3ιγ: Για την κατασκευή φυτεμένων δωματών και φυτεμένων επιφανειών, τηρούνται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 του νόμου σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπ. Απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/12)

Άρθ.4 παρ.3ιδ (σε συνδυασμό με το άρθ.11 παρ.6.κ και το άρθ.12 παρ. 4.γ) α) Για τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίρια **προϋφιστάμενα της 4.7.79**, ακολουθείται η διαδικασία έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ και τηρούνται κατά τα λοιπά τα οριζόμενα στην Υ.Α 9854/11 (ΦΕΚ 492/Β/11).

β) Για κτίρια που ανεγέρθηκαν **μετά την ανωτέρω ημερομηνία**, για την τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ακολουθείται η διαδικασία της **έγγραφης ενημέρωσης**, συνοδευόμενη με τεκμηρίωση της αναγκαιότητας της επέμβασης βάσει των αναφερομένων στο άρθ.1 της ανωτέρω Υ.Α και **με την προϋπόθεση ότι δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων**. Σε περίπτωση χρήσης ικριωμάτων, απαιτείται η έκδοση άδειας δόμησης κατά τα οριζόμενα στην παρ.1.γ του άρθ.4.

γ) Για τοποθέτηση **παθητικών ηλιακών συστημάτων** ακολουθείται η διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης **μόνον όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων**.

Άρθ.4 παρ.4: Πέραν των περιπτώσεων α, β & γ της παρ. 4, αναφέρεται συμπληρωματικά ότι **για την κατασκευή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων** του άρθρου 2 παρ. 1.α του ν. 4056/2012 (ΦΕΚ 52 Α') **δεν απαιτείται αδειοδότηση από τις Υπηρεσίες Δόμησης**. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις των κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων του άρθρου 2 του ανωτέρω νόμου τηρούνται όσα ειδικότερα αναφέρονται σε αυτό.

αα) Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, οι οποίες κατασκευάζονται σύμφωνα με εγκεκριμένους τύπους κτηνοτροφικών στεγάστρων με σκελετό θερμοκηπίου, σύμφωνα με την κοινή Απόφ.5888/04 ΦΕΚ/355/Β, για τις οποίες απαιτείται πιστοποιητικό τήρησης του τύπου κατασκευής από την αρμόδια Πολεοδομία.

ββ) Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, οι οποίες έχουν μέγεθος μέχρι 300 τμ και κατασκευάζονται σύμφωνα με εγκεκριμένα πρότυπα κατασκευών, κατά την κοινή Απόφ.281273/04 ΦΕΚ/1396/Β, για τις οποίες απαιτείται πιστοποιητικό τήρησης των προτύπων κατασκευής από την αρμόδια Πολεοδομία.

γ) Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις για τις οποίες απαιτείται η έκδοση άδειας Δόμησης.

Η ενημέρωση του Αστυνομικού Τμήματος για τις εργασίες που προβλέπονται στην παράγραφο αυτή γίνεται από τον ιδιοκτήτη με υποβολή αίτησης – γνωστοποίησης η οποία συνοδεύεται από την σχετική εντολή της Υπηρεσίας Δόμησης και τη δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η ίδια διαδικασία γνωστοποίησης γίνεται και προς την Υπηρεσία Δόμησης, **για διαπίστωση της εμπρόθεσμης υλοποίησης των εντολών της υπηρεσίας**.

Άρθ.4 παρ.4γ: Το εδάφιο αφορά σε κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής ή αποκατάσταση της νομιμότητας σε οικοδομή σύμφωνα με τις υποδείξεις της Υπηρεσίας Δόμησης.

Άρθ.4 παρ.6: Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται έκδοση άδειας δόμησης σε ακίνητο με αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν, **δεν έχουν εξαιρεθεί από κατεδάφιση, δεν έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αυθαιρέτων ή δεν έχουν καταδαφιστεί**.

ΑΡΘΡΟ 5 Χρήσεις κτιρίων

[Εφαρμόζεται εντός σχεδίου & σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις.

Για τη μεταβολή 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 οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επί μέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση.

Στην περίπτωση αυτή 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 ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο,

-τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και

-ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης.

Γενικά δεν επιτρέπεται αλλαγή χρήσης αν κατά την αρχική άδεια χρησιμοποιήθηκαν παρεκκλίσεις ή άλλες ευεργετικές διατάξεις (μεγαλύτερος σ.δ. ή κάλυψη ή μειωμένες αποστάσεις),

- **Εντός σχεδίου και σε οικισμούς, η αλλαγή χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενο κτίριο, όπως ορίζεται με το άρθρο 23 παρ.1 του ΝΟΚ, μπορεί να γίνει έστω και αν έχουν αλλάξει οι όροι δόμησης, και το υπάρχον κτίριο υπερβαίνει τους ισχύοντες σήμερα όρους δόμησης, ως προς το συντελεστή δόμησης, το ύψος, την κάλυψη και το συντελεστή όγκου, ή ακόμη και στην περίπτωση που έχει ανεγερθεί νόμιμα με παρέκκλιση. - άρθ.5 παρ.3, Έγγρ.6624/1-2-2013 & Απ.63234/12 άρθ.5 παρ.3**

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ: στους οικισμούς ο συντελεστής είναι μεγαλύτερος για τα ειδικά κτίρια, πχ για Ξενοδοχεία, οπότε δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης από Ξενοδοχείο σε κατοικία -δεν καλύπτεται από το άρθ.5 παρ.3

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα 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.

- Οι ρυθμίσεις για την αλλαγή χρήσης είναι παρεμφερείς με τις παλιές, εκτός από το ότι εντός σχεδίου και σε οικισμούς μπορεί να γίνει έστω και αν έχουν αλλάξει οι όροι δόμησης - άρθ.5 παρ.3

(κυρίως οι συντελεστές το ύψος και η κάλυψη)

Απ.63234/12 Αρθ.5: Σημειώνεται ότι το άρθρο 5 ισχύει μόνον σε περιοχές εντός σχεδίου και σε οικισμούς προ του 1923 στερούμενους ρυμοτομικού σχεδίου.

Εκτός σχεδίου μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης, εφόσον δεν παραβιάζονται οι γενικές ή ειδικές διατάξεις, άλλως θα χαρακτηριστεί αυθαίρετη.

Άλλως, επειδή ορίζεται εδώ το θέμα της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προκύπτει ότι η αλλαγή χρήσης δεν είναι αυθαίρετη σε εκτός σχεδίου περιοχές (δεδομένου ότι δεν αναφέρεται και στο άρθρο 4 παρ.5, πλην της παράβασης των γενικών ή ειδικών διατάξεων, που ίσως το καλύπτει), αλλά **πρέπει να δοθούν σαφείς οδηγίες**
– και δεν ευσταθεί άλλη άποψη κατά την οποία δεν επιτρέπεται

• **Για την αλλαγή χρήσης απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις:**

-Το κτίριο να είναι νομίμως υφιστάμενο σύμφωνα με το άρθ.23 παρ.1

-Να επιτρέπεται η νέα χρήση στην περιοχή - *άρθ.5 παρ.1*

-Να τηρείται οπωσδήποτε η ισχύουσα ρυμοτομία - *άρθ.5 παρ.3*

-Να εφαρμόζονται οι γενικές και ειδικές διατάξεις του ΝΟΚ, οι κτιριοδομικές διατάξεις, σκάλες, χώροι στάθμευσης κλπ, **που αντιστοιχούν στη νέα χρήση** – *άρθ.4 παρ.1.στ. & άρθ.5 παρ.2*

• **Σημειώνεται ότι η εξαίρεση που προβλέπεται για τους όρους δόμησης με την παρ.3 αφορά μόνο στις περιπτώσεις που έχει γίνει μείωση των όρων δόμησης ή που έχει νόμιμη παρέκκλιση και μόνο σε εντός σχεδίου περιοχή ή σε οικισμό, όπως αναφέρεται και στο έγγρ.6624/13.**

-**Να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα** στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

• **Άδεια Αλλαγής Χρήσης χορηγείται μόνο εάν υπάρχουν όλες οι απαιτούμενες προϋποθέσεις και απαιτείται έκδοση Άδειας μόνο όταν:**

- χρειάζεται να γίνουν εκτεταμένες κατασκευές, ή

- εργασίες που αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης, κάλυψη, αποστάσεις, φύτευση, κλπ, ή όταν αλλάζει η όψη του κτιρίου, ή

- όταν προκύπτουν δυσμενέστερα φορτία – *άρθ.4 παρ.1.στ.*, ή

- όταν απαιτούνται περισσότερες θέσεις στάθμευσης,

σύμφωνα με τον περιορισμό του άρθρου 4 παρ.1.στ.

- **Κατασκευή και προσθήκη εγκατάστασης**, που δεν ορίζεται με τις παρ.2 και παρ.3 του άρθ.4

Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη -άρθ.5 παρ.4

ΚΚ Απ.3046/89 -Άρθ.3 παρ.2: «Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. **Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση. Και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς.**»

➤ Γενικά η αλλαγή μελετών που δεν τροποποιούν το διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης γίνεται με ενημέρωση του φακέλου της άδειας

➤ Δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης, και Απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου, όταν η νέα χρήση:

- προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, και
- οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επί μέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση,

Για τη δημιουργία της Ταυτότητας των Κτιρίων

εκκρεμεί η έκδοση ΠΔ με βάση το άρθρο 4 παρ.5 του Ν.3843/10

Έκδοση άδειας Αλλαγής χρήσης και άδειες λειτουργίας

Σύμφωνα με την Απ.63234/12 άρθ.5 και στο άρθ.4 την Απ.63234/12 άρθ.4 παρ.1στ & 1ζ (σε συνδυασμό με το άρθ.5 παρ.1 & 2 & άρθ.29 παρ.3)

Δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης και απαιτείται μόνο ενημέρωση της Ταυτότητας (*) του Κτιρίου όταν η νέα χρήση:

Επιτρέπεται από τις επιτρεπόμενες χρήσεις (προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις),

Οι προϋποθέσεις για τη νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις των επί μέρους μελετών της υφιστάμενης χρήσης, όπως πχ:

- τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης και τις αποστάσεις,
- τα φορτία,
- τις κλίμακες,
- την προσβασιμότητα των ΑμεΑ,
- τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης,
- την πυροπροστασία,
- τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις ή εγκαταστάσεις που προβλέπονται από τις παρ.2 & παρ.3 του άρθ.4, και
- Εφόσον δεν απαιτείται έγκριση από άλλους φορείς - κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθ.6 παρ.3 του Ν.4030/11 και δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή προκύπτουν νέες προδιαγραφές, που δεν καλύπτονται από το υπάρχον.

Η απαγόρευση που ίσχυε για τη δυνατότητα αλλαγής χρήσης στη ζώνη ασφάλειας της υπεραστικής συγκοινωνίας,, δεν ισχύει μετά το άρθ.5 παρ.3 της Απ.63234/12 & το έγγρ.3157/22-1-13 της ΔΟΚΚ

Για την άδεια Λειτουργίας Καταστήματος Υγειονομικού Ενδιαφέροντος (ΚΥΕ) που είναι νόμιμο, υποβάλλεται Αντίγραφο οικοδομικής άδειας και σχεδιαγράμματα του καταστήματος εις τριπλούν, υπογεγραμμένα από Μηχανικό, από τα οποία να προκύπτει ότι ο χώρος είναι κύριας χρήσης προοριζόμενος για ΚΥΕ, σύμφωνα με το άρθ.2 παρ.1.γ της Αποφ.ΔΙΑΔΠ/ ΦΑ3.1/21220/ 11/ΦΕΚ 2496/Β/11.

Εφαρμόζεται μόνο εάν η νομιμότητα ολόκληρου του χώρου στον οποίο πρόκειται να ιδρυθεί ΚΥΕ τεκμηριώνεται από οικοδομική άδεια και εφόσον:

- επιτρέπεται η νέα χρήση στην περιοχή, και
- δεν απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης

- Ενώ για τα καταστήματα που πρόκειται να λειτουργήσουν σε αυθαίρετους χώρους που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4014/11, ή σε χώρους με βάση οικοδομική άδεια στους οποίους υπάρχουν αυθαιρεσίες που έχουν ενταχθεί είτε στον Ν.3843/10 είτε στο Ν.4014/11, εφαρμόζεται η διαδικασία της παρ.Β.3 της Εγκ.1/12 για τη χορήγηση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης από την οικεία υπηρεσία δόμησης και ζητείται αντίγραφο οικοδομικής άδειας για τη λειτουργία τους, εφ' όσον υπάρχει.

➤ **Περαιτέρω αλλαγή Χρήσης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που δηλώθηκε με το ν.4014/11:**

- Με την Εγκ.7/12 παρ.Β. 1., ορίζεται ότι:

«δεν αντίκειται στις διατάξεις του ν. 4014/11 η περαιτέρω αλλαγή χρήσης –σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις– χώρων που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του όπως αναφέρεται στην παρ.2 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12, η οποία και καταργείται.»

Επομένως, όταν το αυθαίρετο αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις,

δεν μπορεί να χορηγηθεί άδεια της παρ.17

για αλλαγή χρήσης, και

για εργασίες διαρρύθμισης προκειμένου να γίνει η αλλαγή χρήσης

Γενικά η περαιτέρω αλλαγή χρήσης επιτρέπεται μόνο όταν πρόκειται για αυθαίρετο που είναι σε νόμιμη θέση

Με την παρ.17 του άρθ.24 του Ν.4014/11 ορίζεται ότι "...εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, αισθητική βελτίωση – αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους." Στις εργασίες αυτές δεν περιλαμβάνονται οι εργασίες διαρρύθμισης για άλλους λόγους πλην των παραπάνω, δηλ. **προκειμένου να γίνει αλλαγή χρήσης. Εξ' άλλου στην ίδια παράγραφο η έκφραση "κατά παρέκκλιση" διατυπώνεται αποκλειστικά στην αποπεράτωση των ημιτελών αυθαιρέτων κατασκευών που υπάγονται στο ν.4014/11.**

Δηλαδή η περαιτέρω αλλαγή χρήσης επιτρέπεται μόνο όταν πρόκειται για αυθαίρετο που είναι σε νόμιμη θέση, και:

1) Σε κάθε περίπτωση αυθαιρέτου που έχει υπαχθεί στο άρθρο 24 του ν.4014/11 δεν μπορεί να χορηγηθεί άδεια με την παρ.17 για εργασίες διαρρύθμισης και αλλαγή χρήσης.

2) Χορηγείται άδεια δόμησης για εργασίες και αλλαγή χρήσης :

α) σε ρυθμισμένα με την παρ. 2 του άρθρου 26

β) σε ρυθμισμένα με το άρθρο 24 που δεν αντίκεινται στις ισχύουσες διατάξεις, εφ' όσον η άδεια δόμησης **υποχρεωτικά αφορά νομιμοποίηση και αλλαγή χρήσης.**

3) Χορηγείται άδεια δόμησης αλλαγής χρήσης χωρίς εργασίες σε νόμιμο πατάρι ή υπόγειο που έχει ρυθμίσει με το άρθρο 24 του ν.4014 υφιστάμενη προ της 28-7-11 αυθαίρετη αλλαγή της πρώην βοηθητικής σε κύρια χρήση, αλλά μόνο μετά την ισχύ του ν.4067/12, εφ' όσον έχει τις προϋποθέσεις τωσχετικών εδαφίων της παρ. 6 του άρθρου 11, δεδομένου ότι δεν προσμετρούν στο σ.δ.

Έγγρ.6624/1-2-2013 ΔΟΚΚ Αλλαγή χρήσης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο: εντός σχεδίου και σε υφιστάμενους οικισμούς με ή χωρίς σχέδιο, σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια (κατά την έννοια του Αρθ.23 παρ.1 του Ν.4067/12 επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

1) Να επιτρέπεται η ζητούμενη νέα χρήση

2) Να εφαρμόζεται το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, δηλαδή το κτίριο να μην εμπίπτει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο

3) Δεν λαμβάνονται υπόψη οι πιθανές μεταγενέστερες αλλαγές των υπόλοιπων ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής (κάλυψη, ΣΔ, ύψος, όγκος κλπ)

Με γνώμονα τα ανωτέρω, έχουμε την άποψη ότι το εν λόγω κτίριο, εφόσον έχει νόμιμη οικοδομική άδεια συμπεριλαμβανομένης και της παρέκκλισης με Υπουργική Απόφαση, δύναται να αλλάξει χρήση (επιτρεπόμενη σήμερα) στο σύνολό του.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, και σε οικισμούς, με ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ εγκεκριμένα είτε με τις διατάξεις του Ν.1337/83, είτε του Ν.2508/97, οι προβλεπόμενες από αυτά χρήσεις γης είναι δεσμευτικές κατά την έκδοση των αδειών Δόμησης,

και πριν την αναθεώρηση του ρυμοτομικού,

ισχύουν οι χρήσεις γης που προβλέπει το ισχύον σχέδιο, εφόσον ταυτόχρονα περιλαμβάνονται στις χρήσεις γης του εγκεκριμένου ΓΠΣ.

(Οι χρήσεις των ΓΠΣ που εγκρίθηκαν με το Ν.1337/83, αρχικά ήταν δεσμευτικές μόνο για τις εκτός σχεδίου περιοχές, πλην όμως με το Έγγρ.61795/12 της ΔΠΣ του ΥΠΕΚΑ, θεωρείται πλέον ότι μετά την απόφαση του ΣτΕ 4047/99, δεσμεύουν και τις εντός σχεδίου περιοχές, ακόμη και πριν την αναθεώρηση του σχεδίου)

Έγγρ.3157/22-1-13 ΔΟΚΚ: Αλλαγή χρήσης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο που εμπίπτει στη ζώνη ασφάλειας της υπεραστικής συγκοινωνίας

Αλλαγή χρήσης γίνεται :

1. Να επιτρέπεται η ζητούμενη νέα χρήση
2. Να εφαρμόζεται το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, δηλαδή το κτίριο να μην εμπίπτει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, (όπως διευκρινίζεται στο άρθ.5 παρ.3 της Απ.63234/12)
3. Δεν λαμβάνονται υπόψη οι πιθανές αλλαγές των υπόλοιπων ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής (κάλυψη, συντελεστής, κλπ)

Με γνώμονα τα ανωτέρω και επειδή η απόσταση από το όριο της οδού στους οικισμούς χωρίς σχέδιο σύμφωνα με το ΠΔ/209/98 (ΦΕΚ/169/Α/98) (άρθ.2 παρ.2) εξομοιούται με την έννοια της ιδιωτικής πρασιάς και όχι του Δημόσιου κοινόχρηστου χώρου, η άποψή μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης στο συγκεκριμένο νομίμως υφιστάμενο κτίριο.

Έγγρ.58303/28-12-12 ΔΟΚΚ: Αλλαγή χρήσης Ιδιωτικών γυμναστηρίων.

Α. Εφόσον το ΠΔ/219/06 «Περί καθορισμού των όρων και των προϋποθέσεων ίδρυσης και λειτουργίας Ιδιωτικών Γυμναστηρίων ή ιδιωτικών σχολών εκμάθησης αθλημάτων» (ΦΕΚ/221/Α) απαιτεί ως δικαιολογητικό την επικύρωση των σχεδίων από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, η εν λόγω Υπηρεσία θα ελέγχει κατά πόσον απαιτείται νέα άδεια δόμησης ή ενημέρωση αυτής και θα θεωρεί τα σχέδια, τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων του νόμου.

Β. Στα ως άνω κτίρια ή τμήματα αυτών που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν.4014/11, για τη χορήγηση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, θα ακολουθείται η διαδικασία της παρ.Β.3 της Εγκ.1/12.

Απόφ.63234/19-12-12 άρθ.5: Σημειώνεται ότι το άρθρο 5 ισχύει μόνον σε περιοχές εντός σχεδίου και σε οικισμούς προ του 1923 στερούμενους ρυμοτομικού σχεδίου.

παρ.2: Μέχρι την εφαρμογή της Ταυτότητας κτιρίου, απαιτείται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης για τυχόν τροποποιούμενες επί μέρους μελέτες, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1.στ και 1.ζ.

Επισημαίνεται ότι όταν στα σχέδια της οικοδομικής αδειας αναγράφεται η χρήση «κατάστημα», η χρήση αφορά στις εμπορικές επιχειρήσεις, ενώ οι λοιπές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν θεωρούνται «καταστήματα», λόγω του ότι η άδεια δόμησης εκδίδεται με άλλες προϋποθέσεις. Σημειώνεται ότι τα εμπορικά καταστήματα και τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (αναψυκτήρια, εστιατόρια κ.λ.π) αποτελούν διακριτές κατηγορίες χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. Β του Π. Δ/τος 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'/87) και του «Κτιριοδομικού Κανονισμού»(ΦΕΚ 59/Δ'/3-2-89). Επομένως απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης «καταστήματος» σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (πχ. εστιατόριο – αναψυκτήριο).

παρ.3: 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.

ΑΡΘΡΟ 23 Υφιστάμενα κτίρια

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

Είναι παρεμφερές με το άρθρο 23 του ΓΟΚ '85 για τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια και τις προσθήκες.

1.Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση **και σύμφωνα με τους όρους αυτής,**

β) αν έχει νομιμοποιηθεί **με το εδαφ.5 της παρ.8 του Αρθ-8 του Ν-1512/85 ή την παρ.3 του Αρθ-22 του Ν-1577/85, όπως τροποποιήθηκε με το Ν-2831/00 ή την παρ.2 του Αρθ-26 του Ν-4014/11,**

γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του ΠΔ/23-10-28 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ΝΔ/16-8-23 για τις εντός σχεδίου περιοχές,

δ) αν προϋφίσταται του ΒΔ/9-8-55 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Ν-1337/83 και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες,

ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,

στ) 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.**

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παρ.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:

α) Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.

β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.

γ) Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κασιχύνουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή/ και εμποδιζόμενα άτομα.

- Για επιμέρους στοιχεία του υπάρχοντος που δεν υπήρχαν κανονισμοί όταν κατασκευάσθηκε, κατά τη μελέτη της προσθήκης

είναι προαιρετική η επιλογή να εφαρμοσθούν οι νέοι κανονισμοί

- φύτευση, στάθμευση, πυρασφάλεια (πλην των δ/ξεων για ΑμεΑ)

3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

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.

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, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.

- **Κατά την προσθήκη οι διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται μόνο για το τμήμα του υπόλοιπου συντελεστή δόμησης ενώ για το υπάρχον εφαρμόζονται μόνο για τις περιπτώσεις των παρ.6.δ, ε & ιδ του άρθρου 11, (και οι διατάξεις για τα ΑμεΑ) και μόνο όταν στο υπάρχον δεν υπάρχει αυθαίρετη δόμηση**

Η έννοια της παραγράφου 3.β. του άρθρου 23 είναι ότι

επιτρέπεται η προσθήκη να εκτείνεται σε όλο το περίγραμμα του υπάρχοντος, εάν είναι νόμιμα υφιστάμενο,

αλλά στο τμήμα που παραβιάζει το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου,

(τις ισχύουσες σήμερα αποστάσεις από τα όρια)

επιτρέπεται μόνο ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής και δεν επιτρέπεται νέος φέρων οργανισμός.

Τακτοποιημένοι χώροι με το Ν.4014/11 (του ίδιου ιδιοκτήτη) προσμετρώνται στα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος κλπ). Υπέρβαση των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών μπορεί να γίνει σε περιπτώσεις οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας που έχει συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του Ν-4014/11 όπου για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών δεν λαμβάνονται υπόψη οι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας κατασκευές που έχουν εκτελεστεί από άλλο συνιδιοκτήτη, αρκεί να έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του Ν-4014/11. -Έγγρ.37018/30-10-2012 ΔΟΚΚ

Αποφ-19021/96 Μερική Αποδοχή της με Γνωμ.494/95 ΝΣΚ που αφορά ανάκληση σήματος διακοπής οικοδομικών εργασιών: Ως προς το δεύτερο ερώτημα (**δεν έγινε αποδεκτή η Γνωμοδότη.**) έχουν εφαρμογή τα αναφερόμενα στην παρ.5 της Εγκ.175/83. **Το Εγγρ-36860/461/22-9-95 μας ανακαλείται.**

Εγγρ-32692/92 ΣτΕ-1484/91: Η Αποφ.1484/91 του ΣτΕ αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ήδη κριθεί κατεδαφιστέες από την Διοίκηση **ανακλύποντας έτσι υποχρέωση της Διοίκησης να εκτελέσει την δική της απόφαση (κατεδάφιση των αυθαιρέτων)** και να μην καταλογισθεί έτσι η αυθαιρεσία του συνιδιοκτήτη και η αδράνεια της Διοίκησης στον μη αυθαιρετούντα ιδιοκτήτη.

Δυνατότητα χρήσης των διατάξεων του ΝΟΚ σε υφιστάμενα κτίρια

Η παρ.2.γ. του άρθ.23, ρυθμίζει τη δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ στις προσθήκες, και προκύπτει ότι σε περίπτωση προσθήκης αφαιρούνται από το συντελεστή δόμησης:

-Όλες οι περιπτώσεις της παρ.6 του άρθ.11 για το τμήμα του υπολοιπούμενου συντελεστή δόμησης που προστίθεται (δλδ μόνο όταν υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης), ενώ

-Για το υπάρχον εφαρμόζονται μόνο οι περιπτώσεις των παρ.6.δ, 6.ε & 6.ιδ, δηλαδή αφαιρούνται από το συντελεστή τα κοινόχρηστα και μη κλιμακοστάσια και τα πατάρια, αλλά μόνο όταν στο υπάρχον δεν υπάρχει αυθαίρετη δόμηση.

-Επιπλέον στην περίπτωση αυτή, είναι δυνατόν να γίνει τροποποίηση και σε τμήμα του υπάρχοντος και να υπαχθεί στις διατάξεις του ΝΟΚ. πχ μπορεί να υπαχθεί το υπόγειο μιας κατοικίας στο άρθ.11 παρ.6.ι, με αλλαγή της χρήσης του από βοηθητική σε κύρια, δεδομένου ότι αυτή η αλλαγή χρήσης εντάσσεται στις προσθήκες και σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.2.γ. μπορεί να γίνει χρήση "των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης", δηλαδή μπορεί να προστεθεί συντελεστής στο υπόγειο, με τις διατάξεις του ΝΟΚ

-Για να αφαιρεθεί ο συντελεστής των υπαρχόντων κλιμακοστασίων πρέπει να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή για προσθήκη.

-Υπάρχει η δυνατότητα να ελεγχθούν τα αυθαίρετα κτίρια είτε με τις διατάξεις του χρόνου κατασκευής τους ή τις σημερινές. Πλην όμως για να ελεγχθεί με τις σημερινές, **θα πρέπει το υπάρχον κτίριο να καλύπτει το σύνολο των διατάξεων που ισχύουν σήμερα**, κάτι το οποίο είναι εξαιρετικά σπάνιο έως αδύνατον.

-Κτίρια που είναι νομίμως υφιστάμενα, δεν υπάρχει καμία περίπτωση να χαρακτηρισθούν ως αυθαίρετα, επειδή άλλαξε το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής.

-Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή

Για προσθήκη κτιρίου σε οικοπέδο που υπάρχει κάθετη συνιδιοκτησία και ο συνιδιοκτήτης έχει αυθαίρετα, καθ' υπέρβαση του συντελεστή, που δεν τακτοποιήθηκαν με το Ν.3843/10 ή το Ν.4014/11, η άδεια χορηγείται μόνο μετά τη νομιμοποίηση ή την κατεδάφιση των αυθαιρέτων ή μετά τον χαρακτηρισμό τους & εφόσον υπολογισθούν στο συντελεστή δόμησης, με εξαίρεση μόνο για τα συνιδιόκτητα σύμφωνα με το άρθ.11 παρ.3 και το άρθρο 12 παρ.2

Εφόσον υπάρχει σε ακίνητο υπέρβαση, δηλαδή αυθαίρετο κτίσμα (όπως είναι το «κλείσιμο» ημιυπαίθριων χώρων), δεν μπορεί από τους ιδιοκτήτες να ζητηθεί, αλλά ούτε και να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια για την κατασκευή επιπλέον τετραγωνικών μέτρων στο ίδιο ακίνητο. (δηλαδή πρέπει να προσμετρηθούν τα δηλωθέντα αυθαίρετα στον υπολοιπόμενο συντελεστή) - ΣτΕ 1971/12

-παρ.4. Επιτρέπεται η ενίσχυση του φέροντος οργανισμού με φέροντα στοιχεία που μπορούν να είναι μέσα στις αποστάσεις Δ ή δ ή και στην πρασιά ή ακόμη και έξω από την ΟΓ κατά 30 εκ.

- παρ.5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών 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 διαρρυθμίσεις.

Εγκ.9/12: Οδηγίες για τα στοιχεία που θα υποβάλλονται για την έκδοση Άδειας Δόμησης, μέχρις ότου εκδοθεί το ΠΔ του άρθ.9 παρ.6 του ν.4030/11 για την απαιτούμενη Μελέτη Προσβασιμότητας

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.23 παρ. 1γ: Διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

α) ως νομίμως υφιστάμενο σε εντός σχεδίου περιοχή, θεωρείται το κτίριο που προϋπάρχει του διατάγματος ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και με την προϋπόθεση ότι τούτο έχει κατασκευαστεί πριν τη δημοσίευση του νομοθετικού διατάγματος της 16.8.1923.

β) ως νομίμως υφιστάμενο σε εκτός σχεδίου περιοχή, θεωρείται το κτίριο που προϋπάρχει του διατάγματος της πιθανής ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και με την προϋπόθεση ότι τούτο έχει κατασκευαστεί πριν τη δημοσίευση του νομοθετικού διατάγματος της 23.10.1928.

παρ. 2γ

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 π.χ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.

παρ. 3β

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 προυφιστάμενου της 9^{ης}/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 2036 Β') καθώς και η Εγκύκλιος 40 (αρ. πρωτ. 57621/24-9-97) του ΥΠΕΧΩΔΕ «Προσθήκη καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΓΟΚ/85».

παρ. 5 (σε συνδυασμό με τις υπ' αριθμ. 13448/16-3-2012 και 13451/16-3-2012 Υ.Α (ΦΕΚ Α.Α.Π 116/9.10.2012)

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

Α) Συνένωση αυτοτελών ιδιοκτησιών εντός του ιδίου 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).

Έγγρ.50233/2-11-12: Προσθήκη καθ' ύψος σε κτίριο ή τμήμα του που έχει υπαχθεί στο Ν.4014/11, επιτρέπεται στα νομίμως υφιστάμενα και στα νομιμοποιούμενα τμήματά του, με την έννοια της ασφαλούς διατήρησης της προσθήκης μετά την τυχόν μελλοντική απομάκρυνση των αυθαιρέτων τμημάτων

Έγγρ.37018/30-10-12 Έκδοση οικοδομικών αδειών (προσθήκης) σε κτίρια με τακτοποιημένους χώρους

1. Κατά την έκδοση άδειας δόμησης προσθήκης δηλαδή ανέγερση νέας κατασκευής σε οικόπεδο ή γήπεδο όπου έχει ανεγερθεί κτίριο με αυθαίρετα τμήματα τα οποία έχουν

υπαχθεί στην αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα χρόνια του ν.4014/11, στο διάγραμμα δόμησης θα απεικονίζονται εκτός των νομίμων υφιστάμενων χώρων και οι «τακτοποιημένοι» χώροι, οι οποίοι όμως σύμφωνα με την Εγκ.1/2012 προσμετρούνται στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου (δόμηση, κάλυψη, ύψος, κ.λ.π).

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, υπέρβαση των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών μπορεί να γίνει μόνον στην περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (παρ.2 του άρθρου 24 του ν.4014/2011 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 51 παρ.2 του ν.4030/11) η οποία έχει συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν.4014/11, όπου «για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι κατασκευές που έχουν εκτελεστεί από άλλο συνιδιοκτήτη» και με την προϋπόθεση ότι οι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας αυθαίρετες κατασκευές του συνιδιοκτήτη έχουν δηλωθεί στον ν. 4014/11.

Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με άρθρο 23 παρ. 2.α και 3.α του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ), «Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.... Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.».

2. Κατά την έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης υφισταμένων κατασκευών, για το χρονικό διάστημα ισχύος του ν.4014/11, μπορούν σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 να εκδίδονται άδειες νομιμοποίησης για κατασκευές ή χρήσεις «για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ.3* του άρθρου 22 του ν.1577/1985 εφόσον καταβληθεί το παράβολο ... και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο.».

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.6 του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) ο έλεγχος της νομιμότητας γίνεται είτε με «**τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της...**».

* μετά την ισχύ του 4067/12 το έγγραφο θα έπρεπε να αναφέρεται στο άρθ.4 παρ.6, και όχι στην παρ.3 του άρθ.22 (ασχέτως του ότι αναφέρεται στο άρθ.26 παρ.2)

ΑΡΘΡΟΝ-6 Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς **[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]**

Κτίρια χαρακτηρισμένα διατηρητέα ή που έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους, εφόσον επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, λόγω επικινδύνου ετοιμορροπίας με το ΠΔ/13-4-29 ΦΕΚ/153/Α/29 "περί επικινδύνων οικοδομών", επιτρέπεται να ανακατασκευασθούν αλλά μόνο εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα όπως αντιστηρίξεις, υποστυλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις ΣτΕ 3183/1989 & ΣτΕ 4221/05 Πρωτόκολλο επικινδύνου διατηρητέου κτιρίου είναι δυνατόν να ανακληθεί για λόγους δημοσίου συμφέροντος, (όπως είναι η προστασία των αρχαιοτήτων και των λοιπών μνημείων -Αποφάσεις ΣτΕ 3183/1989

(7μελής), ΣτΕ 3905/03 & ΣτΕ 4221/05) και λόγω πλάνης των πραγματικών γεγονότων, εάν υπάρχει δυνατότητα άρσης της επικινδυνότητας χωρίς ολική κατεδάφιση, αλλά με ηπιότερα μέτρα, όπως μερική κατεδάφιση, αντιστήριξη, υποστύλωση, επισκευή. (σχετ. η γνωμ. ΝΣΚ 87/82). Η ανάκληση γίνεται με παραπομπή από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας, που διαβιβάζει τα στοιχεία περί της πραγματικής πλάνης στην τριμελή επιτροπή, η οποία μπορεί να ανασυσταθεί, χωρίς να είναι απαραίτητο να απαρτίζεται από τα ίδια μέλη. – άρθ.6 παρ.6 ΝΟΚ

Απόφ.63234/19-12-12

Άρθ.6 (Όμοια με τις Οδηγίες του έγγρ.32326/20-9-12 παρ.Β)

παρ.6.α Οι διατάξεις της παρ. 6.α 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 επικινδύνου 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 η 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 επικινδύνου 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 προωθηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία έκδοσης της Υπουργικής Απόφασης για την ανακατασκευή του κτιρίου (σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης και υποβολή του θέματος με μέριμα 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 / Δνση 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)

παρ. 6.β Οι διατάξεις της παρ. 6.β 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 επικινδύνου ετοιμορροπίας. Και για τις εν λόγω περιπτώσεις ισχύει η υποχρέωση εφαρμογής της διαδικασίας της παρ.2 του άρθ.21 του Ν.4030 /11 που αναφέρεται παραπάνω (παρ. 6.α). (Στην περίπτωση αυτή η ανακατασκευή γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 Δ' /88) μετά από έγκριση της μελέτης από το οικείο ΣΑ και έκδοση Άδειας Δόμησης (χωρίς να απαιτείται η έκδοση Υπουργικής Απόφασης).

Άρθ.6 παρ. 6.α και 6.β 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 λοιπής νομοθεσίας και νομολογίας.

Εξυπακούεται ότι στις περιπτώσεις επεμβάσεων πέραν της ανακατασκευής, όπως διαφοροποίησης της μορφής του κελύφους ή των όψεων του προστατευομένου αντικειμένου, κατασκευής νέου φέροντος οργανισμού από ωπλισμένο 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.3.γ του άρθρου 6 του Ν.4067/12 με έκδοση Υπ. Απόφασης.

ΑΡΘΡΟ 41 ΑΛΣΗ, ΔΑΣΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΕΝΤΟΣ ΑΥΤΩΝ, ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ

Η παρ.1 του Αρθ-49 του Ν-998/79 τροποποιείται ως εξής:

1.α. Υπό την επιφύλαξη των, στο Αρθ-48 παρ.1 του παρόντος νόμου και στο Αρθ-53 παρ.1 του Ν-4042/12 προβλεπομένων,

δεν επιτρέπεται η μεταβολή του κύριου προορισμού και η αναίρεση της λειτουργίας των εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής ζώνης ή εντός οικιστικής περιοχής κειμένων κοινοχρήστων εκτάσεων, οι οποίες καλύπτονται από δασική βλάστηση φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργημένη (πάρκα και άλση).

Η ως άνω απαγόρευση ισχύει επίσης:

α) **για τα πάρκα και άλση τα οποία χαρακτηρίζονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι χωρίς άλλο ιδιαίτερο χαρακτηρισμό, αλλά έχουν αποκτήσει εν τοις πράγμασι τέτοιο χαρακτήρα (πάρκου ή άλσους) και**

β) **για κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, που περιβάλλονται από τον οικιστικό ιστό χωρίς να έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, φέρουν δασική βλάστηση, φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργηθείσα και λειτουργούν εκ των πραγμάτων ως πάρκα και άλση.**

1.β. Στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας υπάγονται και τμήματα πάρκου ή άλσους, τα οποία φέρουν μη δασική βλάστηση συνδέονται όμως οργανικά με το σύνολο του πάρκου ή άλσους υπό την έννοια ότι συμβάλλουν στη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας του συνόλου.

1.γ. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται οι προδιαγραφές σύνταξης των μελετών διαχείρισης των πάρκων και αλσών. Οι ως άνω μελέτες εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Της έγκρισης αυτής προηγείται θετική γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού όπου αυτή απαιτείται για λόγους προστασίας των αρχαιοτήτων ή κηρυγμένων μνημείων δυνάμει των διατάξεων του Ν-3028/02

1.δ. Η διάταξη της παρ.6 του Αρθ-71 του Δασικού Κώδικα (ΝΔ-86/69), η οποία προστέθηκε στο άρθρο αυτό με την παρ.8 του Αρθ-4 του Ν-3208/03*, ισχύει αναλόγως και για τα πάρκα

και άλση, νοουμένου, αντί του αναφερομένου στην ως άνω διάταξη Υπουργού Γεωργίας, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ).

1.ε. Υφιστάμενα κτίρια και υποδομές εντός πάρκων και αλσών χωρίς έγκριση εξαιρούνται της κατεδάφισης, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις της ως άνω διάταξης της παρ.6 του Αρθ-71 του Δασικού Κώδικα και της προβλεπομένης στη διάταξη αυτή υπουργικής απόφασης και εφόσον οι οικείοι ΟΤΑ εξασφαλίσουν εντός τριών (3) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος τις απαιτούμενες από την κείμενη νομοθεσία εγκρίσεις.

1.στ. Κτίρια, εγκαταστάσεις και υποδομές που πραγματοποιήθηκαν από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού σε εκτάσεις των παρ.1 και παρ.1α του παρόντος κατά παρέκκλιση της κείμενης νομοθεσίας εξαιρούνται της κατεδάφισης.

1.ζ. Τυχόν πράξεις της διοίκησης που εκδόθηκαν για την προστασία των εκτάσεων των παρ.1ε και παρ.1στ του παρόντος άρθρου ανακαλούνται.

ΣΤΕ-974/05 Τμήμα Ε : Το Άλσος Νέας Φιλαδέλφειας αποτελεί δάσος /

Η συνολική του έκταση τελεί όχι μόνον υπό την προστασία των αλσών, αλλά και υπό το ειδικό καθεστώς που διεμόρφωσαν οι αλληπάλληλες πράξεις του Υπ. Γεωργίας. /το Διάταγμα του 1976 με το οποίο επετράπη εντός του Άλσους η χρήση κτιρίου, ως αναψυκτηρίου, είναι παράνομο.

- Άλση & πάρκα που βρίσκονται σε κοινόχρηστο χώρο εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού: επιτρέπεται η κατασκευή περιπτέρων, ήτοι μικρών κατασκευών και δεν νοούνται ως τέτοιες τα εστιατόρια και τα κέντρα διασκέδασης.

Μη νόμιμα επετράπη η ανέγερση αναψυκτηρίου στο Άλσος Νέας Φιλαδέλφειας

1.η. Αποφάσεις κήρυξης εκτάσεων ως δασωτέων ή αναδασωτέων που αφορούν πάρκα και άλση αίρονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατόπιν σχετικής εισήγησης της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας μετά τη δημιουργία ή αναδημιουργία της δασικής βλάστησης.

1θ. Έργα απαραίτητα για τη λειτουργία των περιαστικών δασών, πάρκων και αλσών που συντηρούν και εμπλουτίζουν τη βλάστηση, βελτιώνουν την αισθητική του τοπίου, εξασφαλίζουν την άνετη, ασφαλή κίνηση και εξυπηρέτηση των επισκεπτών και διευκολύνουν τη σωματική άσκηση, την αναψυχή και την πνευματική ανάταση του ανθρώπου δεν συνιστούν μεταβολή της κατά προορισμό χρήσης των εν λόγω περιαστικών δασών, πάρκων και αλσών. Ο τυχόν αναδασωτέος χαρακτήρας τους δεν εμποδίζει την ανάπτυξη των έργων αυτών.

ΣΤΕ-1589/99 η εκ του Αρθ-24 του Συντάγματος επιβαλλομένη προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων/ αποκλείεται η ένταξις δασικού οικοσυστήματος εντός οικιστικής περιοχής ή γενικού πολεοδομικού σχεδίου, ή σχεδίου πόλεως οικισμού, έστω και αν αυτή γίνεται υπό το πρόσχημα δημιουργίας κοινογρήστων χώρων διατηρούντων τον δασικόν των χαρακτήρα/κατά συνέπειαν τα Αρθ-49 παρ.2 του Ν-998/79 και Αρθ-2 του Ν-1512/85, διά των οποίων επιτρέπεται η ένταξις δημοσίου δάσους ή δασικής εκτάσεως εντός οικιστικής περιοχής, ως επίσης και η έγκρισις σχεδίου πόλεως οικισμού δημιουργηθέντος εντός δημοσίας δασικής εκτάσεως, είναι ανίσχυρα

ΑΡΘΡΟΝ-8 Ειδικές περιπτώσεις

[η παρ.3 Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου]

Είναι το παλιό άρθρο 29, για τα οικοπέδα στα ακραία σημεία του σχεδίου.

1.α. Κατ' εξαίρεση των παρ.48, παρ.49, παρ.53, παρ.76 του Αρθ-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-1337/83 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.

Για τους όρους και τον τρόπο δόμησης βλέπε παρ.1.β & παρ.2.

Με τη νέα διατύπωση θεωρούνται ΟΤ και τα εξ ολοκλήρου ανοικτά ΟΤ τα οποία βρίσκονται έναντι του τελευταίου ΟΤ, μέχρι το όριο του σχεδίου και τα οποία μέχρι τώρα θεωρούντο εκτός σχεδίου

Οικόπεδα που βρίσκονται στο όριο του σχεδίου άρθρο 8 παρ.1.β.: Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω ΟΤ και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, οικοδομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ΝΔ/17-7-23.

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 ΝΔ/17-7-23 με τη διαδικασία του Αρθ-3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς

ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.9β του Αρθ-25 του Ν-2508/97.

Άρθρο 8 παρ.2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα ΟΤ, 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 ΟΤ που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 13-3-1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε ΟΤ με την έννοια της παραγράφου 49 του Αρθ-2 του νόμου αυτού ή της παραπάνω παρ.1, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού, 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 ΟΤ.

Οι ιδιοκτησίες αυτές οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που ισχύουν για το απέναντι ΟΤ, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τα οριζόμενα στο Αρθ-6 του Ν-1337/83, όπως ισχύει (δηλαδή το 0,80).

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. δεν απαιτείται έγκριση Δασαρχείου 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.

3. 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.

[η παρ.3 εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου]

Για τα Προσφυγικά οικοπέδα παραχωρηθέντα από το ΥΚΥ, ισχύει το άρθ.8 παρ.4 & υπάρχει δυνατότητα εφαρμογής του άρθ-25 Ν.1337/83:

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, 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 Αρθ-25 του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει. Οικόπεδα 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.

ΑΡΘΡΟΝ-9 Δουλείες σε ακίνητα

[Εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

Είναι πανομοιότυπο το παλιό άρθρο 25, του ΓΟΚ '85.

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 δίοδου, 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.

➤ **Επισημάνσεις:**

- Η έννοια της Δουλείας ορίζεται με το άρθ.1118 του ΑΚ: «Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ άλλου ακινήτου, που να του παρέχει κάποια ωφέλεια (πραγματική δουλεία)» - Άρθρα 1118 ως 1141 ΑΚ
(ενώ στις προσωπικές δουλείες εντάσσεται γενικά το δικαίωμα της επικαρπίας – Άρθρα 1142 ως 1191 ΑΚ)
 - Η δουλεία συνιστάται με συμβόλαιο ή με χρησικτησία
 - Στους κοινόχρηστους χώρους δεν νοείται δουλεία ή χρησικτησία,
 - Οι ρυθμίσεις του άρθρου για τις Δουλείες ισχύουν μόνο εντός σχεδίου & σε οικισμούς και είναι ρυθμίσεις οι οποίες είχαν ορισθεί όμοια με το ΓΟΚ '85 & με το ΓΟΚ '73
- Για τις εκτός σχεδίου περιοχές τα θέματα δουλείας επιλύονται μόνο από τις διατάξεις του Αστικού κώδικα

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

ΝΟΚ Άρθρο 3 Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών:

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

Α: 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 B: A=0.5 για $1 < B \leq 2$, A=0.8 για $2 < B \leq 3$, A=0.9 για $3 < B \leq 5$, A=1 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.

Και διαφορετικά:

A = 0,5 αν B > του 1 ως 2

A = 0,8 αν B > του 2 ως 3

A = 0,9 αν B > του 3 ως 5

A = 1 αν B > του 5

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

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

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

α) των Δήμων του Νομού Αττικής και

β) των αναφερόμενων στο Αρθ-1 παρ.2 του Ν-1561/85 (ΦΕΚ-148/Α/85), Δήμων του Νομού Θεσσαλονίκης, όπως και στις δύο περιπτώσεις, καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του Ν-2539/97 (ΦΕΚ-244/Α/97), και οι οποίοι είχαν κατά την απογραφή του 1991 πληθυσμό μεγαλύτερο των 25000 κατοίκων,

και γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Βόλου, Νέας Ιωνίας Μαγνησίας, Ιωαννίνων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του Ν-2539/97,

και (τα οικοπέδα σε καθεμία από τις υπό α, β και γ περιπτώσεις)

δεν emπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το emβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες κατά περίπτωση προϋποθέσεις

και σε κάθε περίπτωση με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του B/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 AX10%,

δίνεται το κίνητρο:

- ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά AX10%.

β. Με τις προϋποθέσεις:

- ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά

AX15%,

- **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 AX15%.**

**Άρθ.2 παρ.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.*

N-4002/11 ΦΕΚ-180/A/11 Άρθ.10: προβλέπει την Απόσυρση παλαιών **τουριστικών καταλυμάτων της παρ.1Α του Αρθ.2 του Ν.2160/93, και προωθείται η άμεση πιλοτική εφαρμογή του μέτρου σε μία η δύο περιοχές για:**

α) Ξενοδοχεία κλασικού τύπου.

β) Ξενοδοχεία τύπου MOTEL.

γ) Ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων.

Κίνητρο για την υπαγωγή στις διατάξεις είναι το δικαίωμα χρήσης συντελεστή δόμησης έως 0,1 για τη δημιουργία νέων τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων ή κατοικιών, οι οποίες θα συνοδεύονται υποχρεωτικά και από μία, εγκατάσταση ειδικής τουριστικής υποδομής

γ. Με τις προϋποθέσεις:

- **ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά AX20%,**

- **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 AX20%**

*με την παρ.2 προβλέπεται ότι μπορεί να εκδοθεί ΠΔ για την απόδοση επιφάνειας σε δημόσια χρήση

δ. Με τις προϋποθέσεις:

- **ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά AX25%,**

- **απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση* επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης,**

- **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 ΑΧ25%.

*με την παρ.2 προβλέπεται ότι μπορεί να εκδοθεί ΠΔ για την απόδοση επιφάνειας σε δημόσια χρήση
-απόδοση επιφάνειας σε δημόσια χρήση απαιτείται μόνο για τις περιπτώσεις γ & δ
(Αύξησης της επιτρεπόμενης δόμησης / ΣΔ)

NOK Άρθ.2 Παρ.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.

Άρθρο 27 παρ.3 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης:

Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του Αρθ-10 όσο και του Αρθ-25

η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.

Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το Αρθ-15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης.

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 1,5 μ..

Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1,5 μ., η μια 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.

Σε 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.

Διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του ΣΑ

-*παρ.2: για την απόδοση επιφάνειας σε δημόσια χρήση μπορεί να εκδοθεί ΠΔ

ε. Για τις ανωτέρω περιπτώσεις 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, εξαντλουμένων των όρων και περιορισμών δόμησης.

Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με $B > 5$ οι διατάξεις των ανωτέρω περιπτώσεων α, β, γ, δ εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

στ. Όταν τα οικόπεδα των παραπάνω περιπτώσεων α, β, γ, δ δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων εκ των οποίων τουλάχιστον το ένα 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. - σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητα από το B

ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τουλάχιστον 4.000 τμ με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του προκύπτοντος 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 AX35% 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.

Η μειωμένη κάλυψη υπολογίζεται στο σύνολο της επιφάνειας του αρχικού οικοπέδου

Το εναπομένον οικόπεδο είναι ίσο με τη μειωμένη κάλυψη

η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3000 τμ, **κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος σδ της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1.6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο.** Η παρούσα 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.

Προσοχή: Με το δεδομένο ότι στις νέες εντάξεις ο μέγιστος συντελεστής είναι 0,80, προκύπτει ότι ίσως η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται σε νεοεντασσόμενες ή νεοενταχθείσες περιοχές (μετά το ν.1337/83), εκτός αν πρόκειται για περιοχές ή χρήσεις που προβλέπονται από το άρθρο 18 του ν.2508/97 ή για Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE) του άρθρου 22 του ν.2508/97 ΦΕΚ 124 Α'

2. Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν την έκδοση της άδειας δόμησης. **Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παρ.1 και παρ.2 του παρόντος.**

- η έννοια του χώρου που τίθεται σε κοινή χρήση αλλά παραμένει στην ιδιοκτησία είναι πρωτόγνωρη (άρθρο 2 παρ.58) και θα κριθεί στο μέλλον εάν ευσταθεί.

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.

4. Για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παρ.1, επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ΑΡΘΡΟΝ-25 Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης

-ισχύει σε όλη τη χώρα, χωρίς τους περιορισμούς του άρθρου 10

1. Όταν το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακή κατηγορία Α+ σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ και με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, και μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και ΑΠΕ, **τότε δίνεται κίνητρο αύξησης του σδ κατά 5%.**

οι επεμβάσεις που απαιτούνται κατά το σχεδιασμό των κτηρίων ώστε να οδηγηθούν σε κτήρια Α+ ενεργειακής κατηγορίας είναι ιδιαίτερα δαπανηρές

2. **Ειδική αύξηση του σδ κατά 10%** προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα **εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση.** Τα κτίρια αυτά θα πρέπει να παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 kWh/m²/έτος. Η όλη ενεργειακή μελέτη θα πρέπει να εκπονείται συμφώνα με τον ΚΕΝΑΚ, και είναι δυνατόν να συμπληρώνεται με ειδικά υπολογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από την προσομοίωση του κτιρίου με αναγνωρισμένα διεθνώς υπολογιστικά εργαλεία ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων. Πρέπει αναγκαστικά να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ΑΠΕ. Παράλληλα, πρέπει να τεκμηριώνεται η εξαιρετική περιβαλλοντική τους απόδοση με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης, (Environmental Assessment Method), όπως το LEED ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία.

Οι διατάξεις του άρθ.10 που ακολουθούν είναι παρεμφερείς με τις διατάξεις των άρθρων 12 & 13 του ΓΟΚ '85 για την ενοποίηση των ακάλυπτων, οι οποίες σχεδόν δεν εφαρμόστηκαν.

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 66% 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 παρ.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 σδ με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του δήμου.

Με τα άρθρα 8 ως και 17 του Ν.2508/97, προβλέπονται επίσης χρηματοδοτικά μέσα και ειδικά κίνητρα για την αναμόρφωση και ανάπλαση προβληματικών περιοχών.

Οι ρυθμίσεις των παρ.5, 6 & 7.α, β, γ του άρθρου 10 μπορούν να ενταχθούν στις διατάξεις και τις διαδικασίες του Ν.2508/97, εφόσον συντρέχουν τα κριτήρια του άρθρου 8 παρ.3 αυτού:

μεγάλες πυκνότητες, έλλειψη κοινόχρηστων, αισθητική και λειτουργική υποβάθμιση,

δ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παρ.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.

-Πρόκειται για ευρύτατη εξουσιοδότηση άνευ όρων και ορίων

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-2539/97 (ΦΕΚ-244/Α/97) οι οποίοι δεν περιλαμβάνονται στην παρ.1 του παρόντος και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ.1 έως παρ.4 του παρόντος.***

Απ.63234/12 Άρθ.10: 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) συνοδεύει πίνακας Excel. Ειδικότερα διευκρινίζονται τα παρακάτω:

παρ.1β & 1δ: Η απόσυρση κτιρίου για την εφαρμογή του άρθ.10 βεβαιώνεται 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 άρθ.16 του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1,5 μ., η μία πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου έτσι ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του μήκους της.

παρ.1ζ: Στην περίπτωση αρτίων κατά κανόνα οικοπέδων εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ 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.

παρ.1η 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 βραβείων, για μελέτες ή για σχέδια ιδεών κάθε αξιολογού τεχνικού έργου του Δημοσίου ή των Νομικών προσώπων της παρ.9 του άρθ.1 του ν. 3316/2005, όπως εκάστοτε ισχύει.

παρ.1α, παρ.1β, 1γ και παρ.1δ (σε συνδυασμό με παρ.2α άρθρου 17)

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.

Άρθ.10 παρ.2 και παρ.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 οικοπέδο (δηλ. πριν την απόδοση σε κοινή χρήση τμήματος αυτού) παραμένουν εσαεί στο απομειωμένου εμβαδού οικοπέδο, 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. *Πράσινο & Αστικός εξοπλισμός-Προσωρινές κατ. άρθ.21 παρ.1?*

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.

Στοιχεία των κτιρίων &

Όροι Δομικής αξιοποίησης οικοπέδων & γηπέδων

NOK Άρθ.2 παρ.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.

NOK Άρθ.2 παρ.36: Κατασκευές πλήρωσης είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων. -Η φέρουσα κατασκευή μπορεί να είναι από οποιοδήποτε υλικό (μπετόν , σίδηρο, Ξύλο, πέτρα), εφαρμοζομένων κατά περίπτωση των κανονισμών που ισχύουν

- Για την ασφάλεια και αντοχή των κτιρίων, τόσο κατά τη διάρκεια της λειτουργίας τους

όσο και κατά τη διάρκεια της κατασκευής τους, τίθενται πρόσθετα κριτήρια με το άρθ.5 του ΚΚ (άρθ.348 ΚΒΠΝ)

-Για τις επικίνδυνες οικοδομές ισχύει το ΠΔ 13/22-4-1929 (άρθρα 421 ως και 433 του ΚΒΠΝ)

-Για την ενίσχυση τοιχοποιιών και των υφισταμένων οικοδομών, για προσθήκες καθ' ύψος, ισχύει το Αρθ.23 του ΝΟΚ & η Εγκ-40/97

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.55: *Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.*

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.87: *Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.*

-Για το συντελεστή υπογείων ισχύει το **άρθ.11 παρ.6.θ, ι & ια του ΝΟΚ**

-Δεν ορίζεται περιορισμός για το μέγιστο ύψος του υπογείου

-Το υπόγειο προσμετρά στον αριθμό των ορόφων αν έχει τις προϋποθέσεις κύριας χρήσης, ελεγχόμενο σε σχέση με την οριστική στάθμη του εδάφους, **σε κάθε σημείο των όψεων**

- Εκτός σχεδίου για τα υπόγεια ισχύουν οι περιορισμοί του άρθ.1 παρ.10 & 11 του ΠΔ 24-5-85 ΦΕΚ 270Δ' :

ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέρχει από το περίγραμμα του ισογείου, η δε **στάθμη της οροφής του** δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80* μ. **από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος**

ΑΡΘΡΟΝ-11 Συντελεστής δόμησης

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου, εκτός από την παρ.2 και τις παρ.βιγ, παρ.βιζ, παρ.βιστ για το Αρθ-19 όπως αναφέρεται σε αυτήν, και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, εκτός από την παρ.βιζ]

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.82: *Συντελεστής δόμησης (σδ) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.*

Με το άρθρο 11 καθορίζεται:

- γενικά τι μετρά στο συντελεστή, και

- ειδικά τι δεν μετρά,

και ενσωματώνονται ορισμένες διατάξεις του κτιριοδομικού.

Στην παρ.3 περιλαμβάνεται και η διάταξη για το συντελεστή δόμησης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας.

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.

παρ.2: *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. *[δεν ισχύει εκτός σχεδίου]*

3. Σε συνιδιοκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του Ν-1024/71 (ΦΕΚ-232/Α/71) 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 το σδ που ισχύει. Επιτρεπόμενη δόμηση = Εοικ χ σδ, εκτός ορισμένων περιπτώσεων.

5. Στο σδ 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.

–δεν είναι ημιυπαίθριοι και μετρούν στο συντελεστή

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. Πρέπει να τεκμηριώνεται στο Διάγραμμα Δόμησης η μη προσμέτρηση στο συντελεστή όλων των περιπτώσεων της παρ.6 του άρθ.11, και μεταξύ αυτών και των παρ.6.ιθ, παρ.6.κβ & 6.κ.στ.

Στο σδ 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 οικοπέδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

- με βάση το άρθ.2 παρ.6: η ανοικτή πλευρά τους πρέπει να είναι προς ΚΧ ή προς υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους, άλλως μετρούν στο σδ

Άρθρο 2 παρ.6: Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

Δεν είναι Η/Χ αν το άνοιγμά τους είναι προς τα διαμερή ανοίγματα ή προς άλλους ακάλυπτους που δεν έχουν τις προϋποθέσεις των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων. Ανοικτοί εξώστες επιτρέπονται προς τον ΚΧ και εντός των υποχρεωτικά ακάλυπτων τμημάτων και προς τους ΚΧ- άρθ.16 παρ.3

- Όταν δεν εξαντλείται η δόμηση, το ποσοστό τους θα υπολογίζεται στην πραγματοποιούμενη δόμηση

Απ.63234/12 Άρθ.11 παρ. 6.α.: Διευκρινίζεται ότι ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (π.χ. υποστύλωμα, τοιχίο, 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.

Απ.63234/12 Άρθ.11 παρ. 6.β.: Τα κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων, ελέγχονται ως προς τη θέση τους στο οικοπέδο, 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 μη προσβάσιμες επιφάνειες οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.

δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τμ ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τμ στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου κατοικίας που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίρια που δεν έχουν αυθαίρετη δόμηση και έχουν υπόλοιπο σδ το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη.

-Αυτονόητα δεν μετρά και η επιφάνεια του κλιμακοστασίου της προσθήκης.
- εφόσον ορίζεται η απαίτηση για υπόλοιπο συντελεστή, θα έπρεπε να έχει ορισθεί και ένα ελάχιστο μέγεθος ή κάποια κριτήρια

Παρά τη φραστική ασάφεια της παρ.2.γ. του άρθρου 23, προκύπτει ότι σε περίπτωση προσθήκης οι διατάξεις του ΝΟΚ

εφαρμόζονται μόνο για το τμήμα του υπολοιπούμενου συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των διατάξεων για τα ΑμεΑ, που εφαρμόζονται και στο υπάρχον) και ως προς το υπάρχον κτίριο εφαρμόζονται **μόνο για τις περιπτώσεις της παρ.6.δ, ε & ιδ του άρθρου 11,** και μόνο όταν στο υπάρχον δεν υπάρχει αυθαίρετη δόμηση.

Απ.63234/12 Άρθ.11 παρ. 6.δ.: στα 25 τ.μ. ανά όροφο συμπεριλαμβάνονται: η καθαρή επιφάνεια της κλίμακας, το φανάρι της, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και τα περιμετρικά τοιχία που το ορίζουν, καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από το πλατύσκαλο εμπροσθεν της κλίμακας (ίσου πλάτους με αυτήν, μη συμπεριλαμβανομένου του τελευταίου πατήματος που βρίσκεται σε ισοσταθμία με το πλατύσκαλο) και του ανελκυστήρα σε οριζόντια προβολή. Η συνολική επιφάνεια των πλατύσκαλων κλίμακας και ανελκυστήρα μπορεί να έχει πλάτος που ταυτίζεται με το μεγαλύτερο από τα πλάτη των πλατύσκαλων κλίμακας και ανελκυστήρα όπως καθορίζονται ανωτέρω. Στα 25 τ.μ. περιλαμβάνονται επίσης και τμήματα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου που τυχόν

εισέχουν στο χώρο του κλιμακοστασίου (όπως π.χ. τμήματα υποστυλωμάτων ή τοιχίων με πλάτος μεγαλύτερο του πλάτους του τοίχου που περιβάλλει το κλιμακοστ)
Οι διάδρομοι που οδηγούν σε επιμέρους ιδιοκτησίες και βρίσκονται σε συνέχεια του πλατύσκαλου της κλίμακας ή του ανελκυστήρα δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

Στο επίπεδο της εισόδου κτιρίων με κύρια χρήση κατοικίας, η ανωτέρω επιφάνεια προσαυξάνεται έως τα 40 τ.μ για τη δημιουργία ευρύχωρης εισόδου στο κτίριο ως και αποθήκης στην περίπτωση κτιρίου σε ΠΙΛΟΤΙΣ.

Η διάταξη της παρ. 6δ εφαρμόζεται μόνον για τα κλιμακοστάσια που είναι υποχρεωτικά από τον Κτ. Κανονισμό.-**άρθ.13 1 κλίμακα/500τ.μ ή ΠΔ/71/88**

Σε περίπτωση κτιρίου το οποίο έχει τόσο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο όσο και εσωτερική κλίμακα σε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία του (π.χ. πολυώροφο κτίριο με μεζονέτα), δεν προσμετρώνται στη δόμηση μόνον τα τετραγωνικά του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

ε. Η επιφάνεια έως 12 τμ συνολικά σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία όταν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο στο κτίριο.

Σε προσθήκες σε κτίρια της περίπτωσης αυτής που δεν έχουν αυθαίρετη δόμηση και έχουν υπόλοιπο σδ, η επιφάνεια της κλίμακας του υπάρχοντος κτιρίου και έως 12 τμ.

-Επομένως εσωτερική σκάλα μεζονέτας σε πολυκατοικία μετρά στο σδ και προφανώς αφορά και σε μονοκατοικίες

-Για την εσωτερική κλίμακα μονοκατοικίας αφαιρούνται συνολικά 12 τμ για, εφόσον η επιφάνειά της σε 2 ορόφους, μαζί με τα πλατύσκαλα, είναι > των 12 τμ, ή όση είναι, αν είναι μικρότερη.

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

Απ.63234/12 παρ.6.στ. : 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 οικοπέδο 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 πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ή και δόμησης του οικοπέδου.

-ΚΚ άρθ.13 Κλίμακες παρ.5. Σε κτίρια που εξυπηρετούνται με δύο ή περισσότερες κλίμακες, **προσμετρώνται μία κλίμακα για κάλυψη ανά 500 τμ.** Οι υπόλοιπες κλίμακες εφόσον εξυπηρετούν το αυτό τμήμα που εξυπηρετούν οι παραπάνω κλίμακες δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, θεωρούμενες κλίμακες κινδύνου.

η. Η επιφάνεια κατακόρυφων αγωγών ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50 τμ για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για το δροσισμό του κτιρίου.

Απ.63234/12 παρ.6.η και 6.κθ: Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου των κατακορύφων αγωγών εμβαδού τουλάχιστον 0,50τ.μ, εξυπηρέτησης

μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Ως διαμπερές 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 διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλασμένες ή με καμπύλες διαδρομές. Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο Σ.Δ. Από τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο. Τα διαμπερή ανοίγματα δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο.

θ. Υπόγειοι όροφοι για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτιρίων, καθώς και για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο ή και κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανώδομής του, σύμφωνα με το εδαφ.β της παρ.6 του Αρθ-17.

Αρθ.17 παρ.6.β Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο Αρθ-11:

-Για οικόπεδα εμβαδού έως και 300 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 300 τμ έως 600 τμ επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου 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 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου 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 600 τμ επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

ι. Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, 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 εξυπηρετεί κύριες χρήσεις του κτιρίου εφόσον όλος ή μέρος του αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σδ. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

- το ύψος του είναι ανάλογο με τη χρήση του.

NOK Άρθρο 2 παρ.87: Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Δεν ορίζεται περιορισμός για το μέγιστο ύψος του υπογείου

NOK Άρθρο 2 παρ.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.

Απ.63234/12 παρ.6.ι: Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος αποθηκών ίσος με την κάλυψη του κτιρίου. Οι αποθήκες που εξυπηρετούν την ανωδομή κατοικίας μπορεί να μοιράζονται σε περισσότερους του ενός υπογείους ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να είναι ίσο με την κάλυψη του κτιρίου.

Δεν προσμετράται στη δόμηση το 50% του υπογείου κατοικίας που λειτουργεί ως προσάρτημα της κατοικίας χωρίς να καλύπτει προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού. Στον υπολογισμό αυτό συμπεριλαμβάνονται και τυχόν βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας (χώρος υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσιο κλπ). Δεν συμπεριλαμβάνονται και δεν προσμετρώνται στη δόμηση τυχόν αποθήκες που βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο υπογείου.

Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιείται δεύτερος υπόγειος όροφος, το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης της κατοικίας αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου υπογείου.

Η έννοια του υπογείου νοείται όπως αναφέρεται στην παρ. 87 του άρθρου 2 και με την επιφύλαξη ανωτέρω στην παρούσα εγκύκλιο.

ια. Για κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει η άλλη χρήση,

ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση αυτού με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού.

Το υπόλοιπο 50% διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις αποθηκών εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα αυτών, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του υπογείου ορόφου σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Στις περιπτώσεις κτιρίων κτιρίων μικτής χρήσης και για την εξυπηρέτηση των κατοικιών της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον υπόγειος όροφος όπως ορίζεται στην παράγραφο ι'.

–αλλά προφανώς στην περίπτωση αυτή δεν μπορεί να αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα της κατοικίας

Απ.63234/12 παρ.6.ια: Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο μικτής χρήσης το 50% του υπογείου που έχει χρήση την ειδική χρήση του υπογείου χωρίς προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού ή αερισμού. Για παράδειγμα, ένα εστιατόριο που καταλαμβάνει όλο τον ισόγειο όροφο, μπορεί να έχει χώρους υπογείου κατά το 50% της κάτοψής του, όπως μαγειρεία, w.c, χώρο λειτουργίας εστιατορίου. Το υπόλοιπο υπόγειο διατίθεται για αποθήκες του εστιατορίου.

Ομοίως ισχύει και για τμήμα υπογείου ειδικής χρήσης, όπου το υπόγειο που αντιστοιχεί

στην κάτοψη ισογείου λειτουργεί κατά το 50% με τη χρήση ισογείου και το υπόλοιπο 50% διατίθεται για αποθήκες της ειδικής χρήσης. Το τμήμα ισογείου που είναι κατοικία αντιμετωπίζεται σύμφωνα με την παράγραφο βί.

Κάτω από τον όροφο υπογείου ειδικής χρήσης μπορεί να υφίσταται υπόγειος όροφος αποθηκών με επιφάνεια ίση με αυτήν της κάλυψης για την εξυπηρέτηση των κατοικιών της ανωδομής.

Το σύνολο των υπογείων αποθηκών κτιρίου μικτής χρήσης που εξυπηρετούν κατοικίες, δεν μπορούν να υπερβαίνουν την κάλυψη του κτιρίου.

Δεδομένου ότι ένα κτίριο μικτής χρήσης μπορεί να είναι και ειδικό κτίριο, η παρούσα παράγραφος ισχύει ομοίως και σε ειδικά κτίρια.

ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με το εδαφ.β της παρ.6 του Αρθ-17,

εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου της διαχείρισης και εξοικονόμησης νερού και των ΑΠΕ ή και Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (ξενοδοχεία), ο πρώτος υπόγειος όροφος για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων.

Απ.63234/12 παρ.6.ιβ: Στα ειδικά κτίρια δεν προσμετράται ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο για βοηθητική χρήση. Επίσης δεν προσμετράται ο πρώτος υπόγειος όροφος με κύρια χρήση για τις κατηγορίες κτιρίων που αναφέρονται, ανεξάρτητα των προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού.

ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., με ελαφρά κατασκευή 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.

[δεν ισχύει εκτός σχεδίου]

ΝΟΚ Άρθρο 2 παρ.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 - **Τίθεται το ερώτημα ποια απόσταση απαιτείται να έχει από το κυρίως κτίριο ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης με ελαφρύ στέγαστρο**

ιδ. 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.

Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίρια που δεν έχουν αυθαίρετη δόμηση και έχουν υπόλοιπο σδ, με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης.

NOK Άρθρο 2 παρ.28: 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.

- ισχύει για νέα και υπάρχοντα κτίρια που δεν έχουν αυθαίρετη δόμηση και έχουν υπόλοιπο συντελεστή.

-εφόσον ορίζεται η απαίτηση για υπόλοιπο συντελεστή, θα έπρεπε να έχει ορισθεί και ένα ελάχιστο μέγεθος ή κάποια κριτήρια

- Οι εσωτερικοί εξώστες - τα πατάρια με βάση το άρθρο 11 παρ.6.ιδ. δεν μετρούν στο συντελεστή έως το 10% της συνολικής δόμησης, αλλά πιθανότατα δεν ισχύει στους παραδοσιακούς οικισμούς ή στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, όπου ισχύουν ειδικές διατάξεις.

- **το ελάχιστο ύψος είναι ανάλογο με τη χρήση του χώρου**

- Σε περίπτωση που δεν εξαντλείται η δόμηση, το 10% θα υπολογίζεται στην πραγματοποιούμενη δόμηση

- Μετρούν στον υπολογισμό του σο

-Οι τοιχοποιίες είναι εύλογο να μετρούν τόσο στην επιφάνεια του υποκείμενου χώρου, όσο και στην επιφάνεια των παταριών ή της σοφίτας, και έτσι να υπολογίζεται το 70% ή το 50% (αυτό κάπως φαίνεται και στο υπόδειγμα του διαγράμματος δόμησης, ασχέτως κάποιων άλλων σημείων που είναι λάθος).

-Τμήμα των παταριών μπορεί να μετρά στο σ.δ., χωρίς υπέρβαση του 70%,

-το πιθανότερο είναι ότι δεν επιτρέπονται ημιυπαίθριοι ή εξώστες στο πατάρι, αφού είναι τμήμα εντός του υποκείμενου χώρου.

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.

NOK Άρθρο 2 παρ.81: Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

NOK Άρθρο 2 παρ.80: Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.

NOK Άρθρο 2 παρ.91: Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασης της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

NOK Άρθρο 2 παρ.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.

NOK Άρθρο 2 παρ.69: Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.

-Λόγω των διατάξεων που ισχύουν για τη Σοφίτα, προκύπτει ότι επιτρέπεται η ενσωμάτωση του ύψους της στέγης ανεξάρτητα από τη στάθμη που εξαντλείται ο συντελεστής

Για το ύψος των βοηθητικών χώρων εξακολουθεί να ισχύει το Άρθρο 8 παρ.1 & 2 του Κτιριοδομικού που ορίζει το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος για χώρους βοηθητικής χρήσης (2,20μ) –όπως και για τις σοφίτες και επίσης ορίζει τον τρόπο υπολογισμού, του μέσου ύψους των χώρων, αλλά χωρίς το ελάχιστο ύψος (τα 2,00μ ή τα 1,90μ)

ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα Αρθ-16, Αρθ-17 και Αρθ-19 του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά. [δεν ισχύει εκτός σχεδίου]

Αηλαδή δεν μετρούν στο συντελεστή δόμησης:

- Τα Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου, του άρθ.16
- Οι Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και οι περιφράξεις, του άρθ.17
- Οι Κατασκευές του άρθρου 19 που επιτρέπονται πάνω από το κτίριο

Άρθ.16 παρ.3: Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου μέχρι πλάτους 1/4 Δ ή 1/4 δ.

Παρ.5. Κλειστοί εξώστες (έρκερ) με τις προϋποθέσεις που ορίζονται

α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως.

β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ.

γ) επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και πάνω από 5,00 μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.

δ) επιτρέπονται εντός των πλαγίων υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ.

ε) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε συνέχεια κλειστών εξωστών.

ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS), εφόσον έχει:

α) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,

β) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω (+- 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,

γ) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης. - ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 μ.

Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τμ για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου. [δεν ισχύει εκτός σχεδίου και σε οικισμούς]

Για την πιλοτί πρέπει να διευκρινισθεί:

- Αν ο ελεύθερος χώρος της PILOTIS πρέπει να είναι ενιαίος, και συνεχόμενος με τους ακάλυπτους ή τους ΚΧ

Απ.63234/12 παρ.6.ιζ (σε συνδυασμό με το άρθ.11 παρ.3 & το άρθ.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 ελευθέρου 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 ελευθέρου χώρου pilotis ελέγχεται επί του ενιαίου πλέον κτιρίου των συνιδιοκτητών.

ιη. Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς όπως ορίζεται στο Αρθ-22.

ιθ. Η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 6 εκατοστών στις κατασκευές νέων κτιρίων.

- θα αφαιρείται όλο το πάχος της επιπλέον θερμομόνωσης, χωρίς τα 6 εκ.

Απ.63234/12 παρ.6.ιθ: Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε νέα κτίρια στα οποία το πάχος της θερμομόνωσης το οποίο προκύπτει από τις ισχύουσες διατάξεις και υπερβαίνει τα έξι εκατοστά δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

κ. 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.

Απ.63234/12 παρ.6.κ: Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν μελετηθεί με προγενέστερους του ν. 4067 κανονισμούς, τα οποία αναβαθμίζονται ενεργειακά με προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης κ.λ.π. Δεν προσμετρούνται στη δόμηση οι ανωτέρω προσθήκες για διάσταση αυτών μέχρι 15 εκ. και οι εν λόγω επιφάνειες μπορούν να εισχωρούν στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους.

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.

κβ. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, κλπ.

-Δεν τίθεται προϋπόθεση ελάχιστου πάχους, αλλά οπωσδήποτε πρέπει να τηρούνται οι ανάλογοι κανονισμοί στατικής επάρκειας

Απ.63234/12 παρ.6.κβ: Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά.

Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, **η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.**

κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τμ.

Απ.63234/12 παρ.6.κγ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 4 και παρ. 8): ...μπορεί να κατασκευάζεται μέσα στους υποχρεωτικά ακάλυπτους 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.

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 Αρθ-15. * μπορεί και μεγαλύτερη του 1.00μ

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 περίπτωση α της παρ.3* του Αρθ-31 του Ν-3937/11, αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων. * ανεξάρτητα κλίσης εδάφους

ΝΟΚ Άρθρο 2 παρ.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 χρήση.

- Δεν διευκρινίζεται εάν το υπόσκαφο μπορεί να είναι συνεχόμενο με υπόγειο κτιρίου

άρθ.12 παρ.4.στ.: δεν μετρά στην κάλυψη: Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς να υπερβαίνει το 70%,

επομένως δεν μπορεί να καταλαμβάνει όλο τον ακάλυπτο

Άρθ.17 παρ.7.ζ: επιτρέπονται και στην πρασιά σε οικόπεδα με κλίση τουλάχιστον 20%

Απ.63234/12 παρ.6.κδ: 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 2.00μ. 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 το δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως 2.00 μ. και επιφάνειας έως 2,00 τμ για κτήρια μίας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά 1,00 τμ ανά 5 κατοικίες και μέχρι 5,00 τμ μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή.

Η απαίτηση είναι εξαιρετικά υπερβολική

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

κζ. Η επιφάνεια (1,60X1,90) πρόβλεψης ανεγκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανεγκυστήρα.

Οι διαστάσεις προφανώς περιλαμβάνουν τον ΦΟ

Δεν μετρά στο συντελεστή η επιφάνεια (1,60X1,90) κατασκευής ανεγκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

σε κάθε όροφο, είτε κατασκευάζεται είτε όχι,

σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανεγκυστήρα –άρθ.11 παρ.6.κζ.

Ανεγκυστήρας για ΑμεΑ, απαιτείται

-σε κάθε περίπτωση που προβλέπεται κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και

-σε κάθε κτίριο που υπάρχουν χώροι ειδικής χρήσης πάνω από το ισόγειο (πχ γραφεία ή καταστήματα στον Α' όροφο ακόμη και όταν το κτίριο δεν χαρακτηρίζεται στο σύνολό του ως ειδικό κτίριο)

Δεν ισχύουν πλέον τα 9,00μ, του ΚΚ Απ.3046/89 Άρθ.29 παρ.1.1

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.

ΝΟΚ Άρθ.2 παρ.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 χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ.

Το αίθριο και τα διαμπερή ανοίγματα ανεξαρτήτως διαστάσεων:

- δεν μετρούν στο συντελεστή, και

- δεν μετρούν στην κάλυψη

εφόσον η στάθμη τους αρχίζει από το τελικά διαμορφωμένο έδαφος.

Επιτρέπονται εξώστες μέσα στο αίθριο εφόσον εξασφαλίζεται καθαρή η διάμετρος Δ, και η επιφάνειά του συμμετέχει για τον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης.

λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια).

ΝΟΚ άρθ.2 παρ.37: Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος χώρος **με ύψος έως 1,20 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας**, βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.11 παρ.6.α.: Διευκρινίζεται ότι ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (π.χ. 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.

παρ. 6.β.: 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.

παρ. 6.δ.: Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου διευκρινίζεται ότι στα 25 τ.μ. ανά όροφο συμπεριλαμβάνονται : η καθαρή επιφάνεια της κλίμακας, το φανάρι της κλίμακας, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και τα περιμετρικά τοιχία που το ορίζουν, καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από το πλατύσκαλο έμπροσθεν της κλίμακας (ίσου πλάτους με αυτήν, μη συμπεριλαμβανομένου του τελευταίου πατήματος που βρίσκεται σε ισοσταθμία με το πλατύσκαλο) και του ανελκυστήρα σε οριζόντια προβολή. Η συνολική επιφάνεια των πλατύσκαλων κλίμακας και ανελκυστήρα μπορεί να έχει πλάτος που ταυτίζεται με το μεγαλύτερο από τα πλάτη των πλατύσκαλων κλίμακας και ανελκυστήρα όπως καθορίζονται ανωτέρω. Στα 25 τ.μ. περιλαμβάνονται επίσης και τμήματα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου που τυχόν εισέχουν στο χώρο του κλιμακοστασίου (όπως π.χ. τμήματα υποστυλωμάτων ή τοιχίων με πλάτος μεγαλύτερο του πλάτους του τοίχου που περιβάλλει το κλιμακοστάσιο).

Οι διάδρομοι που οδηγούν σε επιμέρους ιδιοκτησίες και βρίσκονται σε συνέχεια του πλατύσκαλου της κλίμακας ή του ανελκυστήρα δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

Στο επίπεδο της εισόδου κτιρίων με κύρια χρήση κατοικίας, η ανωτέρω επιφάνεια προσαυξάνεται έως τα 40 τ.μ για τη δημιουργία ευρύχωρης εισόδου στο κτίριο ως και αποθήκης στην περίπτωση κτιρίου σε PLOTIS.

Η διάταξη της παρ. 6δ εφαρμόζεται μόνον για τα κλιμακοστάσια που είναι υποχρεωτικά από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

Σε περίπτωση κτιρίου το οποίο έχει τόσο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο όσο και εσωτερική κλίμακα σε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία του (π.χ. πολυώροφο κτίριο με μεζονέτα), δεν προσμετρούνται στη δόμηση μόνον τα τετραγωνικά του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

Ενδεικτικά παραδείγματα κλιμακοστασίων

παρ.6.ε: Η περίπτωση αφορά κυρίως συγκροτήματα αυτοτελών ανεξάρτητων ιδιοκτησιών (π.χ μεζονέτες εν σειρά οι οποίες δεν διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και έχουν ανεξάρτητη είσοδο με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας των ορόφων τους) και αποκλειστικά την επιφάνεια της εσωτερικής τους κλίμακας συνολικού εμβαδού έως 12 τ.μ. Η εφαρμογή της παρούσας δεν συναρτάται με την πιθανή πρόβλεψη ανελκυστήρα της παρ. κζ του παρόντος άρθρου.

παρ.6.στ. : 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.

παρ.6.η και 6.κθ: Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου των κατακορύφων αγωγών εμβαδού τουλάχιστον 0,50τ.μ, εξυπηρέτησης μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Ως διαμπερές 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 διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλαμένες ή με καμπύλες διαδρομές. Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο Σ.Δ. Από τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο. Τα διαμπερή ανοίγματα δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο.

παρ.6.θ: Δεν προσμετρώνται στη δόμηση όλοι οι υπόγειοι όροφοι στάθμευσης αυτοκινήτων .

παρ.6.ι: Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος αποθηκών ίσος με την κάλυψη του κτιρίου. Οι αποθήκες που εξυπηρετούν την ανωδομή κατοικίας μπορεί να μοιράζονται σε περισσότερους του ενός υπογείους ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να είναι ίσο με την κάλυψη του κτιρίου.

Δεν προσμετράται στη δόμηση το 50% του υπογείου κατοικίας που λειτουργεί ως προσάρτημα της κατοικίας χωρίς να καλύπτει προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού. Στον υπολογισμό αυτό συμπεριλαμβάνονται και τυχόν βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας (χώρος υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσιο κλπ). Δεν συμπεριλαμβάνονται και δεν προσμετρώνται στη δόμηση τυχόν αποθήκες που βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο υπογείου. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιείται δεύτερος υπόγειος όροφος, το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης της κατοικίας αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου υπογείου. Η έννοια του υπογείου νοείται όπως αναφέρεται στην παρ. 87 του άρθρου 2 και με την επιφύλαξη ανωτέρω στην παρούσα εγκύκλιο.

παρ.6.ια: Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο μικτής χρήσης το 50% του υπογείου που έχει χρήση την ειδική χρήση του ισόγειου χωρίς προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού ή αερισμού. Για παράδειγμα, ένα εστιατόριο που καταλαμβάνει όλο τον ισόγειο όροφο, μπορεί να έχει χώρους υπογείου κατά το 50% της κάτοψής του, όπως μαγειρεία, w.c, χώρο λειτουργίας εστιατορίου. Το υπόλοιπο υπόγειο διατίθεται για αποθήκες του εστιατορίου.

Ομοίως ισχύει και για τμήμα ισόγειου ειδικής χρήσης, όπου το υπόγειο που αντιστοιχεί στην κάτοψη ισόγειου λειτουργεί κατά το 50% με τη χρήση ισόγειου και το υπόλοιπο 50% διατίθεται για αποθήκες της ειδικής χρήσης. Το τμήμα ισόγειου που είναι κατοικία αντιμετωπίζεται σύμφωνα με την παράγραφο βι.

Κάτω από τον όροφο υπογείου ειδικής χρήσης μπορεί να υφίσταται υπόγειος όροφος αποθηκών με επιφάνεια ίση με αυτήν της κάλυψης για την εξυπηρέτηση των κατοικιών της ανωδομής. Το σύνολο των υπογείων αποθηκών κτιρίου μικτής χρήσης που εξυπηρετούν κατοικίες, δεν μπορούν να υπερβαίνουν την κάλυψη του κτιρίου.

Δεδομένου ότι ένα κτίριο μικτής χρήσης μπορεί να είναι και ειδικό κτίριο, η παρούσα παράγραφος ισχύει ομοίως και σε ειδικά κτίρια.

παρ.6.ιβ: Στα ειδικά κτίρια δεν προσμετράται ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο για βοηθητική χρήση. Επίσης δεν προσμετράται ο πρώτος υπόγειος όροφος με κύρια χρήση για τις κατηγορίες κτιρίων που αναφέρονται, ανεξάρτητα εκπλήρωσης των προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού.

παρ.6.ιζ (σε συνδυασμό με το άρθ.11 παρ.3 & το άρθ.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.

παρ.6.ιθ: Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε νέα κτίρια στα οποία το πάχος της θερμομόνωσης το οποίο προκύπτει από τις ισχύουσες διατάξεις και υπερβαίνει τα έξι εκατοστά δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

παρ.6.κ: Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν μελετηθεί με προγενέστερους του ν. 4067 κανονισμούς, τα οποία αναβαθμίζονται ενεργειακά με προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης κ.λ.π. Δεν προσμετρώνται στη δόμηση οι ανωτέρω προσθήκες για διάσταση αυτών μέχρι 15 εκ. και οι εν λόγω επιφάνειες μπορούν να εισχωρούν στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους.

παρ.6.κβ: Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά.

Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

παρ.6.κγ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 4 και παρ. 8): Δεν προσμετράται στη δόμηση η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας (ανελκυστήρα) οχημάτων έως και 25τ.μ., η οποία μπορεί να κατασκευάζεται μέσα στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου εκτός του προκηπίου (πρασιάς) με τις προϋποθέσεις του άρθρου 17.

παρ.6.κδ: Τα υπόσκαφα κτίρια με τις προϋποθέσεις που αναλύονται στην παρούσα διάταξη προσμετρώνται 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 2.00μ. 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. Ενδεικτικό Υπόσκαφο Κτίριο

παρ.6.κζ.: Δεν προσμετράται στη δόμηση η επιφάνεια φρεατίου 1,60X1,90μ. σε κτίρια, που προορίζεται για κατασκευή ανελκυστήρα 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.

άρθρο 12 Ποσοστό κάλυψης και Υποχρεωτικός ακάλυπτος

NOK Άρθ.2 παρ.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 Άρθ-12.

NOK Άρθ.2 παρ.67: Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

NOK Άρθ.2 παρ.61: Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη.

NOK Άρθ.2 παρ.3: Ακάλυπτος χώρος είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται.

NOK Άρθ.2 παρ.89: Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής και που διαμορφώνεται με την κατάλληλη

φύτευση ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο.

Άρθρο 17

παρ.2.α: **Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται,**

παρ.2.β.: **Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.**

παρ.2.γ.: **Το αίθριο συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου.**

παρ.2.δ.: **Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο επίπεδο εδάφους, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης**

Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου πρέπει:

- να είναι σε επαφή με ένα τουλάχιστον όριο ή πρόσωπο του οικοπέδου
- να έχει διαστάσεις τουλάχιστον $\delta \chi \delta$ ή $\Delta \chi \Delta$, με βάση το άρθρ.14
- να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου, και
- να παραμένει χωρίς επίστρωση τουλάχιστον κατά τα 2/3 ώστε να φυτεύεται -**άρθρ-23 παρ.1 ΚΚ** - δεν ισχύει εκτός σχεδίου

Στον υπολογισμό του υποχρεωτικά ακάλυπτου συμμετέχει και το αίθριο, αλλά υποχρεωτικός ακάλυπτος είναι μόνο αν έχει τις ως άνω προϋποθέσεις

Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν:

- οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, και
- η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο έδαφος
- **Οι πέργκολες εφόσον είναι ασκεπείς και προορίζονται για στήριξη φυτών μπορούν να κατασκευάζονται στην επιφάνεια του χώρου φύτευσης, χωρίς περιορισμό διαστάσεων και θέσης**

ΠΔ/3-8-87 ΦΕΚ-749/Δ/87 Παρ.2.β: **Ως μη στεγασμένος (υπαίθριος) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που ανεγείρεται το κτίριο.**

Στην περίπτωση αυτή το μέγιστο ποσοστό της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου που επιτρέπεται να καλυφθεί από το κτίριο και το χώρο στάθμευσης, **ορίζεται κατά 10% μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου** και μέχρι 80% (σήμερα 70%) κατ' ανώτατο όριο

Έτσι όταν τοποθετούνται θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο, τα 2/3 για την υποχρεωτική φύτευση **μπορούν να υπολογίζονται ως εξής:**

[Ε οικοπέδου – (Επιτρεπόμενο Ποσοστό κάλυψης + 10%) χ Εοικ] X 2/3

Επίσης στους ακάλυπτους χώρους επιτρέπεται

επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο Αρθ-11 παρ.6.θ, οι οποίοι δεν μετρούν στην κάλυψη και στο συντελεστή, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο εδαφ.β της παρ.6 του Αρθ-17 και σε συνάρτηση με το εμβαδόν του οικοπέδου:

Υπόγειοι ορόφοι για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτιρίων, καθώς και για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο ή και κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του

Άρθρο 12 ΝΟΚ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

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 και το ισχύον ποσοστό κάλυψης. *[οι τελευταίες λέξεις πρέπει να διαγραφούν ή*

να γραφτεί «ανεξάρτητα από το ισχύον ποσοστό κάλυψης»]

-Για τα 120τμ δεν αποσαφηνίζεται αν εφαρμόζονται παράλληλα οι υποχρεωτικές αποστάσεις, έστω και αν μειώνονται τα 120μ²

-ισχύει και σε νέες εντάξεις & δεν ισχύει για την οικογενειακή στέγη

β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτητως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

γ) Σε οικόπεδο, 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 αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου.

2. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του Ν-1024/71 (ΦΕΚ-232/Α/71) 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. 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 Αρθ-11 και από τους ανοικτούς ημιμπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

[Η παρ.3 εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου & σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

4. 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 φέρον στοιχείο.

β. Ανοιχτών εξωστών.

γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις ζ, ιγ, ιθ, κ, κα, κβ, κε, κστ, κη, της παρ.6 του Αρθ-11.

[Η παρ.4 εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου & σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

Πρόσθετα λοιπόν Δεν μετρούν στην κάλυψη:

ζ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται

ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., με ελαφρά κατασκευή ανοιχτός από όλες τις πλευρές, εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια [προσοχή εκτός σχεδίου μετρούν στο συντελεστή]

ιθ. Η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 6 εκ. στις κατασκευές νέων κτιρίων.

κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, 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 ΟΓ σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου,

κα. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

κβ. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του από

κε. Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων,

κστ. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ.

κη. Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.

δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα Αρθ-16 και Αρθ-17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

Δηλαδή δεν μετρούν στην κάλυψη:

- Τα Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου, του άρθρου 16

- Οι Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις, του άρθρου 17

ε. Αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων και εφόσον η στάθμη τους αργίζει από το τελικά διαμορφωμένο έδαφος.

ΝΟΚ Άρθρο 2 παρ.4. Ανοίγματα 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 υπαίθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.**

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.

- σχετικά το άρθρο 22

➤ Απαιτείται γωνία μεγαλύτερη ή ίση των 90⁰ μεταξύ των τοίχων ενός κτιρίου και μεταξύ των τοίχων του κτιρίου και των ορίων του οικοπέδου στην περιοχή του ακαλύπτου

- Η απαίτηση αυτή δεν ελέγχεται στην περιοχή της πρασιάς, που είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος, ανεξάρτητα από την υπάρχουσα γωνία μεταξύ ΟΓ & ορίου

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.12 παρ.1α Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70% προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια κτιρίου μέχρι 120 τ.μ.

παρ.1δ (σε συνδυασμό με το αρ.17 παρ. 2γ) Τα αίθρια συμμετέχουν στον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακαλύπτου αρκεί να επικοινωνούν με τα υπόλοιπα τμήματα που συμμετέχουν στον υπολογισμό αυτό μέσω κοινόχρηστου χώρου της οικοδομής.

παρ. 4α Οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο των τμημάτων (α,β,γ,δ,α) και (α',β',γ',δ',α') του ακαλύπτου 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.

ΑΡΘΡΟΝ-13 Συντελεστής Όγκου

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

ΝΟΚ Άρθρο 2 παρ.83: Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σο) 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.

➤ **Πρέπει να γίνει διάκριση μεταξύ της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης και του αριθμού (σο)**

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου σο εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:

$$\alpha) (σο) = 5,00 \times (\sigma\delta)^*,$$

όπου (σδ) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά: **κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους**

$$\beta) (σο) = 5.50 \times (\sigma\delta)^*,$$

κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50μ. Και ειδικά κτίρια.

* **νοείται ο αριθμητικός συντελεστής δόμησης**

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σο:

α) Προσμετρώνται:

- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης,
- ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων,
- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφ. β, δ, ε, ιδ, ιε, κζ, λ της παρ.6 του Αρθ-11**,
- ο χώρος της στέγης
- ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

****επομένως μετρούν στο σο και οι επιφάνειες:**

- β. των υπέργειων χώρων στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσεως στάθμευσης,
- δ. & ε. των κλιμακοστασίων που αφαιρούνται από το συντελεστή,
- ιδ. οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια)
- ιε. οι σοφίτες
- κζ. οι ανελκυστήρες για ΑμεΑ, και
- λ. τα κλειστά πατάρια

β) Δεν προσμετρώνται:

- όλες οι περιπτώσεις της παρ.6 του Αρθ-11 εκτός των περιπτώσεων β, δ, ε, ιδ, ιε, κζ, λ και εκτός των Η/Χ που προσμετρούν.

- Αξιοσημείωτο ότι δεν μετρούν στο συντελεστή όγκου και τα οριζόντια διαμπερή ανοίγματα, ακόμη και όταν είναι στεγασμένα, αφού δεν μετρούν στο συντελεστή.

Σε περίπτωση ανέγερσης ανεξάρτητων κτιρίων στο οικόπεδο με ύψη μικρότερα και μεγαλύτερα των 8,50 μ, κατ' αναλογία και κατ' ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στο άρθρο 9 παρ.10 του ΓΟΚ '85,

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.13 παρ. 2 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6 ιζ) :
Ο κλειστός χώρος της pilotis προσμετράται στον όγκο του κτιρίου.

ΑΡΘΡΟΝ-14 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

[Εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο με τη διευκρίνιση ότι η απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50 μ. ανεξάρτητα από το ύψος]

ΑΡΘΡΟΝ-3 Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

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

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

H: είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.

Ο ορισμός του Δ του άρθρου 3 όπως και το άρθρο 14 δεν ισχύουν εκτός σχεδίου, και είναι ένα θέμα που πρέπει να ρυθμιστεί για την απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο 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 Δ Δ από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή.
- Γενικά προκύπτει ότι, όταν απαιτείται απόσταση, το Δ εφαρμόζεται μόνο στα πίσω όρια, ενώ στα πλάγια όρια εφαρμόζεται το δ
 - Πχ στα διαμπερή οικόπεδα ή στα γωνιακά οικόπεδα

β) Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο.

- **Επομένως σε κάθε περίπτωση που υπάρχει δέσμευση λόγω ύπαρξης κτιρίου στο όμορο η απόσταση είναι $\delta = 2,50 + 0,05H$ αλλά προσοχή μόνο από το πλάγιο όριο και μόνο αν το όμορο κτίσμα έχει ανοίγματα**

γ) Όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλαγίων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.

- **Αλλά όταν δεν εφάπτεται πρέπει να απέχει Δ ή δ;**

Τυχόν εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση αυτή μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο με την προϋπόθεση να μην δημιουργούνται ανοίγματα σε όψεις του που έχουν μικρότερη απόσταση των υποχρεωτικών δ ή Δ από το όριο του οικοπέδου.

Επισημάνση: όπου αναφέρεται απαίτηση για «απόσταση», νοείται γεωμετρικά, δηλαδή η κάθετη απόσταση από σημείο σε ευθεία ή και η απόσταση με ακτίνα κύκλου, για κάποιες περιπτώσεις

δ) Όταν το όμορο οικόπεδο 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 δ.

- **Αλλά όταν δεν εφάπτεται πρέπει να απέχει Δ από το πίσω όριο και δ από τα πλάγια**

-**άρθ-28 Ν.1337/83: Η εντός σχεδίου ιδιωτική οδός ανήκει στο Δήμο και εφόσον είναι διατηρητέα με βεβαίωση του Δήμου, εφαρμόζεται το άρθ.14 παρ.1.δ του ΝΟΚ, δηλαδή το κτίριο τοποθετείται σε επαφή ή σε απόσταση δ, ελέγχεται το στερεό & επιτρέπονται ανοίγματα.**

Αν δεν είναι διατηρητέα τότε είναι προσκυρωτέα & αφήνουμε υποχρεωτικά δ ή Δ. (Εγκ. 80/88)

Όλες οι διατάξεις του άρθρου 14 ισχύουν και στους οικισμούς, αλλά με $\Delta = 2,50\mu.$,

όπως διευκρινίζεται με την παρ.3.ι. του άρθρου 1,

και όπως εξ άλλου ισχύει και για όλα τα κτίρια που έχουν ύψος μικρότερο των $8,50\mu.$, αλλά πρέπει να επισημάνουμε ότι

στους οικισμούς εφαρμόζοταν και ίσχυε πάντα η ελεύθερη τοποθέτηση

στ) Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.

- Εάν δεν εξασφαλίζεται σε κάθε θέση του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου κτίριο με διάσταση 9,0 μ.: **η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο όσο απαιτείται για εξασφάλιση των 9,0 μ.**

- εάν η απόσταση από το όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0μ.:

το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο,

ή σε απόσταση 1,0 μ. ή 1,30μ, για εξασφάλιση της προσπελασιμότητας για τα ΑμεΑ.

- Τα 9,0μ ελέγχονται από την ΟΓ και όχι από την τυχόν οπισθοχώρηση

ζ) Σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δΧδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, **με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου.**

-η παρ.1.ζ θέτει επιφύλαξη μόνο για την παρ.στ, ενώ θα πρέπει να υπερισχύουν και όλες οι άλλες παράγραφοι, εφόσον υπάρχουν οι προϋποθέσεις, πχ αν η εσωτερική γωνία δεν συνέχεται με ακάλυπτους.

η) Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ εφόσον μόνο ένα εκ των ομόρων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού.

Απ.63234/12: Για την εφαρμογή του εδαφίου (η) σε υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, διευκρινίζεται ότι η απόσταση Δ ή δ ορίζεται σε 2,50 μ., εκτός εάν από ειδικά διατάγματα προστασίας παραδοσιακών οικισμών ορίζεται διαφορετικά.

θ) Σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι Δ.

– θα έπρεπε να ορίζεται ότι το Δ πρέπει να είναι το Δ του ψηλότερου κτιρίου και ότι το κάθε κτίριο απέχει με το δικό του Δ από τα όρια και θα έπρεπε να ισχύει και εκτός σχεδίου

ι) Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σδ δεν ξεπερνά τα 8,50 μ.

- Σε περίπτωση κάθετης συνιδιοκτησίας, όταν από τη σύσταση επιβάλλεται απόσταση από το όριο της συνιδιοκτησίας, πρέπει να εξασφαλίζεται η απόσταση Δ, μεταξύ των ανεξάρτητων κτιρίων.

- Διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει κάποιος γενικός κανόνας

 - ή «φιλοσοφία» που να διέπει την τοποθέτηση των κτιρίων,

 - και έτσι οι περιπτώσεις τοποθέτησης των κτιρίων που ορίζονται με την παρ.1 του άρθρου 14, είναι αποσπασματικές και δεν καλύπτουν το σύνολο των περιπτώσεων που παρουσιάζονται στην πράξη,

 - Προκύπτει μάλιστα ότι οι περιπτώσεις αυτές θα είχαν νόημα μόνο ως ειδικές περιπτώσεις και εάν εξακολουθούσε να ισχύει ο γενικός κανόνας της ελεύθερης τοποθέτησης των κτιρίων, σύμφωνα με το άρθ.9 παρ.1 του ΓΟΚ/85,

 - το οποίο ισχύει σε επιμέρους θέματα, με βάση το άρθ.35, αλλά η γενική εφαρμογή του μπορεί να επιβεβαιωθεί μόνο από το υπουργείο.

Επιτρέπεται η επαφή νέου κτιρίου στα όρια όταν:

- το όμορο κτίριο αν και απέχει απόσταση μεγαλύτερη του 1,00μ., δεν έχει ανοίγματα προς το κοινό πλάγιο όριο (παρ.1.β) ή όταν το όμορο έχει ανοίγματα αλλά εμπίπτει στην παρ.1.δ., δηλαδή έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη σε σχέδιο, ή
- το όμορο κτίριο απέχει απόσταση μικρότερη του 1,00μ. από το κοινό πλάγιο ή πίσω όριο, –παρ.1.β, ή
- το όμορο κτίριο εφάπτεται στο πλάγιο ή στο πίσω όριο –παρ.1.γ., ή
- το όμορο οικοπέδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη σε σχέδιο, οπότε το νέο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ –παρ.1.δ, ή
- Όταν το ανεγειρόμενο κτίριο βρίσκεται σε περιοχές που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό σύστημα δόμησης, το νέο κτίριο μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα της θέσης και του χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου. –παρ.1.ε
- Για την κατασκευή κτιρίου με διάσταση 9,0 μέτρων, - παρ.1.στ

2. 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 Δ της παρ.1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.

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

- **Επιπλέον με βάση το άρθρο 11 παρ.4.2. του ΚΚ για τους βοηθητικούς χώρους απαιτείται διάσταση 1,20 μ. παράλληλα προς το άνοιγμα**

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.14: Σχέδιο με παράδειγμα για θέση νέου κτιρίου.

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

παρ.1γ: Για την εφαρμογή του εδαφίου (γ), διευκρινίζεται ότι στην έννοια του «κτιρίου που εφάπτεται στο όριο» δεν μπορεί να συμπεριληφθούν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης του άρθρου 11 παρ. 6 γ καθώς και όλες οι κατασκευές του άρθρου 17.

παρ.1στ: Σε περίπτωση που υπάρχει υποχρέωση ακάλυπτου χώρου και από τα δύο πλάγια όρια, το κτίριο τοποθετείται με πλάτος 9 μ. ισομοιράζοντας τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους από τα δύο πλάγια όριά του και με ελάχιστη διάσταση αυτών τουλάχιστον 1 μέτρου. Στην περίπτωση που το άθροισμα των δύο πλαγίων 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.

παρ.1η (σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ. 3.ι)

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

παρ. 3

Το ελάχιστο πλάτος του κατακόρυφου διαμερούς ανοίγματος φωταγωγού του κτιρίου μέσω του οποίου μπορεί να πληρούνται οι προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού ενός κλιμακοστασίου, είναι το οριζόμενο από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, ήτοι 1.20 μ.

ΑΡΘΡΟΝ-15 Ύψος κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου

NOK άρθ.2 παρ.16: 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.

NOK άρθ.2 παρ.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 αυτή.

NOK άρθ.2 παρ.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. - με βάση το άρθ.19

-Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

-Σε περίπτωση κλιμάκωσης των υψών για τον υπολογισμό του Δ λαμβάνεται το μεγαλύτερο από τα πραγματοποιούμενα ύψη

Εγκ-89/89: Όταν το Δ υπολογίζεται με το μικρότερο ύψος όπου εξαντλείται ο συντελεστής, (και όταν εφαρμόζεται το άρθρο για τα χαμηλά κτίρια), είναι αναγκαία η συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών, επειδή δημιουργείται δέσμευση για όλο το οικόπεδο,

-Τα ύψη καθορίζονται ανάλογα με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης ή από τις ειδικές διατάξεις της περιοχής

Σε περιοχές προστασίας

τα ύψη και η αφετηρία μέτρησής τους είναι διατηρούμενα

Με βάση το άρθ.7 παρ.4.γ. του Ν.4030/11, ο έλεγχος διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, γίνεται κατά το τελικό στάδιο ελέγχου, μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου,

με βάση το άρθρο 7 παρ.4.β., ειδικά για μεγάλα κτίρια που προβλέπεται και ενδιάμεσος έλεγχος, μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας, για τον έλεγχο του ύψους του κτιρίου στο στάδιο αυτό,

θα πρέπει να έχουν διαμορφωθεί οι τελικές στάθμες του περιβάλλοντος χώρου

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

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,75 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 14,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 17,25 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,6 ύψος 19,50 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 2,0 ύψος 22,75 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 26,00 μ.

για συντελεστή δόμησης 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.

Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωμαίων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% της καθαρής επιφάνειας δώματος τα ανωτέρω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. και ομοίως σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Παρ.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 και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή.

NOK Άρθ.2 Παρ.65: Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο είναι το μήκος της καθέτου στον άξονά της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.

NOK Άρθ.3: 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.

➤ **Επισημάνση: Ο ορισμός του άρθ.2 παρ.65 χρησιμοποιείται μόνο για τη ρυμοτομία και τις τακτοποιήσεις, ενώ με βάση το άρθρο 3 το πλάτος Π των οδών ελέγχεται διαφορετικά, για την εφαρμογή:**

- του άρθ.15 για προσδιορισμό του ιδεατού στερεού & των υψών
- του άρθ.16 για το επιτρεπόμενο πλάτος εξωστών έξω από την ΟΓ

3.Σε οικόπεδα 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.**

***προϋποθέσεις cours anglaises άρθ.17 παρ.3.γ.: κατασκευές μήκους $\leq 1/3$ της όψης στην οποία αντιστοιχεί & μέχρι πλάτους 1,20 μ**

4. Δεν επιτρέπεται, εκτός των περιπτώσεων που εγκρίνονται από Συμβούλια Αρχιτεκτονικής*, η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου παρά μόνο για τη διευκόλυνση της φυσικής απορροής ομβρίων και μέχρι στάθμης ± 1.00 μ. από το φυσικό έδαφος.

Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2.00μ.

Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και σημασίας, επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

–*επαναλαμβάνεται όμοια στο άρθ.17

Πρέπει να γίνεται προσαρμογή του κτιρίου στο έδαφος

Σε οριζόντιο έδαφος επιτρέπονται μόνο μικρές επιχώσεις για την απορροή των ομβρίων ως 1,0μ & για κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του ΦΕ **μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ.**

Άρθ.15 παρ.4 & Άρθ.17 παρ.2.ε & παρ.3: Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του ΟΤ

5. Το κτίριο (πλην εξωστών) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο 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.

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 διόδου 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 Δόμησης. άλλο

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 Δόμησης.

•μετά την τροποποίηση του 4030 με την παρ.5γ του άρθρου 29 του ΝΟΚ (!!!), για τη βεβαίωση δεν είναι αρμόδια η ΥΔΟΜ, αλλά η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου.

Απ.63234/19-12-12 άρθ.15 παρ.1:Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, η διάταξη «για συντελεστή δόμησης έως » νοείται ως «για συντελεστή δόμησης έως και»

παρ.4: 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.

Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους με δημιουργία τεχνητής στάθμης εδάφους μέχρι ένα μέτρο πάνω ή κάτω από το φυσικό έδαφος, επιτρέπεται σε όλες τις αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου. Υπέρβαση των ανωτέρω ορίων είναι δυνατή μετά από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής με βάση τεκμηριωμένη μελέτη της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου. Ειδικότερα, σε οικοπέδα με κλίση άνω του 20%, η εκσκαφή του ακαλύπτου χώρου για υποβιβασμό της στάθμης του φυσικού εδάφους με σκοπό τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δύο μέτρα. Ο ανωτέρω περιορισμός δεν αφορά το μέγεθος της επίχωσης η οποία επίσης εγκρίνεται από το οικείο ΣΑ, βάσει επαρκούς τεκμηρίωσης για την ανάγκη πραγματοποίησής της.

Για τα κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 22 του παρόντος νόμου, μπορεί να επιτρέπεται υπέρβαση των καθοριζόμενων ορίων εκσκαφών ή επιχώσεων για οικοπέδα με κλίση άνω του 20%, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

παρ. 5. παραδείγματα ιδεατού στερεού

παρ. 6. Σχέδια με παραδείγματα για Πλάτος οδού Π

ΑΡΘΡΟ 16 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

- Οι κατασκευές του άρθ.16 δεν μετρούν στην κάλυψη, στο συντελεστή δόμησης και στο συντελεστή όγκου, σε όλες τις περιοχές (εντός και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς), όπως ορίζεται με το άρθ.11 παρ.6.ιστ., το άρθ.12 παρ.4.δ, και το άρθ.13 παρ.2.β., και επίσης προσδιορίζεται η δυνατότητα κατασκευής τους μέσα στα όρια των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, με τις ελάχιστες διαστάσεις και τις προϋποθέσεις κατασκευής τους, όπως ορίζονται με το άρθ.16, και δεν περιορίζονται από το ιδεατό στερεό.
- Στις όψεις προς ακάλυπτους οι οποίοι δεν έχουν τις προϋποθέσεις των υποχρεωτικών ακάλυπτων, όπως είναι τα διαμπερή ανοίγματα, δεν επιτρέπονται εξώστες, Η/Χ και Έρκερ.

1. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν χώρους χρήσης του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία και συστήματα σκίασης μέγιστου πλάτους ίσου με $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$.

2. Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία, ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας όπως πανέλα διάτρητων υλικών, περσίδες κ.ά., διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.

3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους $1/10 \Pi$ και όχι περισσότερο των 2.00 μ. και όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή μπορούν να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικά ακάλυπτων τμημάτων του οικοπέδου μπορούν να κατασκευάζονται μέχρι πλάτους $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$.

Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή.

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.

- το προστέγασμα συνδέεται οπωσδήποτε με το κτίριο, ενώ το στέγαστρο είναι πρόσθετη ή ανεξάρτητη κατασκευή,

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.

- **Για τον υπολογισμό του 20% δεν λαμβάνεται υπόψη η όψη της πιλοτής, της απόληξης του δώματος και του τυχόν στηθαίου**, ενώ περιλαμβάνεται η όψη των Η/Χ και η προβολή της στέγης (με βάση τον ορισμό των όψεων - άρθ.2 παρ.56) όπως προκύπτει από το σχήμα της Απ.63234/12 Άρθ.16 παρ.5.α & 5.δ.

β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ. και σε πλάτος μέχρι $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$ εντός των υποχρεωτικών ακάλυπτων - Απ.63234/12 Άρθ.16 παρ.5.δ

γ) 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 πλαγίων υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ.

ε) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε συνέχεια κλειστών εξωστών.

6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ. και μικρότερο των 5,00 μ., μετά από βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζοδρομίου. Επιτρέπεται η κατασκευή τους σε μικρότερο ύψος με την προϋπόθεση ότι προβάλλονται επί του εδάφους κατά τρόπο ανιχνεύσιμο από το λευκό μαστούνι τυφλών ατόμων.

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. Κλιματιστικά στοιχεία και επίτοιχοι λέβητες αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης στις όψεις των νέων κτιρίων, μετά τη δημοσίευση του παρόντος, οφείλουν να είναι ενσωματωμένα και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων 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 συμπυκνωμένων υδρατμών, για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια ηχητικής ρύπανσης. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.

Απόφ.63234/19-12-12 Αρθ.16: παρ.5.α 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 αντίστοιχης καμπύλης επιφάνειας της όψης.

παρ.5.δ. Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των πλαγίων υποχρεωτικών ακαλύπτων σε ύψος άνω των 3,00 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 αναιρείται 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.

Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων σε πλάτος μέχρι ¼ Δ ή ¼ δ και μέγιστη διάσταση 0,80 μ.

παρ.5.ε. Ανοικτοί εξώστες δεν μπορούν να κατασκευάζονται σε προέκταση των κλειστών εξωστών σε σχέση με τον όγκο του κτιρίου. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη.

παρ.6 (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

ΑΡΘΡΟΝ-17 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου, εκτός από την παρ.2α, παρ.2β, παρ.2στ, παρ.6β και παρ.8 και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο] – Είναι τα παλαιά άρθρα 17 & 18

- **όλες οι κατασκευές του άρθρου 17 δεν μετρούν στην κάλυψη, όπως ορίζεται με το άρθ.12 παρ.4.δ.**

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. **Απ.36259/1757/Ε103/10**

2. α. **Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους. Οι πέργκολες εφόσον είναι ασκεπείς και προορίζονται για στήριξη φυτών μπορούν να κατασκευάζονται στην επιφάνεια του χώρου φύτευσης, χωρίς περιορισμό διαστάσεων και θέσης. [Δεν ισχύει εκτός σχεδίου]**

β. Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι. **[δεν ισχύει εκτός σχεδίου]**

γ. **Το αίθριο συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου.**

δ. **Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο επίπεδο εδάφους, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης.**

ε. **Όλοι οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.**

στ. Ειδικά για πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παρ.2α. **[όχι εκτός σχεδίου]**

- **Ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μη στεγασμένος (υπαίθριος) ή με ελαφρά κατασκευή, της παρ.6.ιγ του άρθ.11, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου στο οποίο ανεγείρεται κτίριο. Στην περίπτωση αυτή το μέγιστο ποσοστό της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου που επιτρέπεται να καλυφθεί από το κτίριο και το χώρο στάθμευσης, ορίζεται κατά 10% μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου (μετά την ισχύ του ΝΟΚ, θα πρέπει να θεωρείται ότι επιτρέπεται το 70% κατ' ανώτατο όριο) σύμφωνα με το άρθ.1 παρ.2.β του ΠΔ/3-8-87 ΦΕΚ-749/Δ, και όχι το 10% της κάλυψης, όπως αναφέρεται στην Απόφ.63234/12 Άρθ.17 παρ.2.α., δεδομένου ότι δεν προκύπτει κάτι τέτοιο από το νόμο.**

Επομένως όταν τοποθετούνται υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο, **τα 2/3 για την υποχρεωτική φύτευση** μπορούν να υπολογίζονται ως εξής:

[Ε οικοπέδου – (Ποσοστό κάλυψης + 10%)] X 2/3]

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

α) **Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου μόνο για τη διευκόλυνση της φυσικής απορροής ομβρίων και μέχρι στάθμης +- 1,00 μ. από το φυσικό έδαφος, εκτός των περιπτώσεων που εγκρίνονται από Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.**

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. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και σημασίας επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Η επίχωση 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 οικόπεδα με κλίση άνω του 17%.

γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, *cours anglaises** συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/3 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,20 μ, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων κλπ.

4. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων*, σκίαστρα, προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το Αρθ-16, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

*** μετρούν στην κάλυψη**

Οι κλίμακες κινδύνου μπορεί να τοποθετούνται μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

Επίσης επιτρέπονται μέσα στο Δ ή το δ:

- τα υλικά επένδυσης του κτιρίου μέχρι 15εκ. και
- η άνω των 6 εκ. επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης,

5. Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ΝΠΔΔ, των ΟΤΑ και της ΟΣΚ ΑΕ 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, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων, αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαιτήσεων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο Αρθ-11:

[Δεν ισχύει εκτός σχεδίου]

Για οικόπεδα εμβαδού έως και 300 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 300 τμ έως 600 τμ επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% 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 80% 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 οικοπέδα εμβαδού άνω των 600 τμ επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Σε κάθε περίπτωση πάνω από το χώρο της επέκτασης υπογείου δημιουργείται φύτευση με ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκ..

γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες **σε επαφή με δομικά στοιχεία** και με τα όρια του οικοπέδου.

➤ **Επισημάνσεις:**

- Σε κάθε περίπτωση πάνω από το χώρο της επέκτασης υπογείου δημιουργείται φύτευση με ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκ..
- Τυχόν χώροι κύριας χρήσης που διατάσσονται σε υπόγειο χώρο του κτιρίου εμπίπτουν στο περίγραμμα του, αποτελούν λειτουργικό προσάρτημά του και δεν μπορούν να βρίσκονται στην εκτός περιγράμματος του κτιρίου επέκταση.
- Οι επεκτάσεις υπογείων χώρων γίνονται αποκλειστικά με βοηθητικές χρήσεις που αναφέρονται στο άρθ.11 - ισχύει μόνο εντός σχεδίου και σε οικισμούς (δεν ισχύει εκτός σχεδίου)
- . Στην επέκταση υπογείων μπορούν να περιλαμβάνονται θέσεις στάθμευσης, αποθήκες κατοικίας & 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. Απ.63234/12 Άρθ.17 παρ.6.β.
- στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης δεν προσμετρούν μεταξύ άλλων οι επιφάνειες υπόσκαφου κτιρίου έως 50% για κατοικία και έως 20% για άλλες χρήσεις (πχ χώρο στάθμευσης), χωρίς να υπερβαίνουν το 70% της επιφάνειας του οικοπέδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθ.12 παρ.4.στ .

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

α) Πέργκολες με προσωρινά σκίαστρα.

β) Στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων.

γ) Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου προς τους υπόγειους χώρους ή μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και πισίνες.

ε) Συστοιχία επίτοιχων 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) Καπνοδόχοι.

η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, καθώς και αντιθρομβικών συστημάτων, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

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

1) Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής $1/2 \Delta$.

ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι $1/4 \Delta$ ή δ.

- **Μία μορφή στεγάστρου είναι και το κίосκι (στέγαστρο για δημιουργία σκιάς) -το πλάτος τους περιορίζεται σε $1/4\Delta$ ή δ μόνο όταν κατασκευάζονται εντός των υποχρεωτικών πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ.**

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, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α και ια δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης.

8. **Τα προκήπια** διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού. **[Δεν ισχύει εκτός σχεδίου]**

A. Κάτω από την επιφάνειά τους επιτρέπονται:

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 $0,30 \mu$. έξω από τις εγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από $2,50$ μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση.

ε. Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση $2,00 \mu$. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης $1,00 \mu$. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.

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

B. Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:

α) Οι κατασκευές των περιπτώσεων α, δ, ι, ια, ιβ της παρ.7 χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και πάντοτε έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής.

β) Υπαίθριες σκάλες όταν τηρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις ότι εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπερκείται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από $1,80 \mu$. και δεν προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή περισσότερο από το ένα τέταρτο του πλάτους του προκηπίου.

γ) Στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

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 $1/10\Pi$ και όχι περισσότερο των $2,00 \mu$. όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Σε κάθε περίπτωση το ύψος του στεγάστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον $5,00$ μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

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. Όλα τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν μπορεί να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 3,00 μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,50 μ.. Τα αυλόθυρα - πορτοσιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης έχουν μέγιστο ύψος 2,50 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 3,00 μ., σε ειδικές περιπτώσεις, ή σε παραδοσιακούς οικισμούς, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 μ. έως 2,50 μ., το περίφραγμα μπορεί να κατασκευαστεί 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 2,50 μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μ. και το έδαφος κλιμακώνεται έτσι ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50 μ. και πλάτος τουλάχιστον 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 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.

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.17 παρ.2.α.: 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 ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου.

παρ.2.γ & παρ. 2.δ:

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 υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου που προβλέπονται στην παρ. 1 δ 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.

παρ. 3.α. βλ. διευκρινίσεις του άρθρου 15 παρ. 4

παρ. 3.β. Η επίχωση 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.

παρ. 3.γ. 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.

Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου, όπως π.χ ράμπα αυτοκινήτων, cour anglaise, κ.λ.π.

παρ. 4. Όσες από τις κατασκευές του άρθρου 16 και του άρθρου 17 επιτρέπονται μέσα στις αποστάσεις Δ ή δ, επιτρέπονται και μέσα στις αποστάσεις που αφήνονται λόγω της εφαρμογής της παρ. 1 στ του άρθρου 14 του παρόντος νόμου.

παρ. 6.α. Στα δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου που επιτρέπονται κάτω από τους ακαλύπτους χώρους του οικοπέδου συμπεριλαμβάνονται και οι εγκαταστάσεις γεωθερμίας.

παρ. 6.β. (σε συνδυασμό με την παρ. 8.Α) Δεν επιτρέπεται η επέκταση υπογείων στο προκήπιο (πρασιά).

παρ. 6.β. 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 περίγραμμα του, αποτελούν λειτουργικό προσάρτημα του και δεν μπορούν να βρίσκονται στην εκτός περιγράμματος του κτιρίου επέκταση.

Επισημαίνεται η υποχρέωση για φύτευση με ελάχιστο πάχος εδάφους 40εκ. πάνω από το χώρο της επέκτασης του υπογείου.

παρ.7.στ. Η επιλογή της θέσης της δεξαμενής αερίου καυσίμου γίνεται υπέργεια ή υπόγεια σύμφωνα με τους ισχύοντες ειδικούς κανονισμούς.

παρ. 7ιβ. Το σύνολο της διάταξης αφορά σε πρατήρια καυσίμων.

παρ. 8.Α. Η παρούσα παράγραφος ισχύει με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρθρου 22 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Αποφ. 3046/89 ΦΕΚ 59 Δ') για τα οικοπέδα με πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο.

παρ. 8.Αζ. Επιτρέπεται η κατασκευή υπόσκαφου χώρου στάθμευσης σε οικοπέδα με κλίση άνω του 20% στην πρασιά, αρκεί η στέγαση της πλάκας οροφής να έχει φυτεμένη επιφάνεια. Η φυτεμένη επιφάνεια δεν έχει περιορισμό πάχους εδάφους και δεν συμμετέχει στον υπολογισμό φύτευσης. Όταν βρίσκεται σε συνέχεια του διαμορφωμένου περιβάλλοντος χώρου και έχει ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών πάνω από την πλάκα οροφής, τότε 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.

ΑΡΘΡΟΝ-18 Φυτεμένα δώματα **[Εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]**

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφ.δ, εδαφ.ε και εδαφ.στ της παρ.2 του Αρθ-23 του Ν-4014/11 , 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 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00 μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών, καθώς 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 Αρθ-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 Αρθ-17 του παρόντος.

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-4030/11 "Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις" (ΦΕΚ-249/Α/11), 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 παρ.1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ.1 του Αρθ-21 του Ν-4030/11 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεότερα 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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.**

➤ **Επισημάνσεις**

- **Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επιτρέπεται εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης**
- **Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.**
- **Με το άρθρο.19 παρ.1.α. δίνεται κίνητρο για την κατασκευή φυτεμένου δώματος,**
- **Με το άρθρο.15 παρ.1, ορίζεται ότι σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωμαίων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% της καθαρής επιφάνειας δώματος:**
 - **τα μέγιστα ύψη που ορίζονται, προσαυξάνονται κατά 1,00 μ.,**
 - **τα ύψη των στεγών που φυτεύονται αυξάνονται κατά 0,40 μ., και**
- **ομοίως αυξάνονται τα ύψη για την κατασκευή φυτεμένων δωμαίων σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.**

Προσοχή: το άρθρο 18 ισχύει μόνο εντός σχεδίου και σε οικισμούς, ενώ η **Αποφ.911/12 ΦΕΚ/14/Β/11-1-12 ισχύει και σε εκτός σχεδίου περιοχές, αλλά χωρίς τα κίνητρα που προβλέπονται από τα άρθρα 15 παρ.1 και 19 παρ.1.α.,**
- στους οικισμούς ισχύουν μόνο τα κίνητρα του άρθρο.19 παρ.1.α, και

Χρήσιμες κατασκευαστικές οδηγίες υπάρχουν στην ηλεκτρονική διεύθυνση:
http://www.cres.gr/kape/Prodiagrafes_fytemenon_domaton.pdf

Απόφ.63234/19-12-12 άρθρο.18: Στον παρόν άρθρο καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε νέα και υφιστάμενα κτίρια.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που υλοποιούνται σε νέα κτίρια με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ249/Α/25-11-11), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή Τεχνικής Έκθεσης Κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου, το περιεχόμενο της οποίας καθορίζεται στο παράρτημα που συνοδεύει την 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).

Για τα υφιστάμενα κτίρια, δεν απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, αλλά ακολουθείται η διαδικασία της προ 48 ωρών έγγραφης ενημέρωσης της παρ. 3 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου. Η ανωτέρω ενημέρωση θα συνοδεύεται από φάκελο δικαιολογητικών, το περιεχόμενο του οποίου καθορίζεται στο άρθρο 2 παρ. 2 της υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργικής Απόφασης.

Αποφ.911/12 ΦΕΚ/14/Β/11-1-12 Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων

ΑΡΘΡΟ 19 Κατασκευές πάνω από το κτίριο

[Εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

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 στερεό επιτρέπονται:

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τμ, με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τμ χώρου ανά πέντε (5) τμ φύτευσης.

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.

γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80 μ., από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την εξάντληση του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, εφόσον εγκαθίσταται φυτεμένο δώμα ή σύστημα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

δ) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου.

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 στο 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 και μόνο σε οριζόντια θέση.

ζ) Στέγες. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης.

3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση αλεξικέρανου.

Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.19 παρ.2α (σε συνδυασμό με παρ. 2γ & άρθρο 35)

Από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτουν τα εξής :

α) Εάν το δώμα του κτιρίου δεν είναι φυτεμένο κατά το άρθρο 18 του νόμου εξακολουθεί να ισχύει η διάταξη περί μη προσμέτρησης στην δόμηση της απόληξης κλιμακοστασίου και φρεατίου ανελκυστήρα μέγιστου ύψους έως και 2.40μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του δώματος του κτιρίου.

β) Σε περίπτωση δημιουργίας φυτεμένου δώματος τότε είναι δυνατή η κατασκευή χώρου κύριας χρήσης σε αυτό σύμφωνα με τις προδιαγραφές της παρ. 2α η δε απόληξη κλιμακοστασίου μπορεί να ακολουθήσει τα προβλεπόμενα στην παρ. 2γ, εφόσον κατασκευάζεται στάση ανελκυστήρα, με μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80μ από την τελική επιφάνεια του δώματος (συμπεριλαμβανομένου και του πάχους της φύτευσης).

παρ 2δ (σε συνδυασμό με παρ. 5 άρθρο 2) 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 επιτρεπομένων εξωστών.

παρ. 2στ Η εγκατάσταση των κατασκευών της παρούσας διάταξης επιτρέπεται με την προϋπόθεση τήρησης των διατάξεων περί ιδεατού στερεού.

παρ. 3 Η τοποθέτηση αλεξικέρανου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφώνου, κινητής τηλεφωνίας επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο ύψος της περιοχής χωρίς έλεγχο του ιδεατού στερεού.

ΑΡΘΡΟΝ-20 Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής 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, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 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 δωμάτων δημοσίων κτιρίων**. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και στην κάλυψη.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.

γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για **τηλεθέρμανση**.

3. Οι διατάξεις των **παρ.1β, παρ.1γ, παρ.2α, παρ.2β** του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων όπως ορίζονται στο **N-998/79, όπως ισχύει, μετά από έγκριση δασικής υπηρεσίας**.

4. Η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ρυμοτομική γραμμή απαγορεύεται σε κάθε περίπτωση. **Κατ' εξαίρεση** είναι δυνατή η κατασκευή τους ύστερα από άδεια του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου αν μετά 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.

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

Απόφ.63234/19-12-12 Αρθ.20 παρ.1 & παρ.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 κα εγκαταστάσεις σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης» ΦΕΚ 1663/Β/2001 καθώς και η Εγκ. 12/56990/28-3-2002.

Οι κατασκευές αυτές υλοποιούνται κατόπιν έγκρισης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

παρ. 5 Η ζεύξη κτιρίων μεταξύ των οποίων μεσολαβεί δημόσιος κοινόχρηστος χώρος, υπεργείως ή υπογείως, εγκρίνεται από τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του κοινόχρηστου χώρου φορέα, μετά την υποβολή μελέτης η οποία τεκμηριώνει επαρκώς την αναγκαιότητα της ζεύξης. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, ενώ για την υπόγεια ζεύξη δεν απαιτείται σχετική έγκριση.

Άρθρο-21 Προσωρινές κατασκευές [Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου]

1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο Άρθ-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.

Απ.63234/12 Άρθ.21 Προσωρινές κατασκευές: Η εφαρμογή του παρόντος άρθρου θα είναι δυνατή μετά την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης της παρ.2γ.

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 μικροτέρου 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.

Αστικός εξοπλισμός & Προσωρινές κατασκευές

NOK άρθ.2 παρ.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.

Άρθ.10 παρ.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

Άρθ.21 παρ.1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο Άρθ-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.

Βασικό κριτήριο είναι να επιτρέπονται από τις χρήσεις γης της περιοχής

Παρά τις κατασκευαστικές λεπτομέρειες του άρθ.21 παρ.2 για τις προσωρινές κατασκευές δεν είναι γνωστός ο αρμόδιος φορέας & ο σκοπός της διάταξης

Πάντως δεν πρόκειται για στοιχεία Αστικού εξοπλισμού όπως αναφέρει το άρθ.10 παρ.3

ΑΡΘΡΟΝ-22 Παρόδια στοιά
Είναι παρεμφερές με το παλιό άρθρο 15

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 στοιά 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.

Απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης:

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 στοιά,

2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές:

α) Το δάπεδο 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

- Το ύψος ορίζεται σε σχέση με το πλάτος της και τροποποιείται το άρθ.20 του ΚΚ

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.

- αυτό ισχύει μόνο όταν η στοιά αφήνεται ως ακάλυπτος όταν καλύπτεται από κτίριο μετρά στην κάλυψη, και σε κάθε περίπτωση το δάπεδο της στοάς οφείλει να έχει υλικά όμοια με του πεζοδρομίου

στ) Κάτω από τη στοιά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 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.

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.

- **Η ρύθμιση ισχυε και για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή έργα τέχνης ή ιστορικά μνημεία, τώρα καλύπτεται μόνο από το άρθρο 6 με ΥΑ**

Απόφ.63234/19-12-12 άρθ.22: Στο άρθρο ρυθμίζονται θέματα για τις παρόδιες στοές, όπως αυτές προβλέπονται στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

παρ.2.ε.: 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.

ΑΡΘΡΟΝ-24 Χαμηλά κτίρια

- Είναι παρεμφερές με το παλιό άρθρο 14 **αλλά χωρίς αύξηση στο ποσοστό κάλυψης, ισχύει όμως η διάταξη για κάλυψη ως 120τμ**

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 στο σδ 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 στο σδ δεν υπερβαίνει τα 400 τμ.

- **σε περίπτωση κάθετης συνιδιοκτησίας**
η κατασκευή ενός χαμηλού κτιρίου δεσμεύει όλο το ακίνητο για κατασκευή χαμηλών κτιρίων, οπότε για την έκδοση άδειας απαιτείται συναίνεση ή η σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών

2. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται, εκτός από τα αναφερόμενα στο Αρθ-11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι,
ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια είναι $\Delta=2,50^*$ μ. και η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. 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 και
- δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.

* Αλλά μεταξύ των τοίχων του ίδιου κτιρίου η απόσταση πρέπει να είναι ίση με $\Delta=3+0,10H$ για να θεωρηθεί υποχρεωτικά ακάλυπτος ο χώρος αυτός.

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 Αρθ-20. (το 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.

Απ.63234/12 Άρθ.24 (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.

ΑΡΘΡΟ 26 Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

1. Στους χώρους όλων των νέων κτιρίων εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής "Σχεδιάζοντας για Όλους", όπως αυτές τροποποιούνται και ισχύουν κάθε φορά. **Στα κτίρια αυτά επιβάλλεται επίσης η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού ή σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών/γυναικών).** Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής θα συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης τότε ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.

Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας 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 επίσης και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία /εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Προσπελασιμότητα για ΑμεΑ

Στους χώρους όλων των νέων κτιρίων επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση και σε όλα τα κτίρια, εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, και πρέπει να εξασφαλίζονται κατάλληλοι χώροι υγιεινής (5%) και χώροι στάθμευσης

Ανελκυστήρας για ΑμεΑ, απαιτείται

-σε κάθε περίπτωση που προβλέπεται κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και
-σε κάθε κτίριο που υπάρχουν χώροι ειδικής χρήσης πάνω από το ισόγειο (πχ γραφεία ή καταστήματα στον Α' όροφο ακόμη και όταν το κτίριο δεν χαρακτηρίζεται στο σύνολό του ως ειδικό κτίριο)

- Η δυνατότητα εύκολης μετατρεψιμότητας για τις μονοκατοικίες συνίσταται μεταξύ άλλων στην υποχρέωση πρόβλεψης για την κατασκευή ανελκυστήρα, ειδικά σε κτίρια για τα οποία δεν υπάρχει η υποχρέωση αυτή,

με πρόβλεψη του απαιτούμενου ανοίγματος στο στατικό φορέα, σύμφωνα με την Απόφ.63234/19-12-12 Άρθ.11 παρ.6κζ.

Δεν μετρά στο συντελεστή η επιφάνεια (1,60X1,90) κατασκευής ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

σε κάθε όροφο, είτε κατασκευάζεται είτε όχι,

σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα –άρθ.11 παρ.6.κζ.

Προ ΝΟΚ ίσχυαν:

-ΚΚ Απ.3046/89 Άρθ.29 παρ.1.1: «Σε κάθε νέο κτίριο όταν το δάπεδο ορόφου ή τμήματος ορόφου έχει διαφορά στάθμης μεγαλύτερη από 9 μέτρα από την οριστική επιφάνεια του περιβάλλοντος εδάφους στη θέση από την οποία γίνεται η προσπέλαση στον υπόψη όροφο, επιβάλλεται η εγκατάσταση ενός τουλάχιστο ανελκυστήρα προσώπων με την επιφύλαξη της παρ.5 του άρθ.29 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ).»

-ΓΟΚ/85 ΑΡΘ.29παρ.5.α: «Στα κτίρια του δημοσίου τομέα, των ΝΠΔΔ, των κοινωφελών οργανισμών και κτίρια γραφείων, με περισσότερους από έναν ορόφους επιβάλλεται η ύπαρξη ανελκυστήρα. Στα παραπάνω κτίρια καθώς και στα κτίρια με χρήση κατοικίας, στα οποία είναι υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, επιβάλλεται η σύνδεση της στάθμης του πεζοδρομίου με τη στάθμη του ανελκυστήρα με επίπεδο κλίσης μέχρι και 6% και ελάχιστο πλάτος 1.30 μ., ώστε να είναι δυνατή η προσπέλαση σε αυτά ατόμων με ειδικές ανάγκες.» **και όμοια το άρθ.28 παρ.1 & 2 Ν.2831/00, που σήμερα ρυθμίζεται από το άρθ.26 του ΝΟΚ, προκύπτει ότι δεν ισχύουν πλέον τα 9,00μ, και ότι όπου κατασκευάζεται κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, θα πρέπει να έχει τις διαστάσεις για ΑμεΑ.**

Προδιαγραφές ΑμεΑ για τουριστικές ή άλλες εγκαταστάσεις, ισχύουν εφόσον οι προδιαγραφές που θέτουν είναι επιπλέον από τις οριζόμενες με το άρθ.26.

- **Εγκ.9/12: Οδηγίες για τα στοιχεία που θα υποβάλλονται για την έκδοση Άδειας Δόμησης, μέχρις ότου εκδοθεί το ΠΔ του άρθ.9 παρ.6 του ν.4030/11 για την απαιτούμενη Μελέτη Προσβασιμότητας**

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 200 άτομα, ή 1 χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα.

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 ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια 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 ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού (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 κλπ), προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς επίσης 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 παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που αναφέρονται στην παραπάνω παρ.1 και θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι το 2020, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια θα θεωρούνται αυθαίρετα.

Ειδικά για την περίπτωση των υφιστάμενων κτιρίων που μνημονεύονται στην παρούσα παράγραφο επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-EN 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 ή 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 επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100 τμ 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 μπορούν να ρυθμιστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.

5. Από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξαιρούνται 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.. Επίσης εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον:

α) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100 τμ και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,

β) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200 τμ και

γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70 τμ. Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' της παραγράφου αυτής 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.

➤ **Τα α, β, γ, δεν εξετάζονται αθροιστικά,**

και μπορούν να εξαιρεθούν τα κτίρια όταν ισχύει μία από τις προϋποθέσεις αυτές, από όλες τις διατάξεις για ΑμεΑ (και από wc και θέσεις στάθμευσης)

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 κλπ) 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 κλπ, 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 παρ.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. Στην περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, τα αρμόδια γνωμοδοτικά/ελεγκτικά όργανα, όπως ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής μπορούν να προσφύγουν στην "Επιτροπή Προσβασιμότητας", που συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Η Επιτροπή αυτή θα μπορεί να εισηγηθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν στην προσβασιμότητα. Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται οι φορείς που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ), οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

8. Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, αφορούν στη σύνταξη, παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στο Ν-4030/11 (ΦΕΚ-249/Α/11) Αρθ-3 παρ.2β και Αρθ-9 παρ.6 και στο προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου. Ομοίως κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου πραγματοποιείται ο έλεγχος των έργων και εργασιών δόμησης που ορίζεται στο Αρθ-4 της υπουργικής Αποφ-9875/12 (ΦΕΚ-469/Β/12).

Απ.63234/12 παρ.2: 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)

Άρθρο 27 Ειδικές διατάξεις

Εφαρμόζεται μόνο εντός σχεδίου

2. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, 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 σε αυτά με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Αντίστοιχα σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα επιτρέπεται κατά

παρέκκλιση κάθε ισχύουσας διάταξης, κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας) κλπ η τοποθέτηση διάταξης (ράμπας ή αναβατορίου) που θα διασφαλίζει την πρόσβαση στα άτομα αυτά, από το πεζοδρόμιο στους εσωτερικούς/εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους, 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.**

Απ.63234/12 παρ. 2: Μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 2 του άρθρου 4 Υπ. Απόφασης σχετικά με τον καθορισμό των ειδικών δικαιολογητικών για τη διαδικασία έκδοσης της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας, για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου **εξακολουθούν να ισχύουν οι προϋποθέσεις της παρ. 5* του άρθρου 21 του ν. 1577/85 καθώς δεν έρχονται σε αντίθεση με αυτήν, ανεξαρτήτως της ισχύος της διαδικασίας ενημέρωσης της "Ταυτότητας Κτιρίου".**

– Απόφαση ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης & ενημέρωση της άδειας

– ***ισχύει και για εκτός σχεδίου περιοχές**

ΑΡΘΡΟ 28. Εξουσιοδοτικές διατάξεις [Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου]

Παρ.1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, **καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.**

- **σήμερα υπάρχει κενό για την εφαρμογή του άρθ.6 παρ.2 ΚΚ,**
λόγω της ΣτΕ 899/11,
με την οποία ελέγχονται ως μη νόμιμες οι διατάξεις **της παρ.2 του άρθρου 6,**

- που σημαίνει ότι κάθε πράξη η οποία θα βασίζεται στη διάταξη αυτή θα κρίνεται ως μη νόμιμη, σε περίπτωση προσφυγής.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 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, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών.

Απ.63234/12 Άρθ.28 παρ. 2: 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 : Υ..ΔΟΜ, 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

Απ.63234/12 Άρθρο 35 Καταργούμενες διατάξεις

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 (ΦΕΚ 59 Δ'/89) όπως ισχύει, πλην των συγκεκριμένων διατάξεων που τροποποιούνται ρητώς από τον παρόντα νόμο (π.χ. το ελεύθερο ύψος του κύριου χώρου).