



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 79

9 Απριλίου 2012

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4067

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Αλλαγές με το Ν.4513/18 (ΦΕΚ 9^Α/18)

Αλλαγές με το Ν.4495/17 (ΦΕΚ 167^Α/17)

Αλλαγές με το Ν.4467/17 (ΦΕΚ 56^Α/17)

Αλλαγές με το Ν.4447/16 (ΦΕΚ 241^Α/16)

Αλλαγές με το Ν.4342/15 (ΦΕΚ 143^Α/15)

Αλλαγές με το Ν.4315/14 (ΦΕΚ 269^Α/14)

Αλλαγές με το Ν.4280/14 (ΦΕΚ 159^Α/14)

Αλλαγές με το Ν.4258/14 (ΦΕΚ 94^Α/14)

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

Αλλαγές μέχρι και τη δημοσίευση του Ν.4178/13 (ΦΕΚ 174^Α/13)

Απαιτούμενα δικαιολογητικά της ΥΑ.55174 (ΦΕΚ 2605Β/13)

Σχετικά αποσπάσματα από τις Τεχνικές Οδηγίες ΝΟΚ

Σχόλια – Προφανείς διορθώσεις

Επισημάνσεις – Τονισμοί

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Άρθρο 1 - Πεδίο Εφαρμογής

1. Σε περιοχές **εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου** εφαρμόζονται **όλες** οι διατάξεις του παρόντος.
2. **(ΕΚΤ)** Σε περιοχές **εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου** εφαρμόζονται **οι ακόλουθες** διατάξεις του παρόντος :
 - α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,
 - β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
 - γ) το άρθρο 4,
 - δ) το άρθρο 5,
 - ε) το άρθρο 6,
 - στ) η παράγραφος 3 του άρθρου 8,
 - ζ) το άρθρο 11 εκτός από την παράγραφο 2 και τις παραγράφους 6ιγ, 6ιζ, 6ιστ για το άρθρο 19 όπως αναφέρεται σε αυτήν,
 - η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12,
 - θ) το άρθρο 13,
 - ι) το άρθρο 16, εκτός των παραγράφων 5γ, 6,
 - ια) το άρθρο 17 εκτός από την παράγραφο 2α, 2β, 2στ, 3β, 6β και 8,
 - ιβ) το άρθρο 21,
 - ιγ) το άρθρο 23,
 - ιδ) το άρθρο 25,
 - ιε) το άρθρο 26,
 - ιστ) το άρθρο 28,
 - ιζ) τα άρθρα 29 έως 37.
3. **(ΟΙΚ)** Σε **νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο** εφαρμόζονται **οι ακόλουθες** διατάξεις του παρόντος :
 - α) το άρθρο 2,
 - β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
 - γ) το άρθρο 4,
 - δ) το άρθρο 5,
 - ε) το άρθρο 6,
 - στ) το άρθρο 9,
 - ζ) το άρθρο 11, εκτός από την παράγραφο 6ιζ,
 - η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12,
 - θ) το άρθρο 13,
 - ι) το άρθρο 16,
 - ια) το άρθρο 17,
 - ιβ) το άρθρο 18,

- ιγ) το άρθρο 19,
 - ιδ) το άρθρο 23,
 - ιε) το άρθρο 25,
 - ιστ) το άρθρο 26,
 - ιζ) οι παράγραφοι 1, 4 και 5 του άρθρου 27,
 - ιη) το άρθρο 28, και
 - ιθ) τα άρθρα 29 έως 37.
4. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Όλα τα **αριθμητικά μεγέθη** που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως **τα ανώτατα επιτρεπόμενα**.
5. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** α) **Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις**, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κασιχούουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.
- β) **Οι διατάξεις του παρόντος κασιχούουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης** (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κλπ.), με τις οποίες θεσιπίζονται όροι δόμησης (όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου κλπ.), εκτός από :
- 1) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και
 - 2) πράξεις, με τις οποίες θεσιπίζονται 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.

Άρθρο 2 – Ορισμοί (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. **Αίθριο** είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ.

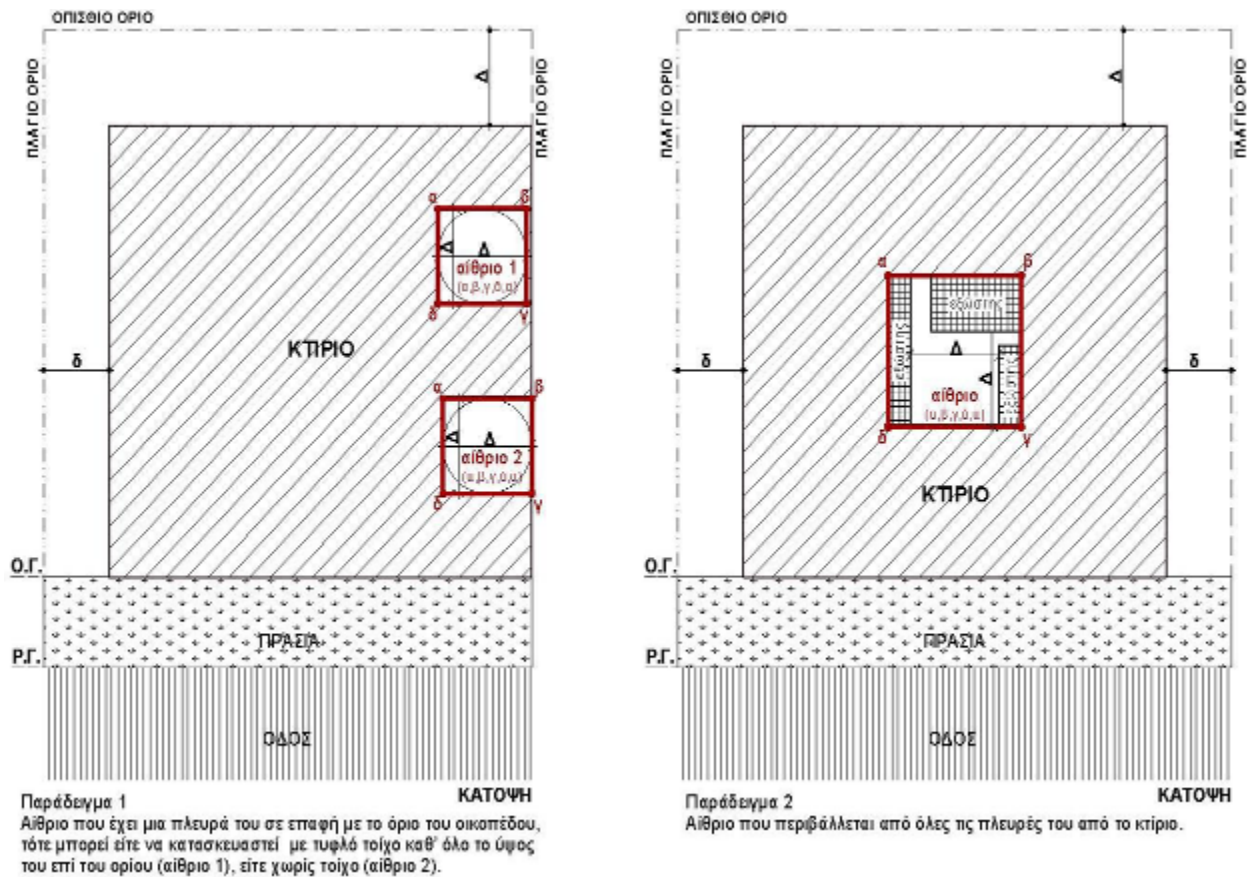
Ως αίθριο ορίζεται και το **ηλιακό αίθριο** όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από κινητά διαφανή στοιχεία έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στην συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο θα πρέπει σε τμήματα του να αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή να σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.

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

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

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

απόσταση 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.



2. **Αιολικά ενεργειακά συστήματα** είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.
3. **Ακάλυπτος χώρος** είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται.
4. **Ανοιγματα χώρου κτιρίου** είναι το κενό που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.
5. **Ανοιχτός Εξώστης (μπαλκόνι)** είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

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

6. **Ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι** είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν 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.

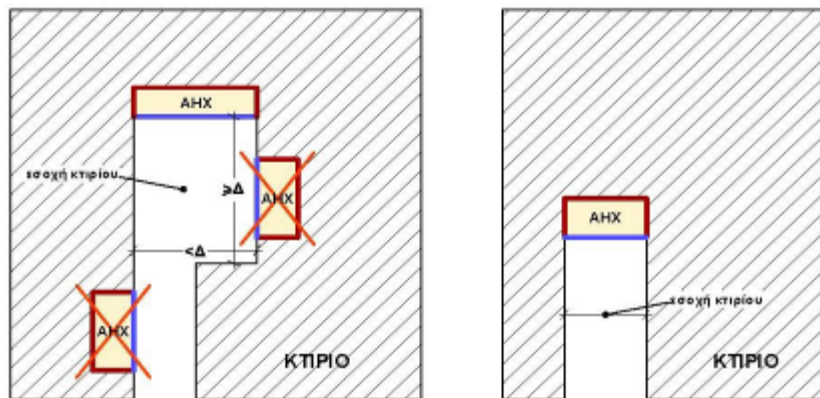
[διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. [16 άρθρου 12](#), παρ. [2γ άρθρου 17](#) και [άρθρο 14](#)]

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

Παραδείγματα Ανοικτών Ημιυπαίθριων Χώρων (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ)

Οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι έχουν ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς ακάλυπτους χώρους, έχουν ανοιχτή πλευρά στο πρόσωπο του οικοπέδου, ή σε αϊθριο, 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 μ.

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 διάσταση απέναντί του μικρότερη του Δ (όπως φαίνεται στο παρακάτω σχήμα).



7. **Απόσυρση κτιρίου** είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.
8. **Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία** είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεών του.
9. **Αστικός σχεδιασμός** είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων/ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής – αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού – αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.
10. **Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου** είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.
11. **Βιοκλιματικό κτίριο** είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες

του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.

12. **Γήπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.
13. **Δεξαμενή αποχέτευσης** είναι ο στεγανός χώρος όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου.
14. **Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ)** είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.
15. **Διπλά κελύφη** είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.
16. **Δομικό έργο** είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.
17. **Δρόμοι ή Οδοί** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.
18. **Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας** νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.
Οι δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας διαμορφώνονται κυρίως σε περιοχές με επικρατούσα χρήση την κατοικία.
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 κεραιές.
20. **Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
21. **Ειδικά κτίρια** είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία.
22. **Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος** είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.
23. **Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση** είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.

24. **Ελαφρά κατασκευή** είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ίδιου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας κ.ά.
25. **Ελεύθερο ύψος** σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.
26. **Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού** είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.
27. **Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου** είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.
28. **Εσωτερικός εξώστης** (πατάρι) είναι 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.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 11 παρ. 6ιδ](#)]

Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετρείται στο σ.δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε πατάρι τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη. Δεν αποτελεί όροφο και δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του υποκείμενου ορόφου. Τυχόν κλειστά τμήματα του εσωτερικού εξώστη με βοηθητική χρήση (όπως π.χ. wc) προσμετρούνται στον σ.δ. χωρίς να θεωρούνται όροφος. Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν.

29. **Ζεύξη κτιρίων** είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.
30. **Ιδεατό στερεό** είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του.
31. **Καθαρό εμβαδόν δαπέδου** είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν.
32. **Καθαρός όγκος του χώρου** είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.
33. **Καθολικός σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους** είναι ο σχεδιασμός προϊόντων δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση.
34. **Κάλυψη του οικοπέδου** είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο

άρθρο 12.

- 35. Κατασκευή** είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.
- 36. Κατασκευές πλήρωσης** είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.
- 37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης** (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος 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.
- 38. Κλειστός εξώστης (έρκερ)** είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης.
- 39. Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.
- 40. Κοινωφελείς χώροι** είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.
- 41. Κορυφογραμμή** είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα.

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

Ορισμοί :

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

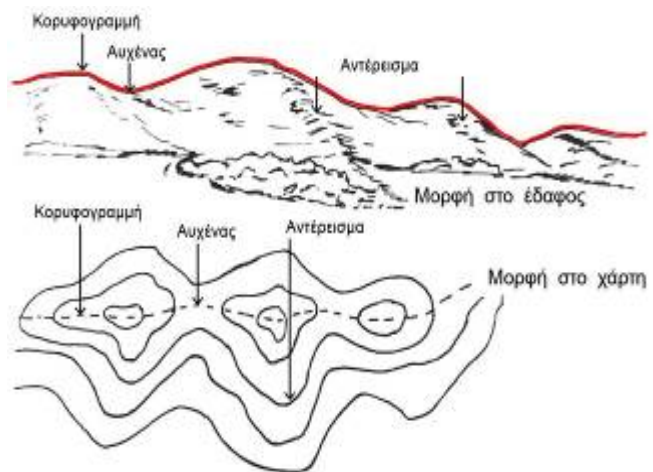
2. Όρος καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο υπερβαίνει τα 1000 μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.

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

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

- 42. Κτίριο** είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

Διευκρινίζεται ότι οι διαστάσεις του κτιρίου καθορίζονται από τον φέροντα οργανισμό αυτού και τους εξωτερικούς τοίχους πλήρωσής του. Στις ανωτέρω διαστάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται τα υλικά επένδυσης του κτιρίου



(σοβάδες, διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες κλπ μεγίστου πάχους έως 15 εκ.) καθώς και η άνω των 6 εκ. επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης.

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

55. **Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.
56. **Όψεις του κτιρίου** είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες.
57. **Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης** είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου.
Οι βασικές κατηγορίες είναι :
- α. Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα.
- β. Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος – θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο).
- γ. Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).
58. **Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου** είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.
59. **Πεζόδρομοι** είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς, εμπόδια κυκλοφορία των πεζών και ΑΜΕΑ. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους - εξόδους χώρων, στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.
- Οι πεζόδρομοι, κατά την συγκεκριμένη διάταξη, προορίζονται αποκλειστικά κατ' αρχάς για την εξυπηρέτηση των πεζών. Δευτερευόντως, λαμβάνοντας συνδυαστικά υπ' όψη και τα αναφερόμενα στον ΚΟΚ (Ν.2696/1999-ΦΕΚ57Α), διευκρινίζεται ότι πέραν των πεζών έχουν κατ' εξαίρεση πρόσβαση οχήματα έκτακτης ανάγκης (όπως πυροσβεστική, ασθενοφόρα), οχήματα τροφοδοσίας και οχήματα που διαθέτουν χώρο στάθμευσης σε ακίνητα με πρόσωπο αποκλειστικά στον πεζόδρομο.*
60. **Πέργκολα** είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής.
61. **Περίγραμμα κτιρίου** αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη.
62. **Περίφραξη ή Περίφραγμα** είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.
63. **Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτό που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, βρίσκεται στην πιο απομακρυσμένη απόσταση από το πρόσωπο του οικοπέδου και δεν είναι πλάγιο όριο.
64. **Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτά που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, διγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια

των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.

65. **Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο** είναι το μήκος της καθέτου στον άξονά της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.
66. **Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου** είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στο χώρο ή στο δομικό έργο.
67. **Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
68. **Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου** είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.
69. **Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου** είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.
70. **Προκήπιο (ή πρασιά)** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
71. **Προσβασιμότητα** είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα – χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα – να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.
72. **Προστέγασμα** είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.
73. **Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου** είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
74. **Προσωρινή κατασκευή** είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.
75. **Πρόχειρη κατασκευή** είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.
76. **Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.
77. **Ρυμοτομούμενο τμήμα** είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.
78. **Στάθμη Φυσικού Εδάφους** είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.
Ως φυσικό έδαφος θεωρείται το υφιστάμενο έδαφος στο οποίο δεν έχουν γίνει πρόσφατες ανθρωπογενείς επεμβάσεις και η διαπίστωση αυτή προκύπτει μακροσκοπικά με την κοινή εμπειρία και πρακτική (30171/10.1.1995 έγγραφο ΔΟΚΚ).
79. **Στέγαστρο** είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειόμενων οποιωνδήποτε

άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.

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.

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.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 11 παρ. 6ιε](#) και με το [άρθρο 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 2,20 μ. και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

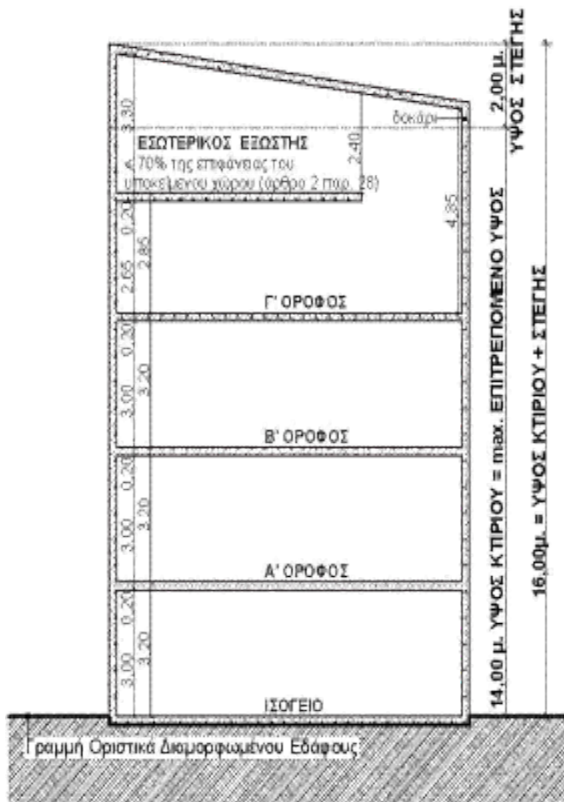
Το ύψος της οροφής του υπογείου ορόφου από την οριστική στάθμη του εδάφους ορίζεται γενικά. Το ελεύθερο ύψος του υπογείου προβλέπεται ανάλογα με τη χρήση του και τις ανάγκες που απορρέουν από αυτή. Κατά περιπτώσεις, κατασχύνουν τα ειδικά Π.Δ. για την εκτός σχεδίου δόμηση ή τη δόμηση σε οικισμούς, με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

- 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.
- 89. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου** είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπομένης 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.
- 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. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.
- 91. Ύψος στέγης** είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής 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.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 2 παρ. 90](#) & με το [άρθρο 19 παρ. 2ζ](#)]

Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασής της έως και δύο μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά Π.Δ. Όταν το ύψος του κτιρίου είναι μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής τότε το ύψος της στέγης μπορεί να είναι μεγαλύτερο των δύο μέτρων με την προϋπόθεση ότι το συνολικό ύψος κτιρίου και στέγης δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής προσαυξημένο κατά δύο μέτρα. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλουν ειδικό όρο δόμησης της εκάστοτε περιοχής. Όταν το κτίριο κατασκευάζεται με μονόριχτη στέγη, ως ύψος κτιρίου θεωρείται η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά

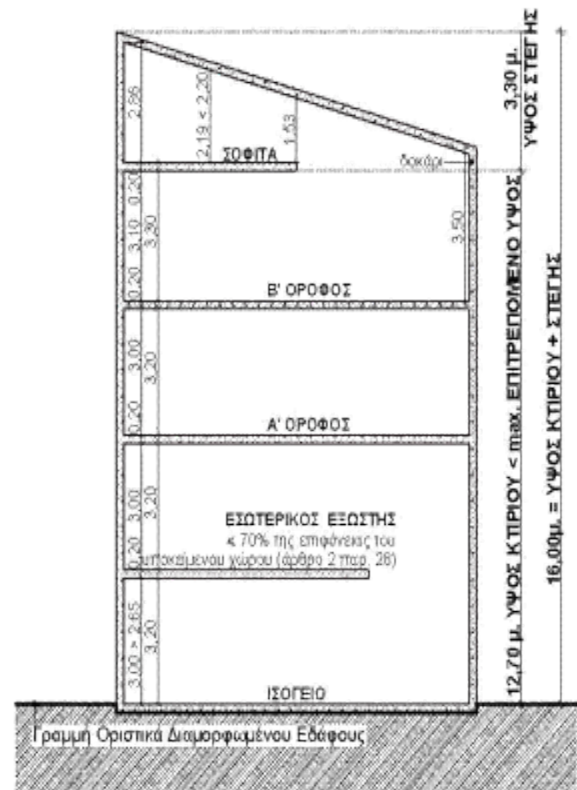
διαμορφωμένο έδαφος έως το ανώτατο σημείο της στέγης στη θέση αυτή μείον 2,00 μ., εκτός αν ορίζεται διαφορετικό μέγιστο ύψος στέγης από τους όρους δόμησης της περιοχής, οπότε και αφαιρείται το οριζόμενο ύψος. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν στην περίπτωση που το μέγιστο ύψος του κτιρίου δίδεται από τους όρους δόμησης της περιοχής συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.



Παράδειγμα 1

Τ.α.μ

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



Παράδειγμα 2

Τ.α.μ

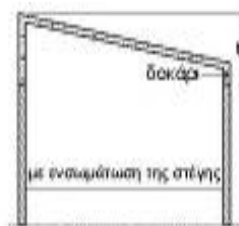
ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.



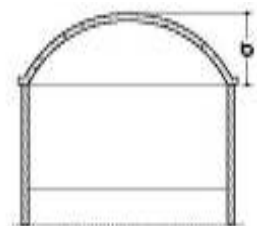
Παράδειγμα 1



Παράδειγμα 2



Παράδειγμα 3



Παράδειγμα 4

σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

92. **Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του** είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό.
93. **Φυτεμένες επιφάνειες** είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.
94. **Χρήση του κτιρίου** είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.
95. **Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων** είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια,

οι χώροι διήμερευσης, 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.

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

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

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

Άρθρο 3 - Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

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

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

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

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

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

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

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

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

λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

Άρθρο 4 - Άδειες Δόμησης (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

[Το άρθρο 4 καταργείται μετά την έκδοση της υπουργικής απόφασης που ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του ν.4495/2017 πλην των παραγράφων 2, 3 και 5, οι οποίες καταργούνται από την έναρξη ισχύος του ν.4495/2017.]

1. **Άδεια Δόμησης**, κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν.4030/2011 (Α'249), απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως :
 - α. Κατεδάφιση κατασκευών. Στην περίπτωση που κατεδαφίζεται ολόκληρο κτίριο και όχι τμήμα αυτού, δεν απαιτείται να υποβληθεί διάγραμμα δόμησης.
 - β. Εκακαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
 - γ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.
 - δ. Κατασκευή πισίνας.
 - ε. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους.
 - στ. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο **3ξ 2κγ**.
 - ζ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.
 - η. Οποιαδήποτε νέα κατασκευή ή και προσθήκη που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2, 3 και 4.

Δεν απαιτείται άδεια δόμησης νέας κατασκευής ή και προσθήκης ή και εγκατάστασης εφόσον από ειδικότερες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

Δεν απαιτείται άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση κατά το παρόν για τις περιπτώσεις εργασιών εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, ιδίως μεμονωμένης επισκευής μικρού τμήματος υδρορροής, επισκευή επικόλλησης διακοσμητικών στοιχείων κ.α.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 5 παρ. 1 & 2](#) και με το [άρθρο 29 παρ. 3](#)]

Με το Ν.4030/11, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4067/12, **ενημέρωση φακέλου άδειας** δόμησης γίνεται ανεξάρτητα του χρόνου ισχύος της, δηλαδή για όσο χρόνο υφίσταται το κτίριο. Η αλλαγή μελετών που δεν τροποποιούν το διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης γίνεται με ενημέρωση του φακέλου της άδειας, οποιαδήποτε χρονική στιγμή. Οι **εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων** που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου και δεν τροποποιούν τις εγκαταστάσεις αυτού, δεν απαιτούν την έκδοση άδειας δόμησης.

Βασικό κριτήριο για την αναγκαιότητα έκδοσης **άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης** είναι η αλλαγή των θέσεων στάθμευσης προς το δυσμενέστερο, επειδή τροποποιεί παλαιότερα διαγράμματα κάλυψης και διαγράμματα 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.

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 κτιρίου 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**Ϟ** ε και 1**ξ** η του παρόντος άρθρου. 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.

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.

Κατατίθεται το έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού το οποίο ορίζει την υποχρέωση.

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

Κατατίθενται **τα στοιχεία που προβλέπονται κάθε φορά** από τις ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις.

γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/31.5.1985(Δ'270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστρωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) άδεια της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας και
- 2) αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές, με την υπό κλίμακα σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ).

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

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) έγκριση του δήμου της περιοχής,
- 2) άδεια της αρμόδιας Υπηρεσίας Υδάτων της Περιφέρειας και
- 3) αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ).

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

αντιστήριξης.

Κατατίθεται **βεβαίωση του μηχανικού** ότι δεν απαιτούνται εργασίες αντιστήριξης.

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

Για την εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών και μέχρι να εκδοθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 21 του ν.4067/12 υπ. απόφαση, κατατίθενται τα εξής :

- 1) **πιστοποιητικό στατικής επάρκειας ή στατική μελέτη,**
- 2) **μισθωτήριο συμβόλαιο** για την παραχώρηση της δημόσιας ή κοινόχρηστης έκτασης,
- 3) **εγκριτικές πράξεις παραχώρησης** από τον αρμόδιο κατά περίπτωση Φορέα (Δήμος, Κτηματική Υπηρεσία, κτλ),
- 4) **έγκριση τοποθέτησης** από τον αρμόδιο κατά περίπτωση Φορέα, που εγκρίνει τη λειτουργία,
- 5) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ),
- 6) **Κάτοψη, τομή και όψεις** σε κατάλληλη κλίμακα.

ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ - EN 8170 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **δήλωση ανάθεσης και ανάληψης** της μελέτης καθώς και της επίβλεψης εγκατάστασης των ικριωμάτων και του έργου μέχρι την αποπεράτωσή του από αρμόδιο μηχανικό,
- 2) **υπεύθυνη δήλωση μηχανικού**, στην οποία αναφέρεται ότι οι μελέτες προσθήκης ανελκυστήρα και του χώρου πρόσβασης σ' αυτόν, συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία και οι διαστάσεις τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν. Δηλώνεται επίσης ότι στο υφιστάμενο κτίριο, κατά τον χρόνο ανέγερσής του δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, ή ότι ήταν υποχρεωτική αλλά η σχετική αλλαγή κατά την κατασκευή έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων ή ότι, ή ότι το κτίριο διαθέτει ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ - EN 81-70, ή ότι στο κτίριο πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να είναι δυνατή η πρόσβαση,
- 3) **σχέδιο και φάκελος ασφαλείας και υγείας** του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 305/1996 (Α'212),
- 4) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες

προδιαγραφές, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση του ανελκυστήρα και του απαιτούμενου χώρου πρόσβασης σε αυτόν,

- 5) **σχηματική κάτοψη και τομή** σε κλίμακα 1:100. Όταν τοποθετείται εκτός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου κατατίθεται και **όψη** στην ίδια κλίμακα,
- 6) **στατική μελέτη** από αρμόδιο μηχανικό όταν πρόκειται για προσθήκη νέας κατασκευής / εγκατάσταση ανελκυστήρα σε υφιστάμενο κτίριο, ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές (ΕΛΟΤ 81-70) ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές,
- 7) **ηλεκτρομηχανολογική μελέτη ή τεχνική έκθεση** αρμοδίου Μηχανικού για την ασφάλεια της εγκατάστασης στην περίπτωση επέμβασης σε υπάρχον κέλυφος σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές (ΕΛΟΤ 81-70) ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές,
- 8) **δήλωση αρμόδιου μηχανικού** με την οποία αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,
- 9) **πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης της πολυκατοικίας** με πλειοψηφία του 51% του συνόλου των ψήφων, κατά το άρθρο 11 του Ν.3209/2003 για την κατά παρέκκλιση του ΝΟΚ κατασκευή ανελκυστήρα στις περιπτώσεις που η οικοδομή έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3741/1929 «Περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους».

~~η. **Κοπή δέντρων** μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. 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.~~

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **βεβαίωση του μηχανικού** ότι αυτά 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,
- 2) **τεχνική έκθεση του μηχανικού** στην οποία περιγράφεται ο λόγος για τον οποίο επιβάλλεται η κοπή. Ειδικότερα για τις περιπτώσεις που εμπíπτουν σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δηλώνεται ότι εξασφαλίζεται ο ελάχιστος υποχρεωτικός αριθμός δέντρων όπως αυτός ορίζεται στις διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού υπουργική απόφαση 3046/304/1989 (Δ' 59), όπως εκάστοτε ισχύει.
- 3) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδειάς ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία, στο οποίο θα σημειώνεται η θέση των δέντρων που θα κοπούν, τα σημεία λήψης των φωτογραφιών και τυχόν μελλοντικές θέσεις φύτευσης δέντρων.

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

Κατατίθεται **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδειάς ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ).

~~τα. Τοποθέτηση κριωμάτων.~~ Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφαλείας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996(Α'305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

Απαιτείται κατάθεση **Σχεδίου και Φακέλου ασφαλείας και υγείας** του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α'305) καθώς και δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

~~τα. Τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων.~~

Κατατίθεται **αντίγραφο του Τοπογραφικού διαγράμματος** της αδείας δόμησης με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση του οικίσκου (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ). Σε περίπτωση που κρίνεται αναγκαία η τοποθέτηση παραπάνω του ενός οικίσκου, περιγράφεται στην τεχνική έκθεση του μηχανικού η αναγκαιότητά τους.

Στις περιπτώσεις δημοσίων ή δημοτικών έργων κατατίθεται :

- 1) **Τεχνική έκθεση του κατασκευαστή του έργου** η οποία θα περιγράφει την αναγκαιότητα, το μέγεθος και τη θέση τοποθέτησης των εργοταξιακών οικίσκων.
- 2) **Τοπογραφικό – οδοιπορικό σκαρίφημα** με σημειωμένες τις θέσεις τοποθέτησης των εργοταξιακών οικίσκων.
- 3) Σε περίπτωση που ο χώρος τοποθέτησης των οικίσκων είναι ιδιωτικός συνυποβάλλεται το **ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης ή παραχώρησης** του χώρου αυτού.

Οι ανωτέρω οικίσκοι απομακρύνονται υποχρεωτικά πριν την οριστική ηλεκτροδότηση του ακινήτου ή την προσωρινή παραλαβή του έργου αντιστοίχως.

~~ταβ. Εγκατάσταση καναλιών οδύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών – εκροών.~~

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ) και
- 2) **άδεια ίδρυσης ή λειτουργίας του Πρατηρίου Καυσίμων** από την αρμόδια Υπηρεσία.

~~ταγ. Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών αερίου καυσίμου σε πρατήρια καυσίμων.~~

Κατατίθενται :

- 1) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ) και
- 2) **άδεια ίδρυσης του Πρατηρίου Καυσίμων** από την αρμόδια Υπηρεσία.

~~ταδ. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση κριωμάτων ή/και σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί,~~

~~παραδοσιακά τμήματα πόλεων ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας τους αυτών.~~

Κατατίθενται **σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας** του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α'305) και **δήλωση ανάθεσης και ανάληψης** της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάστασης κιγκλιδωμάτων ή επισκευής επιχρισμάτων ή επισκευής όψεων με διαφορετικό υλικό με ή χωρίς την χρήση ικριωμάτων, κατατίθενται συμπληρωματικά και **όψεις του κτιρίου**. Δεν απαιτούνται να κατατεθούν συμπληρωματικά όψεις του κτιρίου αν από την τεχνική έκθεση προκύπτει ότι οι εργασίες θα υλοποιηθούν με το ίδιο ακριβώς υλικό κατά την τυπολογία της υπάρχουσας κατασκευής.

Σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, για τις εργασίες της παρούσας περίπτωσης κατατίθενται συμπληρωματικά και **όψεις του κτιρίου**.

~~ιε. **Επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων.**~~

Κατατίθεται **βεβαίωση του μηχανικού** ότι δεν θίγονται τα δομικά στοιχεία της όψης του κτιρίου. Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, για την επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων κατατίθενται συμπληρωματικά και **όψεις του κτιρίου**.

~~ιστ. **Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο ή στην πρασιά ή στο δώμα ή στους ανοιχτούς εξώστες ή σε βεράντες ισόγειων και ορόφων.**~~

Για τις κατασκευές του εδαφίου **3η 3ιστ** απαιτείται η προσκόμιση συναίνεσης των συνδιοκτητών 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 τις στατικής επάρκειας του κτιρίου, διαφορετικά ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ~~10ε 1ε~~ του παρόντος άρθρου.

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **κάτοψη και όψη** σε κλίμακα 1:100,
- 2) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία, με την υπό κλίμακα, αποτύπωση των εγκαταστάσεων (Θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ).
- 3) **δήλωση του Μηχανικού** ότι δεν παραβιάζεται το ιδεατό στερεό του κτιρίου.

~~ιζ. **Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή 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 από ένα (1,00) μέτρο από την**~~

~~οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ένα (1,00) μέτρο 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.~~

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 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.

Κατατίθενται :

- 1) **βεβαίωση του μηχανικού** ότι δεν απαιτείται για την εγκατάστασή της τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα μέτρο (1,00 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους και ότι δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από 1,00 μ. για την τοποθέτησή της καθώς και ότι τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου,
- 2) **δήλωση αρμόδιου μηχανικού** που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,
- 3) **στατική μελέτη ή πιστοποιητικό στατικής επάρκειας** της κατασκευής,
- 4) **ηλεκτρομηχανολογική μελέτη,**
- 5) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία με την υπό κλίμακα σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ) καθώς και των διαμορφώσεων του εδάφους.

~~τη. Τοποθέτηση κεραιών.~~

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ) **ή αντίγραφο της κάτοψης του δώματος** της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης με σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ) όταν πρόκειται να τοποθετηθεί στο δώμα του κτιρίου,
- 2) **δήλωση στατικής επάρκειας** από αρμόδιο μηχανικό,
- 3) **βεβαίωση του μηχανικού** ότι δεν θίγεται ο στατικός φορέας του κτιρίου,
- 4) **έγκριση εγκατάστασης** από τον αρμόδιο φορέα.

Τα ανωτέρω δεν αφορούν κεραιές λήψης ραδιοηλεκτρικού σήματος που ρυθμίζονται από την πολεοδομική νομοθεσία καθώς και κεραιές ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας οι οποίες διέπονται από ίδιο θεσμικό πλαίσιο.

~~ιβ. Εσωτερικές Διαρρυθμίσεις, εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.~~

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **βεβαίωση του μηχανικού** ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,
- 2) **κάτοψη** σε κλίμακα 1:100 ή 1:50.

Σε περίπτωση εσωτερικών διαρρυθμίσεων σε ειδικά κτίρια με τις οποίες τροποποιούνται οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις ή/και η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, δεν εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας αλλά απαιτείται η έκδοση άδειας δόμησης κατά την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α), ως ισχύει.

~~κ. Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών.~~

Κατατίθενται **τα προβλεπόμενα στοιχεία** της υπουργικής απόφασης του άρθρου 18 του ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α). Μέχρι την δημοσίευση της ανωτέρω υπουργικής απόφασης κατατίθενται τα δικαιολογητικά που ορίζονται στην υπ' αριθ. 911/9-1-2012 υπουργική απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/2012).

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για την κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών σε Δημόσια Κτίρια, τα οποία έχουν ενταχθεί σε οποιοδήποτε χρηματοδοτικό πρόγραμμα, κατατίθενται τα δικαιολογητικά της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης και συμπληρωματικά:

- 1) **αντίγραφο της απόφασης ένταξης του έργου** στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα ή αντίγραφο της απόφασης θετικής αξιολόγησης και πρόκρισης προς χρηματοδότηση του έργου,
- 2) **δήλωση στατικής επάρκειας** από αρμόδιο μηχανικό,
- 3) **αντίγραφο της τεχνικής έκθεσης Κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας**, όπως αυτή κατατέθηκε στον αρμόδιο φορέα για την ένταξη στο χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Σε περίπτωση που δεν έχει κατατεθεί τεχνική έκθεση για την χρηματοδότηση, τότε κατατίθεται η τεχνική έκθεση που προβλέπεται στις διατάξεις της υπ' αριθ. 911/9-1-2012 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 14/Β/2012).

Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, δεν εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας κατά τις διατάξεις της παρούσας απόφασης για τις εργασίες κατασκευής φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών αλλά απαιτείται η έκδοση άδειας δόμησης κατά την περ. στ της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α'), ως ισχύει.

~~κα. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις.~~

Κατατίθεται **βεβαίωση του μηχανικού** ότι δεν αλλοιώνονται οι όψεις, ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία των όψεων και του κτιρίου καθώς και ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις.

Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, για τις ανωτέρω εργασίες κατατίθενται συμπληρωματικά και **όψεις του κτιρίου**.

Με την δημοσίευση της παρούσης, παύει να ισχύει η παρ. 1 του άρθρου 1 της υπ' αριθ.

9584/2-3-2011 υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 492Β').

~~κβ. Συντήρηση, επισκευή στεγών με χρήση κριωμάτων.~~

Κατατίθενται **σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας** του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α'305) και δήλωση ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης του μηχανικού για την επίβλεψη του έργου, καθώς και βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

~~κγ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και η περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (όπως συρματόπλεγμα) σε οικοπέδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.~~

Κατατίθεται **αντίγραφο του Τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδειάς ή της άδειας δόμησης εφόσον υπάρχει ή το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία στο οποίο σημειώνεται η περίφραξη ή η θέση των πασσάλων και οι διαστάσεις της.

Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε παραθαλάσσια περιοχή κατατίθεται και **υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού** στην οποία δηλώνει ότι το γήπεδο απέχει περισσότερο από 500 μέτρα από τη θάλασσα.

Ειδικά για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης λαθρομεταναστών, δεν απαιτείται η ως άνω έγκριση εργασιών έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ όπως ορίζεται με την υπ' αριθμ. 18908/2012 (ΦΕΚ 121ΑΑΠ) υπουργική απόφαση.

~~κδ. Η κατασκευή λιθόκτιστης αποθήκης στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του π.δ. 24/31.5.1985(Δ'270), με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή μία φορά για κάθε γήπεδο και μετά από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.~~

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **έγκριση της αρμοδίας Δ/νσης Γεωργίας,**
- 2) **τομή και κάτοψη 1:100** και
- 3) **αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος** της οικοδομικής αδειάς ή της άδειας δόμησης εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία με την υπό κλίμακα, ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές, και αποτύπωση της αποθήκης (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κτλ).

~~κε. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών όταν αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού ανεξάρτητων ιδιοκτησιών.~~

Για τις κατασκευές του εδαφίου ~~3η~~ **3κε** 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 τις στατικής επάρκειας του κτιρίου, διαφορετικά ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ~~1ε~~ **1ε** του παρόντος άρθρου.

Κατατίθεται **βεβαίωση του μηχανικού** ότι αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού και ότι η καμινάδα είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του «Κτιριοδομικού Κανονισμού», υπουργική απόφαση 3046/304/1989 (Δ'59), όπως εκάστοτε ισχύει.

Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών για την κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών κατατίθενται συμπληρωματικά και **όψεις του κτιρίου**.

~~κζ. Αντικατάσταση στέγης, στις ίδιες διαστάσεις, χωρίς μεταβολή στον όγκο και χωρίς αύξηση στο τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης.~~

Κατατίθενται τα εξής :

- 1) **βεβαίωση του μηχανικού** ότι αυτή έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της καθώς και ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης,
- 2) **κάτοψη, όψη και τομή σε 1:100,**
- 3) **υπεύθυνη Δήλωση του μηχανικού** ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,
- 4) **δήλωση στατικής επάρκειας** από αρμόδιο μηχανικό.

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

~~3. Απαιτείται, προ 48 ωρών, **έγγραφο ενημέρωση** της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης η οποία γνωστοποιείται και στο οικείο αστυνομικό τμήμα, για την εκτέλεση των ακόλουθων εργασιών.~~

~~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 συνηποβάλλονται προς την ΥΔΟΜ και οι τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις άλλων φορέων (π.χ. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κλπ), 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., κλπ) και όσα ειδικότερα αναφέρονται παρακάτω. Η εκτέλεση εργασιών με την διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ αφορά μόνον σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.~~

~~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 ανεκκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.~~

~~β. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικρωμάτων.~~

~~γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων και επενδύσεων τοίχων ή οροφών.~~

~~δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή ή τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.~~

- ~~ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα.~~
- ~~στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων.~~
- ~~ζ. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μέτρων από το φυσικό έδαφος.~~
- ~~η. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχιών λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παρ.10 του άρθρου 16, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοιχιών λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχτετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17.~~
- ~~θ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19.~~
- ~~ι. Στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση Κατ' Οίκον», εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών ή τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφισταμένων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων. Για τις ανωτέρω εργασίες της παρούσας περίπτωσης όπου απαιτείται η χρήση ικριωμάτων απαιτείται : α) κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ.305/1996 (Α'305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου και β) έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 3.2. Με απόφαση 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 Υ.ΔΟΜ.~~

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 παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου,**
- 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 αυθαίρετων διατάξεις.**

Το εδάφιο αφορά σε κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής ή αποκατάσταση της νομιμότητας σε οικοδομή σύμφωνα με τις υποδείξεις της Υπηρεσίας Δόμησης.

Πέραν των περιπτώσεων α, β & γ της παρ. 4, αναφέρεται συμπληρωματικά ότι για την κατασκευή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων του άρθρου 2 παρ. 1α του Ν.4056/2012 (ΦΕΚ 52Α) 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.

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.

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 ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαίρετων εργασιών της παραγράφου 3 εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μόνο με την υποβολή τεχνικής έκθεσης. 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.

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 αυθαίρετων ή δεν έχουν κατεδαφιστεί.

- 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.**
- 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.

Άρθρο 5 - Χρήση κτιρίων (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

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

έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

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

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. 1στ και 1ζ](#).

Επισημαίνεται ότι όταν στα σχέδια της οικοδομικής άδειας 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 κλπ) αποτελούν διακριτές κατηγορίες χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. Β του Π.Δ.23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ166/Δ/87) και του «Κτιριοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ59/Δ/3-2-89). Επομένως απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης «καταστήματος» σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (πχ. εστιατόριο – αναψυκτήριο).

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 μεταβολές λοιπών όρων δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα **εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού**, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα της νέας χρήσης μεγέθη.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **α)** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του **αρμόδιου** Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, **μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα**, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του

φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

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

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

- να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης,
- να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και το διαδίκτυο,
- να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,
- να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

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

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

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

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

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

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από

κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συντέτιναι στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου,

σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Οι διατάξεις της παρ. 6α εφαρμόζονται στην περίπτωση κτιρίων/δομικών έργων που καταρρέουν από οποιοδήποτε αίτιο (φθορά του χρόνου, πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα, κατολίπηση 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 ή χώρων που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέοι η μπορεί να χαρακτηριστούν ως διατηρητέοι, το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει την αρμοδιότητα και οφείλει να γνωμοδοτεί και να διατυπώνει προτάσεις εντός 15 ημερών από την υποβολή της έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων 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 μέριμνα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για διατύπωση γνώμης – βλ. και περίπτωση Β.γ του υπ' αριθμ. 32326/20.9.2012/Δ/ση Αρχιτεκτονικής/ΥΠΕΚΑ διευκρινιστικού εγγράφου για την εφαρμογή διατάξεων του άρθρου 6 του Ν.4067/12 που αναρτήθηκε στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ την 21.09.2012).

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνου ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. της 15.4.1988 (Δ'317).

Οι διατάξεις της παρ. 6β εφαρμόζονται στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων/δομικών έργων (για τα οποία δηλαδή έχει ήδη εκδοθεί η σχετική διοικητική πράξη χαρακτηρισμού) που καταρρέουν από οποιοδήποτε αίτιο (φθορά του χρόνου, πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα, κατολίπηση 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 άρθρου 21 του Ν.4030/11 που αναφέρεται παραπάνω (παρ. 6α).

Στην περίπτωση αυτή η ανακατασκευή γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. της 15.4.1988 (ΦΕΚ317/Δ/1988) μετά από έγκριση της μελέτης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και έκδοση Άδειας Δόμησης (χωρίς να απαιτείται η έκδοση Υπουργικής Απόφασης).

Διευκρίνιση για τα 6α και 6β

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

1) αρχιτεκτονική μελέτη η οποία θα περιλαμβάνει λεπτομερή αποτύπωση, καθώς και φωτογραφική και κάθε άλλη

δυνατή τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης.

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

- 2) γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επί της πρότασης της αρχιτεκτονικής μελέτης.
- 3) οι κατά περίπτωση απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών στο πλαίσιο εφαρμογής της ισχύουσας πολεοδομικής, αρχαιολογικής (πχ κτίριο προγενέστερο των 100 ετών, κτίριο χαρακτηρισμένο και ως νεώτερο μνημείο, εντός ορίων αρχαιολογικού χώρου, πλησίον αρχαίου η νεωτέρου μνημείου) και λοιπής νομοθεσίας και νομολογίας.

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

γ) Οι διατάξεις της παρ. 4 του **άρθρου 32 του Ν.1337/1983** έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 3α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο Δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, **μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη**, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

8. **Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955** ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική **και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές** που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές

νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

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

9. Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων **οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης** υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.
10. Σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται **παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης** για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
11. Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα διατηρητέα κτήρια ή κτήρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, **η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ**, μετά από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη.
12. **Στις πίσω ή στις πλάγιες πλευρές διατηρητέου κτιρίου** οι οποίες είναι επίπεδες, ανεπιτήδευτες, επικαλυμμένες με κονίαμα και μόνο χωρίς κανένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό στοιχείο και που εφάπτονται με όμορες ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η δημιουργία μη προσβάσιμων επιφανειών που προκύπτουν από εσοχή στο σώμα του κτιρίου διαστάσεων τουλάχιστον 0,50 μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Η δημιουργία των εσοχών αυτών καθώς και των ανοιγμάτων κατασκευάζεται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων σε κάθε άλλη διάταξη και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Προϋπόθεση είναι η μη αλλοίωση των στοιχείων που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Στην περίπτωση αδόμητου όμορου οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και στην περίπτωση ανέγερσης προσθήκης σε όμορη ιδιοκτησία, η δημιουργία ανοιγμάτων στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο με τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν δημιουργεί καμία δέσμευση ως προς την τοποθέτηση του νέου κτιρίου ή της προσθήκης στις ιδιοκτησίες αυτές.

Άρθρο 7 - Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του Ν.1577/1985, **θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο** όταν :
 - α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,
 - β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το Ν.Δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.
2. Οικόπεδο **που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του Ν.1577/1985** και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.
3. Οικόπεδα **που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους**, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.
4. **Γωνιακά** άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, **που έχασαν την αρτιότητά τους** ως προς το εμβαδόν τους λόγω εγκεκριμένης απότμησης, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.
5. **Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα δεν επιτρέπεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή** με την τακτοποίηση σε καμία περίπτωση.
6. α) Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου **πρέπει να εγγραφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50.00) τμ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5.00) μ.**
 β) Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις **τακτοποιείται με τα γειτονικά** σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7.1923 και του Ν.Δ.690/1948 (Α'133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50,00 τμ. και ελάχιστης πλευράς 5,00 μ. όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν.1577/1985 και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.
7. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, **αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων** και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.
8. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή

- εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως **μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα** της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.
9. α) Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, ως προς το εμβαδόν, το οποίο **δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο**, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του Ν.651/1977.
- β) Οικόπεδα που προϋφίστανται της ισχύος του Ν.651/1977 τα οποία **δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό**, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,00 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μ. **Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν δια τακτοποιήσεως να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να οικοδομούνται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν την ισχύ του ν.651/1977 χωρίς υπαιτιότητα του αιτούντος.**
- γ) Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του Ν.Δ.690/1948, **προσκυρώνεται κατά προτεραιότητα** σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.
10. **Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση** αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον, κατά παρέκκλιση.
11. Οι διατάξεις της παραγράφου 10 **δεν εφαρμόζονται** :
- α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 42 του Ν.Δ. της 17.7.1923,
- β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του

N.651/1977.

12. Η κατά την παράγραφο 10 προσκύρωση γίνεται **μόνο ύστερα από αίτηση** κάθε ενδιαφερόμενου.
13. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 9, οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 έχουν εφαρμογή **μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση**, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.
14. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, **αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία**, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.
15. Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, **νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο**.

Άρθρο 8 - Ειδικές περιπτώσεις

1. α. Κατ' εξαίρεση των παραγράφων 48, 49, 53, 76 του άρθρου 2 του παρόντος, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και **το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία ρυμοτομικού σχεδίου** που έχει εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.1337/1983 χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους ή και χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στην περίπτωση αυτή, στη θέση των ρυμοτομικών γραμμών που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό.
- β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα **και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται** σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923.
- γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, **ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου** σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

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

Ως εκτάσεις για τις οποίες εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και απεικονίζονται σε αυτό «οι γραμμές των ορίων τους» κατά τα παραπάνω, νοούνται αυτές που ενέπιπταν σε θεσμικό πλαίσιο που καθόριζε πολεοδόμηση σε συγκεκριμένη

επιφάνεια, όπως π.χ. οι εκτάσεις οικιστικών διανομών στεγαστικής αποκατάστασης από κρατικούς φορείς (αρθρ. 37 Ν.1337/83), οι εκτάσεις συνοικισμών και συνεταιρισμών (αρθρ. 7 Ν.Δ. 17.7.1923, άρθρο 21 παρ. 6 και άρθρο 28 παρ. 1 ΓΟΚ/29, Ν.Δ.690/1948) και οι εκτάσεις ιδιωτικής πολεοδόμησης – οργανωμένης δόμησης (Α.Ν. 625/1968 και Κεφαλαίου Δ' ΓΟΚ/1973).

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

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

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

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

δημοσίευση του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.

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

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. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

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

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

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

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

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

Άρθρο 9 - Δουλείες σε ακίνητα (ΟΙΚ)

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

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση της στάθμης του ισογείου.

Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

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

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

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

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

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

Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται για τις άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την ισχύ του νόμου και δεν αφορά υφιστάμενες οικοδομές των οποίων έχει λήξει η οικοδομική άδεια. Για οικοδομικές άδειες που βρίσκονται σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του νόμου, εφαρμόζεται το άρθρο 34 του νόμου. Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου αφορά σε οικόπεδα 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 :

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 άρθρο 1 παρ. 2 του Ν.1561/1985(Α' 148), Δήμων του Νομού Θεσσαλονίκης, όπως και στις δύο περιπτώσεις, καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του Ν.2539/1997(Α' 244), και οι οποίοι είχαν κατά την απογραφή του 1991 πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων, και

γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, **Χανίων**, Βόλου, Νέας Ιωνίας Μαγνησίας, Ιωαννίνων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του Ν.2539/1997, και (τα οικόπεδα σε καθεμία από τις υπό α', β' και γ' περιπτώσεις) δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, 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 Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα :

α. Με την προϋπόθεση :

- ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%, δίνεται το κίνητρο:
- ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ10%.

β. Με τις προϋποθέσεις :

- ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%,
 - απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής,
- δίνεται το κίνητρο :
- ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ15%.

γ. Με τις προϋποθέσεις :

- ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%,
 - απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης,
- δίνεται το κίνητρο :
- ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ20%.

δ. Με τις προϋποθέσεις :

- ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ25%,
- 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%.

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

Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνεχεται 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.

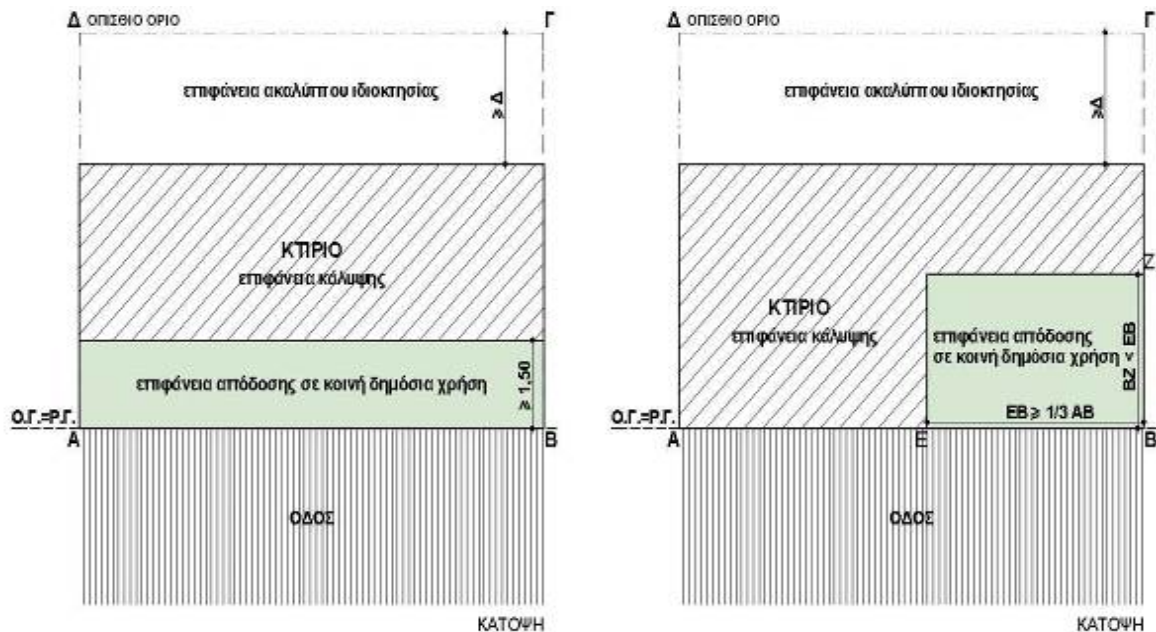
Σε κάθε περίπτωση το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.

[διευκρίνιση για τα 1β και 1δ]

Η απόσυρση κτιρίου για την εφαρμογή του άρθρου 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 άρθρου 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.



- 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.

- 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 υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35% με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά $A \times 35\%$ και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του $B/2$ και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.

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

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

- η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, 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 3.000 τμ.**, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος σ.δ. 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.

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 αξιόλογου τεχνικού έργου του Δημοσίου ή των Νομικών προσώπων της παρ. 9 του άρθρου 1 του Ν.3316/2005, όπως εκάστοτε ισχύει.

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

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

Για τις ανωτέρω περιπτώσεις α', β', γ' και δ', ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) της αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης εξασφαλίζεται υποχρεωτικά με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου και την αντιστοίχσή του με Τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων.

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 παραγράφων 1 και 2 του παρόντος.
3. Στους **παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου** επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού και η συντήρησή τους βαρύνει το Δήμο. Δεν επιτρέπεται εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

[διευκρίνιση για τις παρ. 2 και 3]

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

Η χρήση του παραχωρημένου χώρου είναι αυτή που περιοριστικά αναφέρεται στην παρ. 3 του παρόντος. Η διαμόρφωση, συντήρηση και λειτουργία του βαρύνει το Δήμο. Όλα τα ανωτέρω περιγράφονται αναλυτικά στην συμβολαιογραφική πράξη απόδοσης σε κοινή χρήση.

Μετά την έκδοση της άδειας δόμησης, η Υπηρεσία Δόμησης διαβιβάζει αντίγραφο της άδειας δόμησης και της συμβολαιογραφικής πράξης στην αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου προκειμένου να επιληφθεί των αναφερόμενων στην παρ. 3.

4. Για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 1, **επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο** απαιτείται έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
5. Επιτρέπεται η **ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του**, προς κοινή χρήση των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.
6. Για την **εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου** απαιτείται απόφαση πλειοψηφίας της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία του **67%** των ψήφων του κάθε οικοπέδου, και με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

7. Κατά την **έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου** μπορεί να προβλέπεται :
- α) Η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.
 - β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.
 - γ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακαλύπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση σ.δ. με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του δήμου.
 - δ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
8. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ρυθμίζονται όλα τα θέματα, που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και της κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου.
9. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία διατυπώνεται κατόπιν εισήγησης του οικείου Δήμου, μπορούν να καθορίζονται περιοχές στις γεωγραφικές περιφέρειες των Δήμων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του Ν.2539/1997

(Α'244), οι οποίοι δεν περιλαμβάνονται στην παράγραφο 1 του παρόντος και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 του παρόντος.

Άρθρο 11 - Συντελεστής δόμησης (και ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων **ορίζεται αριθμητικά**. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.
2. **(όχι ΕΚΤ)** Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται **σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές**, είναι ο λόγος του άθροισματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.
3. **Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία** που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του Ν.1024/1971(Α'232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.
4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί το σ.δ. που ισχύει.
5. **Στο σ.δ. προσμετρώνται :**
 - α. Οι επιφάνειες των **στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων** του κτιρίου.
 - β. Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων **στεγασμένων χώρων που διαθέτουν** τουλάχιστον μία **ανοιχτή πλευρά** προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου **και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος** του χώρου αυτού.
 - γ. Οι επιφάνειες **των υπογείων** οποιασδήποτε άλλης χρήσης **εκτός αυτών που ορίζονται στην παράγραφο 6**.
 - δ. Οι επιφάνειες των **ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων**, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μεγαλύτερο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.
6. **Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται :**
 - α. Οι επιφάνειες των **ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων**, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μικρότερο ή ίσο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

Διευκρινίζεται ότι ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (πχ. υποστύλωμα, τοιχίο, τοίχος, κλπ) που ορίζουν το

περίγραμμα του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και δεν περιλαμβάνονται στο περίγραμμα των κλειστών χώρων του κτιρίου, δεν προσμετρώνται στον σ.δ.

β. Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

Τα κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων, ελέγχονται ως προς τη θέση τους στο οικόπεδο, το ποσοστό κάλυψής τους, το ύψος τους και τον πραγματοποιούμενο όγκο τους, ενώ δεν προσμετρώνται 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 που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο τουλάχιστον 10 τμ. καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.07.2011.

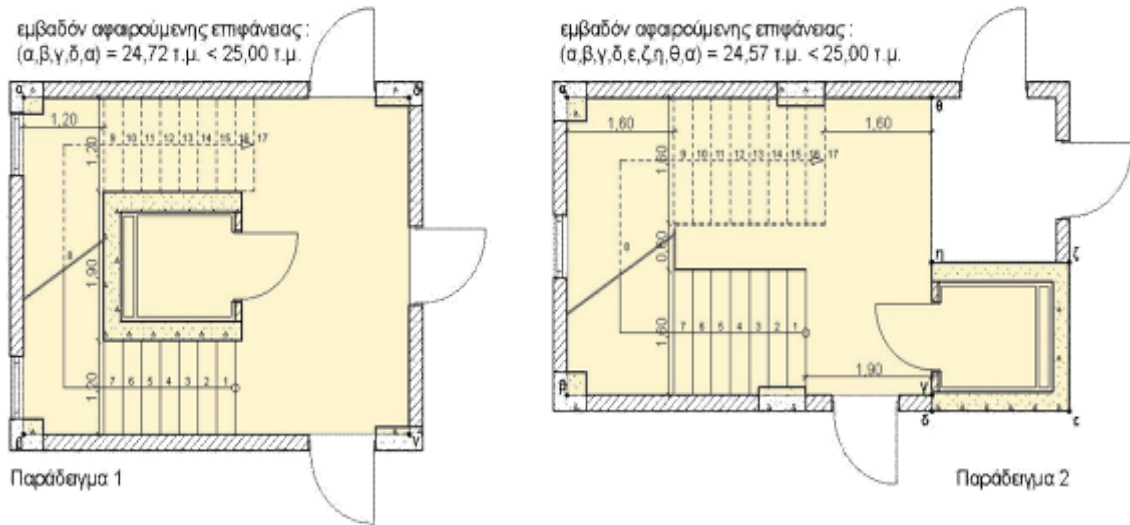
Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου διευκρινίζεται ότι στα 25 τμ. ανά όροφο συμπεριλαμβάνονται : η καθαρή επιφάνεια της κλίμακας, το φανάρι της κλίμακας, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και τα περιμετρικά τοιχία που το ορίζουν, καθώς και η συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το πλατύσκαλο έμπροσθεν της κλίμακας (πλάτους τουλάχιστον ίσου με αυτήν) και του ανελκυστήρα (πλάτους τουλάχιστον 1,50 μ.) σε οριζόντια προβολή. Στα 25 τμ. περιλαμβάνονται επίσης και τμήματα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου που τυχόν εισέχουν στο χώρο του κλιμακοστασίου (όπως πχ. 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 τμ. για τη δημιουργία ευρύχωρης εισόδου στο κτίριο ως και αποθήκης στην περίπτωση κτιρίου σε PILOTIS.

Η διάταξη της παρ. βδ 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 (πχ. πολυώροφο κτίριο με μεζονέτα), δεν προσμετρώνται στη δόμηση μόνον τα τετραγωνικά του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

Ενδεικτικά παραδείγματα κλιμακοστασίων :



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

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

Η περίπτωση αφορά κυρίως συγκροτήματα αυτοτελών ανεξάρτητων ιδιοκτησιών (πχ. 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 τμ. Η εφαρμογή της παρούσας δεν συναρτάται με την πιθανή πρόβλεψη ανελκυστήρα της παρ. κζ του παρόντος άρθρου.

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

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

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

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

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

[διευκρίνιση για τα βη και βκθ]

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου των κατακόρυφων αγωγών εμβαδού τουλάχιστον 0,50 τμ., εξυπηρέτησης μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Ως διαμερές άνοιγμα νοείται το άνοιγμα που διαπερνά το κέλυφος του κτιρίου όπως αυτό ορίζεται από τα

εξωτερικά φέροντα στοιχεία του, τα εξωτερικά στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού και τη στέγη.

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των 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 Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο ή και κατ' επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του, σύμφωνα με το [εδάφιο β της παραγράφου 6 του άρθρου 17](#).

Δεν προσμετρώνται στη δόμηση όλοι οι υπόγειοι όροφοι στάθμευσης αυτοκινήτων.

- 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.

Σε περίπτωση που η κύρια χρήση του υπογείου χώρου **δεσμεύεται συμβολαιογραφικά** για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης, η οροφή του σε κανένα σημείο δεν δύναται να υπερβαίνει το 1,50 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 σ.δ.. Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο μικτής χρήσης το 50% του υπογείου που έχει χρήση την ειδική χρήση του ισογείου 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, wc, χώρο λειτουργίας εστιατορίου. Το υπόλοιπο υπόγειο διατίθεται για αποθήκες του εστιατορίου.

Ομοίως ισχύει και για τμήμα ισογείου 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 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.

- ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια**, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου πλην της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με το [εδάφιο β της παραγράφου 6 του άρθρου 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.
- 3. Σε ειδικά κτίρια επιτρέπεται**, κατά παρέκκλιση των προβλεπομένων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην παρ. 2α του άρθρου 13 του παρόντος νόμου, η **υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αίθριου στο εσωτερικό του κτιρίου** έως τη στάθμη του δαπέδου του πρώτου υπογείου, με την προϋπόθεση ότι : **α)** η υποβάθμιση αυτού δεν υπερβαίνει τα 3,20 μ. από το διαμορφωμένο έδαφος, **β)** οι διαστάσεις του αίθριου είναι μεγαλύτερες του Δ προσαυξημένες κατά 0,20 του ύψους της υποβάθμισης, **γ)** στο πρώτο υπόγειο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης και **δ)** ο ακάλυπτος χώρος του αίθριου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.

- ιγ. **(όχι ΕΚΤ) 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.
- 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 νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, 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.
- ιε. **Σοφίτες** με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ.
- ιστ. **Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19(όχι ΕΚΤ)** του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.
- ιζ. **(όχι ΕΚΤ, όχι ΟΙΚ) Ο ελεύθερος χώρος** που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται **σε υποστηλώματα (πυλωτή)** και που μπορεί και να εκτείνεται και σε διαφορετικά επίπεδα, εφόσον έχει :
- i) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,
 - ii) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50$ μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,
 - iii) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον
 - iv) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται.
- Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τμ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.
- [διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 11 παρ. 3](#) & με το [άρθρο 12 παρ. 2](#)]
- Διακρίνονται δύο περιπτώσεις :
- α) Σε περίπτωση που έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία και οι οικοδομές των συνιδιοκτητών απέχουν μεταξύ τους την προβλεπόμενη από τον παρόντα νόμο απόσταση, τότε το ποσοστό του ελεύθερου χώρου *platis* 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 *platis* ελέγχεται επί του ενιαίου πλέον κτιρίου των συνιδιοκτητών.
- ιη. Η επιφάνεια της **παρόδιας στοάς** όπως ορίζεται στο [άρθρο 22](#).
- ιθ. **Η επιφάνεια θερμομόνωσης** στο σύνολό της εφόσον έχει πάχος άνω των 6 εκατοστών στις κατασκευές νέων κτιρίων.
- 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.

Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν μελετηθεί με προγενέστερους του Ν.4067/12 κανονισμούς, τα οποία αναβαθμίζονται ενεργειακά με προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης κλπ. 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.

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.

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.

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας (ανελκυστήρα) οχημάτων έως και 25 τμ., η οποία μπορεί να κατασκευάζεται μέσα στους υποχρεωτικά 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.

Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση.

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

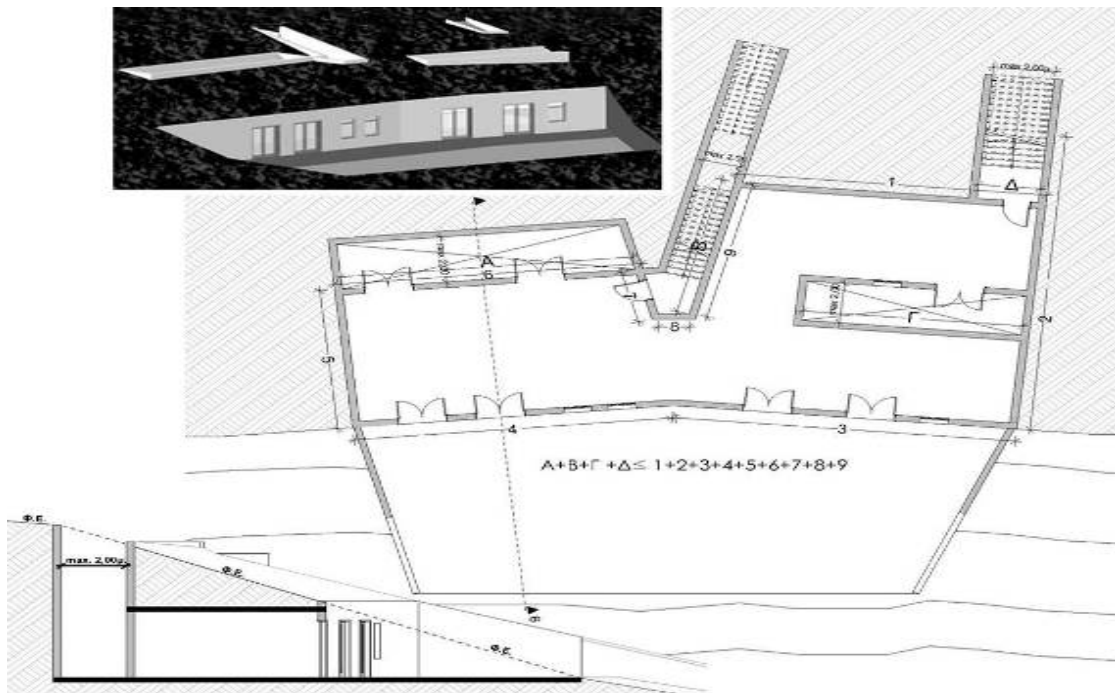
μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

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

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

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

Ενδεικτικό 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.

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

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

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

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

κθ. Το καθαρό εμβαδόν **αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων** του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται.

λ. Οι **κλειστοί εσωτερικοί εξώστες** (κλειστά πατάρια).

λα. Οι κατασκευές που **επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.**

Άρθρο 12 - Ποσοστό κάλυψης

1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το **60% της επιφάνειάς του**. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τμ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τμ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου.

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

γ) Σε 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.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 17 παρ. 2γ](#)]

Τα αίθρια συμμετέχουν στον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακάλυπτου αρκεί να επικοινωνούν με τα υπόλοιπα τμήματα που συμμετέχουν στον υπολογισμό αυτό μέσω κοινόχρηστου χώρου της οικοδομής.

2. Σε **συνιδιοκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία** που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του Ν.1024/1971 (Α'232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

3. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: **προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων**, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην **παράγραφο 5β του άρθρου 11** και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

4. **(ΕΚΤ,ΟΙΚ)** Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου **δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο :**

α. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου **που εισέχουν στο κτίριο**, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία.

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

ακαλύπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, δεν προσμετρούνται στην επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία.

β. **Ανοιχτών και κλειστών εξωστών.**

γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις **ιγ'** (στεγασμένοι χ.σ. στον ακάλυπτο), **ιθ'** (θερμομόνωση), **κ'** (θερμομόνωση - παθητικά υπάρχοντος), **κα'** (σεισμικός αρμός), **κβ'** (φέρουσα τοιχοποιία), **κε'** (χώρος απορριμμάτων), **κστ'** (διπλά ενεργειακά), **κη'** (μετρητές φ.α.), **λα'** (κατασκευές ΥΠΠΟ), της παραγράφου 6 του άρθρου 11.

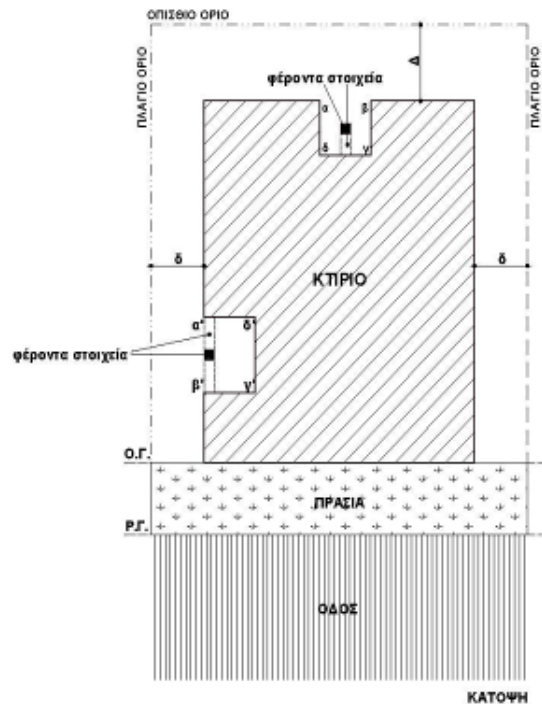
δ. Χώρων και κατασκευών **όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17** με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

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

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

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

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



Άρθρο 13 - Συντελεστής Όγκου (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις :

α) $(\sigma.ο.) = 5,00 \times (\sigma.δ.),$

όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους

β) $(\sigma.ο.) = 5,50 \times (\sigma.δ.),$

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

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

α) Προσμετράται :

- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης,
- ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων,
- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια β' (υέργειοι χ.σ. σε σταθμούς αυτοκινήτων), δ' (κοινόχρηστα κλιμακοστάσια), ε' (κλιμακοστάσια αυτοτελούς), ιδ' (πατάρια), ιε' (σοφίτες), κζ' (πρόβλεψη ανελκυστήρα ΑΜΕΑ), λ' (κλειστά πατάρια) της παραγράφου 6 του άρθρου 11,
- ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική,
- ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται :

- όλες οι περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ'.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με το [άρθρο 11 πα ρ. 6ιζ](#)]

Ο κλειστός χώρος της pilotis προσμετράται στον όγκο του κτιρίου.

Άρθρο 14 - Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

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.

Ενδεικτικά Παραδείγματα για θέση νέου κτιρίου :

Παράδειγμα 1 + Παράδειγμα 2 ([ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ](#))

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο 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 από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή.

β) Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός

μέτρου από το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο.

- 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.

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.

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. 6ιν](#) καθώς και όλες οι κατασκευές του [άρθρου 17](#).

- 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 .

- ε) Όταν το οικόπεδο βρίσκεται **σε περιοχές που προβλεπόταν λόγω πρώην συστημάτων δόμησης η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο**, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου.

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

Σε περίπτωση που υπάρχει υποχρέωση 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.

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

- 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.

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

Για την εφαρμογή του εδαφίου η) σε υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, διευκρινίζεται ότι η απόσταση 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 .

- 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 σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8,50 μ.

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 παραγράφου 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.

Το ελάχιστο πλάτος του κατακόρυφου διαμετρούς ανοιγματος 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.

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

1. Το **μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου** ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής :
 - α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ.,
 - β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14,00 μ.,
 - γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 17,25 μ.,
 - δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 19,50 μ.,
 - ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 22,75 μ.,
 - στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6 ύψος 26,00 μ. και
 - ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.

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

Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωματίων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. και ομοίως σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

2. **Επιτρέπονται παρεκκλίσεις** ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής :
 - α) **για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων**, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές :

για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 13,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 18,00 μ.

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 21,00 μ.,

- β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος** σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

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

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

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

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

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

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

Η εν λόγω παράγραφος αποσκοπεί στην προσαρμογή της μελέτης του κτιρίου στο φυσικό έδαφος του ακινήτου και όχι το αντίστροφο, με στόχο τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος.

Η παράγραφος 4 αναφέρεται στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου και δεν αφορά στις απαιτούμενες εκσκαφές για την κατασκευή του.

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.

- 5.** Το κτίριο (πλην εξωστών και κινητών προστεγασμάτων) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικοπέδο οφείλει να εγγράφεται στο **ιδεατό στερεό**, που καθορίζεται :

- α)** στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5.Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου,
- β)** από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που

ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1.5,

- γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΙΔΕΑΤΟΥ ΣΤΕΡΕΟΥ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ)

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

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

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

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

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

8. Επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, μέχρι 1,00 μ., στις περιπτώσεις όπου το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση αυτοκινήτων. Το ίδιο ισχύει όταν στην πιο πάνω περίπτωση το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της παρ. 6 ιζ. του άρθρου 11 του παρόντος νόμου και ο ελεύθερος ημιπαιθίριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων.

Στις περιπτώσεις κτιρίων που επιπλέον των ανωτέρω κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%, επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους όπως αυτό εκάστοτε ισχύει μέχρι 2,00 μ., μετά από έγκριση του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

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

1. **A.** Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, **επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα** σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό:
 - α) **αρχιτεκτονικές προεξοχές** και αρχιτεκτονικά στοιχεία,
 - β) **ογκοπλαστικές προεξοχές** και διακοσμητικά στοιχεία,
 - γ) **κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης** και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,
 - δ) **κατασκευές για τη συντήρηση** του κελύφους,
 - ε) εμφανούς τύπου **αγωγοί τεχνικών συστημάτων**, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάση των προβλεπομένων προδιαγραφών.
- B.** Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 1,00 μ. και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ.
2. **Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες** διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύναται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.
3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να **προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής** έως πλάτους $1/10 \Pi$ και όχι περισσότερο των 2,00 μ. Όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του $1/4 \times \Delta$ ή $1/4 \times \delta$ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, **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.

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

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

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

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

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

- δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του $1/4 \times \Delta$ ή $1/4 \times \delta$ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη.

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.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΞΩΣΤΩΝ (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΗΜΑΤΩΝ)

- ε) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη.

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

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. 3]

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

7. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι $1/2 \Delta$ ή $1/2 \delta$.

8. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές

για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

9. Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται **στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία** μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.
10. **Τεχνικά συστήματα κλιματισμού** ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ΖΝΧ), όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών θα πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου 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 παραγόμενων συμπυκνωμένων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση **μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων** του κτιρίου.

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

1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την **εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων** από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει.
2. **α. (όχι ΕΚΤ)** Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον **κατά τα 2/3 του 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, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Οι πέργκολες εφόσον είναι ασκεπείς και προορίζονται για στήριξη φυτών μπορούν να κατασκευάζονται στην επιφάνεια του χώρου φύτευσης, χωρίς περιορισμό διαστάσεων και θέσης.

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.

β. (όχι ΕΚΤ) Τα **προκήπια** είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.

γ. Το **αίθριο** συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου.

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

[Διευκρίνιση για τα 2γ και 2δ]

Κάθε ασκεπής επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών πάνω από την πλάκα υπογείου,

συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Όσον αφορά στα κατακόρυφα διαμερή 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. 1δ του άρθρου 12](#). Έτσι, η επιφάνεια φύτευσης μπορεί να διανέμεται και σε εκτός των υποχρεωτικών ακαλύπτων, ακάλυπτους χώρους στο εσωτερικό του κτιρίου.

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

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

στ. (όχι ΕΚΤ) Ειδικά για **πρατήρια υγρών καυσίμων** ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παράγραφο 2α.

[[Σχετικό στο ν.4315/14, Άρθρο 10].

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

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

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

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

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

β) (όχι ΕΚΤ) 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%.

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.

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 κ.λπ.

Η παράγραφος εφαρμόζεται ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της παραγράφου α, δεδομένου ότι οι κατασκευές που περιγράφονται αποτελούν σημαντικές 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 πχ. ράμπα αυτοκινήτων, cour anglaise, 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 άρθρο 16, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

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.

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. 1στ του άρθρου 14](#) του παρόντος νόμου.

- 5. Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών** ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Ο.Σ.Κ. Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.

- 6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων** του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται :

α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων κ.λπ.), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων-υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

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

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

Για **οικόπεδα εμβαδού έως και 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 **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.

Εφόσον πάνω από το χώρο επέκτασης του υπογείου δημιουργηθεί φύτευση με ελάχιστο εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, το τμήμα της φυτεμένης επέκτασης προσμετράται στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης του οικοπέδου της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου.

[διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. 8Α]

Δεν επιτρέπεται η επέκταση υπογείων στο προκήπιο (πρασιά).

Οι επεκτάσεις υπογείων χώρων γίνονται αποκλειστικά με βοηθητικές χρήσεις που περιγράφονται στο άρθρο 11. Στην επέκταση υπογείων μπορούν να περιλαμβάνονται θέσεις στάθμευσης, αποθήκες κατοικίας, αποθήκες ειδικών χρήσεων, λεβητοστάσια και μηχανοστάσια, μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, ΣΗΘΥΑ, υδατοδεξαμενές ή δεξαμενές συλλογής λυμάτων ή πισίνας.

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

- γ)** Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.
- 7. Επί των ακάλυπτων χώρων** του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την 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.
- Η επιλογή της θέσης της δεξαμενής αερίου καυσίμου γίνεται υπέργεια ή υπόγεια σύμφωνα με τους ισχύοντες ειδικούς κανονισμούς.*
- 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.

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

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

Το σύνολο της διάταξης αφορά σε πρατήρια καυσίμων.

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

A. Κάτω από την επιφάνειά τους επιτρέπονται :

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

α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.

γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς.

δ) Διαπλατύνσεις των θεμελίων, έως 0,30 μ. έξω από τις εγκεκριμένες 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 μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00 μ. 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.

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

η) Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον 1,00 μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

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

α) Οι κατασκευές των περιπτώσεων α', δ', ι', ια', ιβ' της παραγράφου 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 υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους

περισσότερο από 1,80 μ. 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.Π και όχι περισσότερο των 2,00 μ. 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 οικόπεδα 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 συρματόπλεγμα.
- 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 – πορτασιές 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 οικόπεδα 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.

Άρθρο 18 - Φυτεμένα δώματα (ΟΙΚ)

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.

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011, 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 παράγραφο 2.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.

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

Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της [παραγράφου 2 του άρθρου 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.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α'249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου.

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

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

β. Υφιστάμενα κτίρια :

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

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

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

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

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

Άρθρο 19 - Κατασκευές πάνω από το κτίριο (ΟΙΚ)

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

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

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, **χώροι κύριας χρήσης** αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τμ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τμ. χώρου ανά πέντε (5) τμ. φύτευσης.

[διευκρίνιση 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 2,40 μ. 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 3,80 μ. από την τελική επιφάνεια του δώματος (συμπεριλαμβανομένου και του πάχους της 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, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής**

ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και αντλίες θερμότητας.

- γ) **Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανεγκυστήρα στο δώμα και φρεάτων ανεγκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου.** Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

*[21. Οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 ισχύουν και για τις εργασίες που προβλέπονται στην περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 19 του ν.4067/2012 σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης, του τελευταίου ορόφου είναι και δικαιούχος της αποκλειστικής χρήσης του δώματος, χωρίς την προϋπόθεση ύπαρξης, κινητικών ή άλλων προβλημάτων. Η άδεια δόμησης εκδίδεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας διάταξης και κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας). **[Σχετικό στο άρθρο 10 του ν.4315/14]].***

- δ) **Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας** τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου.

[σε συνδυασμό με το [άρθρο 2 παρ. 5](#)]

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.

- 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. *Η εγκατάσταση των κατασκευών της παρούσας διάταξης επιτρέπεται με την προϋπόθεση τήρησης των διατάξεων περί ιδεατού στερεού.*

- 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, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφώνου κινητής επικοινωνίας, τεχνικά συστήματα αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών HEPOS.

Άρθρο 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 (υπέργειων 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 δωματίων 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 Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

[Διευκρίνιση για τις παρ. 1 & 2]

Μέχρι την έκδοση των Υπουργικών Αποφάσεων που προβλέπονται, συνεχίζει να εφαρμόζεται η διαδικασία που ίσχυε προ της ισχύος του Ν.4067/12 και όλες οι διατάξεις περί κατασκευών σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους της υπ' αριθμ. 52716/2001 Υ.Α. «Κατασκευές και εγκαταστάσεις σε κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης» ΦΕΚ 1663/Β/2001 καθώς και η Εγκ. 12/56990/28-3-2002.

Οι κατασκευές αυτές υλοποιούνται κατόπιν έγκρισης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

3. Οι διατάξεις των παραγράφων 1β, 1γ, 2α, 2β του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων όπως ορίζονται στο Ν.998/1979, 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 Κοινοχρήστου 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.

Η ζεύξη κτιρίων μεταξύ των οποίων μεσολαβεί δημόσιος κοινόχρηστος χώρος, υπεργείως ή υπογείως, εγκρίνεται από τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του κοινοχρήστου 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 (ΕΚΤ)

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

1. Η **προσωρινή κατασκευή τοποθετείται** σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο άρθρο 10 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, κατόπιν υποβολής απαραίτητων δικαιολογητικών και στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησής τους.
2. Οι κατασκευές αυτές οφείλουν να διαθέτουν **πιστοποιητικό στατικής επάρκειας** σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

Η θεμελίωσή τους πρέπει να γίνεται :

- α. επί ξύλινων πασσάλων,
- β. επί μεμονωμένων προκατασκευασμένων πεδίων σκυροδέματος, επιφάνειας μικρότερης ή ίσης του ενός τετραγωνικού μέτρου,
- γ. επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους 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.

Άρθρο 22 - Παρόδια στοά

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

1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι **υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο** της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.

Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.

Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης.

2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω **προδιαγραφές** :

α) Το δάπεδό της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου.

β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ.

γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου.

δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς.

ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης.

Για τον υπολογισμό της ελάχιστης υποχρεωτικής επιφάνειας φύτευσης κατ' εφαρμογή του [άρθρου 17 παρ. 2α](#) υπολογίζεται κατ' αρχήν η επιφάνεια υποχρεωτικής φύτευσης επί του υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου. Μετά την αφαίρεση του 30% της επιφάνειας της παρόδιας στοάς, προκύπτει η τελικά η τελική υποχρεωτική επιφάνεια για φύτευση.

στ) Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 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.

Άρθρο 23 - Υφιστάμενα κτίρια (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

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 εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του Ν.4014/2011,
 - γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του Ν.Δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,
 - δ) αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013,
 - 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 παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη **υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.**

Ειδικότερα :

- 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) Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά την μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.

Κατά τη μελέτη προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο, τηρούνται οι ειδικοί όροι δόμησης και οι διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο, έστω και αν αυτοί δεν ίσχυαν κατά την ανέγερση του υφιστάμενου κτιρίου, με εξαίρεση τις διατάξεις που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Για την εξυπηρέτηση των υπόψη ατόμων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του [άρθρου 26](#) και [27 παρ. 2](#) του νόμου. Αναλόγως του είδους της προσθήκης πάντως, δέον να εξαντλείται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων περί εξυπηρέτησης εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπως πχ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.

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 με την επιφύλαξη των προβλεπομένων στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 25 του ν.4178/2013 (Α'174).
- β)** Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικά για τα κτίρια της παραγράφου 1.δ. του άρθρου 23 του παρόντος νόμου η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το νόμιμο περίγραμμα αυτών όπου αυτό ορίζεται ως το τμήμα εκείνο το οποίο δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, εάν αυτές είναι ευμενέστερες.

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

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

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

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

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

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

- 4. Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού** νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγίων και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με τη στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και 30 εκατοστά. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δυόμιση μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό έως 30 εκατοστά.
- 5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (67%)** όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η **λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων** των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις

προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

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

Για τη λειτουργική συνένωση χώρων του 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).

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

- 32.** Σε πέργκολα που υφίσταται νομίμως μετά από έγκριση της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής και πριν την ισχύ του ν.4067/2012 (Α'79) δύναται να αντικαθίσταται η εγκεκριμένη κάλυψή της με προστατευτικό υλικό του οποίου το πάχος δεν δύναται να υπερβαίνει εκείνο της στέψης του εγκεκριμένου σκελετού της.

Άρθρο 24 - Χαμηλά κτίρια

- 1. Χαμηλό κτίριο** είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τμ.
Στο οικόπεδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο σ.δ. δεν υπερβαίνει τα 400 τμ.
- Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, **οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.**
- Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από **τα όρια είναι Δ=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.

4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. **επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ.**, καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 20.
5. **Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.**
6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

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

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

Άρθρο 25 - Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Στην περίπτωση όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακά **κατηγορία A+** σύμφωνα με τον KENAK όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τότε δίνεται **κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5%**.
2. Ειδική **αύξηση του σ.δ. 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 σύμφωνα με τον KENAK, 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. Στα κτίρια αυτά πρέπει αναγκαστικά να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. 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. Εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED. Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής μελέτης που αποδεικνύει ότι η συνολική ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/m²/έτος, καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική αξιολόγηση που αναφέρθηκε παραπάνω.

Μετά το πέρας της κατασκευής πρέπει να συμπληρώνεται στην Ταυτότητα Κτιρίου και να προσκομίζεται στην αρμόδια αρχή που εξέδωσε την άδεια :

- α) Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη αναλυτή.
 - β) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτίριο κατασκευάστηκε με τα ενεργειακά χαρακτηριστικά που αναφέρονται στην αρχική ενεργειακή μελέτη, ενώ κάθε πιθανή μεταβολή μικρής κλίμακας πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν αυξάνει την ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου άνω των επιτρεπόμενων ορίων.
3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων, το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 26 - Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

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.
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.

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

3. **Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων**, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 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 κ.λπ.), 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 παράγραφο 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-ΕΝ 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων – Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών – Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για ένα χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία 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 τ.μ.

μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων 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 οικοπέδα 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.

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

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

- ~~7. 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.

[Με την επιφύλαξη του άρθρου 26 του ν.4495/2017 και τη συγκρότηση των νέων οργάνων]

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.4030/2011(Α'249) άρθρο 3 παρ. 2β και άρθρο 9 παρ. 6 και στο προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου. Ομοίως κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου πραγματοποιείται ο έλεγχος των έργων και εργασιών δόμησης που ορίζεται στο άρθρο 4 της Υ.Α. οικ.9875/2012 (Β'469).

Άρθρο 27 - Ειδικές διατάξεις

1. **(ΟΙΚ)** Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, **επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου** που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
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) κ.λπ. 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.

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".

3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 25 η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.
4. **(ΟΙΚ)** Για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης, αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης τα ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα :
 - α) Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδικήσεως του ακινήτου.
 - β) Βεβαίωση του Δημάρχου για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου ή του γηπέδου, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον ίδιο.
 - γ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1985, στην οποία να δηλώνεται ότι ο αιτών είναι κύριος του οικοπέδου ή του γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος απόκτησής του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του που επικαλείται για την παρέκκλιση.

Για τα ανωτέρω τεμμένα μπορεί να εγκρίνονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος για την κατασκευή μεμονωμένων στοιχείων (μινιάρδων) με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων. [προσθήκη Ν.4178/13]

5. **(ΟΙΚ)** α. Για κτίρια του δημοσίου τομέα και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ και Β΄ βαθμού, επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς/αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.
 - β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στον πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 28 - Εξουσιοδοτικές διατάξεις (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

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.
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.

Διευκρινίζεται ότι για την έκδοση της προβλεπόμενης απόφασης του Υπουργού ΠΕΚΑ μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, θα πρέπει να έχουν υπάρξει διαφορετικές ερμηνείες των Υπηρεσιών που είναι αρμόδιες για την

εφαρμογή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ήτοι : ΥΔΟΜ, οικεία Δ/νση ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και αρμόδια Δ/νση του ΥΠΕΚΑ). Την κίνηση της σχετικής διαδικασίας μπορεί να ζητήσει η περιφερειακή υπηρεσία, εφ' όσον η άποψη της διαφοροποιείται από αυτήν της αρμόδιας Δ/νσης του Υπουργείου.

- 3. α)** Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.
- β)** Ειδικότερα καθορίζονται και εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις, ευθύνες κ.ά. :
- του κυρίου του έργου
 - του μελετητή μηχανικού κατά τομέα εργασιών
 - του επιβλέποντος μηχανικού κατά τομέα εργασιών
 - του γενικού εργολάβου του έργου
 - του κατ' είδος εργασίας υπεργολάβου, τεχνικού και τεχνίτη
 - των παραγωγών δομικών υλών, υλικών και ειδών
 - των προμηθευτών δομικών υλών, υλικών και ειδών.
- γ)** Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται κατά περίπτωση τα κριτήρια, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες βάσει των οποίων οι εργολάβοι, υπεργολάβοι, παραγωγοί και προμηθευτές εντάσσονται στο αντίστοιχο μητρώο δια του οποίου πιστοποιείται η πληρότητα, ποιότητα και αξιοπιστία των παρεχόμενων υπηρεσιών, υλών, υλικών και ειδών. Με τα ίδια προεδρικά διατάγματα ορίζονται τα όργανα και οι διαδικασίες σύνταξης των μητρώων εργολάβων, υπεργολάβων, παραγωγών και προμηθευτών. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών των παραπάνω προσώπων, το είδος των κυρώσεων και τα κριτήρια και τα όργανα επιβολής αυτών.
- 4.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών, καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.
- 5.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτήρια και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Άρθρο 29 (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

- 1.** Η ισχύς της διάταξης του **τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 8 του Ν.4030/2011** αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.
- 2.** Η **θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων** (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων

και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής.

3. Στην **παρ. 9 του άρθρου 6 του Ν.4030/2011** οι λέξεις «κατά τον χρόνο» αντικαθίστανται από τις λέξεις «ανεξάρτητα από το χρόνο».
4. Στην **παρ. 12 του άρθρου 7 του Ν.4030/2011** η λέξη «αμοιβών» αντικαθίσταται από τη λέξη «εισφορών».
5.
 - α. **Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται κατά τρία έτη.** Οικοδομικές άδειες, οι οποίες είχαν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Ν.4030/2011 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.
 - β. **Οι διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.4030/2011** εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους, μετά την παραπάνω ημερομηνία.
 - γ. Στο **άρθρο 9 παράγραφος 5 του Ν.4030/2011** η λέξη «ΥΔΟΜ» αντικαθίσταται από τις λέξεις «αρμόδια υπηρεσία του Δήμου».
 - δ. Στην παράγραφο 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 μετά το εδάφιο: «Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται» προστίθενται εδάφια τα οποία έχουν ως εξής : «Για τη διαγραφή των προστίμων μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερόμενου η οποία συνοδεύεται από: 1) τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος και 2) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.»
 Η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η φορολογική αρχή να διαγράψει κάθε σχετική πράξη (ταμειακή βεβαίωση), που έχει ως νόμιμο έρεισμα το χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου.
6. **Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3^α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ795), έως και τις 31.12.2019 προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν.4030/2011.** Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία συνοδεύεται από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό και γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.
7. Στο τέλος της **παρ. 3 του άρθρου 45 του Ν.4030/2011** προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής : «Στην περίπτωση των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών διατηρητέων οικισμών και των οικιστικών συνόλων, που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, η προθεσμία του

προηγούμενου εδαφίου είναι τέσσερα έτη.»

8. Στην **παράγραφο 1 του άρθρου 3 του Ν.4030/2011** μετά τις λέξεις «διοικητικών οργάνων» προστίθεται η φράση «**εκτός της γνωμοδότησης** του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου,».
9. Στην **παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4030/2011** μετά τις λέξεις «η έγκριση δόμησης» προστίθεται η φράση «, η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου όπου απαιτείται».

Άρθρο 30 (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1.
 - α. Στην **παράγραφο 2 του άρθρου 1 του Π.Δ.340/1990**(Α'135) προστίθεται εδάφιο στ' ως εξής : «στ. Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής».
 - β. Η **περίπτωση ε' του στοιχείου ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Π.Δ.51/1988**(Α'19), όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως ακολούθως : «ε) Οι κατευθύνσεις για το σχεδιασμό των Γ.Π.Σ. και ΣΧΟΟΑΠ των Δήμων των παραπάνω Ρυθμιστικών Σχεδίων.»
2. Οι ρυθμίσεις των **παραγράφων 1 έως 5 του άρθρου 8 του Ν.4002/2011** εφαρμόζονται και επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων της παρ. 1Α του άρθρου 2 του Ν.2160/1993, τα οποία κατασκευάζονται, σε γήπεδα τουλάχιστον 50.000 τμ., εντός πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον είχε υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.4002/2011.
3.
 - α. Στο **άρθρο 24 του Ν.4014/2011** προστίθεται παράγραφος 27 ως εξής : «27. Για τα κτίρια, που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής παραβόλου για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος.»
 - β. Στην **παράγραφο 1α του άρθρου 24 του Ν.4014/2011** προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής : «Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.»
 - γ. Στο **άρθρο 26 παράγραφος 2 του Ν.4014/2011** η ημερομηνία «31.12.2011» αντικαθίσταται από την ημερομηνία «30.6.2012» και διαγράφονται οι λέξεις «και επέρχονται οι συνέπειες των παραπάνω διατάξεων».
 - δ. Για τη λήψη άδειας εγκατάστασης, λειτουργίας ή για την υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την άσκηση μεταποιητικών ή συναφών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του ν. 3982/2011 (Α' 143), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209), απαιτείται αντί της οικοδομικής άδειας, η βεβαίωση περαίωσης ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31.5.2013 από το πληροφοριακό σύστημα του Τ.Ε.Ε.
 - ε. Στο τέλος της **παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν.4014/2011** προστίθεται το εξής εδάφιο : «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση των

ρυθμίσεων του από 17.2.1998 Π.Δ. «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» (Δ'125/1998). Σε περίπτωση διαπλάτυνσης του οδικού δικτύου οι κύριοι των αυθαιρέτων κατασκευών δεν δικαιούνται αποζημίωσης για τις αυθαίρετες κατασκευές.

στ. Στην **παράγραφο 2 (α) του άρθρου 3 του από 14.6.2011 Π.Δ.**(Δ'187) μετά τις λέξεις «πολιτισμού» προστίθενται οι λέξεις «, όπως μουσείων».

4. Στο **άρθρο 24 του Ν.4014/2011** προστίθεται παράγραφος 28 ως εξής : «28. Για την εφαρμογή της περίπτωσης βγ' της παραγράφου 24 του άρθρου 24 του παρόντος, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 49 του Ν.4030/2011 η επιτροπή της παρ. 9 του άρθρου 24 του παρόντος αποφαινεται για το σύνολο των μέχρι τις 28.2.2012 υποβληθεισών αιτήσεων και εν συνεχεία για το σύνολο των αιτήσεων, που υποβάλλονται από 1.3.2012 και μέχρι 30.6.2012.»
5. Η **περίπτωση β' του άρθρου 8 του Ν.3027/2002** καταργείται, αφότου ίσχυσε.
6. Στο **άρθρο 24 του Ν.4014/2011** προστίθεται παράγραφος 29 ως ακολούθως : «29. Δεν θεωρούνται αυθαίρετα κατά την έννοια των διατάξεων του παρόντος κτίρια που έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με νόμιμη οικοδομική άδεια, πριν από την επιβολή κατασκευής παρόδιας στοάς από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, για το λόγο μη τήρησης της υποχρέωσης αυτής.»

Άρθρο 31 - Ρύθμιση πολεοδομικών θεμάτων (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Η **έγκριση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης** γίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή άλλου αρμόδιου Υπουργού κατά τις διατάξεις της παραγράφου 9β του άρθρου 25 του Ν.2508/1997. Εξαιρούνται οι πολεοδομικές αναπτύξεις που ρυθμίζονται από ειδικό νομοθετικό πλαίσιο (όπως οι διατάξεις για την πολεοδόμηση στρατοπέδων, δημοσίων ακινήτων κ.ά. που εγκρίνονται σύμφωνα με τις οικείες ειδικές διατάξεις, καθώς και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις – τροποποιήσεις οι οποίες εγκρίνονται βάσει των διατάξεων των παραγράφων ΙΙ ΣΤ.39 του άρθρου 186 και ΙΙ.19 του άρθρου 280 του Ν.3852/2010 (Α'87), που εξακολουθούν να ισχύουν.
Για την έκδοση του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της οικείας Περιφέρειας, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 του παρόντος και οι περιπτώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών και ιδιωτικών πολεοδομήσεων. Θέματα για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι την 9η Απριλίου 2012 το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο, εγκρίνονται με τη γνωμοδότηση του συμβουλίου αυτού. Ο κατά περίπτωση αρμόδιος Υπουργός δύναται να ζητήσει τη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου του, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 45 του Ν.4030/2011 (Α'249).
2. *Καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 6 του ν.4315/14.*

3. α. Η παρ. 1 του άρθρου 39 του Ν.4030/2011(Α'249) αντικαθίσταται ως εξής :

« 1. Η εποπτεία λειτουργίας των Οικοδομικών Συνεταιρισμών (Ο.Σ.) ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών, σύμφωνα με το Ν.1667/1986(Α'196). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διατηρεί τις αρμοδιότητές του μόνο για τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, έγκρισης μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θέματα ενέργειας.»

β. Τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 6 του άρθρου 39 του Ν.4030/2011 αντικαθίστανται ως εξής :

«Η απόφαση ανάληψης των εν λόγω έργων υποδομής κοινοποιείται αμελλητί με ευθύνη του Ο.Τ.Α. στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, με παραγγελία να μην εκδίδουν άδειες δόμησης για όσο διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. προκειμένου να προβούν στη σύνταξη των μελετών για τα έργα υποδομής και μέχρι την υλοποίηση αυτών κατά τις διατάξεις της παραγράφου 10.

Οι Ο.Τ.Α. που αναλαμβάνουν την εκπόνηση των μελετών και την κατασκευή των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των Ο.Σ., εντάσσουν αυτά στους προϋπολογισμούς και τα προγράμματά τους σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.»

γ. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 39 του Ν.4030/2011 αντικαθίσταται ως εξής :

«Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις προηγούμενες παραγράφους για Ο.Σ. των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μετά την ισχύ του Π.Δ.17/1984 και οι οποίοι δεν έχουν ολοκληρώσει την κατασκευή των έργων υποδομής, εάν έχουν εξαντληθεί οι προθεσμίες του άρθρου 8 παρ. 5 του Π.Δ.93/1987 μπορούν μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους, να επιλέξουν τη σύναψη συμβάσεων με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιον άλλον τρόπο δεσμευτούν συμβατικά.»

δ. Η παρ. 12 του άρθρου 39 του Ν.4030/2011 αντικαθίσταται ως ακολούθως :

«12. Όσοι Ο.Σ. αναλάβουν την εκτέλεση των έργων υποδομής στην έκτασή τους, οφείλουν να τα ολοκληρώσουν εντός της προθεσμίας της παραγράφου 3, διαφορετικά διαλύονται κατόπιν σχετικής απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου μετά από αίτηση της Περιφέρειας και τα έργα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α.»

Άρθρο 32 - Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

1. Μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται **αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης**, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί

αποζημίωση εξωδίκως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

2. Η αίτηση της προηγούμενης παραγράφου συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα **στοιχεία** :
- α)** Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περίπτωσης β', ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία.
- β)** Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριοθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το διάγραμμα αυτό συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις Υπηρεσίες Δόμησης για Έκδοση Άδειας Δόμησης και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της εισφοράς σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν.2508/1997, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν.4258/2014.
- γ)** Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν.1337/1983.
- δ)** Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογικής καταλληλότητας, όπως περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά, προσκομίζεται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σε κάθε περίπτωση μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας δύναται να επιβάλλεται μόνο σε περιπτώσεις κοινοχρήστων χώρων που καθορίσθηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προγενέστερων διατάξεων του ν.2508/1997. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται οι προδιαγραφές, καθώς και τα κριτήρια των περιπτώσεων που απαιτείται η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.
3. Η **τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης** για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης γίνεται με υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης και συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα στοιχεία α' και β' της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και από τη δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

4. Με την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, **επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης**, για τον ίδιο ή για άλλο σκοπό, μόνον εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις :
- α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και αναγκαιότητα διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων ή των προβλέψεων του ισχύοντος γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού όπου υπάρχει και
- β) πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα.
- Ως προσήκουσα αποζημίωση για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου ορίζεται η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, κατά το ημερολογιακό έτος δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής διοικητικής πράξης έγκρισης της τροποποίησης, με την οποία επιβάλλεται εκ νέου η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση.
5. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται ή να τροποποιούνται οι περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου.
6. **Για την τροποποίηση του σχεδίου** με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση είτε της αυτοδίκαιης άρσης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης. Οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου : α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν.998/1979, β) επί εκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίες κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Τυχόν πράξεις της διοίκησης στα πλαίσια της δασικής νομοθεσίας, που εκδόθηκαν επί ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου, ανακαλούνται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου. Στις λοιπές περιπτώσεις ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου.
7. **Σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης** και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των υφισταμένων στην περιοχή απαγορεύσεων και ρυθμίσεων, τότε τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικό όρο χρήσης και δόμησης. Οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και οι απολύτου προστασίας αρχαιολογικοί χώροι που είτε εντάσσονται σε ζώνη α' προστασίας είτε δεν επιτρέπεται η δόμηση σε αυτούς, τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου μετά από έλεγχο των προϋποθέσεων της παραγράφου 6.
8. Για την εφαρμογή της διαδικασίας της παραγράφου 1, ο ιδιοκτήτης ή η πλειοψηφία, κατ' ελάχιστον του

εξήντα έξι τοις εκατό (66%), των συνιδιοκτητών του ακινήτου αιτούνται, προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να γνωμοδοτήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από την κατάθεση της αίτησης, για την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 4, 6 και 7.

9. Σε περίπτωση που εκδοθεί κατά την παράγραφο 8 θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου λόγω των προϋποθέσεων της παραγράφου 4, ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να προχωρήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών σε καθορισμό τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό και σε εγγραφή του σχετικού ποσού αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, με την οποία αποδεικνύεται η πρόθεση και οικονομική δυνατότητά του για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους. Εφόσον μετά την έκδοση της θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, η καταλυτική προθεσμία, για καθορισμό τιμή μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, παρατείνεται κατά τρεις (3) μήνες. Σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό γίνεται από κοινού μεταξύ των ιδιοκτητών και όλων των υπόχρεων σε καταβολή της αποζημίωσης και εφόσον εντός των ανωτέρω προθεσμιών αυτό δεν καταστεί εφικτό, εκδίδεται η θετική γνωμοδότηση και ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αποζημίωσης κατά τις διατάξεις του ν.2882/2001.
10. Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του δημοσίου τομέα, κατά την έννοια της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014 (Α'143), κατά την άρση απαλλοτρίωσης επιβάλλεται, εκτός από την τυχόν προβλεπόμενη εισφορά σε γη ή χρήμα, η παραχώρηση με συμβολαιογραφική πράξη προς τον οικείο δήμο επιφάνειας γης ίσης με το είκοσι τοις εκατό (20%) της εκτάσεως του όλου ακινήτου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου.
- Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και έναντι της παραχώρησης αυξάνεται μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο συντελεστής δόμησης επί του τελικού οικοδομήσιμου ακινήτου κατά είκοσι τοις εκατό (20%), ο οποίος υπολογίζεται στο σύνολο του ακινήτου πριν την παραχώρηση.
- Η ως άνω προϋπόθεση δεν εφαρμόζεται εφόσον με την παραχώρηση το ακίνητο που απομένει δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
11. Σε κάθε περίπτωση έκδοσης θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, επί σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, και με αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα τον οικείο δήμο, ο δήμος προκαταβάλλει

για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδιων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση.

Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει, κατά την παρ. 11 του άρθρου 26 του ν.1828/1989, από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημίωσης. Τα ανωτέρω ισχύουν και σε περίπτωση που υπόχρεοι είναι μόνο οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου.

12. Σε περίπτωση είτε παρέλευσης άπρακτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το στοιχείο β' της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 προεδρικού διατάγματος του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ'580).
13. Ο οικείος δήμος οφείλει να τηρήσει τις προβλεπόμενες διατάξεις, διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την έναρξη των διαδικασιών τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με πράξη του οργάνου που είναι αρμόδιο για την τροποποίηση του σχεδίου ανακαλείται αυτοδίκαια η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και τροποποιείται το σχέδιο καθιστώντας το χώρο οικοδομήσιμο, όπως αυτός διαμορφώνεται μετά την επιβολή της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.
14. Σε συνέχεια του αιτήματος της παραγράφου 3, ακολουθείται ομοίως η διαδικασία των παραγράφων 8 έως 13.
15. Οι αιτήσεις της παραγράφου 8 υποβάλλονται και αξιολογούνται μόνο στις περιπτώσεις που υπάρχει είτε πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής με καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη. Σε περίπτωση υποβολής αιτήματος σε κυρωμένη πράξη εφαρμογής χωρίς καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο, που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη, θα πρέπει να προηγηθεί διορθωτική πράξη εφαρμογής προκειμένου να καθορισθεί ο υπό απαλλοτρίωση χώρος.
16. Σε κάθε περίπτωση δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις τους παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στις περιπτώσεις : α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οι οικοδομικοί

συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα και β) περιοχών που βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' πράξης εφαρμογής.

17. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως, που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, υπολογίζεται κατά τις διατάξεις της περίπτωσης β' παρ. 2 του άρθρου 20 του ν.2508/1997.
18. Σε περίπτωση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, επιβάλλεται εισφορά σε χρήμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.1337/1983 και δεν επιβάλλεται εκ νέου εισφορά σε γη.
19. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται τα κριτήρια και κάθε απαραίτητο στοιχείο προκειμένου να παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του δεσμευμένου χώρου σε πηγή μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την Τράπεζα Γης κατά τις διατάξεις του ν. 4178/2013, μόνο εφόσον υφίσταται αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.»

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

1. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 33, καθώς και στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν παρέλθει τουλάχιστον δέκα (10) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο καθορίστηκε το ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος, πλην οδών, εξαιρουμένων των τμημάτων τους που συνεχονται με πλατείες και χώρους πρασίνου, είναι δυνατόν με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να τηρούνται οι γενικές διατάξεις του Ν.2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων) αντί των διατάξεων περί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων. Για την εξασφάλιση των προς απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία των παραπάνω κοινόχρηστων χώρων, καταβάλλεται με επίστευση του οικείου δήμου το σύνολο της αποζημίωσης, όπως αυτή καθορίζεται είτε δικαστικά, είτε εξωδικαστικά, μέχρι ύψους που υπολογίζεται βάσει του συστήματος αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών.
2. α. Από την κατά τα ανωτέρω αποζημίωση ποσοστό ίσο προς το 30% της αξίας των προς απαλλοτρίωση ή απόκτηση ακινήτων βαρύνει τον προϋπολογισμό του δήμου, ενώ το υπόλοιπο 70% κατανέμεται και βαρύνει, ως ειδική εισφορά, ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου, τους κύριους ή νομείς όλων των άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων, των Οικοδομικών Τετραγώνων που έχουν πλευρά έστω και σημειακά στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο, καθώς και των ακινήτων που βρίσκονται εντός ή τέμνονται από τον τομέα που προσδιορίζεται από κλειστή τεθλασμένη γραμμή, η οποία χαράσσεται σε απόσταση διακόσια πενήντα (250) μέτρα από τα όρια του προς διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου. Όταν ο προς διάνοιξη κοινόχρηστος χώρος έχει ευρύτερη σημασία για την πολεοδομική ενότητα ή και την πόλη γενικότερα η απόσταση μπορεί να αυξάνεται αναλόγως δυναμένη να φθάνει τα πεντακόσια (500) μέτρα. Με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου του δήμου καθορίζεται για κάθε κοινόχρηστο χώρο, το

ακριβές μέγεθος της παραπάνω απόστασης.

Ειδικότερα το μερίδιο των ακινήτων που έχουν πρόσωπο στον προς αποζημίωση κοινόχρηστο χώρο επιβαρύνεται επιπλέον, πολλαπλασιαζόμενο με συντελεστή 3.

Το μερίδιο ακινήτων τα οποία είναι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως ισχύει, μειώνεται κατά 40%, ενώ σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίρια κηρυγμένα ως διατηρητέα ή ως μνημεία μειώνεται κατά 60%.

β. Με την έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος, ο δήμος προβαίνει στη σύνταξη πίνακα απογραφής των περιλαμβανομένων ακινήτων στον οποίο αναγράφονται οι κύριοι ή νομείς τους με τις διευθύνσεις της κατοικίας τους, για τον προσδιορισμό και βεβαίωση της εισφοράς. Ο πίνακας απογραφής τοιχοκολλάται στο κατάστημα του δήμου και μπορεί να αναρτάται στην ιστοσελίδα του επί ένα δίμηνο. Η ανακοίνωση για την τοιχοκόλληση του πίνακα δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες, εφόσον εκδίδονται, και σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελληνίας κυκλοφορίας. Σχετική έντυπη ειδοποίηση απευθύνεται και σε όλους τους αναφερομένους στον πίνακα ως κυρίου ή νομείς των υποκείμενων στην ειδική εισφορά ακινήτων. Η ειδοποίηση αποστέλλεται και ταχυδρομικά ή επιδίδεται στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή στους ενοίκους των κτιρίων ή χώρων, ή τον διαχειριστή αυτών, οι οποίοι έχουν την υποχρέωση να την παραδώσουν χωρίς καθυστέρηση στους κυρίου ή τους νομείς αυτών.

γ. Η εισφορά εισπράττεται ως δημοτικό τέλος, με βάση τις επιφάνειες των ακινήτων που έχουν καταγραφεί για τον υπολογισμό του τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) που χρησιμοποιούνται και για τη σύνταξη του παραπάνω πίνακα. Εφόσον έχει συνταχθεί κτηματολόγιο ή κτηματογράφηση, χρησιμοποιούνται τα σχετικά στοιχεία αυτών.

3. Μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της, κατά την προηγούμενη παράγραφο, ανακοίνωσης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ένσταση κατά της εγγραφής, επισυνάπτοντας και κάθε δικαιολογητικό που συσχετίζεται με τις αντιρρήσεις του κατά των εγγραφών στον πίνακα. Σε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του κυρίου ή νομέα του ακινήτου, η ένσταση είναι απαράδεκτη, αν δεν κατονομάζει τον πραγματικό κύριο ή νομέα, εφόσον την ένσταση την προβάλλει αυτός που στην κατοχή του βρίσκεται το ακίνητο.
4. Για τις ενστάσεις αποφασίζει, εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από τη λήξη της προθεσμίας της παραγράφου 3, το δημοτικό συμβούλιο, το οποίο εγκρίνει τον οριστικό πίνακα απογραφής, ο οποίος τοιχοκολλάται και ανακοινώνεται όπως και ο αρχικός πίνακας και αποτελεί τον τίτλο βεβαίωσης της εισφοράς.
5. Η εισφορά βεβαιώνεται βάσει αντικειμενικών αξιών και εισπράττεται υπέρ του οικείου δήμου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την είσπραξη των εσόδων των δήμων. Εισφορά μέχρι 500 ευρώ καταβάλλεται από τον υπόχρεο εφάπαξ μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ειδοποίηση του για τη σχετική βεβαίωση. Εισφορά μεγαλύτερη από το ποσό αυτό καταβάλλεται σε οκτώ (8) το πολύ ίσες τριμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες όμως καμία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσό αυτό, πλην της τελευταίας (υπόλοιπο). Μετά το δικαστικό προσδιορισμό των προσωρινών τιμών μονάδας, ο δήμος

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

παρόντος άρθρου, επιστρέφεται στο Πράσινο Ταμείο και μπορεί να επαναχορηγείται στο δήμο για την εκτέλεση μελετών και έργων διαμόρφωσης των υπόψη κοινοχρήστων χώρων ή για τη χρηματοδότηση της αποζημίωσης άλλων κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου.

Άρθρο 34 - Μεταβατικές διατάξεις (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

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

Άρθρο 35 - Καταργούμενες διατάξεις (ΕΚΤ,ΟΙΚ)

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

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

.....

Άρθρο 47Α - του αρ. 27 του ν.4122/13 (Α42) όπως αντικαταστάθηκε με το ν.4258/14

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

Άρθρο 48 - Έναρξη ισχύος

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

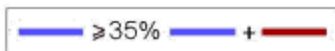
Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 9 Απριλίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

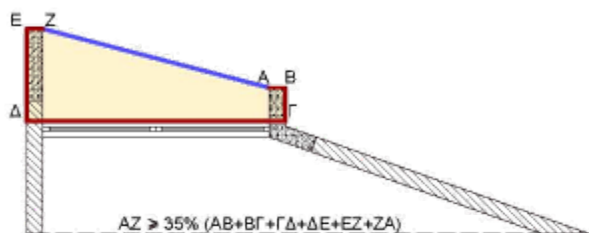
Παραδείγματα Ανοικτών Ημισυπαίθριων Χώρων



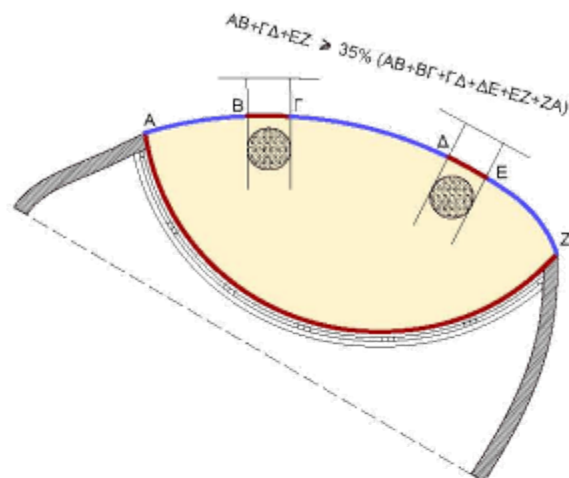
μῆκος ανοικτών τμημάτων
ανοικτού ημισυπαίθριου χώρου

μῆκος κλειστών τμημάτων
ανοικτού ημισυπαίθριου χώρου

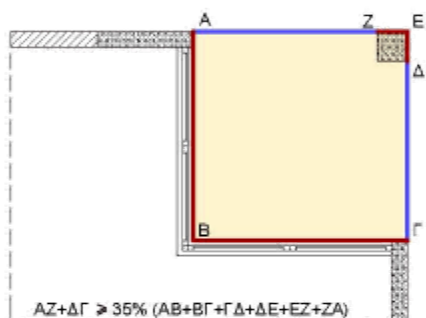
ανοικτός ημισυπαίθριος χώρος



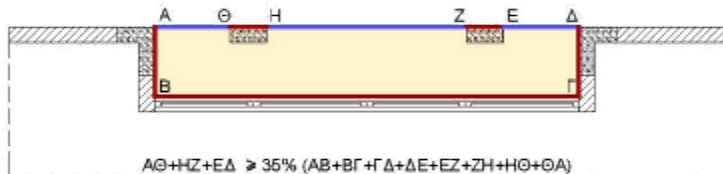
Παράδειγμα 1



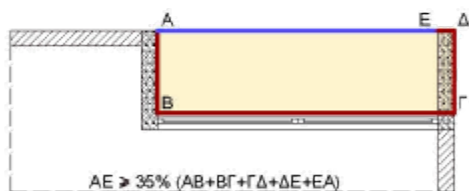
Παράδειγμα 2



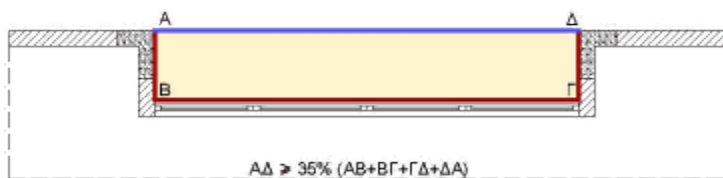
Παράδειγμα 3



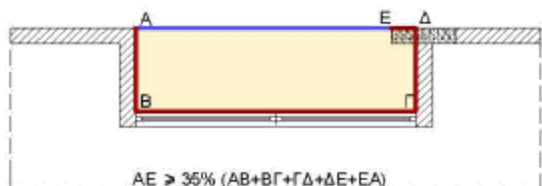
Παράδειγμα 4



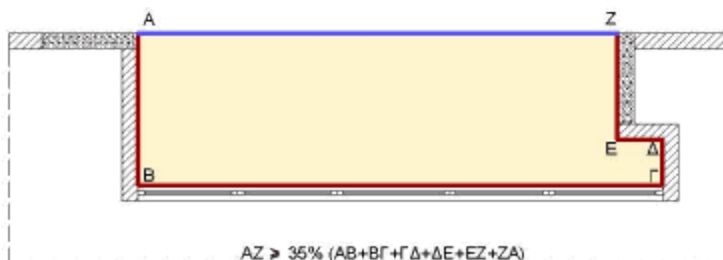
Παράδειγμα 5



Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 7

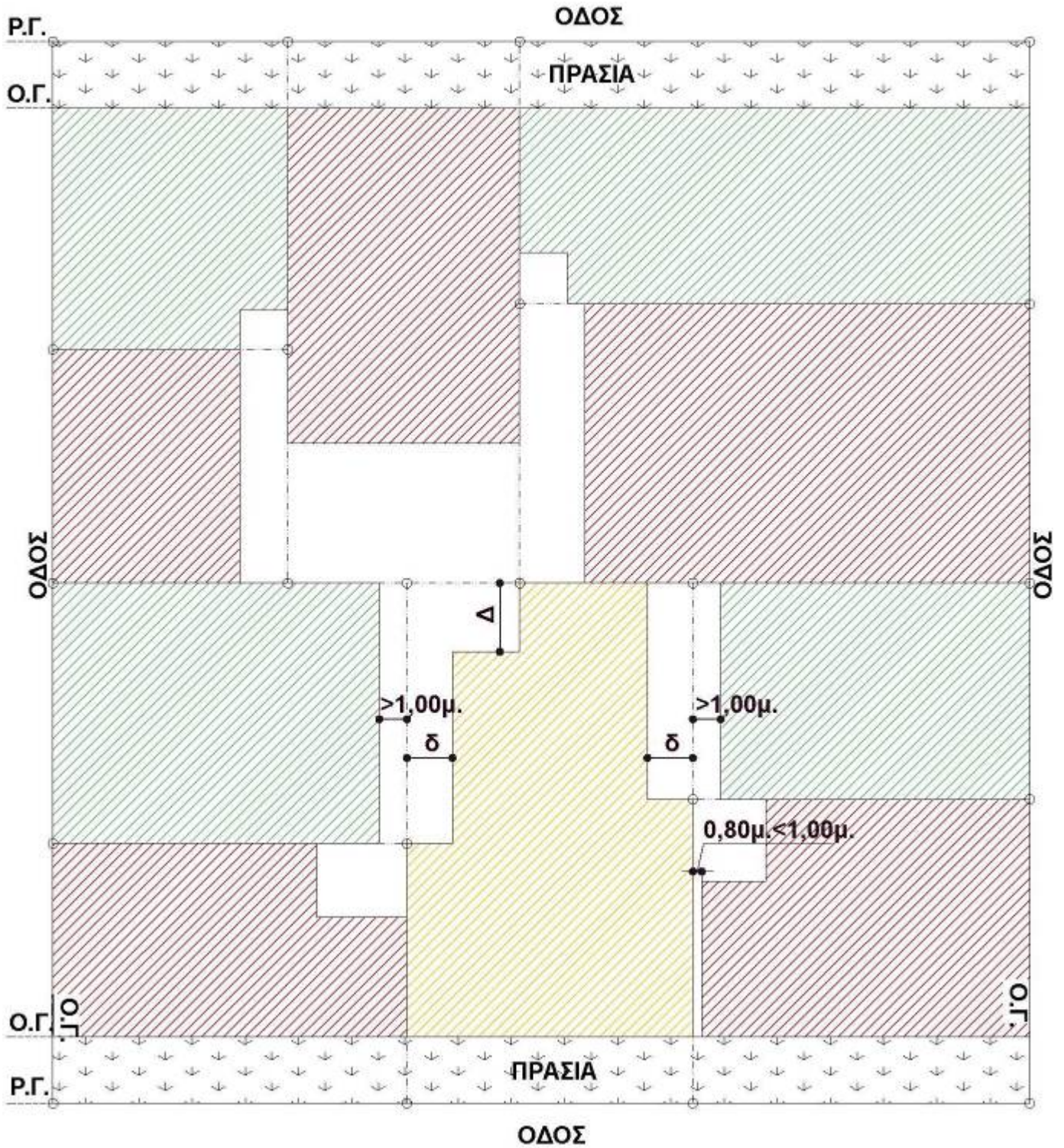


Παράδειγμα 8

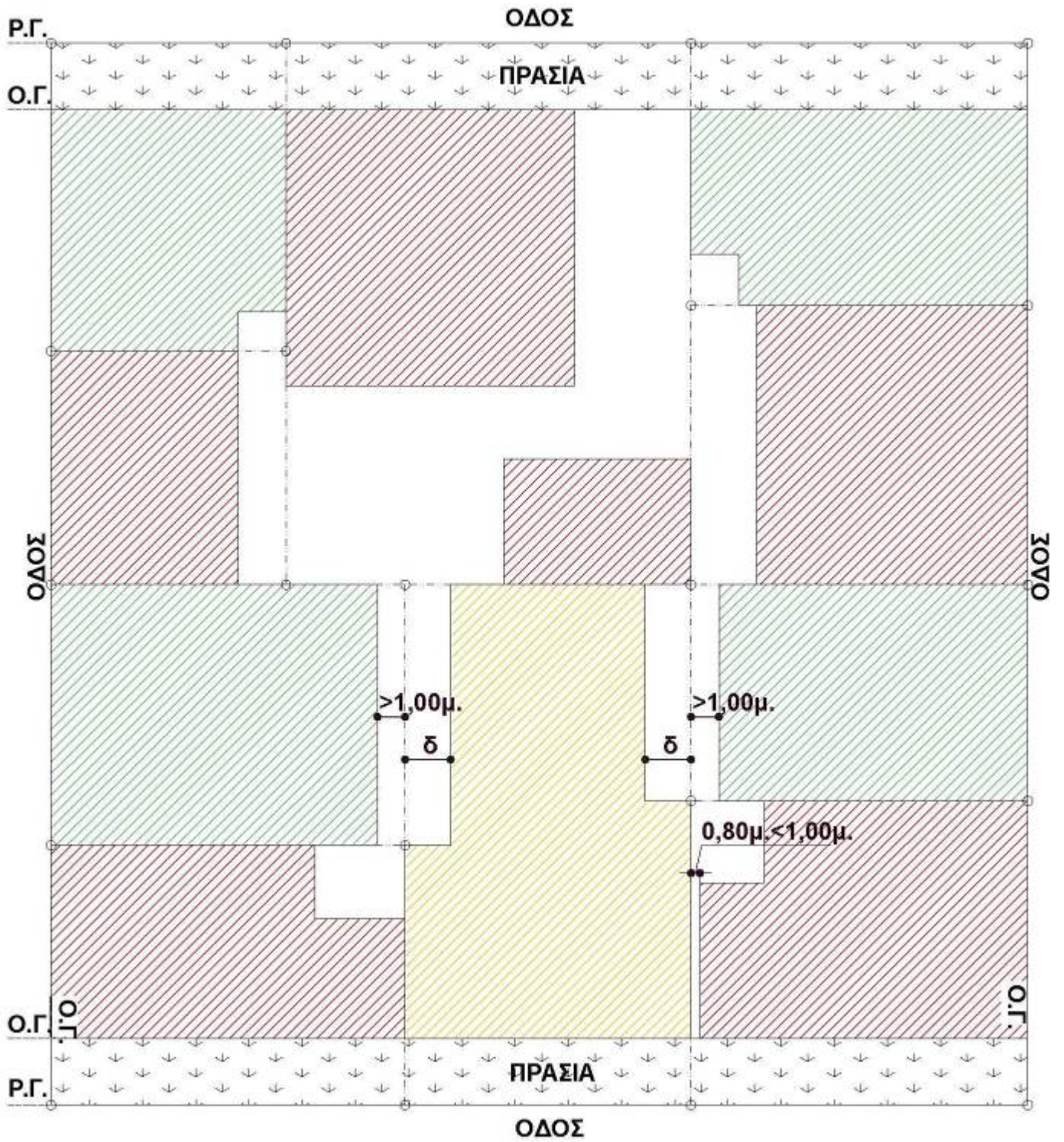
Άρθρο 14
Θέση κτιρίου

Ενδεικτικά Παραδείγματα για θέση νέου

Παράδειγμα 1



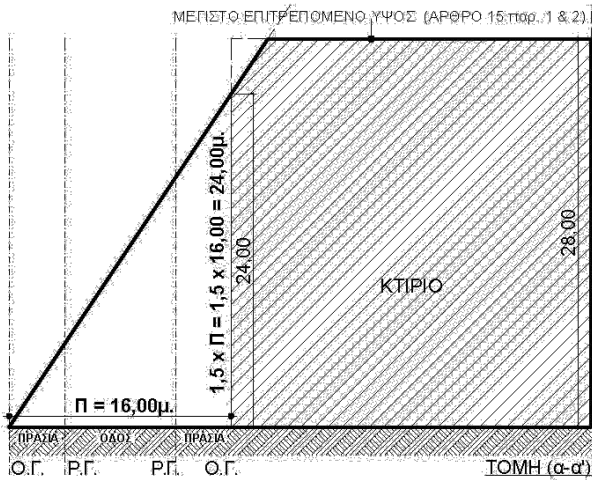
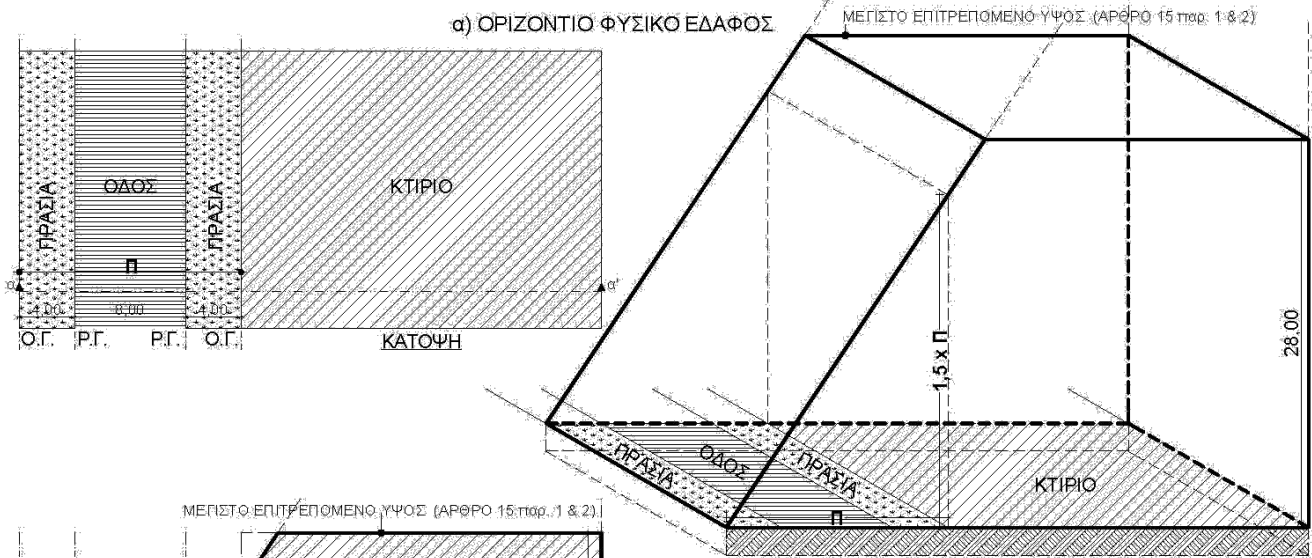
Παράδειγμα 2



ΙΔΕΑΤΑ ΣΤΕΡΕΑ

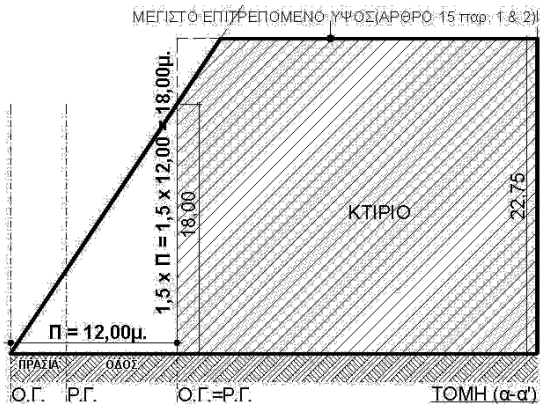
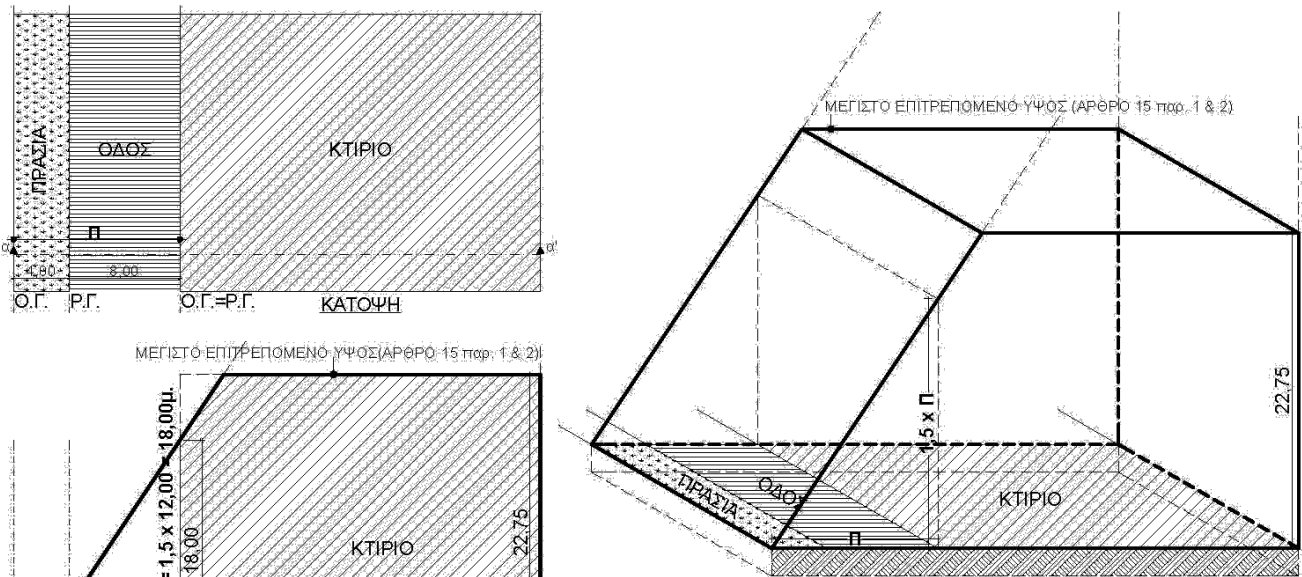
Α) ΜΕΣΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β,γ,δ)

α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ

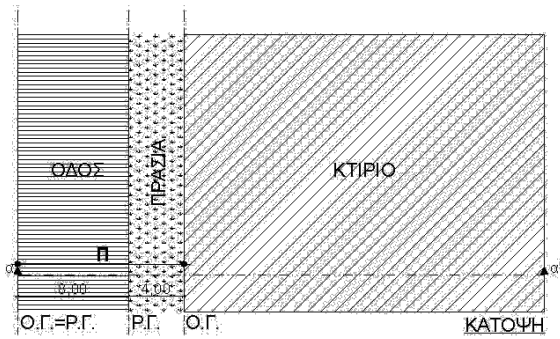


ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ
ΠΡΑΣΙΕΣ ΕΚΑΤΕΡΩΘΕΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ

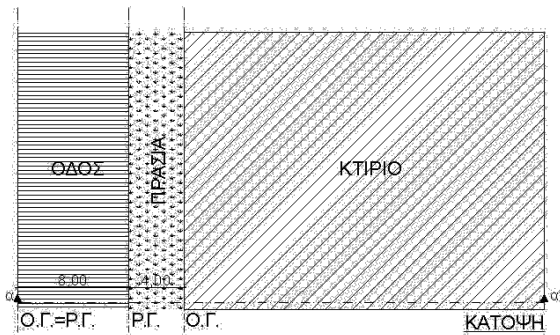
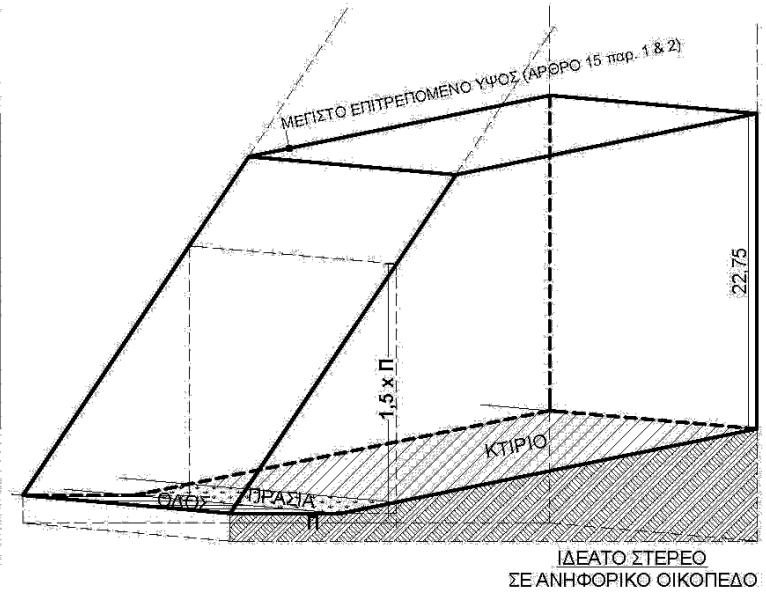
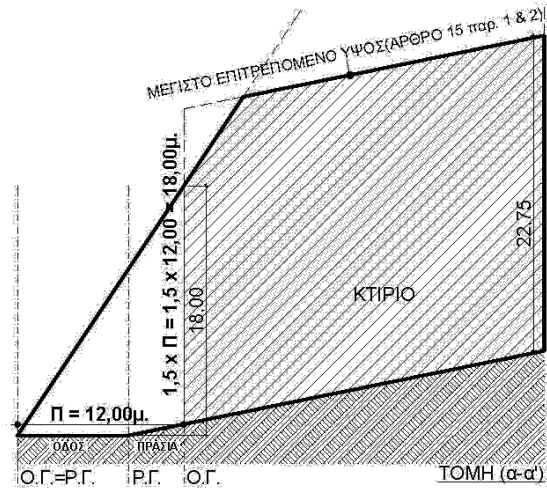
α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



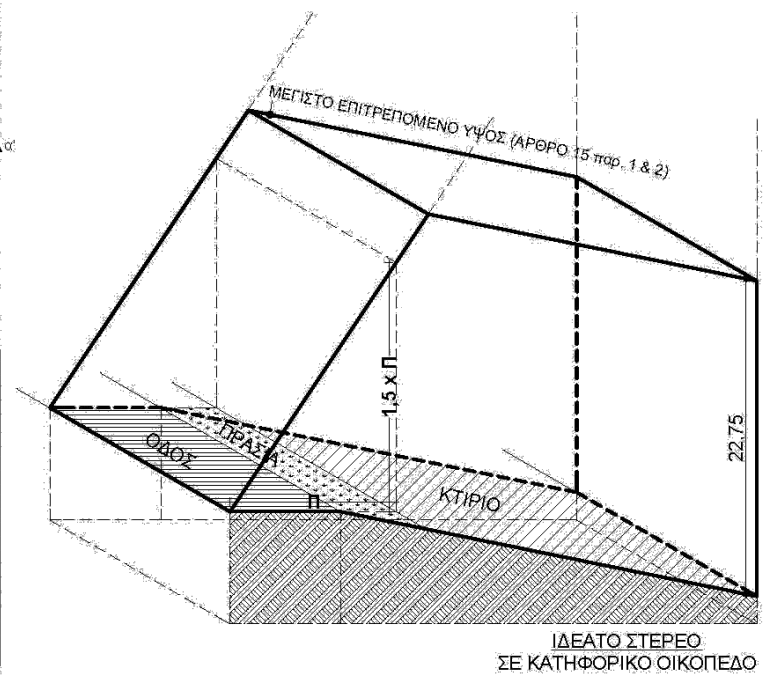
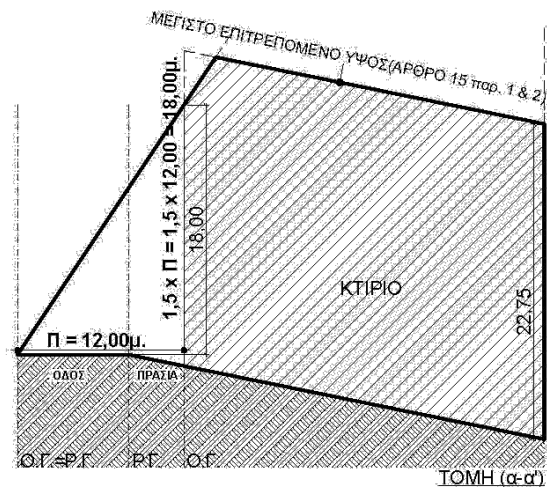
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ
ΠΡΑΣΙΑ ΜΟΝΟ ΣΤΗΝ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

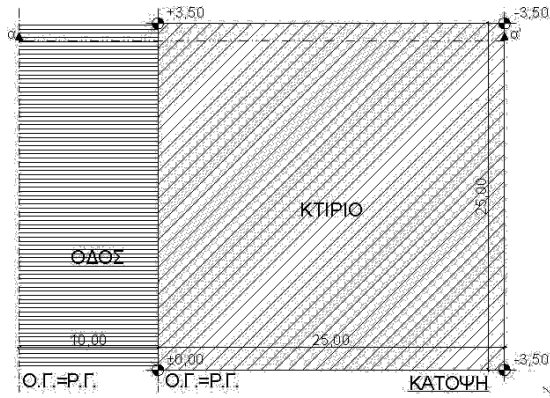


β) ΑΝΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ

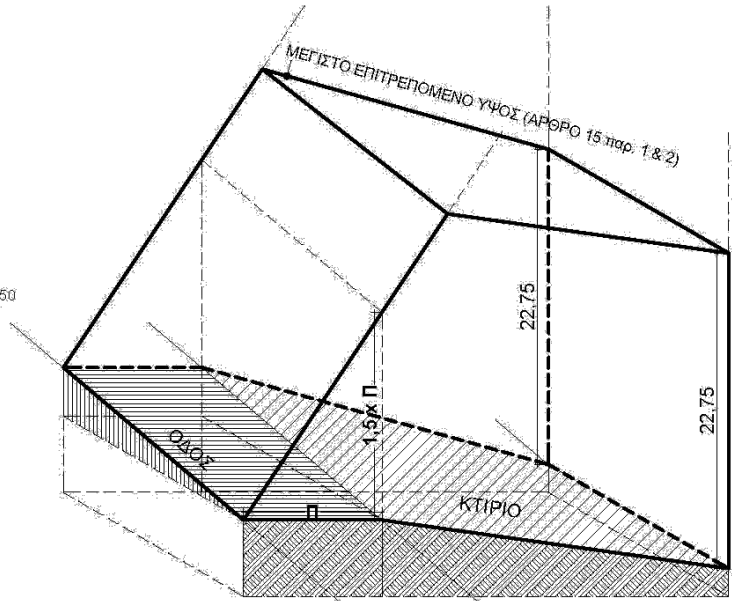


γ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ

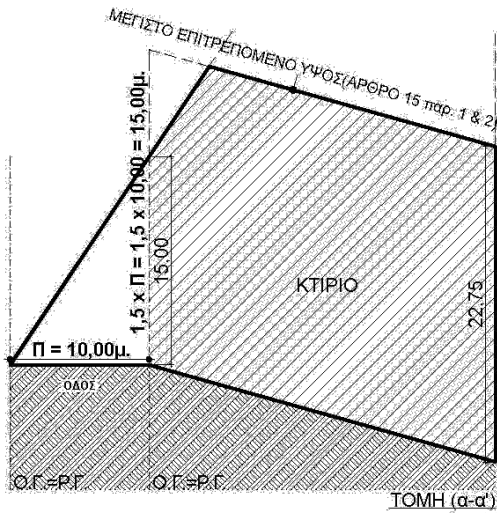




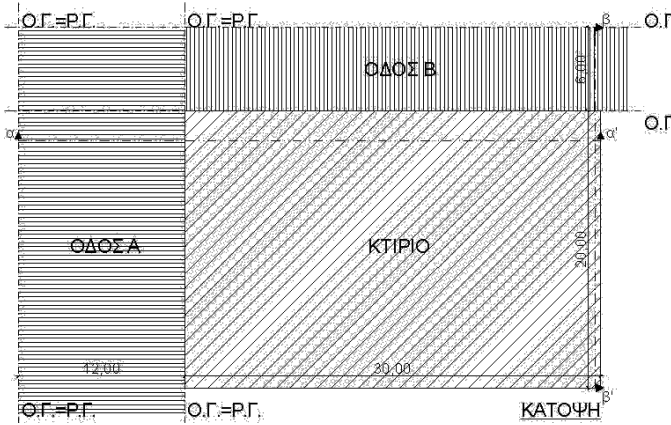
δ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΔΡΟΜΟ



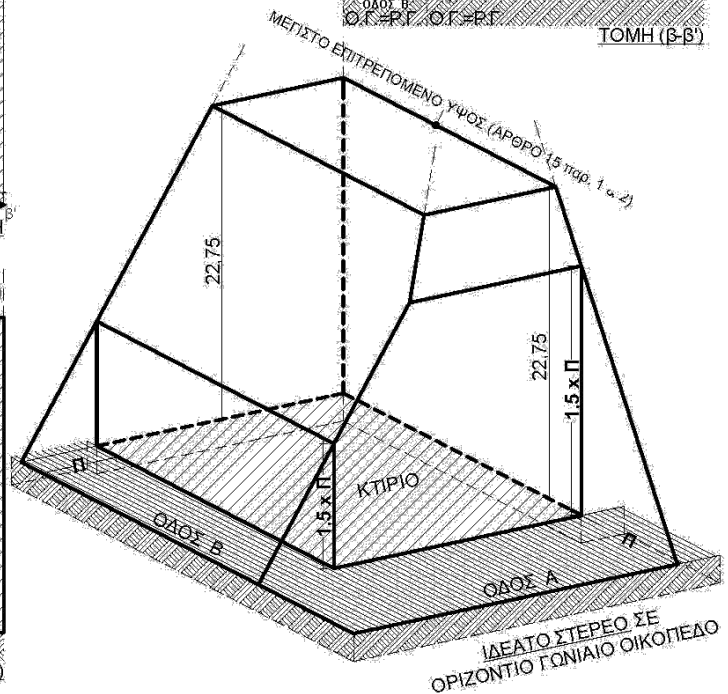
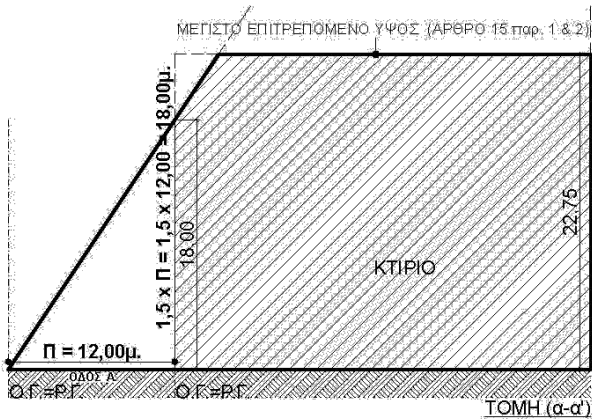
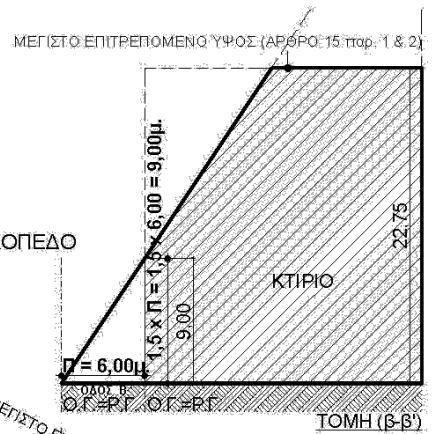
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ ΣΕ ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΔΡΟΜΟ



β) ΓΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)

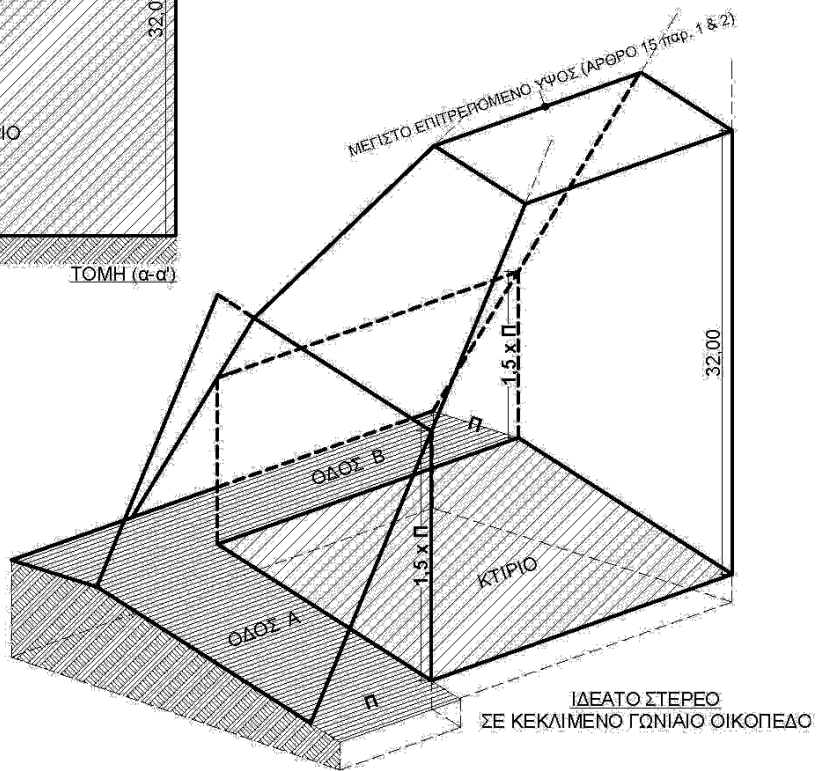
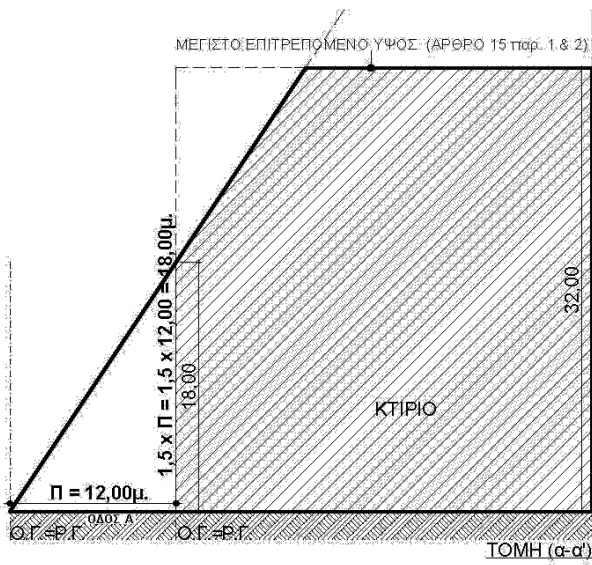
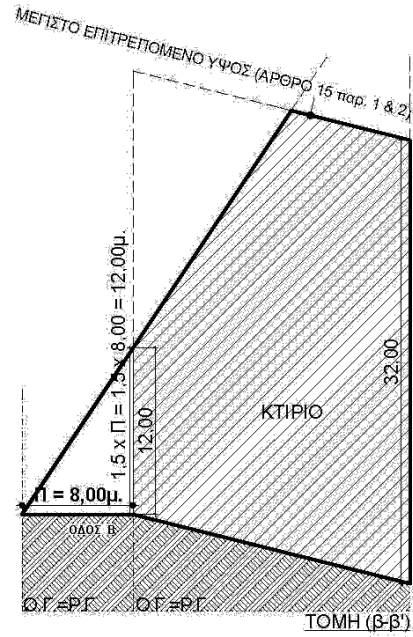
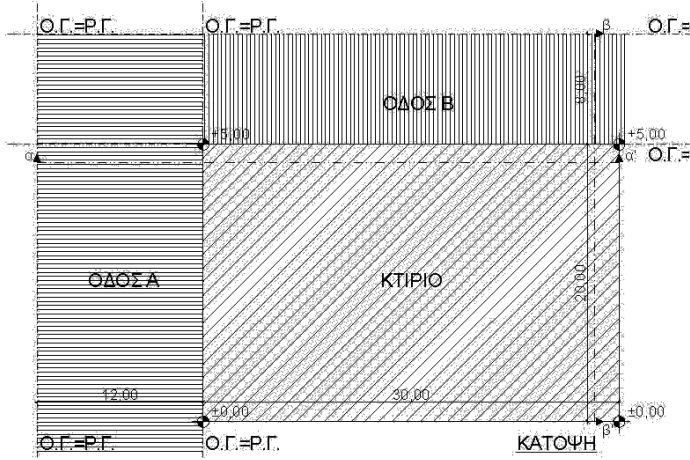


α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



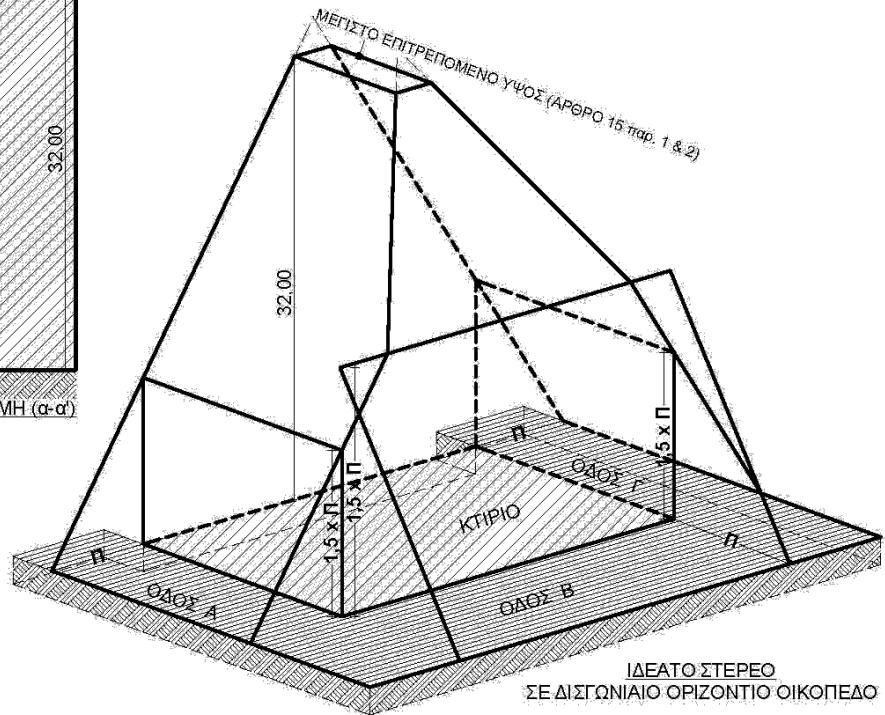
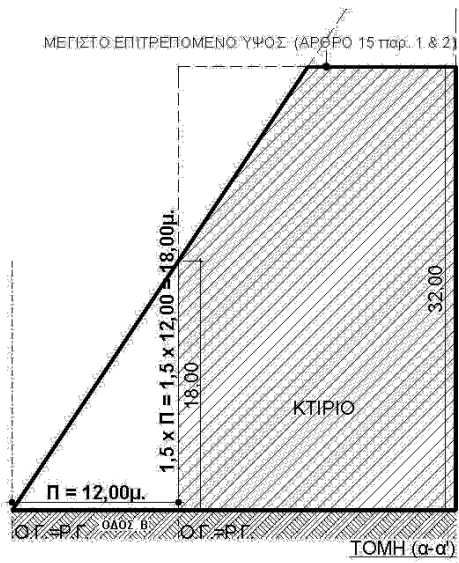
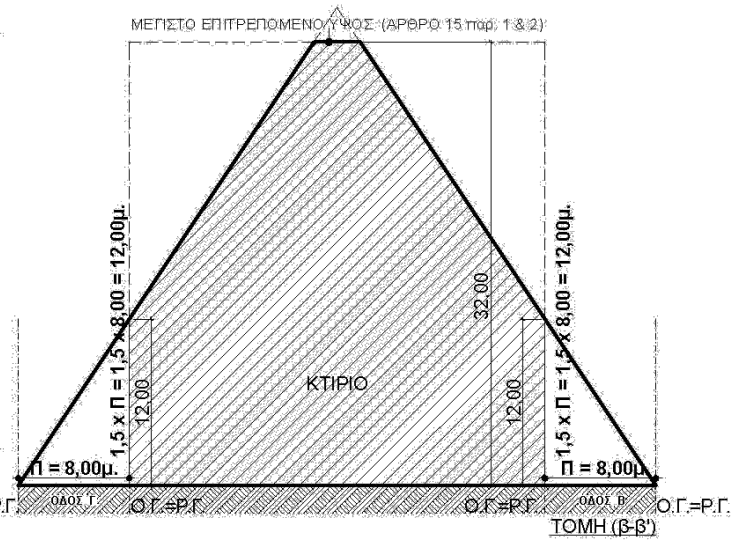
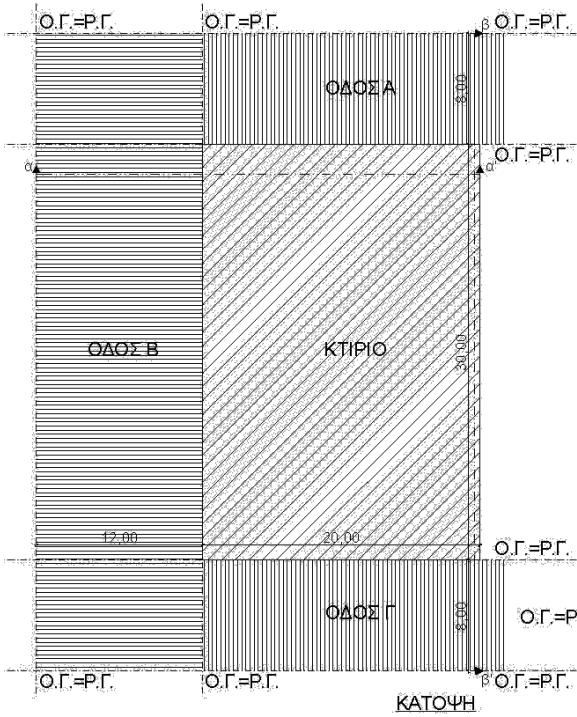
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΓΩΝΙΑΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



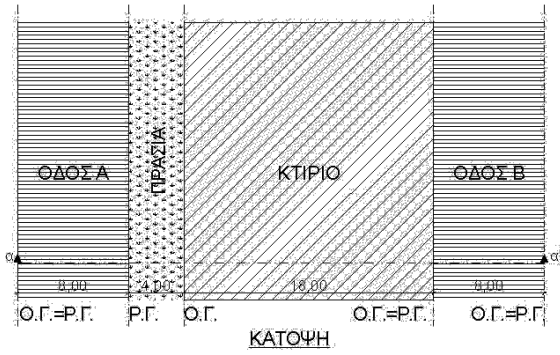
Γ) ΔΙΣΓΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)

α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

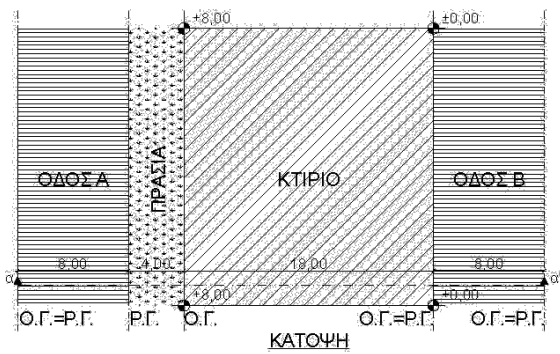
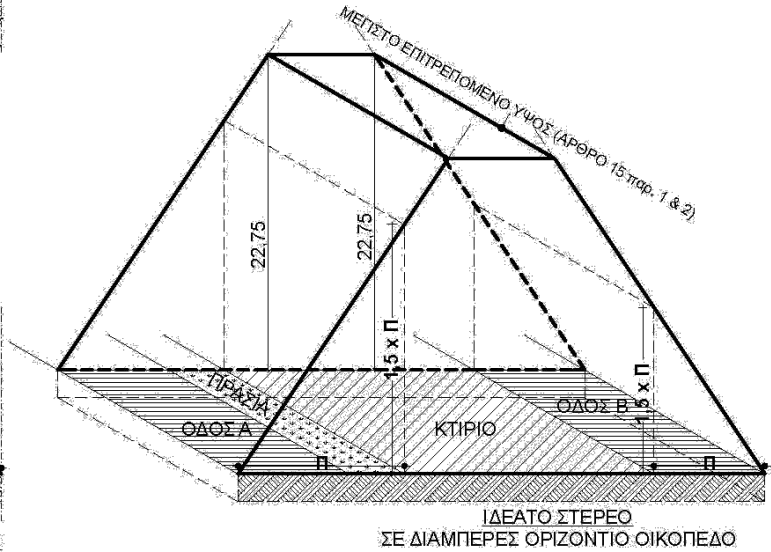
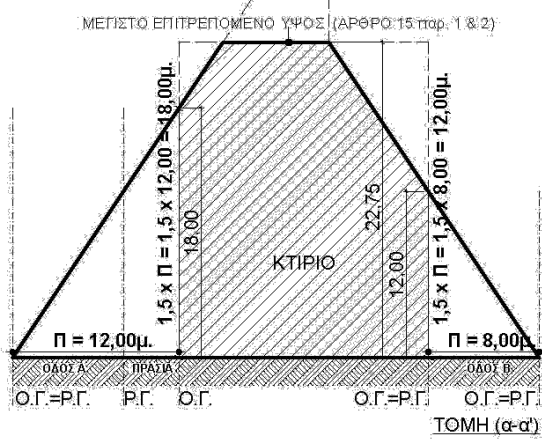


ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΔΙΣΓΩΝΙΑΙΟ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

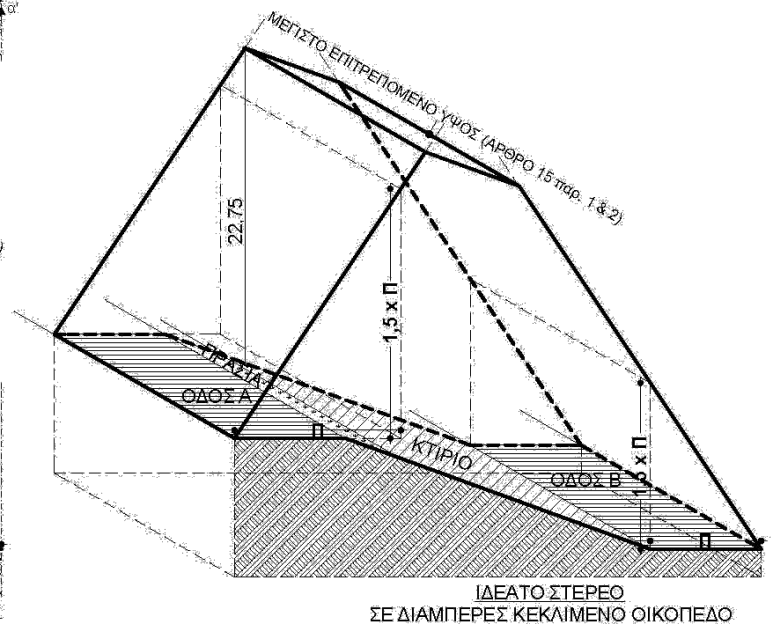
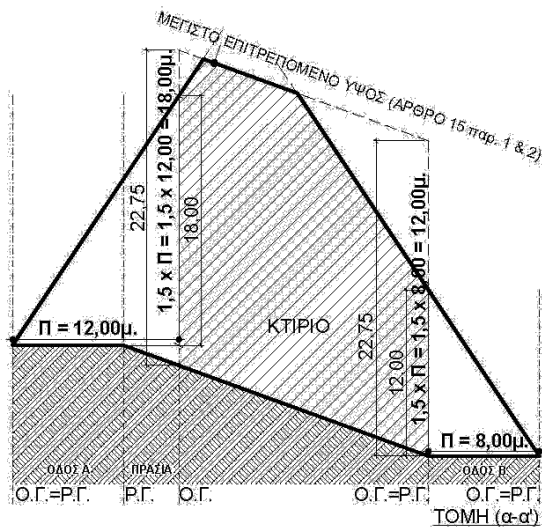
Δ) ΔΙΑΜΠΕΡΗ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)

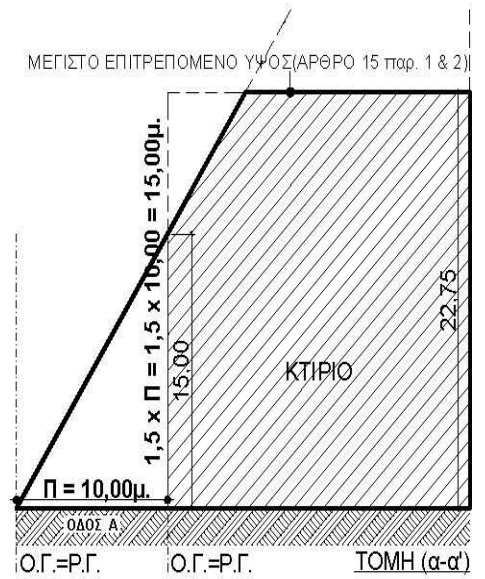
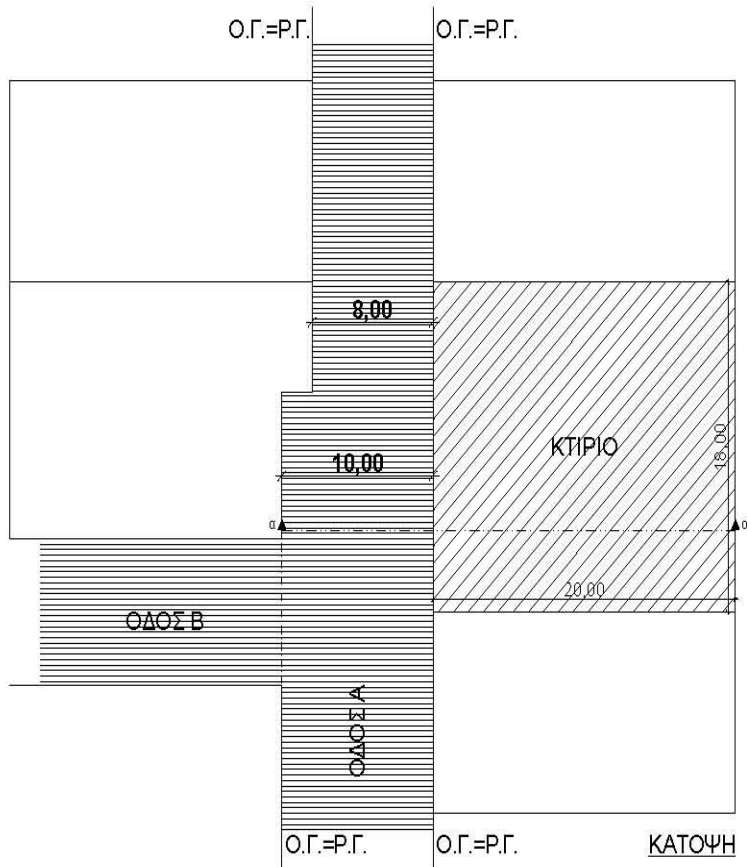


α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

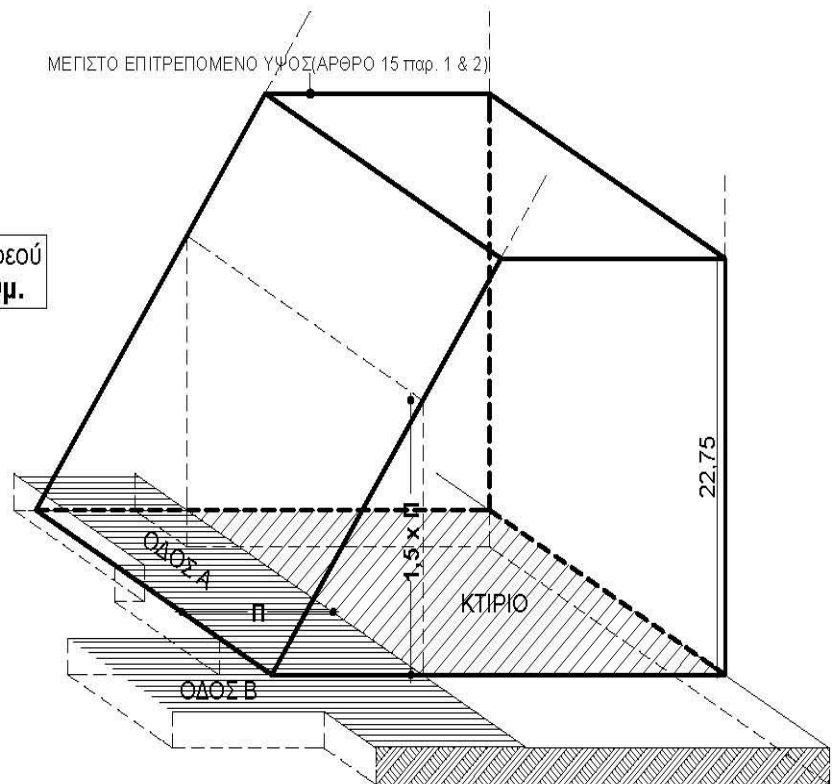


β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



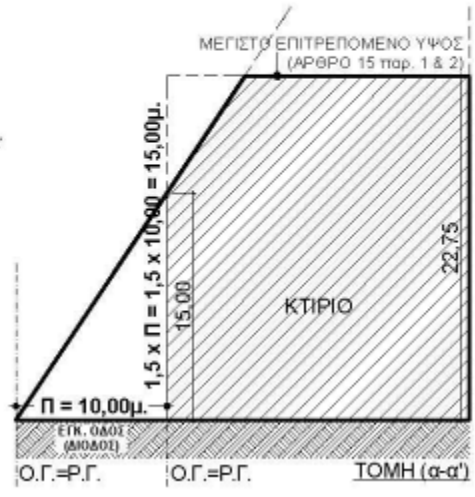
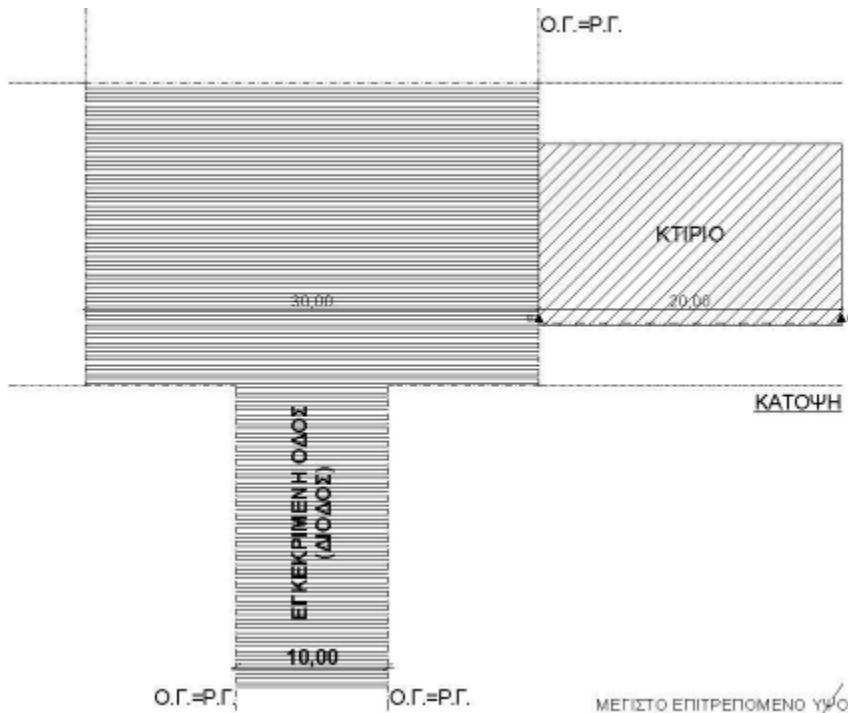


Για τον καθορισμό του Ιδεατού Στερεού του κτιρίου λαμβάνεται $\Pi = 10,00\mu$.

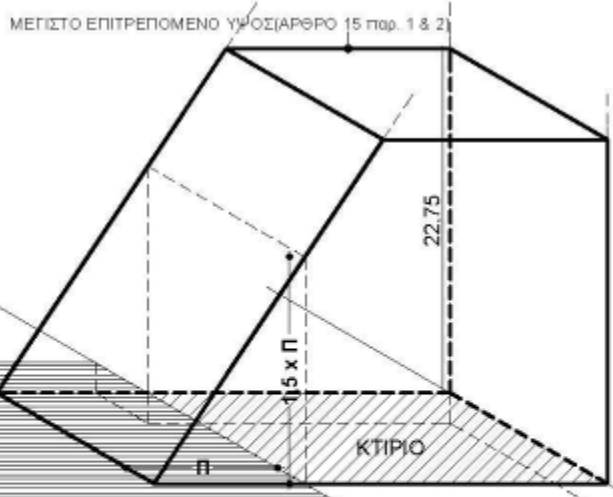


ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ

Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απόμνηση

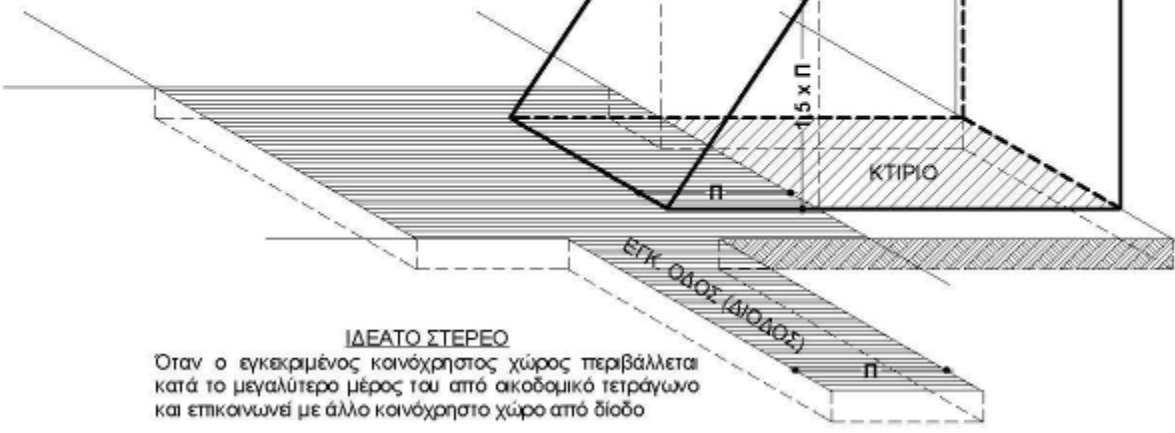


Για τον καθορισμό του Ιδεατού Στερεού του κτιρίου λαμβάνεται $\Pi = 10,00\mu$.

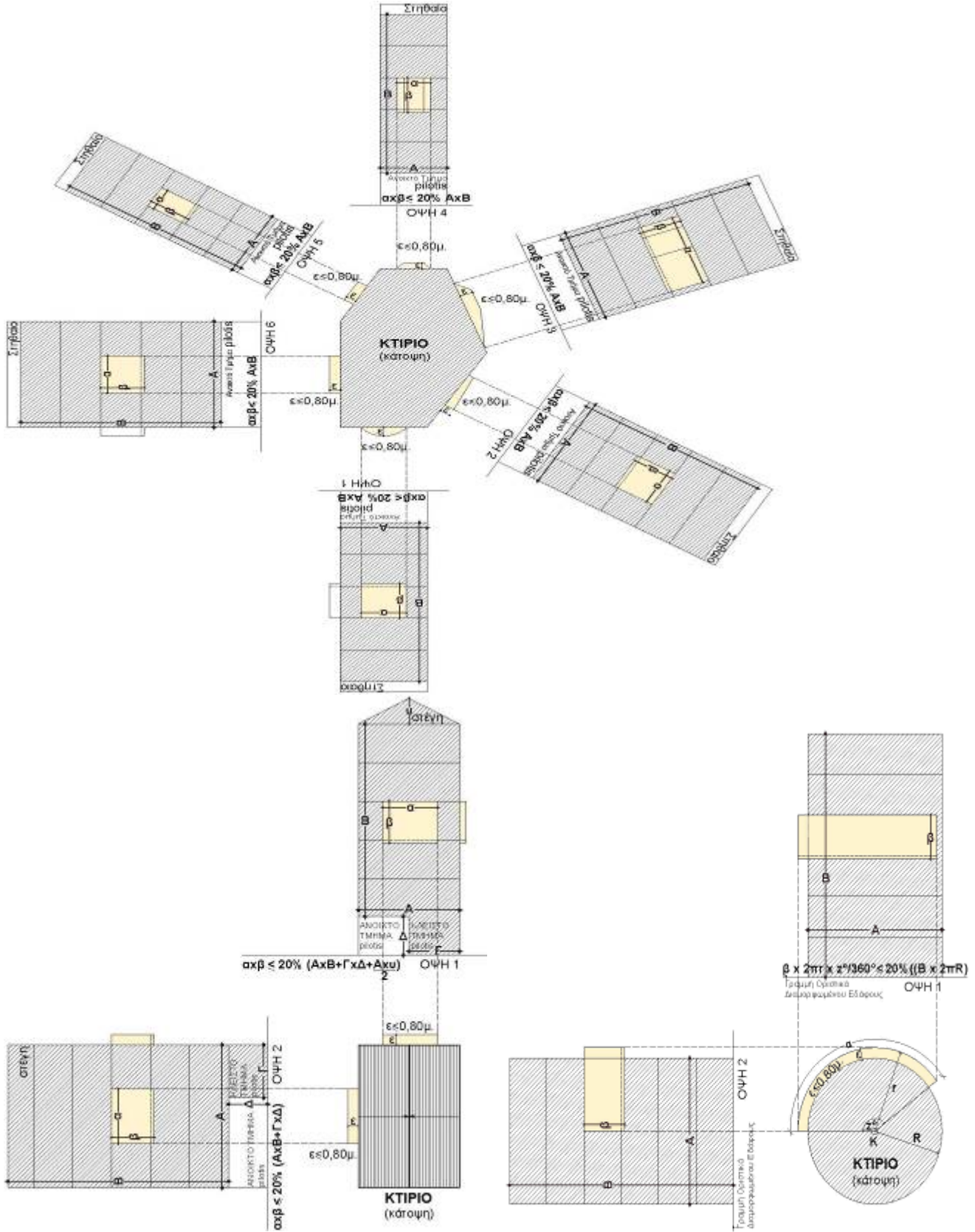


ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ

Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από ακοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο



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



Ενδεικτικά παραδείγματα κλειστού εξώστη (ΕΡΚΕΡ) με συνεχόμενο ανοικτό εξώστη

