

Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης – 6^η Έκδοση



Παντελής Θ. Θ. Παπακωνσταντίνου

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. - Μάιος 2025

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α')

**Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ
4819 Α**

**Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 5106/ 1 Μαΐου 2024/Φ.Ε.Κ
63 Α**

Με την Απόφαση ΣτΕ 146/2025 του Σ.Τ.Ε.

i. Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει Πως πρέπει να γίνεται ο υπολογισμός δόμησης (επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης) σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

i.1. Πρόλογος 2^{ης} Έκδοσης

Στην παρούσα 2^η έκδοση περιέχεται αναλυτική παρουσίαση κατά άρθρο και παράγραφο των διατάξεων του άρθρου 11 και των ερμηνευτικών εγκυκλίων που τα συνοδεύουν

i.2. Πρόλογος 3^{ης} Έκδοσης

Στην παρούσα 3^η έκδοση περιέχεται :

- 1.** Αναλυτική παρουσίαση κατά άρθρο και παράγραφο των διατάξεων του άρθρου 11 και των ερμηνευτικών εγκυκλίων που τα συνοδεύουν, στο **κεφάλαιο 3.**
- 2.** Προδιαγραφές σύνταξης του διαγράμματος κάλυψης (Άρθρο 39 Ν. 44495/2017) στο **κεφάλαιο 4.**
- 3.** Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων στο **κεφάλαιο 5.**

i.3. Πρόλογος 4^{ης} Έκδοσης

Στην παρούσα 4^η έκδοση περιέχονται :

Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων στο **κεφάλαιο 5 ,**
υποκεφάλαια 5.11 έως 5.23.

ι.4. Πρόλογος 5^{ης} Έκδοσης

Στην παρούσα 5^η έκδοση περιέχονται :

1. Οι αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α') με την παράθεση των αλλαγών που έγιναν στην παράγραφο 6 (Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται).
2. Σχόλιο : Διαχωρισμός υπογείου- ισογείου στην ίδια στάθμη - τι περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης **στο κεφάλαιο 3.6.1α**

ι.5. Πρόλογος 6^{ης} Έκδοσης

Στην παρούσα 6^η έκδοση περιέχονται :

1. Απόφαση ΣτΕ 146/2025

Για τα κίνητρα του ΝΟΚ στη δόμηση και τα ύψη των κτιρίων- Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ

2. Α. Απόφαση ΣτΕ 146/2025

Για τα κίνητρα του ΝΟΚ στη δόμηση και τα ύψη των κτιρίων- Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ

3. Α2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ii. Περιεχόμενα

i. Πρόλογος	1
i.1. Πρόλογος 2 ^{ης} Έκδοσης	2
i.2. Πρόλογος 3 ^{ης} Έκδοσης	3
i.3. Πρόλογος 4 ^{ης} Έκδοσης	4
i.4. Πρόλογος 5 ^{ης} Έκδοσης	5
i.5. Πρόλογος 6 ^{ης} Έκδοσης	5
1. Απόφαση ΣτΕ 146/2025	5
ii. Περιεχόμενα.....	6
A. Απόφαση ΣτΕ 146/2025	11
A1. Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.	16
A2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	19
Κεφάλαιο Α- Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης.....	21
β. Κεφάλαιο 2- Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης.....	21
i. Πρόλογος	21
Κεφάλαιο 1- Διάγραμμα Κάλυψης-Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης Δόμηση (άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ.).....	22
Κεφάλαιο 2- Για προσθήκες : άρθρο 24 του Ν.Ο.Κ., παρ.2 ,3, 4.....	24
2.1. Άρθρο 2	24
Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές.....	24
2.2. Άρθρο 3	26
2.4. Άρθρο 4	28
2.5. Άρθρο 5 - Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών	29
3. Κεφάλαιο 3 - Άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ. που αφορά το συντελεστή δόμησης με τις διορθώσεις που έχουν γίνει σε αυτό.....	31
3.1. Παράγραφος 1	31
Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά.	31

3.2. Παράγραφος 2 (Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)	31
3.3. Παράγραφος 3	31
3.4. Παράγραφος 4	32
3.5. Παράγραφος 5 - Στο συντελεστή δόμησης	33
3.6. Παράγραφος 6 - Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:	34
3.6.1. Παράγραφος 6α	34
3.6.1.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }	34
3.6.2. Παράγραφος 6β	34
3.6.3. Παράγραφος 6γ	35
3.6.4. Παράγραφος 6δ	35
3.6.5.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }	38
3.6.6. Παράγραφος 6στ	39
3.6.7. Παράγραφος 6ζ	39
3.6.8. Παράγραφος 6η	39
3.6.9. Παράγραφος 6θ	42
3.6.10. Παράγραφος 6ι	43
3.6.11. Παράγραφος 6ια	45
3.6.12. Παράγραφος 6ιβ1	51
3.6.13. Παράγραφος 6ιβ2	53
3.6.14. Παράγραφος 6ιβ3	54
3.6.15. Παράγραφος 6ιγ	54
3.6.16. Παράγραφος 6ιδ	55
ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 146/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ	55
3.6.17. Παράγραφος 6ιε	56
3.6.18. Παράγραφος 6ιστ	57
3.6.19. Παράγραφος 6ιζ	58
3.6.20. Παράγραφος 6ιη	59
3.6.21. Παράγραφος 6ιθ	60
3.6.21.1, ιθ.1. Εγκύκλιος ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/45724/1558/9.5.2022 Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή του εδαφίου ιθ της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με	

το άρθρο 104 του ν. 4759/2020 και το άρθρο 122 του ν.4819/2021.....	61
3.6.22. Παράγραφος κ.....	63
3.6.23. Παράγραφος δκα.....	64
3.6.24. Παράγραφος δκβ.....	64
3.6.25. Παράγραφος δκγ.....	66
3.6.26. Παράγραφος δκδ.....	67
3.6.27. Παράγραφος δκε.....	70
3.6.28. Παράγραφος δκστ.....	71
3.6.29. Παράγραφος δκζ.....	72
3.6.30. Παράγραφος δκη.....	73
3.6.31. Παράγραφος δκθ.....	73
3.6.32. Παράγραφος δλ.....	74
3.6.33. Παράγραφος δλα.....	75
3.6.34. Παράγραφος δλβ.....	76
3.6.35. Παράγραφος δλγ.....	77
3.6.35.1. Παράγραφος δλγα.....	77
3.6.35.2. Παράγραφος δλγβ.....	77
3.6.35.3. Παράγραφος δλγγ.....	77
3.6.35.4. Παράγραφος δλγδ.....	78
3.6.1α. Σχόλιο : Διαχωρισμός υπογείου- ισογείου στην ίδια στάθμη - τι περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης.....	78
4. Κεφάλαιο 4- Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων	81
4.1. Επιτρεπόμενη δόμηση σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού με δασικό τμήμα	81
4.2. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου με δασικό τμήμα υπάρχουν κτίσματα εκπαιδευτηρίου.....	83
4.3. Συντελεστής δόμησης κλιμακωτός ή όχι;	84
4.4. Ποιά είναι η επιτρεπόμενη δόμηση στα προ του 1923 οικόπεδα?	86
4.5. Ένας ιδιοκτήτης έχει αγοράσει ένα υπόγειο με οριζόντιο σύσταση και ποσοστό 5,54% εξ αδιαιρέτου.	87
4.6. Η υπέρβαση δόμησης υπολογίζεται κατά Ν.Ο.Κ. ή Γ.Ο.Κ. σε αυθαίρετο πατάρι σε κατάσταση με άδεια του 1992.....	88
4.7. Υπολογισμός δόμησης εντός οικισμού < 2000	

κατοίκων	89
4.8. Υπολογισμός του 20% των ημιυπαίθριων που δεν μετράνε στη δόμηση	90
4.9. Σε οικοπέδο εντός οικισμού 700τ.μ., ο συντελεστής δόμησης είναι 240τ.μ	91
4.10. Υπολογισμός δομήσιμης επιφάνειας για ξενοδοχείο εκτός σχεδίου	92
4.11. Η εσοχή του ακαλύπτου στο κτίριο προσμετράται ή όχι στην δόμηση?	93
4.12. Δόμηση σε έκταση 4 στρεμμάτων εκτός σχεδίου σε περιοχή natura	95
4.13. Ελάχιστη διάσταση χώρου για να μη μετράει επιφάνεια στη δόμηση	96
4.14. Που ακριβώς στον ΓΟΚ ή στον κτιριοδομικό αναφέρεται η ελάχιστη διάσταση για τους φωταγωγούς ώστε να μην προσμετράται στη δόμηση;	98
4.15. Επανυπολογισμός δόμησης σε περίπτωση φωταγωγών	99
4.16. Πως γίνεται η διάκριση μιας ακάλυπτης εσοχής του κτιρίου που θα έχει παράθυρο ως προς τις ελάχιστες διαστάσεις που πρέπει να πληροί.	99
4.17. Αν στην πρόσοψη του κτιρίου έχω εξώστες ανά όροφο και στον τελευταίο διαμορφώσω έρκερ, τότε το έρκερ μετράει στη δόμηση?	102
4.18. Μέσα στην πρασιά, άρα εκτός Ο.Γ., επιτρέπεται έρκερ?	103
4.19. Σε έρκερ 1ου ορόφου που προεξέχει της Ο.Γ., και είναι προϋπάρχον του '85, γίνεται προσθήκη ορόφου. Πως μετράει σε κάλυψη και δόμηση;	104
4.20. Για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων - Απορίες.....	105
4.21. Επιτρέπεται η διάσπαση του όγκου σε ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων σε εκτός σχεδίου δόμηση?	107
4.22. Διάσπαση ειδικού κτιρίου σε εκτός σχεδίου για χρήση έκθεσης - προβολής σε εκτός σχεδίου	108

4.23. Στέγαστρο με κολώνες (ανοιχτό γύρω γύρω) μετράει στην κάλυψη ή στη δόμηση , είτε είναι σε επαφή με το κτίριο είτε όχι.....	110
iv. Έργα του Ιδίου	111
64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης	
v. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα	116

Α. Απόφαση ΣτΕ 146/2025

Για τα κίνητρα του ΝΟΚ στη δόμηση και τα ύψη των κτιρίων-Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 11 Οκτωβρίου 2024, με την εξής σύνθεση: Μιχαήλ Πικραμένος, Πρόεδρος, Ιωάννης Γράβαρης, Μαργαρίτα Γκορτζολίδου, Χρήστος Ντουχάνης, Αντιπρόεδροι του Συμβουλίου της Επικρατείας, Βασίλειος Αραβαντινός, Όλγα Ζύγουρα, Κωνσταντίνα Φιλοπούλου, Ταξιαρχία Κόμβου, Παρασκευή Μπραϊμη, Σοφία Βιτάλη, Βικτωρία Πλαπούτα, Μαρία Σωτηροπούλου, Παναγιώτης Τσούκας, Αγγελική Μίντζια, Ρωξάνη Γιαννουλάτου, Μαρλένα Τριπολιτσιώτη, Βασίλειος Ανδρουλάκης, Σταυρούλα Κτιστάκη, Δημήτριος Βασιλειάδης, Κασσιανή Μαρίνου, Ελένη Γεωργούτσου, Άννα Μπόνου, Σουλτάνα Κωνσταντίνου, Χριστιάνα Μπολόφη, Χρήστος Παπανικολάου, Σταυρούλα Λαμπροπούλου, Ιωάννης Παπαγιάννης, Σύμβουλοι, Ανδρέας Σκούφαλος, Μαρία Μπαμπίλη, Ζωή Θεοδωρικάκου, Πάρεδροι. Από τους ανωτέρω οι Σύμβουλοι Άννα Μπόνου και Σταυρούλα Λαμπροπούλου, καθώς και η Πάρεδρος Ζωή Θεοδωρικάκου, μετέχουν ως αναπληρωματικά μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3719/2008. Γραμματέας η Σταυρούλα Χάρου.

Για να δικάσει την από 16 Μαΐου 2022 αίτηση:

των: 1. Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αλίμου, ως προς την οποία απερρίφθη η αίτηση με την 662/2024 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Δικαστηρίου και 2. Δήμου Αλίμου, ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Δημήτριο Μέλισσα (Α.Μ.

17368), που τον διόρισε στο ακροατήριο και με πληρεξούσιο ο Δήμαρχος Ανδρέας Κονδύλης,

κατά της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) του Δήμου Αλίμου, η οποία παρέστη με τον Δήμαρχο Ανδρέα Κονδύλη ως δικηγόρο (Α.Μ. 25888),

και κατά των παρεμβαινόντων: Α. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΘΕΚΛΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΘΕΚΛΑ Α.Ε.», που εδρεύει στα Βριλήσσια Αττικής (Λ. Πεντέλης 37), η οποία παρέστη με τους δικηγόρους: α. Ανδρέα Παπαπετρόπουλο (Α.Μ. 15773) και β. Μαρία Ανδρονοπούλου (Α.Μ. 32330), που τους διόρισε με πληρεξούσιο, Β. ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «GREENHOUSE RESIDENCE I.K.E. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ-ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «GREENHOUSE Μ. I.K.E.», που εδρεύει στα Βριλήσσια Αττικής (Εθνικής Αντιστάσεως 90), η οποία παρέστη με τον δικηγόρο Παναγιώτη Σκουρή (Α.Μ. 25952), που τον διόρισε με πληρεξούσιο, Γ. Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, που εδρεύει στην Αθήνα (Νίκης 4), το οποίο παρέστη με τους δικηγόρους: α. Σπυρίδωνα Βλαχόπουλο (Α.Μ. 17001) και β. Κωνσταντίνο Καρατσώλη (Α.Μ. 29484), που τους διόρισε με πληρεξούσιο, Δ. 1. ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Π. Δ. Σ. ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», που εδρεύει στην Κηφισιά Αττικής (Λεωφ. Κηφισίας 294 και Τζούνα 1), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο, 2. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ISV ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα (Βασ. Γεωργίου Β 28), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του, 3. εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Σ.Ν. ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», που εδρεύει στο Π. Φάληρο Αττικής (Λ. Αμφιθέας 167), 4.

ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TEN BRINKE ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα (Καρνεάδου 25-29), οι οποίες παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισαν με πληρεξούσια, 5. ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «SIGMA GREENTECH COSTRUTIONS ΙΚΕ», που εδρεύει στη Βάρκιζα Αττικής (Λ. Ποσειδώνος 20Α) και 6. ανώνυμης κατασκευαστικής – εργοληπτικής εταιρείας με την επωνυμία «ΜΠΙΤΣΟΣ ΝΤΗΒΕΛΟΠΙΜΕΝΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγαμέμνωνος 13Γ), οι οποίες παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του, Ε. 1. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «GRAMMIKOS ALIMOS 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «GRAMMIKOS ALIMOS 1», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγίας Βαρβάρας 5), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του και 2. μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «T. F. INVESTMENTS CRETE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «TFIC», που εδρεύει στην Κάνδανο Καντάνου Χανίων Κρήτης (Κάτω Καβαλαριανά 6), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο.

52. Επειδή, ενόψει των προεκτεθέντων (βλ. σκέψεις 14-15), δεν συντρέχει περίπτωση επιδίκασης δικαστικής δαπάνης εις βάρος της Υπηρεσίας Δόμησης του αιτούντος Δήμου Αλίμου.

Δ ι ά τ α ύ τ α

Δέχεται την αίτηση και ακυρώνει, κατά το σκεπτικό, την

οικοδομική άδεια 376138/16.3.2022 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλίμου, όπως αναθεωρήθηκε.

Δέχεται την παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος.

Απορρίπτει όλες τις λοιπές παρεμβάσεις.

Επιβάλλει εις βάρος των παρεμβαινόντων Ελληνικού Δημοσίου, εταιρείας “ΘΕΚΛΑ Α.Ε.”, νπδδ “Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας”, εταιρείας “GREENHOUSE”, εταιρείας “Π. Σ. και Σία Ε.Ε.” κ.λπ. και εταιρείας GRAMMIKOS ALIMOS κ.λπ. τη δικαστική δαπάνη του αιτούντος Δήμου Αλίμου, που ανέρχεται, συνολικώς [για τη δίκη ενώπιον του Ε΄ Τμήματος και της Ολομέλειας], στο ποσόν των χιλίων τριακοσίων ογδόντα (1.380) ευρώ, και της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος, που ανέρχεται στο ποσόν των εξακοσίων σαράντα (640) ευρώ.

Καθορίζει σύμφωνα με το σκεπτικό τον χρόνο έναρξης των αποτελεσμάτων της κρίσης των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012) ως αντίθετων προς το Σύνταγμα.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 25 Οκτωβρίου, 27 Νοεμβρίου, 4 και 10 Δεκεμβρίου 2024 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 24ης Ιανουαρίου 2025.

Ο Πρόεδρος Η Γραμματέας

Μιχαήλ Πικραμένος, Σταυρούλα Χάρου

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν

του το ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

Η εντολή πιστοποιείται με την σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα, .

Ο Πρόεδρος Η Γραμματέας

A1. Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.

24/01/2025

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΤΥΠΟΥ

24 Ιανουαρίου 2025

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.

Με τις 146, 147, 148, 149/2025 αποφάσεις της Ολομελείας κρίθηκαν τα εξής:

. Το σύστημα των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. (άρθρα 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1), με τις οποίες παρέχονται προσαυξήσεις στον συντελεστή της δόμησης και το ύψος, ως κίνητρα για την ανέγερση κτηρίων, δεν αντίκειται, κατ' αρχήν, από μόνο το περιεχόμενο των διατάξεων, στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Τούτο διότι α) η πραγματοποιούμενη δόμηση, δυνάμει της προσαύξησης του σ.δ., δεν παρίσταται προδήλως υπέρμετρη, ώστε να οδηγεί οπωσδήποτε σε ανεπίτρεπτη συνταγματικά επιδείνωση των όρων διαβίωσης και του περιβάλλοντος, ο δε όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά, από μόνος του, δυσμενή μεταβολή των συνθηκών, β) τα κίνητρα συνοδεύονται από τα αντισταθμίσματα της μείωσης της κάλυψης, της δημιουργίας κτηρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης και της αύξησης των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, τα οποία συνιστούν, κατά κοινή πείρα, ευνοϊκά για το περιβάλλον στοιχεία.

Β. Εντούτοις, τα κίνητρα του Ν.Ο.Κ., λόγω του προέχοντος πολεοδομικού χαρακτήρα τους, δεν μπορούν να υλοποιούνται

απευθείας με την έκδοση οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του Ν.Ο.Κ., αλλά ανήκει στον πολεοδομικό νομοθέτη να τα συμπεριλάβει στον τοπικό σχεδιασμό. Στον τοπικό σχεδιασμό σταθμίζονται οι συνέπειες στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, όπου τα κίνητρα εφαρμόζονται, με τεκμηρίωση της σχετικής κρίσης επί τη βάση ειδικής επιστημονικής μελέτης, η οποία καταρτίζεται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του σχεδιασμού και λαμβάνει υπόψη τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού. Συνεπώς, το σύστημα των κινήτρων του Ν.Ο.Κ. αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Τούτο όχι, κατ' αρχήν, εξαιτίας του περιεχομένου των επίμαχων διατάξεων, οι οποίες δεν είναι, κατά τα ανωτέρω, από μόνες τους αντισυνταγματικές, αλλά για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απ' ευθείας στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση από τους ισχύοντες με βάση το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης.

Γ. Οι ρυθμίσεις του άρθρου 11 παρ. 6 του Ν.Ο.Κ. για την προσμέτρηση ή μη στον συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων των οικοδομών θεμιτώς θεσπίζονται οριζοντίως με τον Οικοδομικό Κανονισμό, διότι δεν αποτελούν ζήτημα που ανάγεται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Είναι, όμως, αντισυνταγματικός ο μη συνυπολογισμός στον σ.δ. των παταριών και του κτίσματος έως 35 τ.μ. στο δώμα, καθώς και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια. Αυτά, επομένως, πρέπει να προσμετρώνται στον σ.δ. Αντιθέτως, είναι συνταγματικός ο μη συνυπολογισμός στον σ.δ. των έρκερ, δηλαδή αρχιτεκτονικών στοιχείων περιορισμένων διαστάσεων, και των κλιμακοστασίων που δεν συνιστούν χώρους κατοίκησης.

Δ. Περαιτέρω, όμως, το Δικαστήριο προέβη σε στάθμιση αφενός του δημοσίου συμφέροντος, και, αφετέρου των αρχών της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της εμπιστοσύνης των διοικουμένων που οικοδόμησαν,

εμπιστευθέντες το νομοθετικό καθεστώς και τα θεσπισθέντα κίνητρα του ν. 4067/2012, και που απέκτησαν καλοπίστως εμπράγματα δικαιώματα επί των εν λόγω ακινήτων. Το Δικαστήριο επισήμανε ότι ο λόγος για τον οποίον οι οικείες διατάξεις κρίνονται αντισυνταγματικές στοιχεί προς παγία νομολογία του Δικαστηρίου, την οποία ο νομοθέτης δεν έλαβε υπόψη κατά τη θέσπιση του Ν.Ο.Κ. (ν. 4067/2012), προκειμένου να διαφυλάξει την αρχή της ασφάλειας δικαίου. Η αρχή αυτή υπηρετείται όταν η νομολογία των ανωτάτων Δικαστηρίων λαμβάνεται υπόψη κατά τη νομοθέτηση.

Κατόπιν τούτων, το Δικαστήριο έκρινε ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024, ημερομηνία κατά την οποία το Δικαστήριο, δια του Προέδρου, πρόεβη σε ανακοίνωση του περιεχομένου της παρούσας απόφασης.

Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως, μεταξύ άλλων, α) με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, β) με την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του ΕΦΚΑ κ.ο.κ., εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων γίνει έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024. Δεν αρκούν, όμως, η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας και η λήψη αριθμού άδειας ούτε η ηλεκτρονική ενημέρωση άλλων Υπηρεσιών, τα οποία αφορούν μόνον το γεγονός της έκδοσης της άδειας και δεν αποδεικνύουν τον χρόνο έναρξης των οικοδομικών εργασιών.

Εκκρεμείς κατά την 11.12.2024 δίκες δεν καταλαμβάνονται

από τον περιορισμό των αποτελεσμάτων της
αντισυνταγματικότητας.

Νικόλαος Σεκέρογλου Πάρεδρος

A2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με την ακυρωτική απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, που ανακοινώθηκε με δελτίο Τύπου στις 24 Ιανουαρίου 2024, εκδόθηκε επισήμως την Τετάρτη 5 Φεβρουαρίου 2025, το ΥΠΕΝ θέτει σε εφαρμογή τα ακυρωτικά αποτελέσματα της απόφασης του Δικαστηρίου από την ημερομηνία της ανακοίνωσης του προέδρου του Δικαστηρίου της 11η Δεκεμβρίου 2024, στην οποία αναφέρθηκε ότι ακυρώνονται ως αντισυνταγματικά.

Τα κίνητρα του ΝΟΚ προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) των άρθρων:

10 παρ. 1 (αύξηση συντελεστή δόμησης του οικοπέδου έναντι μείωσης της κάλυψης ή και άλλων αντισταθμισμάτων),

15 παρ. 8 περ. γ' και δ' (προσαύξηση ύψους κατά 2 μ., λόγω φυτεμένου δώματος και λόγω μείωσης της κάλυψης),

19 παρ. 2 (προσθήκη χώρου κύριας χρήσης 35 τ.μ. στο δώμα λόγω φύτευσης)

25 (αύξηση σ.δ. λόγω ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου). Και

Τα κίνητρα της μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης των άρθρων:

11 παρ. 6 των εσωτερικών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) στο δώμα της οικοδομής

19 παρ. 2 της εξομοίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια.

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΤΑ ΑΝΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΣΤΑ ΑΡΘΡΑ 19 παρ. 2 , 11 παρ. 6 , ΔΕΝ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ

**ΑΝΤΙΣΥΜΤΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΦΟΣΟΝ ΠΡΟΣΜΤΡΩΝΤΑΙ
ΣΤΟ Σ.Δ.**

Κεφάλαιο Α- Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

β. Κεφάλαιο 2- Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

i. Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει Πως πρέπει να γίνεται ο υπολογισμός δόμησης (επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

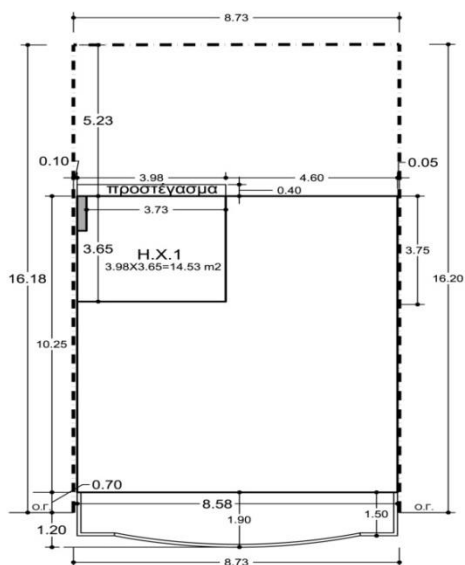
Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Κεφάλαιο 1- Διάγραμμα Κάλυψης- Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης Δόμηση (άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ.)

(Προκύπτει από την επιφάνεια κάλυψης αφαιρουμένων των στοιχείων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, εν προκειμένω των ημιυπαίθριων χώρων και του αντισεισμικού αρμού.)

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

Επιτρέπεται :

$\Sigma \text{Επιτρ.} = \text{Ε οικοπέδου} \times \Sigma \Delta. (\text{ συντελεστής δόμησης}) = 141.34 \mu^2 \times 2.60 = 367.48 \mu^2 .$

Πραγματοποιείται :

Α' ΟΡΟΦΟΣ : Ε κάλυψης $- \text{Η.Χ.1} =$

$87.945 - 3.98 \times 3.65 = 87.945 - 14.53 = 73.415 \mu^2 .$

2. Β' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ $= 73.415 \mu^2 .$

3. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ $= 73.415 \mu^2 .$

4. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ $= 73.415 \mu^2 .$

5. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ $= 73.415 \mu^2 .$

ΣΥΝΟΛΟΝ : $= 367.75 \mu^2 < \Sigma \text{.Επιτρ} = 367.48 \mu^2 .$

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : 1. Στην δόμηση δεν Προσμετράται ο σεισμικός αρμός (αναφέρεται παρακάτω).

Κεφάλαιο 2- Για προσθήκες : άρθρο 24 του Ν.Ο.Κ., παρ.2 ,3, 4

2.1. Άρθρο 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 τη μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.

[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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 του αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Για την εξυπηρέτηση των υπόψη ατόμων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 26 και 27 παρ. 2 του νόμου. Αναλόγως του είδους της προσθήκης πάντως, δέον να εξαντλείται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων περί εξυπηρέτησης εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπως π.χ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.

Σημ. :Η παράγραφος 2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 26 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

2.2. Άρθρο 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 νόμου 4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/2013).

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.

Η παράγραφος 3 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 27 και 28 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014)

[Διευκρίνιση παρ. 3β] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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 9ης/8/55 κτιρίου είναι το τμήμα που δεν αντίκειται στο τυχόν ισχύον σχέδιο πόλεως και στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εφόσον είναι ευνοϊκότερες. Το ίδιο ισχύει και για τα εξαιρεθέντα από την κατεδάφιση κτίρια με τις διατάξεις του ν.1337/83. Η καθ' ύψος προσθήκη κατά τα ανωτέρω επιτρέπεται στο νόμιμο περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν αυτό παραβιάζει τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις, εκτός του τμήματος του κτιρίου που βρίσκεται εντός προκηπίου. Στο εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου επιτρέπονται εργασίες για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

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

2.4. Άρθρο 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 cm.

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 cm.

2.5. Άρθρο 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.

Σημ : Η παράγραφος 5 διαμορφώνεται, όπως αντικαταστήθηκε με την παράγραφο 29 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014)

[Διευκρίνιση παρ. 5 (σε συνδυασμό με τις υπ' αριθμ. 13448/16-3-2012 και 13451/16-3-2012 Υ.Α (ΦΕΚ Α.Α.Π 116/9.10.2012)] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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).

3. Κεφάλαιο 3 - Άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ. που αφορά το συντελεστή δόμησης με τις διορθώσεις που έχουν γίνει σε αυτό

Άρθρο 11

Συντελεστής δόμησης

3.1. Παράγραφος 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.

3.2. Παράγραφος 2 (Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)

Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

3.3. Παράγραφος 3

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232), 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.

3.4. Παράγραφος 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.

3.5. Παράγραφος 5 - Στο συντελεστή δόμησης

προσμετρώνται: α. **Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων** του κτιρίου.

β. Οι επιφάνειες **των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά** προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.

γ. **Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης** εκτός αυτών που ορίζονται στην 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.

3.6. Παράγραφος 6 - Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

3.6.1. Παράγραφος 6α.

α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικοπέδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

3.6.1.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Διευκρινίζεται ότι ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (π.χ. υποστύλωμα, τοιχίο, τοίχος, κλπ) που ορίζουν το περίγραμμα του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και δεν περιλαμβάνονται στο περίγραμμα των κλειστών χώρων του κτιρίου, δεν προσμετρούνται στον Σ.Δ.

3.6.2. Παράγραφος 6β

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

3.6.2.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Τα κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων, ελέγχονται ως προς τη θέση τους στο οικοπέδο, το ποσοστό κάλυψής τους, το ύψος τους και τον πραγματοποιούμενο όγκο τους, ενώ δεν προσμετρούνται στην εκμετάλλευση του οικοπέδου (Σ.Δ.). Ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής

χρησιμοποιείται μόνον για τον υπολογισμό του Σ.Ο. του οικοπέδου.

3.6.3. Παράγραφος 6γ.

γ. Οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.

Σημείωση : Η παράγραφος 6γ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.4. Παράγραφος 6δ.

δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο δέκα (10) τουλάχιστον τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.

Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων,

όπως γραφεία, τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Σημείωση : Η παράγραφος 6δ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.4.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου διευκρινίζεται ότι στα 25 τ.μ. ανά όροφο συμπεριλαμβάνονται : η καθαρή επιφάνεια της κλίμακας, το φανάρι της κλίμακας, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και τα περιμετρικά τοιχία που το ορίζουν, καθώς και η 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.

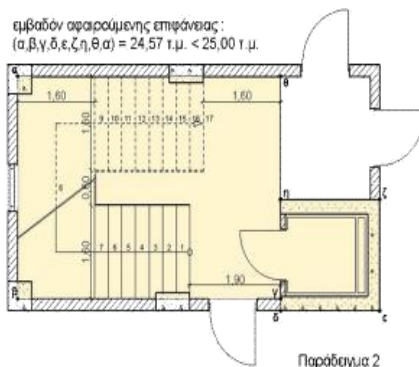
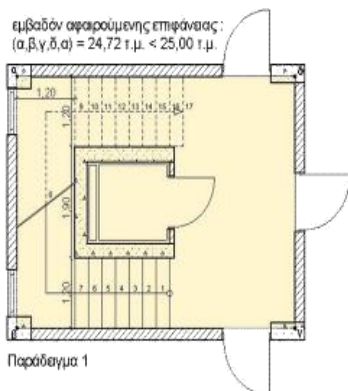
Στα 25 τ.μ. περιλαμβάνονται επίσης και τμήματα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου που τυχόν εισέχουν στο χώρο του κλιμακοστασίου (όπως π.χ. τμήματα υποστυλωμάτων ή τοιχίων με πλάτος μεγαλύτερο του πλάτους του τοίχου που περιβάλλει το κλιμακοστάσιο).

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

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

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

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



τετραγωνικά του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

Ενδεικτικά παραδείγματα κλιμακοστασίων

3.6.5. Παράγραφος 6ε.

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

Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.

Σημείωση : Η παράγραφος 6ε διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.5.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Η περίπτωση αφορά κυρίως συγκροτήματα αυτοτελών ανεξάρτητων ιδιοκτησιών (π.χ μεζονέτες εν σειρά οι οποίες δεν διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και έχουν ανεξάρτητη είσοδο με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας των ορόφων τους) και αποκλειστικά την επιφάνεια της εσωτερικής τους κλίμακας συνολικού εμβαδού έως 12 τ.μ.

Η εφαρμογή της παρούσας δεν συναρτάται με την πιθανή πρόβλεψη ανελκυστήρα της παρ. κζ του παρόντος άρθρου

.

3.6.6. Παράγραφος 6στ.

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

3.6.6.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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

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

3.6.7. Παράγραφος 6ζ.

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

Σημείωση : Η παράγραφος 6ζ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 13 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

3.6.8. Παράγραφος 6η.

η. Στην περ. η' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 τροποποιείται το πρώτο εδάφιο,

προστίθενται δύο τελευταία εδάφια και η περ. η' διαμορφώνεται ως εξής:

«η. Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων για μηχανολογικές εγκαταστάσεις ή και για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών μη προσβάσιμων ανοιγμάτων που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική λύση (εντός των οποίων μπορούν να περιλαμβάνονται υδάτινα στοιχεία ή/και φυτεμένες επιφάνειες) ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για τον δροσισμό του κτιρίου.

Επιπλέον, η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 1,50 τ.μ., που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για φωτισμό ή δροσισμό του κτιρίου.

Οι παραπάνω χώροι δεν συμβάλλουν στις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου.

Σε αυτούς επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου των χώρων αυτών στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου.

Στα κατακόρυφα φρεάτια, εφόσον εγγράφεται σε αυτά τουλάχιστον κύκλος διαμέτρου δ , επιτρέπονται εντός αυτών κατασκευές ή και στοιχεία του άρθρου 16 με μέγιστες διαστάσεις αυτές που ορίζονται στο άρθρο 16.

Σε αυτήν την περίπτωση επιβάλλεται καθαρός κύκλος διαμέτρου τουλάχιστον $2/3$ του δ .

Σημείωση : Η περίπτωση η διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 122 του Νόμου του Νόμου υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819 Α .

3.6.8.1. [Διευκρίνιση παρ. 6η & 6κθ] {τεύχος

τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου των κατακορύφων αγωγών εμβადού τουλάχιστον 0,50τ.μ, εξυπηρέτησης μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου.

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλασμένες ή με καμπύλες διαδρομές.

Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο Σ.Δ.

Από τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο. Τα διαμπερή ανοίγματα δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο.

3.6.9. Παράγραφος 6θ.

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

- i. την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα κτιρίων,
- ii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου,
- iii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού,
- iv. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις ΑΠΕ,
- v. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ),
- vi. υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις αυτών
- vii. πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας ,
- viii. λεβητοστάσια, μηχανοστάσια,

όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.

Σημείωση : Η παράγραφος θ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.9.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Δεν προσμετρώνται στη δόμηση όλοι οι υπόγειοι όροφοι στάθμευσης αυτοκινήτων .

3.6.10. Παράγραφος 6ι.

ι. Στην περ. ι' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 τροποποιούνται το τέταρτο και το πέμπτο εδάφιο και η περ. ι' διαμορφώνεται ως εξής:

«ι. Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου), προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολό του ή μερικώς, εφόσον αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες). Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

Μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας ή περισσότεροι υπόγειοι όροφοι προοριζόμενοι για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες.

Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17.

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

Σημείωση : Η περίπτωση ι διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 122 του Νόμου του Νόμου υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819 Α .

3.6.10.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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.

3.6.11. Παράγραφος δια.

ια. Στην περ. ια' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 τροποποιούνται το τρίτο και το πέμπτο εδάφιο και η περ. ια' διαμορφώνεται ως εξής:

«ια. Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνουν οι άλλες χρήσεις, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού αερισμού.

Το υπόλοιπο 50% δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης ο οποίος προσμετράται στον σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα των χώρων κύριας χρήσης.

Οι παραπάνω βοηθητικές χρήσεις δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων, σύμφωνα με το άρθρο 17 και η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου).

Για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, όπως οι αναφερόμενες στο προηγούμενο εδάφιο.

Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17.

Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ'. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.»

Σημείωση : Η περίπτωση ια διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου άρθρου 122 του Νόμου του Νόμου υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819 Α .

Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }. 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 δι.

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, ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 6 του άρθρου 17,

εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα - μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα - σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

Σημείωση : Η παράγραφος ιβ1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Στα ειδικά κτίρια δεν προσμετράται ένας υπόγειος όροφος επιφανείας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο για βοηθητική χρήση.

Επίσης δεν προσμετράται ο πρώτος υπόγειος όροφος με κύρια χρήση για τις κατηγορίες κτιρίων που αναφέρονται, ανεξάρτητα εκπλήρωσης των προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού.

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

χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού αερισμού.

Σημείωση : Η παράγραφος ιβ2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3. Ειδικά για κτίρια βιομηχανίας - βιοτεχνίας και:

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

Σημείωση : Η παράγραφος ιβ3 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύνανται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17. Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ'. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

Σημείωση : Η παράγραφος ια διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.11.1 .Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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.

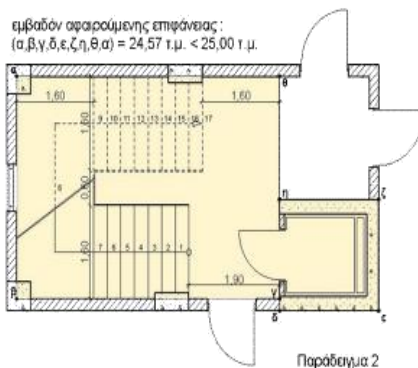
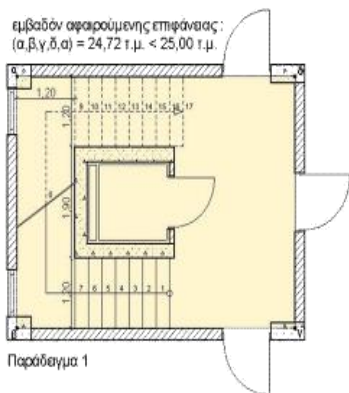
Το υπόλοιπο υπόγειο διατίθεται για αποθήκες του εστιατορίου. Ομοίως ισχύει και για τμήμα ισογείου ειδικής χρήσης, όπου το υπόγειο που αντιστοιχεί στην κάτοψη ισογείου λειτουργεί κατά το 50% με τη χρήση ισογείου και το υπόλοιπο 50% διατίθεται για αποθήκες της ειδικής χρήσης. Το τμήμα ισογείου που είναι κατοικία αντιμετωπίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 6ι.

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 .

σμετρούνται στη δόμηση μόνον τα τετραγωνικά του



κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

Ενδεικτικά παραδείγματα κλιμακοστασίων

•

3.6.12. Παράγραφος 6ιβ1.

ιβ. 1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου, ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού - αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού

σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα - μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα - σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

Σημείωση : Η παράγραφος ιβ1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

β3.6.12.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Στα ειδικά κτίρια δεν προσμετράται ένας υπόγειος όροφος επιφανείας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο για βοηθητική χρήση.

Επίσης δεν προσμετράται ο πρώτος υπόγειος όροφος με κύρια χρήση για τις κατηγορίες κτιρίων που αναφέρονται, ανεξάρτητα εκπλήρωσης των προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού.

3.6.13. Παράγραφος 6ιβ2.

ιβ2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (τουριστικά καταλύματα), υπόγειους χώρους συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διαδρόμους επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη και αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού αερισμού.

Σημείωση : Η παράγραφος 6ιβ2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.14. Παράγραφος 6ιβ3.

ιβ3. Ειδικά για κτίρια βιομηχανίας - βιοτεχνίας και:

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

Σημείωση : Η παράγραφος ιβ3 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.15. Παράγραφος 6ιγ.

ι)γ. (Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)

Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση. Όταν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης φυτεύεται πάνω από την πλάκα του, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετράται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στο μέγιστο ύψος του παραπάνω χώρου δεν συμπεριλαμβάνεται το ελάχιστο πάχος εδάφους, όταν φυτεύεται.

Σημείωση : Η παράγραφος ιγ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.16. Παράγραφος βιδ.

ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 146/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ

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

Σημείωση : Η παράγραφος ιδ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.17. Παράγραφος 6ιε.

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

Σημείωση : Η παράγραφος ιε διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.18. Παράγραφος 6ιστ.

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

Σημείωση : Η παράγραφος ιστ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.19. Παράγραφος 6ιζ.

ι)ζ. **(Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ, 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 m πάνω ή κάτω ($\pm 0,50$ m) 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 m² για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

Σημείωση : Η παράγραφος 6ιζ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 18 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

3.6.19.1. [Διευκρίνιση παρ. 6ιζ (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 3 & με το άρθρο 12 παρ. 2)] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Διακρίνονται δύο περιπτώσεις :

α) Σε περίπτωση που έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία και οι οικοδομές των συνιδιοκτητών απέχουν μεταξύ τους την προβλεπόμενη από τον παρόντα νόμο απόσταση, τότε το ποσοστό του ελευθέρου χώρου pilotis ελέγχεται για κάθε οικοδομή ξεχωριστά.

β) Σε περίπτωση που οι οικοδομές εφάπτονται στο καθορισμένο κοινό όριο της κάθετης συνιδιοκτησίας, τότε το ποσοστό του ελευθέρου χώρου pilotis ελέγχεται επί του ενιαίου πλέον κτιρίου των συνιδιοκτητών.

3.6.20. Παράγραφος 6ιη.

ι)η. Η επιφάνεια της **παρόδιας στοάς** όπως ορίζεται στο άρθρο 22.

3.6.21. Παράγραφος 61θ.

1θ. Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθοσώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία, στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

Σημείωση : Η παράγραφος 1θ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.21.1.[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε νέα κτίρια στα οποία το πάχος της θερμομόνωσης το οποίο προκύπτει από τις ισχύουσες διατάξεις και υπερβαίνει τα έξι (6) εκατοστά δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης το πέραν των 6 εκατοστών και αιτιολογείται από αντίστοιχη μελέτη

**3.6.21.1, ιθ.1. Εγκύκλιος
ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/45724/1558/9.5.2022
Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή του
εδαφίου ιθ της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν.
4067/2012 (ΝΟΚ) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει
με το άρθρο 104 του ν. 4759/2020 και το άρθρο
122 του ν.4819/2021.**

Η παρούσα διευκρινιστική Εγκύκλιος εκδίδεται με σκοπό την πληρέστερη ενημέρωση σχετικά με την εφαρμογή του εδαφίου ιθ της παρ 6 του άρθρου 11 του ν.4067/2012 (Α' 79), μετά από την τροποποίηση του με το άρθρο 104 του ν.4759/2020 (Α' 245) και με το άρθρο 122 του ν.4819/2021 (Α' 129), το οποίο ορίζει ότι «6. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

...ιθ. Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή και του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθοσώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία (όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, κουφώματα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων [KENAK] ή και θερμομονωτικά πάνελα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του KENAK), στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα.

Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής.

Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.».

Ειδικότερα, διευκρινίζεται ότι από τα στοιχεία που συνεισφέρουν στη θερμομόνωση των κτιρίων, στον σ.δ. δεν προσμετρώνται:

- α) η επιφάνεια που καταλαμβάνει η θερμομόνωση,
- β) η επιφάνεια που καταλαμβάνουν τα θερμομονωτικά στοιχεία πλήρωσης και
- γ) η επιφάνεια που καταλαμβάνουν τα λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία.

Ως προς την επιφάνεια της θερμομόνωσης, επισημαίνεται ότι αφαιρείται στο σύνολό της, είτε τοποθετείται εξωτερικά του κτιρίου, ως θερμοπρόσοψη, είτε τοποθετείται ανάμεσα από τα στοιχεία πλήρωσης και εντός του περιγράμματος του κτιρίου.

Τα θερμομονωτικά στοιχεία πλήρωσης (θερμομονωτικά λιθοσώματα) είναι δομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιούνται για την πλήρωση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, εμφανίζουν όμως παράλληλα θερμομονωτικές ιδιότητες.

Οι τοιχοποιίες από λιθοσώματα είναι μονοκέλυφες και δεν απαιτείται η κάλυψή τους με θερμομονωτική στρώση, καθώς τα ίδια τα λιθοσώματα προσφέρουν την απαραίτητη θερμομονωτική προστασία.

Σε αυτά τα στοιχεία, περιλαμβάνονται τα προϊόντα τοιχοποιίας του Πίνακα 1.7 της Τ.Ο.Τ.Ε.Ε. 20701-2/2017: «ΘΕΡΜΟΦΥΣΙΚΕΣ ΙΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ», που έχουν συντελεστή ισοδύναμης θερμικής αγωγιμότητας $\lambda' \leq 0,30 \text{ W/(mK)}$ (λ' σχεδιασμού).

Τα λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία, είναι στοιχεία πλήρωσης του φέροντος οργανισμού του κτιρίου τα οποία δεν ανήκουν στα λιθοσώματα. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα θερμομονωτικά πανέλα εν γένει, ανεξαρτήτως υλικού επικάλυψης, εφόσον πληρούν τις προδιαγραφές του KENAK.

Τέλος, επισημαίνεται ότι στην περίπτωση χρήσης θερμομονωτικών στοιχείων πλήρωσης, στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρούνται, οι επιφάνειες των οριζοντίων στοιχείων του φέροντος οργανισμού που αυτά πληρούν, καθώς

και οι επιφάνειες τυχόν ανοιγμάτων που δημιουργούνται σε αυτά για την τοποθέτηση θερμομονωτικών κουφωμάτων.

Δείτε την εγκύκλιο

εδώ: <https://diavgeia.gov.gr/doc/6ΜΩ84653Π8-ΣΨΟ>

3.6.22. Παράγραφος κ.

Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης,

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

Σημείωση : Η παράγραφος κ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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 κ.λ.π. Δεν προσμετρούνται στη δόμηση οι ανωτέρω προσθήκες για διάσταση αυτών μέχρι 15 εκ. και οι εν λόγω επιφάνειες

μπορούν να εισχωρούν στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους.

3.6.23. Παράγραφος 6κα.

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

Σημείωση : Η παράγραφος κα διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.24. Παράγραφος 6κβ.

κβ. i. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, ή

ii. ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη., ή

iii. η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό, μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, πενήντα (50) τουλάχιστον εκατοστών.

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

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

Σημείωση : Η παράγραφος κβ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.24.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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.

3.6.25. Παράγραφος 6κγ.

κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.

3.6.25.1. [Διευκρίνιση παρ. 6κγ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 4 & παρ. 8)] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

παρ. 6κγ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 4 & παρ. 8)

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

3.6.26. Παράγραφος 6κδ.

κ)δ. 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 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 2,00 m 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

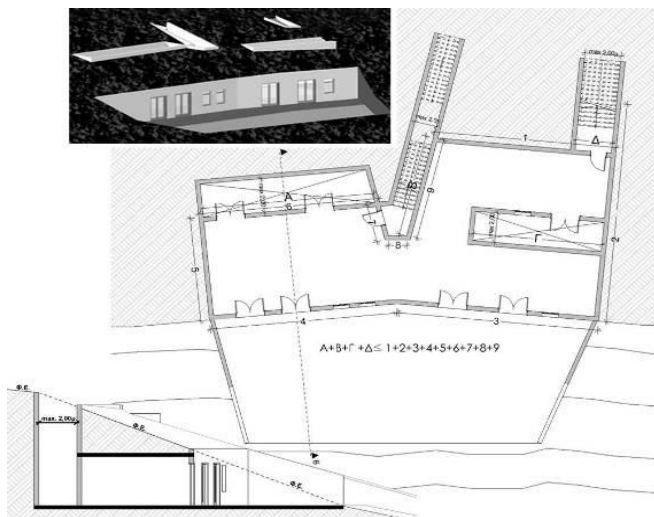
εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περίπτωση α' της παραγράφου 3 του άρθρου 31 του νόμου 3937/2011, αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων.

Σημείωση : Η παράγραφος κδ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.26.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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

Ενδεικτικό Υπόσκαφο Κτίριο .



3.6.27. Παράγραφος 6κε.

κ)ε. **Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων**, προσβάσιμος από το δρόμο για την αποκομιδή, ύψους έως 2.00 m και επιφανείας έως 2,00 m² για κτήρια μίας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά 1,00 m² ανά 5 κατοικίες και μέχρι 5,00 m² μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή.

3.6.28. Παράγραφος 6κστ.

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

3.6.29. Παράγραφος 6κζ.

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

Σημείωση : Η παράγραφος κζ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.28.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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

3.6.30. Παράγραφος 6κη.

κ)η. Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.

3.6.31. Παράγραφος 6κθ.

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

Σημείωση : Η παράγραφος κθ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.32. Παράγραφος 6λ.

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

Σημείωση : Η παράγραφος λ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.33. Παράγραφος 6λα.

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

Σημείωση : Η παράγραφος λα διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.34. Παράγραφος 6λβ.

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

Σημείωση : Η παράγραφος λβ προστίθεται Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.6.35. Παράγραφος 6λγ.

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

3.6.35.1. Παράγραφος 6λγα

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

3.6.35.2. Παράγραφος 6λγβ

λγβ. Χώροι που απαιτούνται από τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς για την ενεργητική και παθητική πυροπροστασία, ιδίως κλιμακοστάσια διαφυγής και ανελκυστήρες .

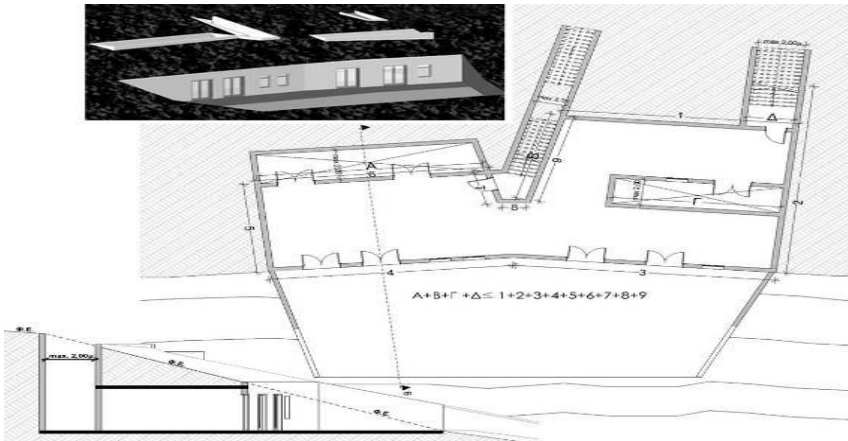
3.6.35.3. Παράγραφος 6λγγ

λγγ. Όροφοι που απαιτούνται για τη στατική επάρκεια του κτιρίου ή/και για λόγους αντισεισμικής προστασίας, εφόσον σε αυτούς δεν εγκαθίσταται καμία κύρια χρήση.

3.6.35.4. Παράγραφος 6λγδ

λγδ. Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις οικείες διατάξεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου και οι απαραίτητες για τη λειτουργία των χώρων αυτών εγκαταστάσεις (υπέργεια γκαράζ), εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης και μέχρι ύψος που δεν υπερβαίνει το 10% του συνολικού ύψους τους. Για την κατασκευή ψηλών κτιρίων μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

Σημείωση :Οι παράγραφοι λγ έως λγδ προστίθενται Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .



3.6.1α. Σχόλιο : Διαχωρισμός υπογείου-ισογείου στην ίδια στάθμη - τι περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης

1. Ορισμός : NOK άρθρο 1 παρ.87

Υπόγειο Είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20.

2. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται : (Άρθρο 11 παρ.6ι του Ν.Ο.Κ.)

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 m 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 συντελεστή δόμησης.**

Επομένως μπορείς να έχεις χώρο Κύριας Χρήσης (Κ.Χ.) στο υπόγειο, αρκεί τουλάχιστον κάποιο τμήμα του χώρου αυτού να είναι λειτουργικό προσάρτημα κατοικίας και να μετρήσει στην δόμηση το 50% του συνόλου του κύριου χώρου.

Δηλαδή

Εάν έχουμε υπόγειο 100μ² και είναι όλος ο χώρος Κ.Χ. και προσάρτημα, στην δόμηση μετράνε τα 50μ².

Στην περίπτωση αυτή δεν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

3. Σε περίπτωση που λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους ισόγειο και υπόγειο συνέχονται διαχωρισμένα(με τοίχο), το τμήμα του υπογείου που συνέχεται με τον κύριο χώρο του ισογείου που έχει τις προϋποθέσεις ισογείου (οροφή που να υπερβαίνει το 1,20 μ.) περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης, γιατί είναι σε συνέχεια με τον κύριο χώρο.

Το τμήμα που είναι διαχωρισμένο με τοίχο και η οροφής του δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20, δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

4. Κεφάλαιο 4- Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων

4.1. Επιτρεπόμενη δόμηση σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού με δασικό τμήμα

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Υπάρχει οικοδομική άδεια που είναι σε ισχύ για ένα χρόνο ακόμα και δεν έχει οικοδομηθεί τίποτα ως τώρα.

Είμαστε εκτός οικισμού, 6,5 στρ δασικό και 2,9στρ γεωργικό συνολικά δηλαδή 9,4 στρ.

Ο ιδιοκτήτης να πουλήσει το ακίνητο και ο αγοραστής να κάνει αναθεώρηση της άδειας για νέα αρχιτεκτονικά σχέδια.

Η αναθεώρηση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν το χρόνο έκδοσης της .

Η υπάρχουσα οικοδομική άδεια έχει δόμηση 290τμ περίπου.

Οπότε έβγαλαν την άδεια συμπεριλαμβάνοντας στον υπολογισμό της δόμησης και τα 9,4 στρέμματα.

Η ερώτηση μου είναι, ήταν νόμιμο να βγει άδεια για τα συνολικά τετραγωνικά ή έπρεπε να είχε υπολογιστεί στην επιτρεπόμενη δόμηση μόνο η έκταση των 2,9 στρεμμάτων?

Απάντηση :

Κακώς εκδόθηκε επί του συνόλου του γηπέδου .

θέτω υπ' όψιν σας τα εξής έγγραφα:

α) το με αριθμό πρωτ. οικ. 71115/17.09.90 έγγραφο της Δ/νσης Ο.Ο.Κ. με θέμα : "Δόμηση σε γήπεδα με ιδιωτική δασική

έκταση"

σύμφωνα με το οποίο :

" Για την αρτιότητα του γηπέδου συμπεριλαμβάνεται και η ιδιωτική δασική έκταση.

Ο υπολογισμός της καλυπτόμενης και δομήσιμης επιφάνειας στο απομένον μετά την αφαίρεση της ιδιωτικής δασικής έκτασης γίνεται σύμφωνα με τις περιπτώσεις των παρ. 1α,1β,2α,2β,2γ του άρθρου 6 του Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270 Δ'/85) στις οποίες υπάγεται από άποψη αρτιότητας το αρχικό γήπεδο .

Στην περίπτωση αυτή το εμβαδόν που προβλέπεται στους τύπους θα είναι το εμβαδόν της έκτασης που απομένει μετά την αφαίρεση της ιδιωτικής δασικής έκτασης"

και β) το με αριθμ. πρωτ 25478/7.09.09 έγγραφο της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου σύμφωνα με το οποίο:

"... το Δασικό τμήμα του γηπέδου που έχει χαρακτηριστεί ως δασική έκταση δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της πολεοδομικής εκμετάλλευσής του (κάλυψη και δόμηση).

Στις περιπτώσεις αυτές μόνο για την αρτιότητα του γηπέδου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο της έκτασης."

Σύμφωνα τα ανωτέρω, μόνο επί της καθαρής επιφάνειας υπολογίζεται η δόμηση .

4.2. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου με **δασικό τμήμα** υπάρχουν **κτίσματα εκπαιδευτηρίου**.

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Σε γήπεδο εκτός σχεδίου με δασικό τμήμα υπάρχουν κτίσματα εκπαιδευτηρίου.

Το θέμα είναι ότι όσα διαγράμματα κάλυψης έχω βρει από τις παλαιές άδειες μέχρι σήμερα υπολογίζουν το συντελεστή δόμησης επί όλου του οικοπέδου αθροιστικά (και του τμήματος που δεν έχει άρση αναδάσωσης).

Η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται με ή χωρίς τη δασική επιφάνεια.

Υπάρχει κάποια νομοθεσία που μου διαφεύγει; Πρέπει να ελέγξω κάτι παραπάνω;

Απάντηση :

Κακώς οι άδειες εκδόθηκαν επί του συνόλου του γηπέδου .

Μόνο επί της καθαρής επιφάνειας υπολογίζεται η δόμηση .

4.3. Συντελεστής δόμησης κλιμακωτός ή όχι;

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Έχω αναλάβει μία μελέτη και στην περιοχή σύμφωνα με τους όρους δόμησης που μου έδωσε ο τοπογράφος ισχύουν τα εξής:

Συντελεστής δόμησης: $E \leq 100.00$ τ.μ. 1,6

$E \leq 200.00$ τ.μ. 1,2

$E \leq 300.00$ τ.μ. 1,00

$E > 300.00$ τ.μ. 0,80

Σύμφωνα με τα παραπάνω για $E_{οικ}=300.00$, η δόμηση θα είναι 300.00 τ.μ., αν όμως έχουμε π.χ. $E_{οικ}=305.00$ η δόμηση θα είναι 244.00τ.μ.

Ρώτησα επανειλημμένα τον τοπογράφο και μου είπε πως δεν πάει κλιμακωτά ο υπολογισμός αλλά δεν μου φαίνεται λογικό.

Απάντηση :

Κλιμακωτός σημαίνει :

α. Για τα πρώτα 100,00 $\Sigma\Delta=1,6$ άρα Δόμηση=160,00τ.μ.

β. Για τα επόμενα 100,00 $\Sigma\Delta=1,2$, άρα επιπλέον Δόμηση = 120,00τ.μ.

γ. Για τα επόμενα 100,00 $\Sigma\Delta=1,00$ άρα επιπλέον Δόμηση = 100,00τ.μ.

δ. Για τα υπόλοιπα μέτρα του οικοπέδου $\Sigma\Delta=0,80$ άρα επιπλέον δόμηση= $(E_{οικ}-300)*0,80$

Δηλαδή οικόπεδο 300,00 τ.μ. κτίζει συνολικά :

$100 \times 1,6 + 100 \times 1,2 + 100 \times 1,00 = 380,00$ τ.μ.
ενώ οικόπεδο 305,00 τ.μ. κτίζει :
 $100 \times 1,6 + 100 \times 1,2 + 100 \times 1,00 + 5 \times 0,8 = 384,00$

Ερώτηση :

Αυτό λέω και εγώ αλλά ο τοπογράφος δεν συμφωνεί. και στην πολυετομία που ρώτησα μου απάντησαν πως στην συγκεκριμένη περιοχή ο υπολογισμός δεν γίνεται κλιμακωτά.

Απάντηση :

Μάλλον είσαι σε οικισμό προ του 1923.
Οπότε για πάνω από 300 τ.μ. οικόπεδο χτίζεις 300 τ.μ. ώστε να μην αδικείσαι σε σχέση με την αμέσως προηγούμενη κατηγορία ($E \leq 300.00$ τ.μ. 1,00).

Ερώτηση :

Σωστά είναι εντός προϋφιστάμενου του 23 οικισμού και το οικόπεδο έχει $E = 380.20$ τ.μ.

Απάντηση :

Δόμηση : $380,20 \times 0,80 = 304,16$ τ.μ.

Το δικό σου οικόπεδο έχει "τετράγωνη" λογική αφού είναι $> 300 \mu^2$ άρα $X0,80$ και καθαρίσαμε...

4.4. Ποιά είναι η επιτρεπόμενη δόμηση στα προ του 1923 οικόπεδα?

Ερώτηση :

Ποιά είναι η επιτρεπόμενη δόμηση στα προ του 1923 οικόπεδα?

Απάντηση :

Προσωπικά στα προ '23 βάζω το εξής στους όρους δόμησης.

$$E \leq 100 \Sigma \Delta = 1,60$$

$$E \leq 200 \Sigma \Delta = 1,20, \text{ Δόμηση (min) } = 160\mu^2$$

$$E \leq 300 \Sigma \Delta = 1,00, \text{ Δόμηση (min) } = 240\mu^2$$

$$300 < E < 2000 \Sigma \Delta = 0,80, \text{ Δόμηση (min) } = 300\mu^2 \text{ και } \text{ Δόμηση(max) } = 400\mu^2$$

$$E > 2000 \text{ Δόμηση } = 400 + (E - 2000) \times 0.05$$

4.5. Ένας ιδιοκτήτης έχει αγοράσει ένα υπόγειο με οριζόντιο σύσταση και ποσοστό 5,54% εξ αδιαιρέτου.

Ερώτηση :

Έχει κάνει αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία.

Πως υπολογίζουμε την υπέρβαση δόμησης ?

Απάντηση :

Υπολογίζουμε την επιφάνεια του υπογείου και αυτή είναι η υπέρβαση δόμησης.

4.6. Η υπέρβαση δόμησης υπολογίζεται κατά Ν.Ο.Κ. ή Γ.Ο.Κ. σε αυθαίρετο πατάρι σε κατάσταση με άδεια του 1992.

Ερώτηση :

Η υπέρβαση δόμησης υπολογίζεται κατά Ν.Ο.Κ. ή Γ.Ο.Κ. σε αυθαίρετο πατάρι σε κατάσταση με άδεια του 1992.

Απάντηση :

Η υπέρβαση δόμησης υπολογίζεται κατά Γ.Ο.Κ., γιατί αυτός ίσχυε όταν κατασκευάστηκε το αυθαίρετο.

4.7. Υπολογισμός δόμησης εντός οικισμού < 2000 κατοίκων

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Έχουμε ένα οικόπεδο $2500,00\mu^2$ με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο $25,00\mu$ εντός οικισμού < 2000 κατοίκων και αρτιότητα οικισμού 800μ σύμφωνα με το Π.Δ. 04-11-2011, ΦΕΚ 289/04-11-2011 και την παράγραφο 6 θα έχουμε μέγιστη δόμηση $3\chi 400\mu^2=1200\mu^2$?

Απάντηση :

Για γήπεδα μεγαλύτερα ή ίσα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 400 τ.μ.

Εκτός αν μπορείς να κατατιμήσεις.

Για να κάνεις όμως κατάτμηση έχεις το εμβαδόν αλλά δεν έχεις το πρόσωπο.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του πιο Π.Δ. για οικόπεδα $>700\mu^2$ χρειάζεται πρόσωπο 15μ .

Εσύ έχεις 25μ άρα δεν μπορείς να κάνεις κατάτμηση ούτε σε 2 τμήματα (θα χρειάζονται $15+15=30\mu$) συνεπώς παραμένεις στα $400\mu^2$.

4.8. Υπολογισμός του 20% των ημιυπαίθριων που δεν μετράνε στη δόμηση

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

1) Το μέγεθος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων που δεν μετράνε στη δόμηση (20%) υπολογίζεται επί της επιτρεπομένης δόμησης ή επί της πραγματοποιήσιμης δόμησης κάθε φορά?

Σε πρόσφατη άδεια νομιμοποίησης αυθαίρετου η υπάλληλος μου το διόρθωσε και το έκανε επί της πραγματοποιήσιμης.

2) Έστω ότι οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι ξεπερνούν αυτό το 20%, τότε μετράει στη δόμηση το επιπλέον μέγεθος ή ολόκληρο το μέγεθος?

δηλ έστω το 20% είναι 10 τ.μ. και εγώ φτιάχνω 15 τ.μ.

θα μετρήσει στη δόμηση η διαφορά $15-10=5$ τ.μ. ή και τα 15 τ.μ.?

Απάντηση :

1) Επί της επιτρεπόμενης.

2) Στη δόμηση θα προσμετρήσει το επιπλέον των επιτρεπόμενων, η διαφορά (στο παράδειγμά σου τα 5 τμ).

4.9. Σε οικόπεδο εντός οικισμού 700τ.μ., ο συντελεστής δόμησης είναι 240τ.μ

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Τα τ.μ των ημιυπαίθριων & εξωστών που δικαιούμαι είναι επιπλέον το 40 % του συντελεστή δόμησης ?

Απάντηση :

Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

άρθρο 11 Ν.Ο.Κ. Παράγραφος 6α.

Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.**

Επομένως ναι επιπλέον της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο .

4.10. Υπολογισμός δομήσιμης επιφάνειας για ξενοδοχείο εκτός σχεδίου

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Από τι ξέρω οι όροι δόμησης των ξενοδοχείων ορίζονται με το Π.Δ. 6/17-10-1978 του 1978 και συγκεκριμένα με το άρθρο 8 , το οποίο λέει λέξη προς λέξη :

α) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 50 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20.

β) Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 50 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση α' για δε τα επιπλέον ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,15.

γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 100 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση β', για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10.

Αν καταλαβαίνω εγώ καλά , τα πρώτα 50 στρέμματα έχουν Σ.Δ. =0,20 , τα επόμενα 50 έχουν Σ.Δ. =0,15 και όλα τα άλλα έχουν Σ.Δ. =0,10 .

Οπότε για 125 στρέμματα :

$$50 \times 0,20 = 10$$

$$50 \times 0,15 = 7,5$$

$$25 \times 0,10 = 2,5$$

Σύνολο : 20 στρέμματα .Σωστά ;

Απάντηση :

Σωστά , 20 στρέμματα .

4.11. Η εσοχή του ακαλύπτου στο κτίριο προσμετράται ή όχι στην δόμηση?

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση

Αν δούμε το σχήμα της τεχνικής οδηγίας στο άρθρο 12 παράγραφος 4α ο ακάλυπτος εισέχει στο κτίριο.

Όπως αναφέρεται στην &4α του άρθρου 12 η εσοχή του ακαλύπτου στο κτίριο ανεξαρτήτως διαστάσεων δεν προσμετράται στην κάλυψη.

Ας υποθέσουμε όμως ότι είναι βάτος τόσο από το κτίριο όσο και από τον άλλο περιβάλλοντα χώρο.

Προσμετράται ή όχι στην δόμηση?

Πως υλοποιείται η απαίτηση της &6γ του άρθρου 11 περί μη βατότητας των εσοχών ώστε αυτές να μην προσμετρώνται στην δόμηση τόσο στο επίπεδο του ισόγειου όσο και σε όροφο ?

απάντηση

Όταν αναφερόμαστε σε εσοχές σε στάθμη υψηλότερη του ισογείου, θεωρώ ότι το "μη προσβάσιμες" που αναφέρεται στην §6.γ του άρθρου 11 του ΝΟΚ ικανοποιείται όταν δεν υπάρχει πλάκα στο επίπεδο αυτό και ταυτόχρονα δεν υπάρχει άνοιγμα (μπαλκονόπορτα) μέσω της οποίας να βγαίνει κάποιος σ' αυτήν την εσοχή.

Όταν αναφερόμαστε σε εσοχές στη στάθμη του ισογείου, το

"μη προσβάσιμες" δεν έχει νόημα. Ο ακάλυπτος πρέπει να είναι προσβάσιμος από παντού.

Αν δε, υπάρχει εξώπορτα από χώρο του ισογείου στο τμήμα της εσοχής, δεν θεωρώ ότι δεν ικανοποιείται η απαίτηση του νόμου για μη προσβάσιμο χώρο.

Αρα, το θέμα περί μη προσβασιμότητας αφορά τους άνωθεν του ισογείου ορόφους.

Εκτός εάν ο νομοθέτης θεωρεί ότι κάθε εσοχή θα πρέπει να μετρήσει στη δόμηση τουλάχιστον μια φορά, στο επίπεδο του ισογείου και από εκεί και πέρα να μη μετρήσει σε όσους ορόφους δεν υπάρχει μπαλκονόπορτα με πρόσβαση στην εσοχή αυτή όπου θα υπάρχει (προφανώς) πλάκα.

Αυτό όμως δεν μπορεί να ισχύει γιατί ο χώρος της εσοχής δεν μετρά στη δόμηση σύμφωνα με την §6γ του άρθρου 11 του ΝΟΚ.

4.12. Δόμηση σε έκταση 4 στρεμμάτων εκτός σχεδίου σε περιοχή natura

Ερώτηση :

Έχω μια έκταση 4 στρεμμάτων εκτός σχεδίου σε περιοχή natura και αντιμετωπίζω κάποιο μπέρδεμα όσον αφορά τα μέτρα δόμησης.

Πώς μπορώ να εξακριβώσω τι κτίζεται;

Απάντηση :

Για ανέγερση κτηρίου κατοικίας σε γήπεδο 4 στρεμμάτων η μέγιστη επιτρεπομένη επιφάνεια του ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

Υπάρχει περίπτωση λόγω σχήματος του γηπέδου σας και τηρουμένων των πλαγίων αποστάσεων να προκύπτει μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη λιγότερη π.χ. 90 τ.μ. , οπότε αθροιστικά μαζί με τον όροφο να υπάρχει μέγιστη δυνατότητα δόμησης π.χ. 180 τ.μ. < 200 τ.μ.

Για να σιγουρευτείτε μπορείτε να αναθέσετε σε ένα μηχανικό να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα της ιδιοκτησίας σας και να σας βεβαιώσει την επιτρεπόμενη δόμηση

4.13. Ελάχιστη διάσταση χώρου για να μη μετράει επιφάνεια στη δόμηση

Ερώτηση :

1. Κάπου αναφέρεται ότι μετράει ο χώρος όταν η μια πλευρά του είναι μικρότερη από 1,20 μέτρα.

Όμως κάπου αλλού αναφέρεται ότι πρέπει να είναι τουλάχιστον Δ (δεν είμαι σίγουρος αν λέει Δ ή 2,50 μετρά).

2. Παράθυρο του διάδρομου μπορώ να ανοίξω?

Απάντηση :

Ν.Ο.Κ., άρθρο 11.6

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

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλασμένες ή με καμπύλες διαδρομές.

Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο Σ.Δ.

Από τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο.

Τα διαμπερή ανοίγματα δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο.

2. Γίνεται, είναι φωταγωγός.

Σε αυτόν όμως δεν μπορείς να ανοίξεις παράθυρα χώρων
κύριας χρήσης, μόνο σε μπάνια, αποθήκες, διαδρόμους κλπ.

4.14. Που ακριβώς στον ΓΟΚ ή στον κτιριοδομικό αναφέρεται η ελάχιστη διάσταση για τους φωταγωγούς ώστε να μην προσμετράται στη δόμηση;

Ερώτηση :

Που ακριβώς στον ΓΟΚ ή στον κτιριοδομικό αναφέρεται η ελάχιστη διάσταση για τους φωταγωγούς ώστε να μην προσμετράται στη δόμηση;

Απάντηση :

Ν.Ο.Κ., άρθρο 11.6

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

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλασμένες ή με καμπύλες διαδρομές.

Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυνίζονται 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.

4.15. Επανυπολογισμός δόμησης σε περίπτωση φωταγωγών

Ερώτηση :

Σε υπάρχον κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο και Α όροφο θέλω να κάνω προσθήκη Β + Γ ορόφου.

Το κτίριο κατασκευάστηκε με άδεια του 1987 και έχει δύο φωταγωγούς έναν που φωτίζει το κλιμακοστάσιο διαστάσεων 1.60×2.80 και έναν που φωτίζει και αερίζει το λουτρό διαστάσεων 1.20×1.20 .

Ο τότε μηχανικός είχε μετρήσει κανονικά στο Σ.Δ. και τους 2 φωταγωγούς .

Τώρα εγώ στην προσθήκη που θα ακολουθήσω το περίγραμμά τους θα τους μετρήσω στο Σ.Δ. ή ισχύει η ότι επειδή έχω διάσταση μεγαλύτερη του 1.20 δεν προσμετρώνται?

Απάντηση :

Και βέβαια δε θα προσμετρηθούν στη δόμηση.

Μάλιστα στο Διάγραμμα Κάλυψης καλό να υπολογιστεί ξανά η παλιά δόμηση αφαιρώντας όμως τώρα τους φωταγωγούς (ας υπάρχει και μία σχετική υποσημείωση ώστε οι υπάλληλοι να μην μπερδευτούν) για να "αυξηθεί" και το υπόλοιπο δόμησης.

4.16. Πως γίνεται η διάκριση μιας ακάλυπτης εσοχής του κτιρίου που θα έχει παράθυρο ως προς τις ελάχιστες διαστάσεις που πρέπει να πληροί.

Ερώτηση :

Πως γίνεται η διάκριση μιας ακάλυπτης εσοχής του κτιρίου που θα έχει παράθυρο ως προς τις ελάχιστες διαστάσεις που πρέπει να πληροί.

Απάντηση :

Εχουμε 2 περιπτώσεις:

1.Φωταγωγος - Ν.Ο.Κ., άρθρο 11.6

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

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλασμένες ή με καμπύλες διαδρομές.

Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο Σ.Δ.

Από τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο.

2.συμφωνα με τον κτιριοδομικό

άρθρο 4.α Οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου οι οποίοι δεν προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό και αερισμό χώρων οποιασδήποτε χρήσης.

β. Χώροι του οικοπέδου που για οποιοδήποτε λόγο προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται καθώς και υπαίθριοι χώροι του κτιρίου επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό και αερισμό χώρων κύριας χρήσης εφόσον εξασφαλίζονται διαστάσεις $a = 3,00 + 0,10u$ κάθετα προς το άνοιγμα και 2,50 μέτρα παράλληλα προς το άνοιγμα.

Για φωτισμό και αερισμό χώρων βοηθητικής χρήσης αρκεί να εξασφαλίζονται διαστάσεις $a = 3,00 + 0,10u$ κάθετα προς το άνοιγμα και 1,20 μέτρα παράλληλα προς αυτό, άλλως αν δεν εξασφαλίζονται αυτές οι διαστάσεις, επιβάλλεται η εγκατάσταση τεχνητού φωτισμού και αερισμού.

**4.17. Αν στην πρόσοψη του κτιρίου έχω
εξώστες ανά όροφο και στον τελευταίο
διαμορφώσω έρκερ, τότε το έρκερ μετράει
στη δόμηση?**

Ερώτηση :

Αν στην πρόσοψη του κτιρίου έχω εξώστες ανά οροφιαίοι στον τελευταίο διαμορφώσω έρκερ, τότε το έρκερ μετράει στη δόμηση?

Απάντηση :

3.2. Οι πέργκολες, τα προστεγάσματα και τα σκέπαστρα ως και οι Κλειστοί εξώστες (έρκερ) δεν προσμετρώνται στην δόμηση
(Βλέπε §2β του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ.)

Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 16 & 5 του Ν.Ο.Κ.

4.18. Μέσα στην πρασιά, άρα εκτός Ο.Γ., επιτρέπεται έρκερ?

Ερώτηση :

Μέσα στην πρασιά, άρα εκτός Ο.Γ., επιτρέπεται έρκερ?

Απάντηση :

(Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)

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

δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3 m 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 $1/4 X \Delta$ ή $1/4 X \delta$ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1 m.

[Για Διευκρινίσεις....] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

4.19. Σε έρκερ 1ου ορόφου που προεξέχει της Ο.Γ., και είναι προϋπάρχον του '85, γίνεται προσθήκη ορόφου. Πως μετράει σε κάλυψη και δόμηση;

Ερώτηση :

Σε έρκερ 1ου ορόφου που προεξέχει της Ο.Γ., και είναι προϋπάρχον του '85, γίνεται προσθήκη ορόφου. Πως μετράει σε κάλυψη και δόμηση;

Απάντηση :

1. Οι πέργκολες, τα προστεγάσματα και τα σκέπαστρα ως και οι Κλειστοί εξώστες (έρκερ), **δεν προσμετρώνται στην κάλυψη (Βλέπε §4.δ του άρθρου 12 Ν.Ο.Κ.)**

2. Οι πέργκολες, τα προστεγάσματα και τα σκέπαστρα ως και οι Κλειστοί εξώστες (έρκερ) **δεν προσμετρώνται στην δόμηση .**

(Βλέπε §2β του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ.)

Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 16 & 5 του Ν.Ο.Κ.

4.20. Για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων - Απορίες

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Στο ΦΕΚ 270Δ/ 1985 (Άρθρο 5 ΠΔ-24/31-5-85) ΓΡΑΦΕΙΑ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ αναγράφει:

1. Για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων, το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εξακόσια (600) τμ **στο σύνολο των ορόφων.**

Απορίες:

α) Εννοεί πως έχουμε μέγιστη δόμηση 600 μ² ή εννοεί πως και η κάλυψη πρέπει να είναι μέχρι 600 μ² max ?

Πχ μπορώ να κάνω 600 μ² ισόγειο και να έχω και 100 μ² Η.Χ. άρα 700 μ² κάλυψη και 600 μ² δόμηση ?

β) Τα 600 μ² υπόγειο κάτω από το περίγραμμα δεν προσμετρά στη δόμηση. Σωστά ?

γ) Ισχύουν τα βάσει του Ν.4062012 , άρθρου 11 παρ.6.1.α. *Πως σε ειδικά κτίρια το 50 % του υπογείου μπορεί να έχει κύρια χρήση αλλά δεν μετρά στην δόμηση ?*

δ) όταν έχω 2 κτίρια εντός του γηπέδου ποια πρέπει να είναι η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους ? Πρέπει να είναι $\Delta = 3,00 \mu. + H/10$ ή $\delta = 2.50 + H/20$

Απάντηση :

α. Εννοεί μέγιστο 600τμ δόμηση, 600τ.μ. κάλυψη..

Αν έχεις ημιυπαίθριους και θέλεις να εξαντλήσεις την δόμηση, θα φτιάξεις δώροφο.

β. Δεν μετρά στην δόμηση το υπόγειο. (προσοχή, η οροφή του έως 0,80μ από την διαμορφωμένη)

γ. Ισχύει και στα εκτός σχεδίου το 11§6ια.

δ. Εγκ-113/86, Άρθρο 8, παράγραφος 3

Στην εκτός σχεδίου δόμηση οι αποστάσεις μεταξύ τοίχων του ιδίου κτιρίου ή μεταξύ κτιρίων του ιδίου γηπέδου πρέπει να είναι Δ για να προσμετρηθεί ο χώρος αυτός στον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του γηπέδου

4.21. Επιτρέπεται η διάσπαση του όγκου σε ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων σε εκτός σχεδίου δόμηση?

Ερώτηση :

Επιτρέπεται η διάσπαση του όγκου σε ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων σε εκτός σχεδίου δόμηση?

Απάντηση :

Η διάσπαση εγκρίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.

ΜΟΝΟ για την παρακάτω περίπτωση

N.4495 Άρθρο 7 παρ. ζ

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 6 του Π.Δ. 24/ 31.5.1985 (Δ'270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

4.22. Διάσπαση ειδικού κτιρίου σε εκτός σχεδίου για χρήση έκθεσης - προβολής σε εκτός σχεδίου

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

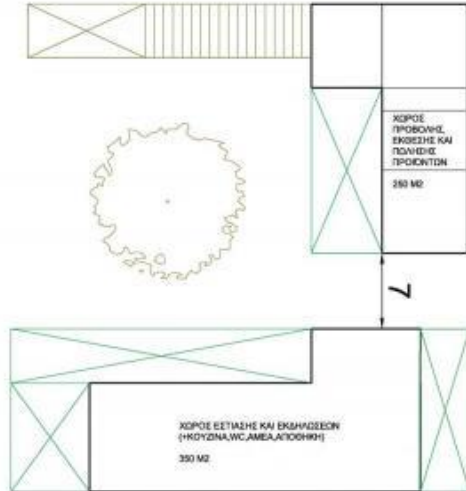
Η μελέτη αφορά α) Χώρο εστίασης (και ενίοτε εκδηλώσεων) και

β) Χώρο προβολής και πώλησης προϊόντων (τοπικά προϊόντα λάδι, μέλι, ζυμαρικά, κρασί, καθώς και έργα τέχνης, αναμνηστικά).

Επειδή αυτά θα κατασκευαστούν σε ένα αγροτεμάχιο εκτάσεως 14000 μ², η προσέγγιση μου είναι να κάνω την χωροθέτηση με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργείται **μια αυλή** η οποία θα περιστοιχίζεται από τα κτίρια (εστίασης, καταστήματα). Για το λόγο αυτό η διάσπαση κρίνεται απαραίτητη.

Επισυνάπτω και ένα σκαρίφημα το οποίο αποδίδει αυτό που γράφω. Στο σκαρίφημα δείχνω τους κλειστούς χώρους καθώς και μια σειρά από πέργκολες ή στέγαστρα που δεν μετρούν στην κάλυψη και δόμηση τα οποία προσφέρουν σκίαση και προστασία από βροχή σε εξωτερικό χώρο.

ΠΕΡΙΜΕΤΡΟΣ: $350 + 250 + 600 = 1200$ ΜΕΤΡΩΝ
 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: $350 \times 250 = 87.500$ ΜΕΤΡΩΝ
 Η.Κ. = 250 ΜΕΤΡΩΝ
 ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ: $600 \times 250 = 150.000$ ΜΕΤΡΩΝ
 ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 800



Απάντηση :

Η διάσπαση εγκρίνεται μετά από σύμφωνη γνώμη του Σ.Α.

ΜΟΝΟ για την παρακάτω περίπτωση

N.4495 Άρθρο 7 παρ. ζ

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περίπτωσης α της παρ. 1 του άρθρου 6 του Π.Δ. 24/ 31.5.1985 (Δ'270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

Βάζεις ένα στέγαστρο ή μια πέργκολα σαν χώρο επικοινωνίας των δύο κτιρίων.

4.23. Στέγαστρο με κολώνες (ανοιχτό γύρω γύρω) μετράει στην κάλυψη ή στη δόμηση , είτε είναι σε επαφή με το κτίριο είτε όχι.

Ερώτηση :

Στέγαστρο με κολώνες (ανοιχτό γύρω γύρω) μετράει στην κάλυψη ή στη δόμηση , είτε είναι σε επαφή με το κτίριο είτε όχι.

Απάντηση :

Στέγαστρο σε επαφή ή όχι με το κτίριο, δεν μετράει ούτε στην κάλυψη ούτε στη δόμηση

1. Κάλυψη (Βλέπε §4.δ του άρθρου 12 Ν.Ο.Κ.)

Παρακάτω παρατίθεται αυτούσια η παράγραφος 4δ του άρθρου 12

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

2. Δόμηση (Βλέπε §ι)στ του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ.)

Παρακάτω παρατίθεται αυτούσια η παράγραφος ι)στ του άρθρου 11

ι)στ. **Οι κατασκευές** που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 (**Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ**) του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

iv. Έργα του Ιδίου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε**

ένα διάγραμμα δόμησης

14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης

15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης

16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές

17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.

18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες

19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας

20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος

21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος

22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση

23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα

24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία –

ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα

26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης

27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself

28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .

30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.

31. Αγριαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.

32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.

33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.

34.Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.

35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά,

πρότυπα.

36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.

37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.

38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).

40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
8- Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής
οικοδομής .
60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις
τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης
οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης,
Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .

61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων
62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε

63. Πράξεις Εφαρμογής, Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.

64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

ν. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. .

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό για δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,

αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.)

1987 - 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 - 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.

