

**Αλλαγή χρήσης ακινήτου, τότε απαιτείται,
πως υπολογίζονται οι θέσεις στάθμευσης,
τότε μπορεί να γίνει εξαγορά κ.λ.π.**



**Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971
Αθήνα Αύγουστος 2026 – 2^η Έκδοση
Με τις αλλαγές του του Ν. 5306/2026 (ΦΕΚ Α΄
88/8.6.2026), όπως το άρθρο 199 τροποποιήθηκε με
το άρθρο 56 του Ν. 5322/2026 (ΦΕΚ Α΄
117/24.7.2026).**

i. Πρόλογος

Αποφάσισα να γράψω αυτό το βιβλίο από την ανάγκη που υπάρχει να είναι συγκεντρωμένα όλα τα αρχεία και οι διατάξεις που αφορούν την αλλαγή χρήσης ενός κτιρίου ή τμήματος αυτού, ειδικά όταν προκύπτει αλλαγή των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης

i.1. Πρόλογος 2ης Έκδοσης

Η δεύτερη έκδοση επικαιροποιεί το έργο έως τις 3 Αυγούστου 2026. Κεντρικός στόχος παραμένει να προσφέρει στον μηχανικό ένα πρακτικό και ασφαλές βοήθημα: να εντοπίζει γρήγορα ποια διοικητική πράξη απαιτείται, πώς ελέγχονται οι θέσεις στάθμευσης και σε ποιες περιπτώσεις επιτρέπεται η καταβολή χρηματικής εισφοράς.

Στην παρούσα έκδοση ενσωματώθηκαν οι ακόλουθες ουσιαστικές αλλαγές:

1. Νέο πλαίσιο για την αλλαγή χρήσης

Το Κεφάλαιο 1 επικαιροποιήθηκε με τον Ν. 5306/2026 και το άρθρο 56 του Ν. 5322/2026. Διακρίνονται πλέον καθαρά οι περιπτώσεις οικοδομικής άδειας, έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και ενημέρωσης της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Ενσωματώθηκαν επίσης οι ειδικές ρυθμίσεις για μετατροπή χώρων σε κατοικία, η ειδική αντισταθμιστική εισφορά 5%, ο πενταετής περιορισμός βραχυχρόνιας μίσθωσης και οι υποχρεώσεις προσβασιμότητας.

2. Επανελέγχος των θέσεων στάθμευσης

Ελέγχθηκαν εκ νέου οι υπολογισμοί της παλαιάς και της νέας χρήσης με βάση τον Ν. 960/1979, τον Ν. 1221/1981 και το Π.Δ. 111/2004. Αποσαφηνίστηκαν οι κατά περίπτωση αναλογίες 1/60 ή 1/50 για την υφιστάμενη χρήση και 1/40 για τη νέα χρήση, τα αριθμητικά όρια, η στρογγυλοποίηση και η διαφορά μεταξύ της ειδικής εισφοράς 5% και της χρηματικής εισφοράς που αντιστοιχεί σε θέσεις στάθμευσης.

3. Περιορισμός της εξαγοράς θέσεων

Διευκρινίστηκε ότι η χρηματική εισφορά δεν αποτελεί ελεύθερη επιλογή του ιδιοκτήτη ούτε γενική λύση σε κάθε τεχνική αδυναμία κατασκευής θέσεων. Με το άρθρο 14 παρ. 4 περ. α' του Ν. 3044/2002 επιτρέπεται μόνο όταν το ακίνητο εμπίπτει στις ειδικές περιπτώσεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979.

4. Στοχευμένη επικαιροποίηση του Π.Δ. 111/2004

Στο Κεφάλαιο 3 επικαιροποιήθηκαν τα κρίσιμα τμήματα 3.6, 3.8 και 3.10, ώστε το πλήρες κανονιστικό κείμενο να διακρίνεται από τις επεξηγηματικές σημειώσεις και να αποδίδονται ορθά οι διατάξεις για τον υπολογισμό της εισφοράς, τις μεταβατικές ρυθμίσεις και τις καταργούμενες διατάξεις.

5. Χώροι στάθμευσης σε άλλες περιοχές της χώρας

Το Κεφάλαιο 5 αναμορφώθηκε με το πλήρες άρθρο 321 του Κ.Β.Π.Ν. και το Π.Δ. 350/1996, όπως συμπληρώθηκε το 1997 με τη Σαλαμίνα. Επισημάνθηκαν η παύση εφαρμογής του στην ηπειρωτική Αττική από 5.3.2004, η σημερινή αρμοδιότητα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και το ότι οι παλαιές παραπομπές στα άρθρα 310, 311, 314, 320 και 321 αφορούν τον Κ.Β.Π.Ν. και όχι τα ομώνυμα άρθρα του Ν. 5306/2026.

Όπου μια μεταγενέστερη ρύθμιση επηρεάζει την ερμηνεία ενός άρθρου, παρατίθεται το αναγκαίο κανονιστικό κείμενο και ακολουθεί χωριστή σημείωση της έκδοσης. Έτσι ο αναγνώστης μπορεί να διακρίνει χωρίς αμφιβολία τη διάταξη από το σχόλιο.

Η εφαρμογή των γενικών κανόνων πρέπει πάντοτε να συνδυάζεται με τον έλεγχο ειδικών τοπικών διαταγμάτων, χρήσεων γης, όρων δόμησης, πράξεων χαρακτηρισμού και λοιπών ρυθμίσεων που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Κύρια νομοθετική βάση

- [N. 960/1979 — ΦΕΚ Α΄ 194/25.8.1979](#)
- [N. 1221/1981 — ΦΕΚ Α΄ 292/5.10.1981](#)
- [Π.Δ. 350/1996 — ΦΕΚ Α΄ 230/17.9.1996](#)
- [Π.Δ. 18.12.1997 — ΦΕΚ Δ΄ 1159/31.12.1997](#)
- [N. 3044/2002 — ΦΕΚ Α΄ 197/27.8.2002, άρθρο 14 παρ. 4](#)
- [Π.Δ. 111/2004 — ΦΕΚ Α΄ 76/5.3.2004](#)
- [N. 3852/2010 — ΦΕΚ Α΄ 87/7.6.2010, άρθρο 280](#)
- [N. 4954/2022 — ΦΕΚ Α΄ 136/9.7.2022, άρθρα 63–64](#)
- [N. 5306/2026 — ΦΕΚ Α΄ 88/8.6.2026](#)
- [N. 5322/2026 — ΦΕΚ Α΄ 117/24.7.2026, άρθρο 56](#)

ii. Περιεχόμενα

i.	Πρόλογος	1
i.1.	Πρόλογος 2ης Έκδοσης	2

Κύρια νομοθετική βάση	4
ii. Περιεχόμενα	4
Κεφ. 1. Πότε απαιτείται αλλαγή χρήσης.....	8
1.1. Βασική νομοθεσία που εφαρμόζεται.....	8
1.2. Πότε απαιτείται οικοδομική άδεια	9
1.3. Πότε δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.....	10
1.4. Ειδικές αλλαγές χρήσης σε κατοικία.....	11
1.5. Προσβασιμότητα και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
1.6. Υπολογισμός θέσεων στάθμευσης σε αλλαγή από κατάστημα σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
2.1. Άρθρο 1 του Ν. 960/1979, όπως ισχύει και τροποποιήθηκε με Ν. 1221/1981 Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
1.7. Επιφάνειες έως 100 τ.μ. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
1.8. Υπολογισμός χρηματικής εισφοράς ανά θέση στάθμευσης Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
1.9. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026 Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Κεφ. 2. Περιπτώσεις για τις οποίες επιτρέπεται η Εξαγορά των απαιτουμένων Θέσεων Στάθμευσης.....	14
2.2. Άρθρο 2 του Ν. 960/1979, όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις του Ν. 1221/1981 και του Ν. 3010/2002	14

2.3. Άρθρο 3 του Ν. 960/1979, όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις των Ν. 1221/1981, Ν. 3044/2002 και Ν. 4042/2012	17
2.4. Η κατά τις ως άνω περιπτώσεις της παραγράφου 3 μειωμένη εισφορά.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
2.5. Άρθρο 5 του Ν. 960/1979 – Υπολογισμός εισφοράς	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
2.6. Άρθρο 6 του Ν. 960/1979 όπως τροποποιήθηκε με Ν. 1221/1981 – Διάθεση της εισφοράς..	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Κεφ. 3. Προεδρικό Διάταγμα 111/04 ΦΕΚ 76Α/5-3-2004.....	22
3.1. Άρθρο 1	24
3.2. Άρθρο 2	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.2.1.1. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.3. Άρθρο 3	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.4. Άρθρο 4.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.5. Άρθρο 5.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.6. Άρθρο 6 — Τρόπος υπολογισμού εισφοράς	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.8. Άρθρο 8 — Μεταβατικές διατάξεις	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.9. Άρθρο 9 — Καταργούμενες διατάξεις	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.10. Άρθρο 10.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

3.11. Άρθρο 11.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Κεφ. 4. Εγκύκλιος 35/2004.....	25
4.1, Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
4.2. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
4.3.Βάση ελέγχου.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Κεφ. 5. Καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες περιοχές της χώρας.	27
5.1.Σημείωση παραπομπών	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
5.2. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026	29
5.3. ΠΙΝΑΚΑΣ — Απαιτήσεις στάθμευσης για μεγάλα αυτοκίνητα	33
Χρήση κτιρίου	33
Επιφάνεια κτιρίου σε τ.μ. που αναλογούν σε μία θέση στάθμευσης	33
Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, μουσεία, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις.....	33
2.500 έως 3.500	33
Καταστήματα χονδρικής πώλησης, βιομηχανίες, βιοτεχνίες.....	33
4.000 έως 5.000	33
Νοσοκομεία, κλινικές και γενικά κτίρια περίθαλψης, κτίρια εκπαίδευσης.....	33
10.000 έως 12.000	33

Τράπεζες	33
10.000 έως 12.000	33
5.4. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
5.5. Πηγές νομικού ελέγχου	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
5.6. Όριο ελέγχου	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
iii. Βιβλιογραφία	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
iv. Έργα του ιδίου	35

Κεφ. 1. Πότε απαιτείται αλλαγή χρήσης



1.1. Βασική νομοθεσία που εφαρμόζεται

Άρθρα 199 και 315 του Ν. 5306/2026 (ΦΕΚ Α' 88/8.6.2026), όπως το άρθρο 199 τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 5322/2026 (ΦΕΚ Α' 117/24.7.2026).

Για τις θέσεις στάθμευσης εφαρμόζονται ο ν. 960/1979, όπως ισχύει, ο ν. 1221/1981 και, για το ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής, το Π.Δ. 111/2004 (ΦΕΚ Α' 76/5.3.2004).

1.2. Πότε απαιτείται οικοδομική άδεια

1.2. Πότε απαιτείται οικοδομική άδεια

Σύμφωνα με το άρθρο 199 παρ. 1 του ν. 5306/2026, απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας και ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, όταν από την αλλαγή χρήσης επέρχεται μεταβολή προς το δυσμενέστερο σε ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα:

- α) στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης,
- β) στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης,
- γ) στις τεχνικές – μηχανολογικές εγκαταστάσεις ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους.

Η υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας προβλέπεται επίσης στο άρθρο 315 παρ. 1 περ. ε' του ν. 5306/2026.

Στη συγκεκριμένη διάταξη χρησιμοποιείται η διατύπωση «στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης», αντί της διατύπωσης «στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης» που χρησιμοποιείται στο άρθρο 199 παρ. 1.

Σημείωση Οι δύο διαφορετικές διατυπώσεις διατηρούνται όπως ακριβώς αναφέρονται στις αντίστοιχες διατάξεις και δεν συγχωνεύονται σε μία ενιαία φράση.

1.3. Πότε δεν απαιτείται οικοδομική άδεια

Εφόσον η νέα χρήση επιτρέπεται και δεν επέρχεται καμία από τις δυσμενέστερες αλλαγές της προηγούμενης ενότητας, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια. Απαιτείται όμως ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου.

Αν για την εγκατάσταση της νέας χρήσης εκτελούνται εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή άλλες εργασίες αλλαγής χρήσης που δεν απαιτούν οικοδομική άδεια, απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, σύμφωνα με το άρθρο 315 παρ. 2 περ. ιζ', υπό την προϋπόθεση ότι:

δεν θίγονται στοιχεία του φέροντος οργανισμού,

δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία,

δεν μεταβάλλεται προς το δυσμενέστερο η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ.

Εάν ο συνολικός προϋπολογισμός των εργασιών υπερβαίνει τις 25.000 ευρώ ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, απαιτείται οικοδομική άδεια, σύμφωνα με το άρθρο 315 παρ. 1 περ. θ'.

Προσοχή

Η ένταξη της παλιάς και της νέας δραστηριότητας στην ίδια γενική κατηγορία χρήσης δεν αρκεί από μόνη της για να αποκλειστεί η ανάγκη οικοδομικής άδειας ή ΕΕΔΜΚ.

Σε αλλαγή, για παράδειγμα, από ψητοπωλείο σε καφετέρια ή αναψυκτήριο πρέπει να ελέγχονται οι χρήσεις γης, τα φορτία,

οι εγκαταστάσεις, η πυροπροστασία, η προσβασιμότητα και η μεταβολή των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.

1.4. Ειδικές αλλαγές χρήσης σε κατοικία

Με το άρθρο 56 του ν. 5322/2026 προστέθηκαν ειδικές εξαιρέσεις για την αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος ως κατοικίας.

1.4.1. Κτίρια εντός σχεδίου ή οικισμού

Η αλλαγή χρήσης σε κατοικία επιτρέπεται κατ' εξαίρεση και ανεξάρτητα από τις ισχύουσες χρήσεις γης.

Η δυνατότητα ισχύει και όταν έχει χορηγηθεί παρέκκλιση, εφόσον αυτή χορηγήθηκε έως και τις 31.12.2025.

Πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας απαιτείται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

1.4.2. Κτίρια εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού

Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, η αλλαγή χρήσης σε κατοικία ανεξάρτητα από τις ισχύουσες χρήσεις γης, τους γενικούς ή ειδικούς όρους δόμησης και τα ειδικά χωροταξικά, πολεοδομικά ή αναπτυξιακά καθεστώτα που διέπουν το ακίνητο, με τις ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

η αλλαγή πραγματοποιείται μία μόνο φορά,

αφορά αποκλειστικά το σύνολο ή μέρος του νομίμως υφιστάμενου κελύφους,

δεν επιτρέπεται αύξηση όγκου, δόμησης ή κάλυψης,

για κτίρια με παρέκκλιση, η παρέκκλιση πρέπει να έχει χορηγηθεί έως και τις 31.12.2025 και απαιτείται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

καταβάλλεται ειδικό ανταποδοτικό τέλος ίσο με 5% της αντικειμενικής αξίας της γης που αντιστοιχεί στο ακίνητο, πριν από την έκδοση της άδειας ή της έγκρισης αλλαγής χρήσης,

η ρύθμιση εφαρμόζεται και σε κτίρια για τα οποία έχει περαιωθεί η διαδικασία των ν. 4178/2013 ή 4495/2017.

Οι κατοικίες που προκύπτουν από τις ειδικές ρυθμίσεις της παρ. 3 και της παρ. 3Α του άρθρου 199 δεν επιτρέπεται να διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση επί τουλάχιστον πέντε έτη από τη συντέλεση της αλλαγής χρήσης.

Διευκρίνιση

Το ειδικό ανταποδοτικό τέλος 5% για αλλαγή χρήσης σε κατοικία είναι διαφορετικό από τη χρηματική εισφορά για εξαγορά απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.

Κεφ. 2. Περιπτώσεις για τις οποίες επιτρέπεται η Εξαγορά των απαιτούμενων Θέσεων Στάθμευσης

N. 960/1979 (ΦΕΚ Α'194/25.8.1979), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το N.1221/1981: Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του νόμου 960/1979 περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων και άλλων τινών διατάξεων, (ΦΕΚ 292/Α/1981), 05-10-1981).

2.2. Άρθρο 2 του Ν. 960/1979, όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις του Ν. 1221/1981 και του Ν. 3010/2002

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Εργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου ΧΟΠ, καθορίζονται για το ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής ή για περιοχές εντός αυτού, ο απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης και τα της αναγωγής αυτών σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης κατά κατηγορίες οχημάτων ανά κτίριο ή διηρημένη επί αυτού ιδιοκτησία βάσει της χρήσης και της θέσης των κτιρίων, του μεγέθους αυτών, καθώς και των γενικών κυκλοφοριακών, πολεοδομικών και οικονομικών συνθηκών των εν λόγω περιοχών.

Κατά την τυχόν τροποποίησιν του Δ/τος τούτου, δεν δύναται να μειούται ο διά του προγενεστέρου

καθορισθείς απαιτούμενος αριθμός θέσεων σταθμεύσεως οχημάτων.

2.2.1.Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 του Ν. 3010/2002 (ΦΕΚ Α' 91/25.4.2002).

2. Δι ομοίων Π. Δ/των εκδιδομένων κατά την διαδικασίαν και τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου καθορίζονται ανώτατα και κατώτατα όρια του απαιτούμενου αριθμού θέσεων σταθμεύσεως και διά τας άλλας πόλεις ή οικισμούς, έχοντας εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον ή μή, ή τμήματα αυτών ή κτίρια ανεγειρόμενα εκτός ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός νομίμως υφισταμένων οικισμών. Κατά την τυχόν τροποποίησιν των Δ/των τούτων, δεν δύνανται να μειούνται τα διά των προγενεστέρων καθορισθέντα ανώτατα και κατώτατα όρια του απαιτούμενου αριθμού θέσεως σταθμεύσεως οχημάτων.

3. Δια Π.Δ/των εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων ως και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου ή μετά πάροδον απράκτου μηνιαίας προθεσμίας αφ' ής εξητήθη η τελευταία αύτη γνώμη, δύναται δια τας κατά την παράγραφον 1 του παρόντος άρθρου καθοριζομένας περιοχάς να απαγορεύεται, εν όλω ή εν μέρει, η δημιουργία χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων εις περιοχάς ή τμήματα αυτών ή συγκεκριμένας οδούς και πλατείας ή μεμονωμένα οικόπεδα λόγω χρήσεως, εμβადού και διαστάσεων αυτών ή διότι λόγοι πολεοδομικοί, κυκλοφοριακοί, αισθητικοί, προστασίας περιβάλλοντος επιβάλλουν τούτο. Δια των αυτών Π.Δ/των

δύνανται να επιβάλλονται υποχρεώσεις ως προς το είδος του χώρου σταθμεύσεως αυτοκινήτων (εστεγασμένου υπεργείου ή υπογείου ή υπαιθρίου), αναλόγως των ως άνω πολεοδομικών και λοιπών συνθηκών της περιοχής, ως και να ρυθμίζεται παν συναφές προς τ' ανωτέρω θέμα.

2.3.2. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 1221/1981 (ΦΕΚ Α' 292/5.10.1981).

2.3. Άρθρο 3 του Ν. 960/1979, όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις των Ν. 1221/1981, Ν. 3044/2002 και Ν. 4042/2012

2.3.1. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Η παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979 αντικαταστάθηκε από τις νέες παρ. 1–4 με το άρθρο 3 του Ν. 1221/1981 (ΦΕΚ Α΄ 292/5.10.1981). Οι προηγούμενες παρ. 2, 3 και 4 αναριθμήθηκαν σε παρ. 5, 6 και 7 αντίστοιχα.

2.3.2. Εις περίπτωσησιν προσθήκης καθ' ύψος ή κατ' επέκτασιν υφισταμένου κτιρίου

οι θέσεις σταθμεύσεως υπολογίζονται βάσει της επιφανείας προσθήκης του κτιρίου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα υπό των προεδρικών διαταγμάτων του άρθρου 2 του παρόντος.

2.3.3. Εις τις περιπτώσεις ακινήτων τα οποία εμπίπτουν εις τις απαγορεύσεις δημιουργίας χώρων σταθμεύσεως

ως αυτές καθορίζονται υπό των προεδρικών διαταγμάτων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος και των αποφάσεων της παραγράφου 4 του αυτού άρθρου 2 δύναται να εφαρμόζεται η περίπτωσης β ή γ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, καταβαλλομένης κατά την εφαρμογήν της περιπτώσεως γ μειωμένης εισφοράς, ως ειδικότερα υπό του άρθρου 5 του παρόντος ορίζεται.

2.3.3. Ομοίως μειωμένη εισφορά καταβάλλεται εις τις περιπτώσεις:

α) Ακινήτων τα οποία πληρούν μίαν των κατωτέρω προϋποθέσεων:

Ελάχιστον πρόσωπον 8.00 m.

Ελάχιστον βάθος 10.00 m.

Ελάχιστον εμβαδόν 200.00 m².

β) Ακινήτων μη εχόντων πρόσωπον επί οδών πλάτους μεγαλύτερου των 7.50 m ή κλίσεως μικροτέρας του 15%.

γ) Προσθηκών καθ' ύψος υφισταμένων κτιρίων, ή κτιρίων δι' α εξεδόθη νομίμως άδεια οικοδομής άνευ της επιβολής των κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου υποχρεώσεων.

δ) Προσθηκών κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων υπό την προϋπόθεση ότι το εναπομένον οικόπεδον μετά την αφαίρεση της καλυπτόμενης από το υφιστάμενο κτίριον επιφανείας αυτού, υπάγεται εις τις περιπτώσεις α και β της παρούσης παραγράφου.

ε) Μεταβολής της χρήσεως υφισταμένων κτιρίων ή μέρος αυτών.

στ) Επί προσθηκών κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων ή το πρώτον ανεγέρσεως τοιούτων, όσον αφορά μόνον διηρημένες καθέτους ιδιοκτησίας επί περισσότερων αυτοτελών κτιρίων κατά τις διατάξεις του νομοθετικού

διατάγματος 1024/1971, συσταθείσας νομίμως προ της ενάρξεως ισχύος του παρόντος νόμου.

«Η καταβολή της μειωμένης εισφοράς εις την περίπτωσιν ταύτη επιτρέπεται μόνον εάν το μέρος του όλου οικοπέδου, το οποίον κατά την πράξη συστάσεως των διηρημένων ιδιοκτησιών προορίζεται δι' αποκλειστική χρήση της συγκεκριμένης καθέτου ιδιοκτησίας, πληροί τις προϋποθέσεις μιας τουλάχιστον των ως άνω περιπτώσεων α', β', γ', δ' και ε'.»

ζ) Ακινήτων στα οποία δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου για λόγους προστασίας αρχαίων. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

2.3.3.1. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Η περ. ζ' προστέθηκε με την περ. δ' της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 3044/2002 (ΦΕΚ Α' 197/27.8.2002).

η) Ακινήτων στα οποία δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων λόγω διέλευσης του Μετρό. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Μετρό και ισχύει για τις θέσεις στάθμευσης που δεν μπορούν να κατασκευασθούν.

2.3.3.2. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Η περ. η' προστέθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 51 του Ν. 4042/2012 (ΦΕΚ Α' 24/13.2.2012).

Η καταβολή της μειωμένης εισφοράς εις την περίπτωσιν ταύτη επιτρέπεται μόνον εάν το μέρος του όλου οικοπέδου το οποίον κατά την πράξιν συστάσεως των διηρημένων ιδιοκτησιών προορίζεται δι' αποκλειστική χρήσιν της συγκεκριμένης καθέτου ιδιοκτησίας, πληροί τις προϋποθέσεις μιας τουλάχιστον των ως άνω α, β, γ, δ και ε περιπτώσεων. **2.3.4.**

2.3.4.. Η κατά τας ως άνω περιπτώσεις της παραγράφου 3

μειωμένη εισφορά καταβάλλεται υπό των υποχρέων, εφόσον αυτοί δεν εφαρμόζουν, κατά την κρίση τους, την περίπτωση α' ή β' της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος.

2.3.5. Εις περίπτωσιν μεταβολής της χρήσεως των κτιρίων ή μέρους αυτών,

συνεπαγομένης αύξησιν των απαιτουμένων υπό των διατάξεων του παρόντος θέσεων σταθμεύσεως, επιβάλλεται η δημιουργία των επί πλέον θέσεων σταθμεύσεως, άνευ της οποίας απαγορεύεται υπό της Αρχής η τοιαύτη νέα χρήσις.

Οι παραβάται τιμωρούνται κατά τας διατάξεις του άρθρου 458 του Ποινικού Κώδικος και υπόκεινται εις πρόστιμον ίσον προς το τριπλάσιον της εισφοράς, η οποία αντιστοιχεί εις τας ως άνω επί πλέον θέσεις σταθμεύσεως κατά τον χρόνο της επιβολής του προστίμου. Δια το πρόστιμον τούτο εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις της παρ. 6 του παρόντος άρθρου.

Εις την περίπτωση της παρούσης παραγράφου, προκειμένου περί χρήσεων διά τας οποίας απαιτείται κατά τας οικείας διατάξεις η χορήγηση αδείας από οποιαδήποτε Αρχή, η άδεια αυτή δεν

χορηγείται πριν από την εκπλήρωση των υποχρεώσεων προς δημιουργίαν των θέσεων σταθμεύσεως.

2.3.6. Δια την αυθαίρετη μεταβολή χρήσεως των κατά τας διατάξεις του παρόντος

χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, οι παραβάται τιμωρούνται κατά τας διατάξεις του άρθρου 458 του Ποινικού Κώδικος και υπόκεινται εις την επιβολήν προστίμου ίσου προς το τριπλάσιον της κατά το άρθρο 5 του παρόντος εισφοράς, η οποία αντιστοιχεί εις τον υπ' όψιν χώρο σταθμεύσεως κατά τον χρόνο επιβολής του προστίμου.

Το πρόστιμον επιβάλλεται δια πράξεως του αρμοδίου, ως εκ της θέσεως του ακινήτου, Οικονομικού Εφόρου, κατόπιν εκθέσεως αρμοδίου υπαλλήλου της οικείας Οικονομικής Εφορίας, διά της οποίας διαπιστώνεται η μεταβολή της χρήσεως.

Τυχόν απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία δύνανται να ζητηθούν από τας αρμοδίας Πολεοδομικές Αρχάς. Δια τη ββαίωση και είσπραξη του προστίμου και την επίλυση των διαφορών που προκύπτουν από την επιβολή του εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της νομοθεσίας περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων και πλοίων.

2.3.7.

Ο αυτογνωμόνως καταλαμβάνων χώρο σταθμεύσεως, προβλεπόμενο υπό του παρόντος νόμου, τιμωρείται κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 του Ν. 894/1979 «περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών του διά του Ν. 614/1977

κυρωθέντος Κώδικος Οδικής Κυκλοφορίας», του προβλεπόμενου προστίμου δεκαπλασιαζομένου, υπό την προϋπόθεση ότι υφίσταται σήμανση του ως άνω χώρου σταθμεύσεως.

2.3.7.1.Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Οι παλιές παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979 αναριθμήθηκαν σε παρ. 5, 6 και 7 αντίστοιχα με το άρθρο 3 του Ν. 1221/1981 (ΦΕΚ Α' 292/5.10.1981).

Κεφ. 3. Προεδρικό Διάταγμα 111/04 ΦΕΚ 76Α/5-3-2004

**Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων
στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του
μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της
Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του προεδρικού δ/τος
230/1993 (Α' 94)**

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις των άρθρων 311, 312, 314 και 316 του από 14.7.1999 π.δ/τος «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε. κλπ» (Α'91).
3. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του ν. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (Α' 137), που προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2081/1992 (Α' 154) και αντικαταστάθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του ν. 2469/1997 (Α' 38).
4. Την Υ6/31-10-01 απόφαση Πρωθυπουργού και Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στους Υφυπουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Β'1484).
5. Τις 212/2002, 280/2002, 290/2002, 29/2003, 43/2003 και 50/2003 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.
6. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του δ/τος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.
7. Την 35/2004 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Αποφασίζουμε

3.1. Άρθρο 1

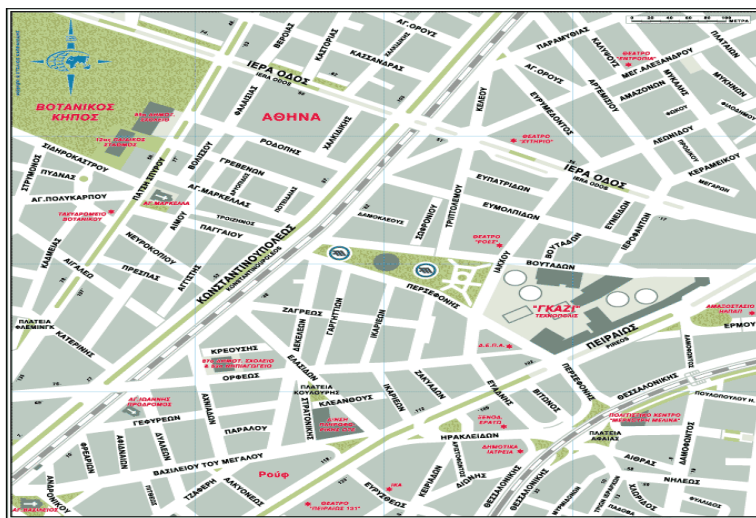
Περιοχή ισχύος

1. Στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής επιβάλλεται κατά το Ν.960/79, όπως ισχύει εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης στα ανεγειρόμενα κτίρια σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του παρόντος π. διατάγματος.
2. Από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος, εξαιρείται η περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου, της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίθηκε με το από 11.2.1991 π.διάταγμα (Δ' 74).

).

Κεφ. 4. Εγκύκλιος 35/2004

Υποχρεώσεις εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής



Υποχρεώσεις εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής

Στο ΦΕΚ Α' 76/5.3.2004 δημοσιεύτηκε το Π.Δ. 111/2004
«Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης
αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των
κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και

κατάργηση του π.δ. 230/1993 (Α΄ 94)», που σας κοινοποιήθηκε με την Εγκύκλιο 33/2004.

Με το διάταγμα αυτό αφενός ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τον υποχρεωτικό αριθμό θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής (άρθρα 1 έως και 9) και αφετέρου (άρθρο 10) τροποποιούνται και συμπληρώνονται διατάξεις του από 3.8.1987 π.δ. «Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων κ.λπ.» (Δ΄ 749), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το από 25.4.1989 π.δ. (Δ΄ 253), οι οποίες έχουν γενική εφαρμογή σε όλη τη χώρα.

Από την έναρξη ισχύος (5.3.2004) του Π.Δ. 111/2004:

καταργείται το Π.Δ. 230/1993 «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή Αθηνών» (Α΄ 94) και

παύουν να ισχύουν, για το ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής, οι διατάξεις του Π.Δ. 350/1996 «Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισης χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και στις εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών» (Α΄ 230).

Σημειώνουμε ότι παρέχεται δυνατότητα εφαρμογής των παραπάνω προϊσχυουσών διατάξεων (υπό τους όρους του άρθρου 26 του Ν. 2831/2000, όπως τροποποιήθηκε με το

άρθρο 12 του Ν. 3212/2003) στις περιπτώσεις που μέχρι 5.3.2004:

α. είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής.

β. είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις.

Με το σχετικό άρθρο 8 του Π.Δ. 111/2004, που προβλέπει την παραπάνω δυνατότητα, ρυθμίζονται και θέματα σχετικά με την αναθεώρηση όσων οικοδομικών αδειών εκδόθηκαν ή εκδοθούν, σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Κεφ. 5. Καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες περιοχές της χώρας.



Το Π.Δ. 350/1996 εξακολουθεί να εφαρμόζεται στις αναφερόμενες πόλεις και περιοχές, με τέσσερις ουσιαστικές επισημάνσεις: δεν εφαρμόζεται πλέον στην ηπειρωτική Αττική· η αρμοδιότητα των παλαιών νομαρχιακών αποφάσεων έχει μεταφερθεί στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση· η χρηματική εισφορά για θέσεις στάθμευσης υπόκειται στους περιορισμούς του Ν. 3044/2002· και οι αριθμοί άρθρων 310, 311, 314, 320 και 321 παραπέμπουν στον παλαιό Κ.Β.Π.Ν., όχι στον Ν. 5306/2026.

(Π.Δ. 350/1996 , Π.Δ. 18/31.12.1997)

Με το Π.Δ. Φ.Ε.Κ 1159Δ/97 προστέθηκε και η πόλη της Σαλαμίνας .

ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των νόμιμα υφιστάμενων οικισμών που περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια των πιο πάνω δήμων,

επιβάλλεται η εξασφάλιση χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σύμφωνα με τα οριζόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

5.2. Σημείωση έκδοσης Αυγούστου 2026

Από 5.3.2004 το Π.Δ. 350/1996 έπαψε να ισχύει για το ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Π.Δ. 111/2004 (Α' 76). Επομένως, η αντίστοιχη φράση της παρ. 1 δεν εφαρμόζεται πλέον. Η Σαλαμίνα, η οποία προστέθηκε αυτοτελώς το 1997 και δεν ανήκει στο ηπειρωτικό τμήμα της Αττικής, παραμένει στο πεδίο του Π.Δ. 350/1996, με την επιφύλαξη ειδικότερων τοπικών ρυθμίσεων.

2. Μέσα στις περιοχές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο ο απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, ο οποίος ορίζεται με Νομαρχιακή απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 311 ανάλογα με τη χρήση και τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου, που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος ούτε μικρότερος από τα αντίστοιχα όρια που αναφέρονται στις επόμενες περιπτώσεις: α. Για κατοικίες: μία θέση ανά 100 έως 250 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

β. Για γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια), τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ραδιοφωνικούς σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 50 έως 80 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

γ. Για υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και πολυκαταστήματα: μία θέση ανά 20 έως 40 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

δ. Για εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής: μία θέση ανά 40 έως 80 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ε. Για κέντρα διασκέδασης μία θέση ανά 20 έως 60 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

στ. Για χώρους συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκεντρώσεως κ.λπ.) κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, μουσεία κ.λπ.) εμπορικές εκθέσεις και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 50 έως 100 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ζ. Για νοσοκομεία, κλινικές, θεραπευτήρια κ.λπ.: μία θέση ανά 6 έως 13 κλίνες.

η. Για γηροκομεία, άσυλα και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 15 έως 25 κλίνες.

θ. Για παιδικούς σταθμούς, εκπαιδευτήρια (ιδιωτικά ή δημόσια) στοιχειώδους και μέσης βαθμίδας εκπαίδευσης και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 1 έως 3 αίθουσες διδασκαλίας.

ι. Για ανώτερα και ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα: μία θέση ανά 100 έως 150 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ια. Για γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και γενικά αθλητικές εγκαταστάσεις: μία θέση ανά 200 έως 250 τ.μ. επιφάνειας άθλησης. Στον αριθμό των θέσεων που προκύπτει προστίθεται μία θέση ανά 15 έως 25 θέσεις θεατών, εφόσον για τα υπόψη κτίρια ή εγκαταστάσεις προβλέπονται κερκίδες.

ιβ. Για συνεργεία αυτοκινήτων: μία θέση ανά 30 έως 70 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιγ. Για βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 100 έως 150 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιδ. Για αποθήκες χωρίς προθήκες, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου κ.λπ.: μία θέση ανά 200 έως 300 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιε. Για ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις μία θέση ανά 10 έως 15 κλίνες. Ειδικά για ξενοδοχεία που διαθέτουν αίθουσες εστιατορίων και γενικά αίθουσες συνάθροισης κοινού, πέρα από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ εφαρμόζονται για τις αίθουσες αυτές και οι περιπτώσεις δ, ε και στ ανάλογα.

3. α. Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου υπολογίζεται ως εξής: Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με την επιφάνεια σε τ.μ. που απαιτείται για μία θέση σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο 2.

Όταν το δεκαδικό μέρος του πηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσον του 0,5 προστίθεται μία θέση.

Όταν αυτό είναι μικρότερο του 0,5 δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό θέσεων.

β. Σε περιπτώσεις κτιρίων με διαφορετικές χρήσεις οι επιφάνειες των κοινόχρηστων χώρων που εξυπηρετούν περισσότερες από μία

χρήσεις προσμετρώνται για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης στην επικρατούσα χρήση.

γ. Ο τρόπος αναγωγής των καθοριζόμενων ανά κτίριο θέσεων στάθμευσης σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην 98728/7722/15.12.1992 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 167/1993).

δ. Ειδικά για τις περιπτώσεις κατασκευής χώρων στάθμευσης που λειτουργούν αποκλειστικά με μηχανικό τρόπο τοποθέτησης των αυτοκινήτων στη θέση στάθμευσης, η απαιτούμενη για κάθε θέση επιφάνεια του χώρου στάθμευσης προκύπτει με βάση τα στοιχεία του τύπου του κατασκευαζόμενου χώρου στάθμευσης.

4. α. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15 επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μ. μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων.

β. Ειδικά για χρήσεις «υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και πολυκαταστήματα» γενικά επιβάλλεται η εξασφάλιση του παραπάνω ποσοστού στο ίδιο ακίνητο ή σε όμορό του.

γ. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενα πριν από την 25.8.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 960/1979) κτίρια, δεν εφαρμόζεται το εδάφιο α της παραγράφου αυτής.

5. α. Μέσα στις περιοχές που αναφέρονται στην παρ. 1 και για τις αναφερόμενες στον παρακάτω πίνακα χρήσεις κτιρίων επιβάλλεται επιπλέον των οριζόμενων στην παρ. 2 η εξασφάλιση προ της εισόδου ή εξόδου του κτιρίου θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων, όπως ειδικότερα ορίζεται στην παρούσα παράγραφο.

β. Η κατά τα παραπάνω εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων επιβάλλεται μόνο εφόσον η συνολική επιφάνεια του κτιρίου είναι ίση ή μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. Ο αριθμός των θέσεων υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον πίνακα, σε συνδυασμό με τα εδάφια γ, δ και ε της παρούσας παραγράφου.

5.3. ΠΙΝΑΚΑΣ — Απαιτήσεις στάθμευσης για μεγάλα αυτοκίνητα

Χρήση κτιρίου	Επιφάνεια κτιρίου σε τ.μ. που αναλογούν σε μία θέση στάθμευσης
Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, μουσεία, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις	2.500 έως 3.500
Καταστήματα χονδρικής πώλησης, βιομηχανίες, βιοτεχνίες	4.000 έως 5.000
Νοσοκομεία, κλινικές και γενικά κτίρια περίθαλψης, κτίρια εκπαίδευσης	10.000 έως 12.000
Τράπεζες	10.000 έως 12.000

γ. Για τον υπολογισμό της συνολικής επιφάνειας του χώρου στάθμευσης ο αριθμός των θέσεων με βάση τον πίνακα ανάγεται σε επιφάνεια του χώρου στάθμευσης ως εξής:

Για μία θέση στάθμευσης μεγάλου αυτοκινήτου λαμβάνονται 50 τ.μ. χώρου στάθμευσης.

δ. Ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου γίνεται ως εξής:

ι. Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με το σχετικό αριθμό του πίνακα. Για το δεκαδικό μέρος του ηλίκου και ανεξάρτητα από το μέγεθος αυτού, προστίθεται μία θέση. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό των θέσεων.

ιι. Σε περίπτωση ανάπτυξης περισσότερων της μιας χρήσεων των οποίων η επιφάνεια κτιρίου χωριστά είναι μικρότερη από 2.000 τ.μ., αλλά η συνολική επιφάνεια ανάπτυξης είναι ίση ή μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ., υπολογίζεται μία θέση ανά 2.500 τ.μ. έως 3.500 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ε. Για τις θέσεις στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 2 του άρθρου 310.

β. α. Για την εξαγορά μέρους ή του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή για νομικούς ή τεχνικούς λόγους η δημιουργία των αναγκαίων χώρων στο γήπεδο όπου ανεγείρεται το κτίριο κατ' εφαρμογή της περίπτωσης γ της παρ. 2 του άρθρου 310 και τον υπολογισμό της

εισφοράς λαμβάνεται υπόψη επιφάνεια ίση με 25 τ.μ. για κάθε θέση στάθμευσης.

β. Για τον υπολογισμό της κατά την περίπτωση γ της παρ. 2 του άρθρου 310 εισφοράς, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 314, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία των ακινήτων, όπου αυτή έχει καθοριστεί.

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 2^ο
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 - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Ανελκυστήρες πολυκατοικιών, Δαπάνες, Συντήρηση, Αδειοδότηση, κ.λ.π., ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές .
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.
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. Αιγιαλός 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 - Τμήματα Δ', Ε' - 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 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 οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - 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
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.
65. Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων στο οικόπεδο.
66. Αλλαγή χρήσης ακινήτου, πότε απαιτείται, πως

**υπολογίζονται οι θέσεις στάθμευσης, τότε μπορεί να γίνει
εξαγορά κ.λ.π.**