

**Έγκριση του νέου Κτιριοδομικού Κανονισμού με την
Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ 3985/Β`
22.6.2023) και τροποποίηση της με την Υπουργική
Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234(ΦΕΚ Β'
6995/23.12.2025) - Κωδικοποίηση - Με σχόλια -
Ιούλιος 2026**



**Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου Πολιτικός
Μηχανικός Ε.Μ.Π. Ιούλιος 2026**

**Με τις αλλαγές του Ν. 5306/26/ΦΕΚ Α
88/08.06.202 (Ν. Ταγαρά)**

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. **ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234** (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025) υπουργική απόφαση που αφορά την Έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Σκοπός του κανονισμού είναι η ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επί μέρους στοιχεία τους, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται και σε κανονικές συνθήκες συντήρησης του έργου, για μια οικονομικώς αποδεκτή διάρκεια ζωής, να ικανοποιούν τις παρακάτω απαιτήσεις:

- Βελτίωση της άνεσης, της υγείας και της ασφάλειας των ενοίκων και των περιοίκων.
- Βελτίωση της ποιότητας, της ασφάλειας, της αντοχής, της αισθητικής, της λειτουργικότητας και της προσβασιμότητας των κτιρίων.
- Προστασία του περιβάλλοντος.
- Εξοικονόμηση ενέργειας
- Διευκόλυνση και προώθηση της επιστημονικής έρευνας στο χώρο των κατασκευών.
- Αύξηση της παραγωγικότητας στον τομέα της κατασκευής των κτιρίων.

Κάθε κτίριο και δομικό έργο πρέπει να παρασκευάζεται έτσι, ώστε να εξασφαλίζει:

- Την άνετη και ασφαλή εργασία, κυκλοφορία και παραμονή όσων εργάζονται σε αυτό ή το επισκέπτονται ή κατοικούν σε τμήμα του, κατά τη διάρκεια της κατασκευής του.
- Την ασφάλεια των ομόρων και γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων καθώς και των ενοίκων τους, από κινδύνους ζημιών που

προέρχονται από αυτό κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της λειτουργίας του. - Την άνετη, ασφαλή και υγιεινή παραμονή ανθρώπων ή ζώων σ' αυτό.

- Την ασφαλή αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων σ' αυτό.

- Την ασφαλή λειτουργία μηχανημάτων και εξοπλισμού σ' αυτό.

- Την ασφαλή διέλευση του κοινού από τους κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους που συνορεύουν με αυτό.

- Την ασφαλή στάθμευση ή κυκλοφορία οχημάτων στους κοινόχρηστους χώρους που συνορεύουν με αυτό και στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

i. Αφιέρωση

Αφιερώνεται σε όλους τους νέους Μηχανικούς με τις ευχές μου για επάνοδο στο κοντινό μέλλον στην ενεργό επαγγελματική ζωή .

ii. Εισαγωγή

Το παρόν βιβλίο είναι προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς και περιέχει την Κωδικοποίηση του **Κτιριοδομικού κανονισμού**.

Σκοπός του παρόντος βιβλίου είναι η διευκόλυνση όσων ασχολούνται με την δόμηση , μέσω της πολύ απλής και βοηθητικής του δομής, να γίνει καθημερινός σύμβουλος για όλους.

Έχουν ενσωματωθεί στο παρόν όλες οι αλλαγές – τροποποιήσεις από τις πρόσφατες Υπουργικές Αποφάσεις και Εγκυκλίους που έχουν ανακοινωθεί από το Υ.Π.Ε.Κ.Α. μέχρι σήμερα και θα εμπλουτίζονται συνεχώς σε νεότερες εκδόσεις

Με το παρόν έχουμε

Συνεχή ενημέρωση για κάθε νέα τροποποίηση, υπουργική απόφαση, εγκύκλιο, έγγραφο, ερώτηση-απάντηση που αφορά τον Κτιριοδομικό κανονισμό και ενσωματώνεται αμέσως στο κείμενο του νόμου.

Αυτό επιτυγχάνονται με :

Ενσωμάτωση των νεοτέρων νομοθετημάτων (Νόμοι , Εγκύκλιοι , Αποφάσεις) στην κωδικοποίηση.

Το παρόν βιβλίο είναι μια προσφορά προς όλους όσους ασχολούνται με την δόμηση και είναι προϊόν επίπονης προσπάθειας και αναζήτησης.

ii.2. Έννοια του όρου κωδικοποίηση

Σύμφωνα με το Βικιλεξικό κωδικοποίηση είναι : Το αποτέλεσμα και η ενέργεια του **κωδικοποιώ** (συγκεντρώνω σε ένα σώμα και κατατάσσω συστηματικά κανόνες, διατάξεις κτλ) , δηλαδή η μετατροπή κάποιων στοιχείων με τρόπο ώστε αυτά να είναι πιο ταξινομημένα (με την έννοια της τακτοποίησης και της κατηγοριοποίησης) .

Σύμφωνα λοιπόν με τον παραπάνω ορισμό προχωρώ σε κωδικοποίηση των διατάξεων του Ν. 4178/2013

ii.3. Πρόλογος

Από τις 23 Δεκεμβρίου 2025 τέθηκαν σε εφαρμογή νέες διατάξεις που αφορούν το κτιριοδομικό κανονισμό των κτιρίων

– Ποιές είναι οι βασικές αλλαγές;

Σύμφωνα με τη Νέα Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Β' 6995/2025) τροποποιούνται διατάξεις που αφορούν στην ταξινόμηση των κτιρίων, στην ασφάλεια, στην αντοχή, στα δομικά στοιχεία των κατασκευών καθώς και στις εγκαταστάσεις ύδρευσης, θέρμανσης και ηλεκτροδότησης.

Η Υπουργική Απόφαση τροποποίησης του Κτιριοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνει:

βελτιώσεις στις διατάξεις για τις κλίμακες, αποσαφηνίσεις για τη φύτευση κτιρίων εκπαίδευσης, διευκολύνσεις για αλλαγές χρήσης υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, ρυθμίσεις για ανελκυστήρες, ενεργειακές και λοιπές τεχνικές εγκαταστάσεις, επικαιροποίηση της ταξινόμησης χρήσεων κτιρίων (микροβιολογικά εργαστήρια, εργαστήρια φυσικοθεραπείας, datacenters) και συμπληρώσεις – αποσαφηνίσεις για την εγκατάσταση υποσταθμών.

– Πώς ταξινομούνται τα κτίρια ανάλογα με τη χρήση τους;

Α. Κατοικία (μονοκατοικίες και πολυκατοικίες)

Β. Προσωρινή διαμονή (ξενοδοχεία, ξενώνες και οικοτροφεία)

Γ. Συνάθροιση κοινού (εστιατόρια, καφενεία, συνεδριακοί χώροι, εκθέσεις, αθλητικοί χώροι, κλπ)

- Δ. Εκπαίδευση (φροντιστήρια, ΙΕΚ, νηπιαγωγεία)
- Ε. Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια (βρεφικοί σταθμοί, γηροκομεία, ιατρεία)
- Ζ. Σωφρονισμός (φυλακές)
- Η. Εμπόριο (καταστήματα, υπεραγορές, κομμωτήρια, φαρμακεία κλπ)
- Θ. Γραφεία (όλες οι κατηγορίες γραφείων)
- Ι. Βιομηχανία – Βιοτεχνία (ξυλουργεία, βαφεία, καθαριστήρια)
- Κ. Αποθήκευση (αποθήκες αγροτικές, καταστημάτων, στάβλοι κλπ)
- Λ. Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.
- Μ. Λοιπές χρήσεις

– Ποιά η βασική τροποποίηση που έγινε για τη χρήση κτιρίων;

Α) Τα μικροβιολογικά εργαστήρια και τα εργαστήρια φυσικοθεραπείας που έχουν σχέση με την υγεία, θα ανήκουν στην κατηγορία Θ (Γραφεία).

Β) Επίσης εισάγεται νέα, διακριτή ταξινόμηση για τα Κέντρα Δεδομένων (Data Centers) ανάλογα με την ηλεκτρική ισχύ του εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής (IT load).

Για Ηλεκτρική Ισχύ < 200 kW, ταξινομούνται ως κτίρια γραφείων, με τις αντίστοιχες πολεοδομικές και κτιριοδομικές απαιτήσεις.

Για Ηλεκτρική Ισχύ ≥ 200 kW, θεωρούνται εγκαταστάσεις με σημαντικό Η/Μ εξοπλισμό, ανεξαρτήτως αν είναι αυτοτελή κτίρια, τμήματα κτιρίων μικτής χρήσης ή συνοδοί χώροι.

– Τι ισχύει για Πληθυσμό, Ασφάλεια και Ελεύθερα Ύψη; Πληθυσμός

Οι ενδεικτικές τιμές για τον Υπολογισμό Πληθυσμού είναι:

Κατοικία (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ – Α): 1 άτομο/18 m² μικτού εμβαδον

Γραφεία (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ – Θ): 1 άτομο/9 m² μικτού εμβαδού

Εμπόριο (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ – Η – Ισόγειο): 1 άτομο/3 m² μικτού εμβαδού
Συνάθροιση κοινού (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ – Γ, χωρίς καθίσματα): 1
άτομο/1.40 m² καθαρού εμβαδού
Αποθήκευση (Κ): 1 άτομο / 50 m² μικτού εμβαδού

2. Ασφάλεια & Αντοχή

Θέτει τις βασικές απαιτήσεις για αντοχή σε στατικά καιέκτακτα φορτία (σεισμός, πυρκαγιά).

Καθορίζει τις προδιαγραφές για τον σεισμικό αρμό μεταξύ κτιρίων.

Ελεύθερο Ύψος & Καθαρός Όγκος

Προστίθεται νέα παράγραφος που επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την αλλαγή χρήσης σε νομίμως υφιστάμενα ειδικά κτίρια (π.χ. βιομηχανίες) χωρίς να απαιτείται η τήρηση ειδικών προδιαγραφών ύψους του νέου φορέα λειτουργίας, μετά από σύμφωνη γνώμη του.

– Τι ισχύει για Κλίμακες (σκάλες), Στηθαία και Φύτευση;

Για τις Κλίμακες οι Βασικοί Τύπο είναι:

– Τύπος I: Πλάτος $\geq 1.20\mu$ (Για συνάθροιση κοινού, υγεία).

– Τύπος II: Πλάτος $\geq 0.90\mu$ (Για κατοικίες, γραφεία).

– Τύπος III: Καμπύλες κλίμακες με ειδικές προδιαγραφές.

Οι τροποποιήσεις που γίνονται είναι:

Στα κτίρια Προσωρινής Διαμονής (Κατηγορία Β): Επιτρέπονται πλέον κλίμακες Τύπου III ως εσωτερικές κλίμακες μεμονωμένων διαμερισμάτων.

Στα κτίρια με χρήση Υγεία (Κατηγορία Ε): Διορθώνεται το ηλικιακό όριο για παιδιά (μικρότερης των πέντε ετών).

Αλλαγή Χρήσης: Καταργείται το όριο επιφάνειας (500m²) για τη μη υποχρεωτική αλλαγή κλιμάκων σε παλαιά κτίρια (προ του '89), εφόσον το πλάτος τους επαρκεί για τον νέο πληθυσμό.

– Τι ισχύει για τα στηθαία;

- Καθορίζεται ελάχιστο ύψος: 1.00μ.
- Είναι υποχρεωτικά σε εξώστες, δώματα, κλίμακες και δάπεδα με διαφορά στάθμης > 1.00μ.

– Τι αλλάζει στην Φύτευση Οικοπέδων;

Για τα κτίρια εκπαίδευσης, η επιφάνεια υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων (έως 50%) συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της υποχρεωτικής φύτευσης.

– Τι ισχύει για τον φυσικό φωτισμό;

- Υπάρχει η απαίτηση όλοι οι χώροι κύριας χρήσης να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό.
- Το συνολικό εμβαδόν των ανοιγμάτων πρέπει να είναι τουλάχιστον 10% του καθαρού εμβαδού του δαπέδου του χώρου.
- Είναι υποχρεωτικός ο άμεσος φωτισμός: Σε κατοικίες, υπνοδωμάτια ξενοδοχείων, αίθουσες διδασκαλίας, χώρους εστίασης, θαλάμους νοσηλείας.

– Τι ισχύει για τον φυσικό αερισμό;

- Υπάρχει απαίτηση όλοι οι χώροι κύριας χρήσης να έχουν επαρκή φυσικό αερισμό.
- Το εμβαδόν των ανοιγόμενων τμημάτων των κουφωμάτων πρέπει να είναι τουλάχιστον 5% του καθαρού εμβαδού του δαπέδου του χώρου.

- Εναλλακτικά επιτρέπεται τεχνητόςαερισμός σε ειδικά κτίρια (εκτός κατοικιών) κατόπιν μελέτης και βεβαίωσης αρμόδιου φορέα.

– Τι ισχύει για Ηχομόνωση – Ηχοπροστασία;

Για την προστασία των ενοίκων από θορύβους και την εξασφάλιση ακουστικής άνεσης υπάρχουν τρεις κατηγορίες Ακουστικής Άνεσης:

- Κατηγορία Α: Υψηλή
- Κατηγορία Β: Κανονική
- Κατηγορία Γ: Χαμηλή

Επίσης ορίζονται κριτήρια για αερόφερτο και κτυπογενή ήχο.

– Τι ισχύει για Τεχνικά Συστήματα – Πυροπροστασία & Υδραυλικές Εγκαταστάσεις;

– Πυροπροστασία & Προσβασιμότητα: Θέτουν το γενικό πλαίσιο και παραπέμπουν στους ειδικούς, ισχύοντες κανονισμούς για την Πυροπροστασία Κτιρίων και την εξυπηρέτηση ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων.

– Επικαιροποιείται η αναφορά στον ισχύοντα νόμο για την ενεργειακή απόδοση, τον ν. 4122/2013 (Κ.Εν.Α.Κ.). Απαιτείται η υποβολή όλων των Η/Μ μελετών που είναι απαραίτητες για την εκπόνηση της Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ).

– Εσωτερικές Υδραυλικές Εγκαταστάσεις: Γίνονται τεχνικές βελτιώσεις και διορθώσεις.

– Επικαιροποιείται η παραπομπή στις σχετικές Τεχνικές Οδηγίες του ΤΕΕ (ΤΟΤΕΕ) για ύδρευση, αποχέτευση και πυρόσβεση.

– Απαγορεύεται η ελεύθερη απορροή όμβριων από δώματα και

εξώστες.

– Καθορίζονται σαφείς προϋποθέσεις για τις δεξαμενές συλλογής όμβριων (στεγανότητα, αποστάσεις, υπερχείλιση).

– Τι ισχύει για τις εγκαταστάσεις Θέρμανσης και Κλιματισμού;

- Προστίθενται διατάξεις και γίνονται τροποποιήσεις για τα συστήματα και τις εγκαταστάσεις Θέρμανσης
- Για τα λεβητοστάσια επικαιροποιούνται οι ελάχιστες διαστάσεις, οι αποστάσεις ασφαλείας και τα απαιτούμενα ύψη ανάλογα με τη θερμική ισχύ (kW).
- Για τους καπνοδόχους, διευκρινίζονται οι απαιτήσεις για πιστοποίηση (CE) και ο τρόπος υπολογισμού (πρότυπα ΕΛΟΤ).
- Για τις δεξαμενές πετρελαίου, αναδιατυπώνονται οι κανόνες για την τοποθέτηση εντός λεβητοστασίου και τα απαιτούμενα εξαρτήματα (σωλήνας εξαερισμού, πλήρωσης, δείκτης στάθμης).
- Προστίθεται ολόκληρη ενότητα για τις Τοπικές Θερμάνσεις (τζάκια, θερμάστρες), θέτοντας απαιτήσεις για πιστοποίηση και ασφαλή εγκατάσταση.
- Για κλιματισμό – αερισμό, επικαιροποιούνται οι παραπομπές στις σχετικές ΤΟΤΕΕ και στα πρότυπα ΕΛΟΤ ΕΝ.

– Τι ισχύει για τους Ανελκυστήρες;

Διευκρινίζεται η υποχρέωση εγκατάστασης ανελκυστήρα σε νέα κτίρια κατοικίας που δεν διαθέτουν κοινόχρηστους χώρους, όταν όροφος έχει διαφορά στάθμης > 9μ. από το έδαφος προσπέλασης.

– Τι ισχύει για Ηλεκτρικές Εγκαταστάσεις, Αλεξικέραυνα και Γραμματοκιβώτια;

α) Εσωτερικές Ηλεκτρικές Εγκαταστάσεις:

- Υποσταθμοί: Επικαιροποιούνται οι κανόνες για την πρόβλεψη χώρου υποσταθμού ΔΕΔΔΗΕ. Ο υπολογισμός του όγκου του κτιρίου περιλαμβάνει πλέον και τις θέσεις στάθμευσης ηλεκτρικών οχημάτων (>4 θέσεις).
- Ιδιωτική Ηλεκτροπαραγωγή: Προστίθενται νέες παράγραφοι για την πρόβλεψη χώρων για Η/Ζ και συσσωρευτές (μπαταρίες), με απαιτήσεις πυροπροστασίας και εξαερισμού.
- Για τους Υποσταθμούς: Διαχωρίζονται σε Ιδιωτικούς Υ/Σ από Υ/Σ Δημόσιας Χρήσης και θέτοντας νέες τεχνικές προδιαγραφές.

β) Αλεξικέραυνα: Επικαιροποιούνται οι διατάξεις και γίνεται παραπομπή στα πρότυπα ΕΛΟΤ EN 60099 και ΕΛΟΤ EN 1412.

γ) Γραμματοκιβώτια: Επιτρέπεται η εγκατάσταση αυτοματοποιημένων ταχυδρομικών θυρίδων (postallockers) σε εύκολα προσβάσιμους χώρους.

Όλα τα άρθρα με σοβαρές μεταβολές

Υ.Α. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β΄ 6995/23.12.2025)

Στην κωδικοποίηση Ιουλίου 2026 ενσωματώθηκαν οι ακόλουθες ουσιώδεις μεταβολές του Κτιριοδομικού Κανονισμού:

1. Άρθρο 3 — Ταξινόμηση κατά χρήση

Εξειδικεύτηκε η ταξινόμηση των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, με ηλικιακό όριο τα παιδιά κάτω των πέντε ετών. Οδοντιατρεία και ιατρεία χωρίς νοσηλευτική κλίνη, μονάδα ισοτόπων, ακτινολογικό εργαστήριο ή εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας εντάσσονται πλέον στην κατηγορία των γραφείων, όπως και τα μικροβιολογικά εργαστήρια και τα εργαστήρια φυσικοθεραπείας. Παράλληλα, θεσπίστηκε ειδική ταξινόμηση των κέντρων δεδομένων: όσα έχουν ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής μικρότερη των 200 kW εντάσσονται στα γραφεία, ενώ όσα έχουν ισχύ ίση ή μεγαλύτερη των 200 kW εντάσσονται στη βιομηχανία - βιοτεχνία.

2. Άρθρο 7 — Ελεύθερα ύψη κατά την αλλαγή χρήσης

Προστέθηκε ειδική ρύθμιση για τα πραγματοποιούμενα ελεύθερα ύψη κατά την επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης νομίμως υφιστάμενων ειδικών κτιρίων. Για κτίρια των οποίων οι οικοδομικές άδειες καθόριζαν κύριες χρήσεις, εκτός κατοικίας, σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης, τα πραγματοποιούμενα ελεύθερα ύψη λαμβάνονται σύμφωνα με το άρθρο 7, κατά παρέκκλιση τυχόν προδιαγραφών του φορέα λειτουργίας και μετά την προβλεπόμενη σύμφωνη γνώμη.

3. Άρθρο 11 — Κλίμακες

Επικαιροποιήθηκαν οι απαιτήσεις για τις κλίμακες. Επιτρέπονται, υπό προϋποθέσεις, εσωτερικές κλίμακες τύπου III σε μεμονωμένα διαμερίσματα προσωρινής διαμονής, όταν χρησιμοποιούνται

αποκλειστικά από τους ενοίκους τους. Στα κτίρια υγείας και κοινωνικής πρόνοιας το ηλικιακό όριο διορθώθηκε στα παιδιά ηλικίας μικρότερης των πέντε ετών. Παράλληλα, καταργήθηκε το παλαιό όριο των 500 m² για τη διατήρηση της μορφής υφιστάμενων κλιμάκων κατά την επιτρεπόμενη αλλαγή χρήσης, εφόσον το πλάτος τους επαρκεί για τη διαφυγή του υπολογιζόμενου πληθυσμού.

4. Άρθρο 19 — Φύτευση οικοπέδων

Διευκρινίστηκε ότι, στα κτίρια εκπαίδευσης, η επιφάνεια μέχρι ποσοστού 50% που διατίθεται για υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της φύτευσης. Η υποχρέωση να παραμένουν χωρίς επίστρωση και να φυτεύονται τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 212 παρ. 2 περ. α' του Ν. 5306/2026.

5. Άρθρο 27 — Εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις

Επικαιροποιήθηκε ουσιαδώς το πλαίσιο των εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων, με αναφορές στις ισχύουσες TOTEE και στα πρότυπα ΕΛΟΤ. Προβλέφθηκε δυνατότητα άμεσης σύνδεσης αντλίας με το δίκτυο ύδρευσης υπό τις προϋποθέσεις του προτύπου ΕΛΟΤ EN 806-2, καταργήθηκε η παλαιά παρ. 3.17 και αναριθμήθηκε η παρ. 3.18. Συμπληρώθηκαν οι απαιτήσεις για την απορροή και τη συλλογή όμβριων, την υπερχειλίση των δεξαμενών προς τον τελικό αποδέκτη και την υγιεινή ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης.

6. Άρθρο 28 — Εγκαταστάσεις θέρμανσης

Το άρθρο για τις εγκαταστάσεις θέρμανσης αναμορφώθηκε και συμπληρώθηκε σε μεγάλη έκταση. Επικαιροποιήθηκαν οι απαιτήσεις για τα λεβητοστάσια, τις αποστάσεις και τα ελεύθερα ύψη, τις καπνοδόχους και τους καπναγωγούς, την αποθήκευση καυσίμων και την πυροπροστασία. Προστέθηκαν αναλυτικές διατάξεις για θερμικούς υποσταθμούς, σωληνώσεις και αεραγωγούς, συστήματα μετάδοσης της θερμότητας, αυτοματισμούς και εξοικονόμηση ενέργειας. Επίσης, προστέθηκε αυτοτελής ενότητα για τις τοπικές θερμάνσεις, τις φορητές και ενσωματωμένες συσκευές, τη σήμανση CE, την ασφάλεια και τις καπνοδόχους τους.

7. Άρθρο 30 — Ανελκυστήρες

Προστέθηκε ειδική πρόβλεψη για νέα κτίρια κατοικίας χωρίς κοινόχρηστους χώρους. Η εγκατάσταση ανελκυστήρα προσώπων καθίσταται υποχρεωτική όταν το δάπεδο ορόφου ή τμήματος ορόφου βρίσκεται σε διαφορά στάθμης μεγαλύτερη από 9 m από την οριστική επιφάνεια του περιβάλλοντος εδάφους στη θέση προσπέλασης. Για χώρο ενιαίας λειτουργίας που αναπτύσσεται σε περισσότερα επίπεδα και εξυπηρετείται με εσωτερική κλίμακα, ελέγχεται η στάθμη του δαπέδου εισόδου στον χώρο.

8. Άρθρο 31 — Εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις

Αναμορφώθηκαν ουσιαστικά οι απαιτήσεις για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις και τους υποσταθμούς. Επικαιροποιήθηκαν οι κανόνες ηλεκτροδότησης και οι χώροι μετρητών, καθώς και ο υπολογισμός του όγκου για την εξέταση ανάγκης εγκατάστασης υποσταθμού ΔΕΔΔΗΕ. Προστέθηκαν ειδικές απαιτήσεις για κτίρια με ίδια πηγή ηλεκτροπαραγωγής, για την πυροδιαμερισματοποίηση των αντίστοιχων χώρων και για τον

εξαερισμό χώρων συσσωρευτών. Παράλληλα, αναδιαμορφώθηκε συνολικά η ενότητα των ιδιωτικών και δημόσιας χρήσης υποσταθμών μέσης τάσης, με απαιτήσεις προσπέλασης, αποστάσεων, αερισμού, σήμανσης, πυροπροστασίας και ασφαλούς εγκατάστασης.

9. Άρθρο 33 — Γραμματοκιβώτια

Προστέθηκε νέα ρύθμιση για την τοποθέτηση αυτόματων μηχανημάτων παράδοσης ταχυδρομικών αντικειμένων (postal lockers). Οι χώροι τοποθέτησής τους πρέπει να είναι εύκολα προσβάσιμοι, να εξασφαλίζουν την εξυπηρέτηση των χρηστών και την ασφάλεια των μηχανημάτων, ενώ απαγορεύεται η προεξοχή τους από τη ρυμοτομική γραμμή.

iii. Περιεχόμενα

Έγκριση του νέου Κτιριοδομικού Κανονισμού με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ 3985/Β` 22.6.2023) και τροποποίηση της με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234(ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025) – Κωδικοποίηση - Με σχόλια – Ιούλιος 2026	0
i. Αφιέρωση	3
ii. Εισαγωγή	4
ii.2. Έννοια του όρου κωδικοποίηση	5
ii.3. Πρόλογος	6

Από τις 23 Δεκεμβρίου 2025 τέθηκαν σε εφαρμογή νέες διατάξεις που αφορούν το κτιριοδομικό κανονισμό των κτιρίων	6
Όλα τα άρθρα με σοβαρές μεταβολές	12
iii. Περιεχόμενα	16
A. Απόφαση Έγκριση του νέου Κτιριοδομικού Κανονισμού - Υ.Α.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360 ΦΕΚ/3985/Β'/22.06.2023– Κωδικοποίηση 1 ^η Έκδοση - Με σχόλια	27
1. Άρθρο 1	31
2. Άρθρο 2	35
Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026	40
Διευκρίνιση για τον ΝΟΚ.....	40
3. Άρθρο 3 - Ταξινόμηση κατά χρήση.....	41
Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026	51
4. Άρθρο 4: Πληθυσμός .. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Άρθρο 5: Ασφάλεια και αντοχή κτιρίων Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Άρθρο 6: Δόμηση κοντά σε ρέματα..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Άρθρο 7: Ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
7.2. Πραγματοποιούμενα ελεύθερα ύψη.. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	

7.2.1. Το πραγματοποιούμενο ελεύθερο ύψος χώρου κτιρίου
ισούται..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7.2.3. Προκειμένου για χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, **Σφάλμα!
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7.3. Χώροι που χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση του κοινού
(κατηγορία Γ)..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7.4. Αλλαγή χρήσης νομίμως υφιστάμενων ειδικών κτιρίων **Σφάλμα!
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7.5. Ερωτήματα - απορίες Συναδέλφων **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 8: Τοίχοι, ανοίγματα και κουφώματα..... **Σφάλμα! Δεν έχει
οριστεί σελιδοδείκτης.**

9.1. Τοίχοι..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

9.1.2.1. Κτιστοί τοίχοι: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

9.1.3. Στατική λειτουργία. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

9.2. Ανοίγματα - Κουφώματα..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

9.3. Ιδιότητες τοίχων και κουφωμάτων..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 9: Τοίχοι στα όρια των οικοπέδων - μεσότοιχοι –
περιφράγματα..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 10: Φυσικός φωτισμός και αερισμός 52

Άρθρο 11: Κλίμακες 60

Άρθρο 12: Κεκλιμένα επίπεδα κυκλοφορίας πεζών (ράμπες)
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 13: Στηθαία 9

Άρθρο 14: Χειρολισθήρες (κουπαστές)**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 15: Απομάκρυνση ομβρίων από εξώστες και δώματα
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 16: Εσωτερικές στοές.....**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

1.Σημείωση έκδοσης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

2. Απαγορεύεται οποιοδήποτε κλάδος εσωτερικής στοάς να είναι αδιέξοδος. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

3.Απαγορεύεται να φράζεται με οποιοδήποτε τρόπο (συμπεριλαμβανομένης και της πόρτας) ..**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

4. Το πλάτος εσωτερικής στοάς,.....**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

α. Να είναι τουλάχιστο 4 m **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

β. Το πλάτος της να είναι τουλάχιστο ίσο . **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

γ. Να αντιστοιχεί τουλάχιστο πλάτος **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5. Όταν εσωτερική στοά καταλήγει σε ελεύθερο σε προσπέλαση ακάλυπτο χώρο **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6. Τοπική διαπλάτυνση εσωτερικής στοάς **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7. Το ελάχιστο ελεύθερο ύψος εσωτερικής στοάς, **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

8. Σε περίπτωση επέκτασης ή δημιουργίας νέων κλάδων ... **Σφάλμα!**
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

9. Οι χώροι που έχουν όψη μόνο προς την εσωτερική στοά **Σφάλμα!**
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

10. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή η διαμόρφωση λειτουργικών και
διακοσμητικών κατασκευών..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί**
σελιδοδείκτης.

α. Εξασφαλίζεται σε όλο το μήκος της στοάς **Σφάλμα! Δεν έχει**
οριστεί σελιδοδείκτης.

β. Σε περίπτωση στοάς με απαιτούμενο πλάτος μεγαλύτερο των 4
m επιτρέπεται **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

γ. Σε όλο το μήκος της στοάς **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί**
σελιδοδείκτης.

11. Η παράγραφος 5)β του άρθρου 29 **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί**
σελιδοδείκτης.

12. Χώρος ο οποίος χαρακτηρίζεται υψηλού βαθμού κινδύνου
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

13. Καμία πόρτα προς εσωτερική στοά δεν επιτρέπεται να απέχει
περισσότερο από 60 m **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

14. Κάθε ένας από τους ακόλουθους χώρους, όταν έχει πόρτα προς
εσωτερική στοά, πρέπει να έχει και άλλη έξοδο ... **Σφάλμα! Δεν έχει**
οριστεί σελιδοδείκτης.

Άρθρο 17: Πλάτη παρόδιων στοών όπου δεν ορίζονται αριθμητικά
σε υφιστάμενα ρυμοτομικά σχέδια 12

Άρθρο 18: Άρθρο 18 – Προσπέλαση κτιρίων **Σφάλμα! Δεν έχει**
οριστεί σελιδοδείκτης.

Άρθρο 19: Φύτευση οικοπέδων 14

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026:	14
19.1. Ερωτήματα - απορίες Συναδέλφων	17
Άρθρο 20: Φυσικός φωτισμός.....	19
Άρθρο 21: Φυσικός αερισμός	25
Σημείωση:	29
Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026 – Ν. 5306/2026:	30
Άρθρο 22: Ηχομόνωση – ηχορύπανση Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
Άρθρο 23: Πεζοδρόμια Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
1. ΓΕΝΙΚΑ	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
2. ΥΠΟΧΡΕΟΙ	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3. ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ..	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ – ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΑΠΑΝΩΝ	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
5.Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Άρθρο 24: Πυροπροστασία	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026:	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Άρθρο 25 — Προσβασιμότητα	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

Άρθρο 26: Υποχρέωση υποβολής μελετών υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων ..**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026 **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 27: Εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

1. ΓΕΝΙΚΑ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΔΡΕΥΣΗΣ..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

3. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΛΥΜΑΤΩΝ Ή ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

4. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ ΜΕ ΝΕΡΟ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6. Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026 **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 28: Εγκαταστάσεις θέρμανσης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

1. ΓΕΝΙΚΑ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

3. Τοπικές Θερμάνσεις..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

4. Σημείωση έκδοσης: Το άρθρο 28 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε βάσει του άρθρου 8 της Υ.Α. οικ.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025). **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 29: Εγκατάσταση κλιματισμού – αερισμού **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

1. ΓΕΝΙΚΑ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

2. ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΑ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

3. ΣΩΛΗΝΩΣΕΙΣ - ΑΕΡΑΓΩΓΟΙ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

4. ΘΟΡΥΒΟΣ – ΚΡΑΔΑΣΜΟΙ **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5. Σημείωση έκδοσης: Το άρθρο 29 τροποποιήθηκε βάσει του άρθρου 9 της Υ.Α. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025), με αντικατάσταση των παρ. 1.3 και 1.6. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 30: Ανελκυστήρες . **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 31: Εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

1. Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις ισχυρών ρευμάτων . **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

2. Υποσταθμοί **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

3. Εγκαταστάσεις εσωτερικών δικτύων ηλεκτρονικών επικοινωνιών - ασθενών ρευμάτων **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

4. Σημείωση έκδοσης - Τροποποίηση του άρθρου 31 .. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 32: Αλεξικέραυνα . **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
Σημείωση έκδοσης - Τροποποίηση του άρθρου 32 **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 33: Γραμματοκιβώτια 30

Σημείωση έκδοσης:32

Άρθρο 34: Κιβώτια προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων 34

Σημείωση έκδοσης:34

Άρθρο 35: Πρότυπα - τεχνικές προδιαγραφές - πιστοποιητικά
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 36: Σχέση με άλλους κανονισμούς .**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 37: Μεταβατικές διατάξεις**Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 38: Καταργούμενες διατάξεις νομοθετικών διαταγμάτων
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Άρθρο 39: Ισχύς του κανονισμού 35

Β. Παράρτημα 1 - Υ.Α. οικ. 41020/819/2012 . Όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 53538 ΕΞ 2023 — ΦΕΚ Β΄ 7037/13.12.2023 και την ΚΥΑ 13328 ΕΞ 2024 — ΦΕΚ Β΄ 2535/29.04.2024.- Καθορισμός των τεχνικών προδιαγραφών για τα εσωτερικά δίκτυα ηλεκτρονικών επικοινωνιών..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Τεχνικός Κανονισμός Εσωτερικών Δικτύων
Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, Όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ
53538 ΕΞ 2023 — ΦΕΚ Β΄ 7037/13.12.2023, την ΚΥΑ 13328 ΕΞ 2024
— ΦΕΚ Β΄ 2535/29.04.2024. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

1. Εισαγωγή **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
2. Αντικείμενο και σκοπός **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
3. Πεδίο εφαρμογής **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
4. Ορισμοί **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

5. Βασικές απαιτήσεις κατασκευής **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

5.1 Υγιεινή και Ασφάλεια προσώπων και εγκαταστάσεων .. **Σφάλμα!
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5.2 Διασφάλιση του Απορρήτου των Επικοινωνιών **Σφάλμα! Δεν
έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5.3 Ακεραιότητα του δικτύου (integrity) ... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

5.4 Προσπελασιμότητα..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5.5 Επεκτασιμότητα..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5.6 Λειτουργικότητα (functionality) **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

5.7 Σήμανση **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

5.8 Ηλεκτρομαγνητική Συμβατότητα **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6. Γενικές απαιτήσεις εγκατάστασης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6.1 Συμμόρφωση προς τα Πρότυπα **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6.2 Επιλογή των υλικών ... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6.3 Καλωδιώσεις εξωτερικού χώρου..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

6.4 Απαγορεύσεις..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7. Περιεχόμενο μελέτης... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

7.2 Η μελέτη περιλαμβάνει:..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

8. Ενέργειες μετά την ολοκλήρωση της εγκατάστασης. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

9. Τεχνικές Απαιτήσεις..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Δ. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ Α - Εγκαταστάσεις πληροφορικής και επικοινωνιών **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.1. Υλοποίηση της εγκατάστασης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.2 Τηλεπικοινωνιακοί χώροι εισαγωγής.. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.2.1. Τηλεπικοινωνιακός χώρος εισαγωγής:..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.2.2. Κατώτερος χώρος εισαγωγής:..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.2.2. Ανώτερος χώρος εισαγωγής: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.2.4. Ενιαίος χώρος εισαγωγής: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.3 Φρεάτια **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.4 Σωληνώσεις και καλωδιαγωγοί (κανάλια διανομής) **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.4.1 Απαιτήσεις συμμόρφωσης με πρότυπα **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.4.2 Σωληνώσεις εισαγωγής **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.4.3 Σωληνώσεις **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.5 Καλωδιώσεις και εξαρτήματα τερματισμού **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.6 Κατανεμητές..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.7 Καταστολή υπερτάσεων **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.8 Γειώσεις και ισοδυναμικές συνδέσεις. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.9 Εγκαταστάσεις ασύρματης πρόσβασης και δορυφορικών
κεραίων **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.10 Εναέρριες καλωδιώσεις..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.11 Έλεγχοι **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.12 Εσωτερικές εγκαταστάσεις μεταγωγής και δρομολόγησης
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

A.13 Εγκαταστάσεις επικοινωνιών γραμμής ηλεκτρικής τροφοδοσίας
(Power Line Communications – PLC)..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης — Ιούλιος 2026: **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

E. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ Β - Εγκαταστάσεις ευρυεκπομπής και
επικοινωνιών..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.1 Υλοποίηση της εγκατάστασης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.2 Προσδιορισμός χώρου εγκατάστασης κεντρικού ... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

συγκροτήματος κεραιών λήψης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.3 Προσδιορισμός χώρου κεφαλής δικτύου, ενισχυτών κ.λπ.
κεντρικής εγκατάστασης.. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.4 Ελάχιστος αριθμός κεραιοδοτών ευρυεκπομπής ... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.5 Τεχνικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.5.1 Γενικά λειτουργικά χαρακτηριστικά του δικτύου **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.5.2 Χαρακτηριστικά του συστήματος λήψης..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.6 Σωληνώσεις και καλωδιαγωγοί (κανάλια)..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.7 Καλωδιώσεις και εξαρτήματα **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.8 Καταστολή υπερτάσεων **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.9 Γειώσεις και ισοδυναμικές συνδέσεις . **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.10 Εναέριες καλωδιώσεις **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

B.11 Έλεγχοι **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

ΣΤ. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ Γ - Εγκαταστάσεις αυτοματισμού, ελέγχου και επικοινωνιών..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.1 Πεδίο εφαρμογής..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.2 Σωληνώσεις και καλωδιαγωγοί **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.3 Καλωδιώσεις και εξαρτήματα **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.4 Καταστολή υπερτάσεων **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.5 Γειώσεις και ισοδυναμικές συνδέσεις . **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.6 Εναέριες καλωδιώσεις **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Γ.7 Έλεγχοι..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Ζ.ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ Δ..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Πίνακες Προτύπων και Συστάσεων που αναφέρονται στον παρόντα
Τεχνικό Κανονισμό **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Πίνακας 1 **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Πίνακας 2 - Πρότυπα που αφορούν στα τεχνικά χαρακτηριστικά
προδιαγραφής των υλικών που χρησιμοποιούνται στις
εγκαταστάσεις των ΕΔΗΕ. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Πίνακας 3 **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

Σημείωση έκδοσης - Ιούλιος 2026..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί
σελιδοδείκτης.**

v. Βιβλιογραφία..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

vi. Έργα του ιδίου **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

vii. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα 36

**Α. Απόφαση Έγκριση του νέου Κτιριοδομικού
Κανονισμού - Υ.Α.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360
ΦΕΚ/3985/Β'/22.06.2023- Κωδικοποίηση 1^η Έκδοση -
Με σχόλια**

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79) και ιδίως την παρ. 6 του άρθρου 28.

2. Τον ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167).

3. Τον ν. 4463/2017 «Μέτρα μείωσης του κόστους εγκατάστασης υψίρρυθμων ηλεκτρονικών επικοινωνιών - Εναρμόνιση της νομοθεσίας στην Οδηγία 2014/61/ΕΕ και άλλες διατάξεις» (Α' 42).

4. Τον ν. 4258/2014 Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις (Α' 94).

5. Το άρθρο 28 και την παρ. 11 του άρθρου 72 του ν. 4819/2021 «Ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη διαχείριση των αποβλήτων - Ενσωμάτωση των Οδηγιών 2018/851 και 2018/852 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Μαΐου 2018 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2008/98/ΕΚ περί αποβλήτων και της Οδηγίας 94/62/ΕΚ περί συσκευασιών και απορριμμάτων συσκευασιών, πλαίσιο

οργάνωσης του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης, διατάξεις για τα πλαστικά προϊόντα και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, χωροταξικές - πολεοδομικές, ενεργειακές και συναφείς επείγουσες ρυθμίσεις» (Α' 129, διόρθ. σφάλμ. Α' 171).

6.Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

7.Τον ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) - Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184).

8.Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.Ε.Ν.)» (Α' 160).

9.Το π.δ. 70/2023 «Διορισμός Υπουργών» (Α' 121).

10.Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/ 7.12.2022 απόφαση «Αντικατάσταση της υπ' αρ.52907/2009 υπουργικής απόφασης "Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών (Β' 2621)"» (Β' 6213).

11.Την υπό στοιχεία οικ. 140055/13.01.2017 κοινή υπουργική απόφαση «Τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του περιεχομένου του φακέλου οριοθέτησης κατ' εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ν. 4258/2014 - Διευκρινίσεις για την εφαρμογή της διαδικασίας οριοθέτησης» (Β' 428).

12.Την υπό στοιχεία οικ. 41020/819/2012 κοινή υπουργική απόφαση «Καθορισμός των τεχνικών προδιαγραφών για τα εσωτερικά δίκτυα ηλεκτρονικών επικοινωνιών και τροποποίηση του άρθρου 30 (εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις) του Κτιριοδομικού Κανονισμού» (Β' 2776).

13.Την υπό στοιχεία 39507/167/Φ.9.2/2016 κοινή υπουργική απόφαση «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην οδηγία 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Φεβρουαρίου 2014 για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες και τα κατασκευαστικά στοιχεία ασφάλειας για ανελκυστήρες.» (Β' 1047).

14.Την υπ' αρ. 101195/2021 απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων «Γενικές και ειδικές απαιτήσεις για τις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις» (Β' 4654).

15.Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζει:

Την έγκριση Κτιριοδομικού Κανονισμού, όπως αναδιαρθρώνεται στον ακόλουθο πίνακα σε πέντε ενότητες με επιμέρους άρθρα.

Ανά ενότητα περιέχονται υποχρεωτικοί νομοθετικοί κανόνες, οι οποίοι συμπληρώνονται από ή παραπέμπουν σε επιμέρους τεχνικούς κανονισμούς, εξειδικευμένες τεχνικές απαιτήσεις είτε άμεσα είτε με αναφορά σε ή με ενσωμάτωση περιεχομένου ενός προτύπου, μιας τεχνικής προδιαγραφής ή

και ενός κώδικα πρακτικής. Οι ισχύοντες Ειδικοί Κανονισμοί
κατασχύουν των γενικών διατάξεων του παρόντος κανονισμού.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Άρθρο 1

1.1.ΣΚΟΠΟΣ



Σκοπός του κανονισμού είναι η ρύθμιση της κατασκευής των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επί μέρους στοιχεία τους, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται και σε κανονικές συνθήκες συντήρησης του έργου, για μια οικονομικώς αποδεκτή διάρκεια ζωής, να ικανοποιούν τις παρακάτω απαιτήσεις:

-Βελτίωση της άνεσης, της υγείας και της ασφάλειας των ενοίκων και των περιοίκων.

-Βελτίωση της ποιότητας, της ασφάλειας, της αντοχής, της αισθητικής, της λειτουργικότητας και της προσβασιμότητας των κτιρίων.

-Προστασία του περιβάλλοντος.

-Εξοικονόμηση ενέργειας

-Διευκόλυνση και προώθηση της επιστημονικής έρευνας στο χώρο των κατασκευών.

-Αύξηση της παραγωγικότητας στον τομέα της κατασκευής των κτιρίων.

1.2.ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Κάθε κτίριο και δομικό έργο πρέπει να παρασκευάζεται έτσι, ώστε να εξασφαλίζει:

-Την άνετη και ασφαλή εργασία, κυκλοφορία και παραμονή όσων εργάζονται σε αυτό ή το επισκέπτονται ή κατοικούν σε τμήμα του, κατά τη διάρκεια της κατασκευής του.

-Την ασφάλεια των ομόρων και γειτονικών κτιρίων ή δομικών έργων καθώς και των ενοίκων τους, από κινδύνους ζημιών που προέρχονται από αυτό κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της λειτουργίας του.

-Την άνετη, ασφαλή και υγιεινή παραμονή ανθρώπων ή ζώων σ' αυτό.

-Την ασφαλή αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων σ' αυτό.

-Την ασφαλή λειτουργία μηχανημάτων και εξοπλισμού σ' αυτό.

-Την ασφαλή διέλευση του κοινού από τους κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους που συνορεύουν με αυτό.

-Την ασφαλή στάθμευση ή κυκλοφορία οχημάτων στους κοινόχρηστους χώρους που συνορεύουν με αυτό και στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

1.3.ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του παρόντος κανονισμού είναι η Υπηρεσία Δόμησης. Ο κανονισμός απευθύνεται στο σύνολο του τεχνικού κόσμου της χώρας και των υπηρεσιών που εμπλέκονται στην αδειοδότηση και κατασκευή των πάσης φύσης τεχνικών έργων.

1.4.ΕΚΤΑΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

α. Οι διατάξεις του παρόντος κανονισμού έχουν εφαρμογή σε όλες τις περιοχές και τους οικισμούς της χώρας, που βρίσκονται είτε εντός είτε εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων.

β. Κατ' εξαίρεση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 9, 10, 17 και 19 στις περιοχές που βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και του άρθρου 17 στους οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως.

1.4. Έκταση εφαρμογής

α. Οι διατάξεις του παρόντος κανονισμού έχουν εφαρμογή σε όλες τις περιοχές και τους οικισμούς της χώρας, που βρίσκονται είτε εντός είτε εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων.

β. Κατ' εξαίρεση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 9, 10, 17 και 19 στις περιοχές που βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων

σχεδίων πόλεως και του άρθρου 17 στους οικισμούς που δεν έχουν
εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως.

2. Άρθρο 2

Ορισμοί για την εφαρμογή του παρόντος



2. Άρθρο 2 - Ορισμοί

Κατά την εφαρμογή του παρόντος Κτιριοδομικού Κανονισμού ισχύουν οι κάτωθι ορισμοί:

Άμεσος φυσικός αερισμός χώρου: είναι ο φυσικός αερισμός που προέρχεται από ανοίγματα του χώρου, που επικοινωνούν αμέσως με το υπαίθρο ή με ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο, χωρίς την παρεμβολή άλλου κλειστού χώρου.

Άμεσος φυσικός φωτισμός χώρου: είναι ο φυσικός φωτισμός που προέρχεται από ανοίγματα του χώρου, που επικοινωνούν αμέσως με το υπαίθρο ή με ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο, χωρίς την παρεμβολή άλλου κλειστού χώρου.

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

Άτομο με αναπηρία/ΑμεΑ: είναι το άτομο με μακροχρόνιες σωματικές, πνευματικές, διανοητικές ή αισθητηριακές διαταραχές που κατά την αλληλεπίδρασή του με διάφορα εμπόδια, είναι δυνατόν να εμποδιστεί η πλήρης και αποτελεσματική συμμετοχή του στην κοινωνία σε ίση βάση με τους άλλους πολίτες.

Δομικό έργο: είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.

Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

Έμμεσος φυσικός αερισμός χώρου: είναι ο φυσικός αερισμός που προέρχεται από ανοίγματα προς άλλο χώρο του κτιρίου ή από διατάξεις φυσικού ελκυσμού.

Έμμεσος φυσικός φωτισμός χώρου: είναι ο φυσικός φωτισμός που φτάνει στο χώρο μέσω άλλου κλειστού χώρου του κτιρίου που έχει άμεσο φυσικό φωτισμό.

Εμποδιζόμενο άτομο: είναι εκτός από τα άτομα με αναπηρία και οι ηλικιωμένοι, τα μικρά παιδιά κάτω των 5 ετών, οι γυναίκες στα τελευταία στάδια εγκυμοσύνης, τα άτομα που πάσχουν από αρθρίτιδα, άσθμα και καρδιακά προβλήματα, τα άτομα που είναι εθισμένα σε ουσίες, τα άτομα που πάσχουν από μερική ή ολική απώλεια δυνατότητας επικοινωνίας, τα άτομα σε πανικό, κ.λπ.

Κέλυφος: είναι το σύνολο των δομικών στοιχείων και λειτουργικών εξαρτημάτων, το οποίο αποτελεί το φυσικό όριο μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού περιβλήματος ενός δομικού έργου και διαμορφώνεται έτσι ώστε να εξασφαλίζονται συνθήκες άνεσης για τους χρήστες στο εσωτερικό τους.

Μικτό ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το ανώτατο σημείο του τελειωμένου δαπέδου ή επικάλυψης δώματος πάνω από την οροφή του.

Όδευση: είναι η συντομότερη, συνεχής και χωρίς εμπόδια πορεία που ακολουθεί ένα άτομο για τη μετάβασή του από ένα σημείο σε ένα άλλο.

Όδευση διαφυγής: είναι η συνεχής και χωρίς εμπόδια πορεία για τη διαφυγή από οποιοδήποτε σημείο ενός κτιρίου προς ασφαλή, υπαίθριο συνήθως χώρο, σε περίπτωση πυρκαγιάς.

Πεζοδρόμιο ορίζεται το υπερυψωμένο ή μη έρεισμα αστικής οδού, που προορίζεται για τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών και των εμποδιζόμενων ατόμων.

Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στο δομικό έργο.

Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ρέμα: είναι οι φυσικές ή διευθετημένες διαμορφώσεις της επιφάνειας του εδάφους που είναι κύριοι αποδέκτες των υδάτων της επιφανειακής απορροής και διασφαλίζουν τη διόδευσή τους προς άλλους υδάτινους αποδέκτες σε χαμηλότερες στάθμες. Στην έννοια του υδατορέματος δεν περιλαμβάνονται τα εγγειοβελτιωτικά έργα, όπως αρδευτικές και αποστραγγιστικές τάφροι.

Τεχνητός αερισμός του κτιρίου ή χώρου: είναι ο αερισμός που προέρχεται από μηχανικές εγκαταστάσεις.

Φυσικός αερισμός κτιρίου ή χώρου: είναι ο αερισμός που προέρχεται από τα ανοίγματά του ή από διατάξεις φυσικού ελκυσμού χωρίς τη χρήση μηχανικών εγκαταστάσεων.

Φυσικός φωτισμός: είναι ο φωτισμός που προέρχεται από τον ήλιο.

Φύτευση: είναι οι χώροι πρασίνου των οικοπέδων/γηπέδων και των κτιρίων.

Χώροι κύριας και βοηθητικής χρήσης των κτιρίων.

Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα

υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του ΝΟΚ ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 m.

Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων. Το ελεύθερο ύψος των χώρων βοηθητικής χρήσης είναι τουλάχιστον 2,20 m.

Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι μεταξύ άλλων οι ακόλουθοι:

οι χώροι των εγκαταστάσεων άθλησης, όπως είναι τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες, και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, που κατασκευάζονται στα κτίρια με χρήση προσωρινή διαμονή, όπως ορίζονται στο άρθρο 3, παρ. 1B της παρούσας.

οι χώροι φυλακίων, σε κτίρια (όπως ενδεικτικά αναφέρονται Υπουργεία, δικαστικά μέγαρα, σωφρονιστικά καταστήματα, κτίρια ξένων διπλωματικών αποστολών και διεθνών οργανισμών, κ.ά.) για τα οποία επιβάλλεται η λήψη ιδιαίτερων μέτρων υψηλού βαθμού ασφαλείας, όπως προβλέπονται από τους ειδικούς κανονισμούς και προδιαγραφές που ισχύουν, για τον έλεγχο του κτιρίου και των εγκαταστάσεων των δικτύων εξυπηρέτησής του, μετά από πρόταση του αρμόδιου για τη λειτουργία του κτιρίου φορέα.

Χώρος υψηλού βαθμού κινδύνου: είναι χώρος κτιρίου ή δομικού έργου, τα περιεχόμενα του οποίου παρουσιάζουν μεγάλη αναφλεξιμότητα, ταχύτητα επιφανειακής εξάπλωσης της φλόγας

και έκλυση θερμότητας ή παράγουν πολλά τοξικά καυσαέρια ή έχουν κίνδυνο έκρηξης.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026

Το άρθρο 2 παρατίθεται ολόκληρο σύμφωνα με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ Β΄ 3985/22.06.2023) και αντικαθιστά το παλαιό κείμενο που βασιζόταν στον καταργημένο Κτιριοδομικό Κανονισμό του 1989. Περιλαμβάνει είκοσι τρεις (23) ορισμούς. Το άρθρο 2 δεν τροποποιήθηκε με την Υ.Α. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β΄ 6995/23.12.2025).

Διευκρίνιση για τον ΝΟΚ

Η αναφορά στον ΝΟΚ νοείται ως αναφορά στον ν. 4067/2012, όπως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις του ν. 5306/2026.

3. Άρθρο 3 - Ταξινόμηση κατά χρήση



1. Τα κτίρια ή τα τμήματά τους και τα δομικά έργα ταξινομούνται σύμφωνα με τη χρήση τους στις ακόλουθες κατηγορίες:

A. Κατοικία

B. Προσωρινή διαμονή.

Γ. Συνάθροιση κοινού.

Δ. Εκπαίδευση.

Ε. Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια.

Ζ. Σωφρονισμός

Η. Εμπόριο

Θ. Γραφεία

Ι. Βιομηχανία - Βιοτεχνία

Κ. Αποθήκευση

Λ. Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.

Μ. Λοιπές χρήσεις.

1.Α. ΚΑΤΟΙΚΙΑ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για να παρέχουν στους ενοίκους τους χώρους κατάλληλους τουλάχιστο για ύπνο και σωματική υγιεινή και καθαριότητα, όπου οι ένοικοί τους διαμένουν μόνιμα ή εποχιακά.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα κτίρια τριών ή περισσότερων διαμερισμάτων.

Οι μονοκατοικίες

Οι διπλοκατοικίες.

Τα κοινόβια.

1.Β. ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΜΟΝΗ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για να παρέχουν στους ενοίκους τους κατάλληλους χώρους για ύπνο και σωματική υγιεινή και

καθαριότητα, εφόσον δεν περιλαμβάνονται στις κατηγορίες κατοικίας, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και σωφρονισμού.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα ξενοδοχεία

Οι ξενώνες

Τα οικοτροφεία και οι κοιτώνες για υγιή άτομα ηλικίας έξι ετών ή μεγαλύτερης.

1.Γ. ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗ ΚΟΙΝΟΥ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα ή υπαίθριοι χώροι που περιορίζονται από δομικά στοιχεία, χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση πενήντα τουλάχιστον ατόμων για κοινωνικές, οικονομικές, θρησκευτικές, επιστημονικές, εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές ή αθλητικές εκδηλώσεις και δραστηριότητες, καθώς επίσης και για αναμονή συγκοινωνιακών μέσων.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν, μεταξύ άλλων και:

Οι χώροι συνεδρίων

Οι μεγάλες αίθουσες διδασκαλίας.

Οι χώροι εκθέσεων.

Τα μουσεία

Οι χώροι συναυλιών

Οι αίθουσες δικαστηρίων

Οι ναοί

Οι χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων.

Συγκεκριμένα στους χώρους αθλητικών συγκεντρώσεων οι αμιγώς αθλητικές δραστηριότητες πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το ποσοστό 65% των εγκαταστάσεων. Στο υπόλοιπο ποσοστό μπορεί να περιλαμβάνονται συνοδές χρήσεις των αθλητικών δραστηριοτήτων με τους αντίστοιχους κλειστούς διαδρόμους (π.χ. χώροι ΜΜΕ, χώροι αναψυχής και εστίασης της αθλητικής ομάδας, χώροι εκπαίδευσης, αθλητικοί ξενώνες, παιδότοπος, εκθεσιακοί χώροι κ.λπ.), καθώς και εμπορικές δραστηριότητες με τους αντίστοιχους κλειστούς διαδρόμους (π.χ. cafe, εστιατόρια, μαγειρεία, μπουτίκ αθλητικών ειδών, εμπορικά καταστήματα, συνεδριακό κέντρο, πολυκινηματογράφος, χώρος ψυχαγωγίας και αναψυχής κ.λπ.). Τόσο οι συνοδές χρήσεις όσο και οι εμπορικές δραστηριότητες δεν μπορούν να υπερβαίνουν το ήμισυ του υπόλοιπου αυτού ποσοστού.

Τα στέγαστρα των γηπέδων θεωρούνται εξοπλισμός, εφόσον δεν δημιουργείται κλειστός χώρος κάτω από αυτά και ως εκ τούτου δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

Τα θέατρα

Οι κινηματογράφοι.

Τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφεενεία.

Τα κέντρα διασκέδασης.

Οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων.

Οι αίθουσες αναμονής επιβατών.

Οι τράπεζες μικτού εμβαδού τουλάχιστον 70 m².

1.Δ. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση έξι μέχρι 49 ατόμων για διδασκαλία.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα κτίρια της τριτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας υποχρεωτικής εκπαίδευσης.

Τα φροντιστήρια.

Τα νηπιαγωγεία.

1.Ε. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για ιατρική πρόληψη, διάγνωση ή και θεραπεία, για περίθαλψη ατόμων ηλικιωμένων ή ασθενών ή μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας, για ύπνο και σωματική υγιεινή βρεφών και παιδιών ηλικίας μικρότερης των πέντε ετών.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα νοσοκομεία

Οι κλινικές

Τα αγροτικά ιατρεία

Οι υγειονομικοί σταθμοί

Τα κέντρα υγείας

Τα ψυχιατρεία

Τα ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες

Τα ιδρύματα χρονίως πασχόντων

Οι οίκοι ευγηρίας

Τα βρεφοκομεία, βρεφικοί σταθμοί, παιδικοί σταθμοί

Τα οικοτροφεία παιδιών ηλικίας μικρότερης των πέντε ετών

Τα ιατρεία

Κατ' εξαίρεση, τα οδοντιατρεία και τα ιατρεία που δεν διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη ούτε μονάδα εφαρμογής ισοτόπων ούτε ακτινολογικό εργαστήριο ούτε εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας ανήκουν στην κατηγορία Θ Γραφείων. Στην ίδια κατηγορία ανήκουν επίσης τα μικροβιολογικά εργαστήρια και τα εργαστήρια φυσικοθεραπείας.

1.2. ΣΩΦΡΟΝΙΣΜΟΣ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για κράτηση, σωφρονισμό ή έκτιση ποινών.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα κρατητήρια

Τα αναμορφωτήρια

Οι φυλακές

1.Η. ΕΜΠΟΡΙΟ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για την έκθεση ή και πώληση εμπορευμάτων, την περιποίηση ή καλλωπισμό ατόμων, την επιδιόρθωση ή άλλη επεξεργασία αγαθών, που δεν περιλαμβάνονται στην κατηγορία της βιομηχανίας - βιοτεχνίας.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα εμπορικά κέντρα

Οι αγορές και υπεραγορές

Τα καταστήματα

Τα φαρμακεία

Τα κουρέια και κομμωτήρια

Τα ινστιτούτα γυμναστικής

Τα μικρά καταστήματα επιδιόρθωσης ρούχων και υποδημάτων

1.Θ. ΓΡΑΦΕΙΑ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων χρησιμοποιούνται για πνευματικές ή διοικητικές δραστηριότητες δημόσιες ή ιδιωτικές ή για επιχειρηματικές δραστηριότητες, εφόσον δεν περιλαμβάνονται στην κατηγορία εμπορίου.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα γραφεία δημόσιων υπηρεσιών

Τα γραφεία τοπικής αυτοδιοίκησης

Οι βιβλιοθήκες

Τα γραφεία επιχειρήσεων

Τα γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών

Οι τράπεζες μικτού εμβαδού μικρότερου των 70 m²

Τα Κέντρα δεδομένων με ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής μικρότερη των διακοσίων (200) kW.

1.1. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα στεγάζουν βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια, παρασκευαστήρια, υπηρεσίες με σημαντικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Τα εργοστάσια

Τα διυλιστήρια

Οι σταθμοί παραγωγής ενέργειας

Οι βιοτεχνικές εγκαταστάσεις

Τα συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων.

Τα βαφεία

Τα ξυλουργεία

Τα εργαστήρια ερευνών και εκπαίδευσης

Τα παρασκευαστήρια τροφίμων

Τα καθαριστήρια

Τα σιδερωτήρια

Τα οργανωμένα πλυντήρια ρούχων

Τα αυτοτελή κέντρα μηχανογράφησης.

Τα κέντρα δεδομένων με ηλεκτρική ισχύ εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής ίση ή μεγαλύτερη των διακοσίων (200) kW, ανεξαρτήτως εάν πρόκειται για αυτοτελή κτίρια κύριας χρήσης κέντρου δεδομένων, για τμήματα κτιρίων μικτής χρήσης ή για συνοδούς χώρους (συμπληρωματικής χρήσης) που εξυπηρετούν κτίρια άλλης δραστηριότητας.

1.Κ. ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ:

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για αποθήκευση αγαθών, φύλαξη αντικειμένων ή στέγαση ζώων.

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν μεταξύ άλλων και:

Οι γενικές αποθήκες

Οι αγροτικές αποθήκες

Τα λιμενικά υπόστεγα

Οι αποθήκες καταστημάτων

Οι αποθήκες μουσείων

Οι στάβλοι, τα βουστάσια, τα χοιροστάσια, τα ορνιθοτροφεία

**1.Λ. ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΥΓΡΩΝ
ΚΑΥΣΙΜΩΝ:**

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για τη στάθμευση αυτοκινήτων, δίκυκλων ή τρίκυκλων ή για πρατήρια υγρών καυσίμων, ή για πλυντήρια αυτοκινήτων.

1.Μ. ΛΟΙΠΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ:

1. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα έχουν τέτοια χρήση, ώστε να μην μπορούν να ταξινομηθούν σε καμία από τις προηγούμενες κατηγορίες.

2. Η χρήση δεν αναφέρεται σε συγκροτήματα κτιρίων ή δομικών έργων και επομένως στα συγκροτήματα όπου τα επιμέρους κτίρια ή δομικά έργα απέχουν μεταξύ τους, το κάθε ένα κτίριο ή δομικό έργο χαρακτηρίζεται από τη χρήση του, ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις που συνδέονται μεταξύ τους με γέφυρα ή διάδρομο υπέργειο ή υπόγειο. Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση. Και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς. Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να

συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο περισσότερες της μιας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύριας χρήσης, τότε το κτίριο μπορεί να χαρακτηριστεί συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026

Το άρθρο 3 παρατίθεται ολόκληρο, όπως ισχύει.

Οι παρ. 1.Ε, 1.Θ και 1.Ι τροποποιήθηκαν και αναδιατυπώθηκαν βάσει των παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 1 της Υ.Α. οικ.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025).

Ειδικότερα, εξειδικεύτηκε η ταξινόμηση των υπηρεσιών υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, ενώ προστέθηκαν τα κέντρα δεδομένων στην κατηγορία Θ όταν η ηλεκτρική ισχύς του εξοπλισμού τεχνολογιών πληροφορικής είναι μικρότερη των 200 kW και στην κατηγορία Ι όταν είναι ίση ή μεγαλύτερη των 200 kW.

Οι λοιπές διατάξεις του άρθρου παραμένουν σύμφωνα με την Υ.Α.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ Β' 3985/22.06.2023).

Άρθρο 10: Φυσικός φωτισμός και αερισμός



10.1. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων και δομικών έργων

πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό άμεσο ή έμμεσο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

10.2. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων και δομικών έργων

να μην έχουν φυσικό φωτισμό, όταν ο φυσικός φωτισμός δεν εξυπηρετεί τη λειτουργία τους, όπως αυτό προκύπτει από βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

10.3. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης

των ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό αερισμό, όταν έχουν τεχνητό αερισμό που είναι επαρκής, όπως αποδεικνύεται από πλήρη σχετική μελέτη και βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

1.3. Για τα ειδικά κτίρια που δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας στη θέση των παραπάνω βεβαιώσεων εκδίδεται σχετική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

1.4. Η απαίτηση φυσικού αερισμού για τους χώρους κύριας χρήσης των κατοικιών ισχύει, έστω και αν υπάρχει εγκατάσταση τεχνητού αερισμού.

2. Οποσδήποτε άμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό πρέπει να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης των κατοικιών και τα υπνοδωμάτια των κτιρίων προσωρινής διαμονής.

Επίσης άμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό πρέπει να έχουν και οι εξής χώροι εφόσον δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού και αερισμού κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου:

- οι αίθουσες διδασκαλίας, με εξαίρεση τα αμφιθέατρα
- οι χώροι άθλησης
τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφεενεία και κάθε άλλος χώρος όπου σερβίρεται φαγητό ή φαγώσιμα
- παρασκευάσματα ή ποτά
οι θάλαμοι νοσηλείας ή περίθαλψης και οι χώροι διημέρευσης
- των κτιρίων υγείας και κοινωνικής πρόνοιας
- τα εργαστήρια όλων των κτιρίων

- οι αίθουσες διαμονής υπόδικων ή κατάδικων στα κτίρια
 - σωφρονισμού
 - τα γραφεία όλων των κτιρίων, εκτός αν πρόκειται για ενιαίους ορόφους με χρήση γραφείων σε ελεύθερη διάταξη οπότε επιτρέπεται ο έμμεσος Φυσικός φωτισμός και
 - αερισμός
 - τα μαγειρεία
 - τα φαρμακεία
- τα αναγνωστήρια των βιβλιοθηκών
- οι κύριοι χώροι εργασίας των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών
 - οι χώροι ανάπαυσης προσωπικού όλων των κτιρίων.

3. Έμμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό επιτρέπεται να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων, που δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού και αερισμού, κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, και δεν αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου εκτός αν απαιτηθεί άμεσος Φυσικός φωτισμός και αερισμός από το φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

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

4.2. Χώροι του οικοπέδου που για οποιαδήποτε 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 $a=3,00+0,10$ m κάθετα προς το άνοιγμα και 2,50 m παράλληλα προς το άνοιγμα.

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

Για τον υπολογισμό της απόστασης $a=3,00+0,10$ m λαμβάνεται η κατακόρυφη απόσταση από το κατώτατο σημείο του ανοίγματος μέχρι το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.

4.3. Σε περίπτωση που από γενικές διατάξεις (άρθρα 9 και 14 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού κ.λπ.) ή ειδικές διατάξεις ορίζεται απόσταση Δ μικρότερη της απόστασης, για τις ανάγκες του φωτισμού και αερισμού λαμβάνεται η απόσταση Δ .

4.4. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έχουν αναγερθεί με προϋσχύουσες διατάξεις, όπου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 23 του νόμου 1577/1985 όπως αυτές ισχύουν.

5. Επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

5.1.1. Ο φωτισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού, είτε σε

πλευρά, ημιυπαίθριου χώρου, που είναι ανοιχτή σε ένα από τους χώρους αυτούς.

5.1.2. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 10% του καθαρού εμβαδού του χώρου.

5.2. Επιπλέον από τις απαιτήσεις της υποπαραγράφου 5.1.1, στην περίπτωση που χώρος φωτίζεται από άνοιγμα ή ανοίγματα που βλέπουν **προς ημιυπαίθριο χώρο ή που βρίσκονται κάτω από εξώστη ή προστέγασμα** θεωρείται ότι έχει επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό όταν το εμβαδόν των παρακάτω επιφανειών **δεν υπολείπεται το καθένα χωριστά του 10% του αθροίσματος των εμβαδών του δαπέδου του φωτιζόμενου χώρου και της οροφής του ημιυπαίθριου χώρου, εξώστη ή προστεγάσματος** που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο:

α) Του ελεύθερου από δομικά στοιχεία τμήματος της ανοιχτής πλευράς του ημιυπαίθριου χώρου που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

β) Του ελεύθερου από δομικά στοιχεία κατακόρυφου επιπέδου, κάτω από τον εξώστη ή προστέγασμα που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

γ) Του ανοίγματος του φωτιζόμενου χώρου.

5.3. Στις περιπτώσεις της υποπαραγράφου 5.2 όταν υπάρχει δοκός ή άλλη κρέμαση στην ημιυπαίθριο χώρο ή εξώστη ή προστέγασμα, παράλληλη προς τον τοίχο που έχει τα ανοίγματα, μετρίεται το ελεύθερο ύψος κάτω από το κατώτερο σημείο της δοκού ή κρέμασης.

6. Επαρκή έμμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

6.1. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα ή με υαλοπίνακες προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν **επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων δεν υπολείπεται των 15% του καθαρού εμβαδού του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.**

6.2. Οι χώροι που φωτίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου άλλα το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 10% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που φωτίζεται άμεσα και του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

7. Επαρκή άμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

7.1. Ο αερισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου, που έχουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού, είτε σε ημιυπαίθριο χώρο, ανοιχτό σε έναν από τους παραπάνω χώρους.

7.2. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών **δεν υπολείπεται του 5% του καθαρού εμβαδού του χώρου.** Για τον υπολογισμό του εμβαδού των ανοιγμάτων μετρώνται μόνο τα ελεύθερα ανοίγματα των ανοιγόμενων τμημάτων των κουφωμάτων στο σύνολό τους, με την προϋπόθεση ότι το ανώτατο σημείο τους

βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 m από το δάπεδο του χώρου.

Εξωτερικές πόρτες προσιτές από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού που παραμένουν συνήθως κλειστές για λόγους ασφάλειας δεν προσμετρώνται.

Προσμετρώνται όμως τυχόν **ανοίγματα παραθύρων πάνω σε αυτές τις πόρτες**, που μπορούν να παραμένουν ανοικτά όταν οι πόρτες είναι κλειστές, εφόσον το ανώτατο σημείο αυτών των παραθύρων βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 m από το δάπεδο του χώρου.

8. Επαρκή έμμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

8.1. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν άμεσο φυσικό αερισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων, που το ανώτατο σημείο τους **βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 m από το δάπεδο του χώρου, δεν υπολείπεται του 7% του χώρου που αερίζεται έμμεσα.**

8.2. Οι χώροι που αερίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 7 του παρόντος άρθρου, **αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 5% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που αερίζεται άμεσα και του χώρου που αερίζεται έμμεσα.**

9. Τα κλιμακοστάσια, εφόσον δεν είναι ανοικτά πρέπει να έχουν **άμεσο** φυσικό φωτισμό.

Δεν ισχύουν όμως για τα κλιμακοστάσια οι απαιτήσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου. **Απαιτείται ανά όροφο ένα άνοιγμα με υαλοπίνακα εμβαδού τουλάχιστον 0,50 m² προς κοινόχρηστο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού, είτε σε ημιυπαίθριο χώρο ανοιχτό προς τους παραπάνω χώρους.**

Για τον αερισμό των κλιμακοστασίων απαιτείται άνοιγμα προς τους παραπάνω χώρους με ανοιγόμενο κούφωμα ή χωρίς κούφωμα. Το άνοιγμα αυτό πρέπει να βρίσκεται είτε στην οροφή του κλιμακοστασίου είτε σε θέση του τοίχου που να μην απέχει περισσότερο του 1 m από την οροφή του κλιμακοστασίου και να έχει εμβαδόν τουλάχιστο 0,20 του m².

10. Στους χώρους υγιεινής σε περίπτωση που δεν εγκαθίσταται τεχνητός αερισμός πρέπει να εξασφαλίζεται άμεσος φυσικός αερισμός σύμφωνα με τις παραγράφους 7 και 8 του παρόντος άρθρου.

11. Στους παραδοσιακούς οικισμούς μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου επιτρέπονται ανοίγματα φυσικού φωτισμού και αερισμού διαφορετικά από αυτά που προκύπτουν κατ' εφαρμογή των παραγράφων 5 και 7 του παρόντος άρθρου, έτσι ώστε να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του οικισμού.

Το άρθρο διαμορφώνεται, όπως αντικαταστήθηκε με την παράγραφο 6 του άρθρου μόνου της υπ' αριθμόν 49977/3068/1989 απόφασης (ΦΕΚ 535/Β/1989).

Άρθρο 11: Κλίμακες



1. Οι κλίμακες των κτιρίων και δομικών έργων πρέπει να κατασκευάζονται (αριθμός μορφή, θέση και πλάτος) έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η άνετη κυκλοφορία ατόμων και η μεταφορά αντικειμένων σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, καθώς και η ασφαλής διαφυγή των ατόμων σε περίπτωση κινδύνου.

4.2.

Στα κτίρια ή τμήματά τους με χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β), σωφρονισμού (κατηγορία Ζ), εμπορίου (κατηγορία Η), γραφείων (κατηγορία Θ), βιομηχανίας - βιοτεχνίας (κατηγορία Ι), αποθήκευσης (κατηγορία Κ) και στάθμευσης αυτοκινήτων (κατηγορία Λ) οι κλίμακές τους επιτρέπονται να είναι τύπου Ι, ΙΙ.

Κατ' εξαίρεση, στα κτίρια ή τμήματά τους με χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β) επιτρέπονται κλίμακες τύπου ΙΙΙ όταν αυτές είναι εσωτερικές κλίμακες

μεμονωμένων διαμερισμάτων και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τους ενοίκους των διαμερισμάτων αυτών.

4.3.

Στα κτίρια με χρήση υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (κατηγορία Ε), οι κλίμακές τους πρέπει να είναι τύπου Ι.

Κατ' εξαίρεση στα κτίρια αυτά επιτρέπονται σκάλες τύπου ΙΙ ή ΙΙΙ, όταν οι θέσεις τους είναι τέτοιες, ώστε να μην χρησιμοποιούνται ούτε σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας ούτε σε περίπτωση κινδύνου από ασθενείς ή από άτομα μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας ή από περιθαλπόμενα άτομα ή παιδιά ηλικίας μικρότερης των πέντε ετών.

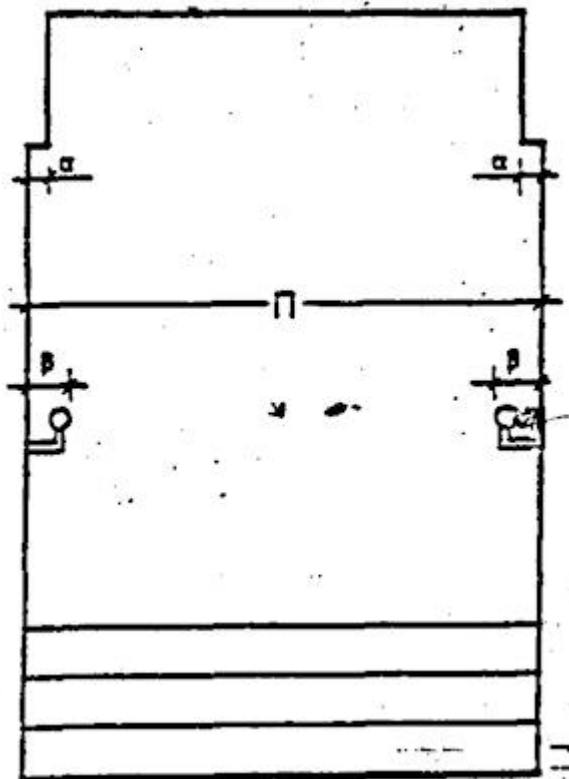
4.6.

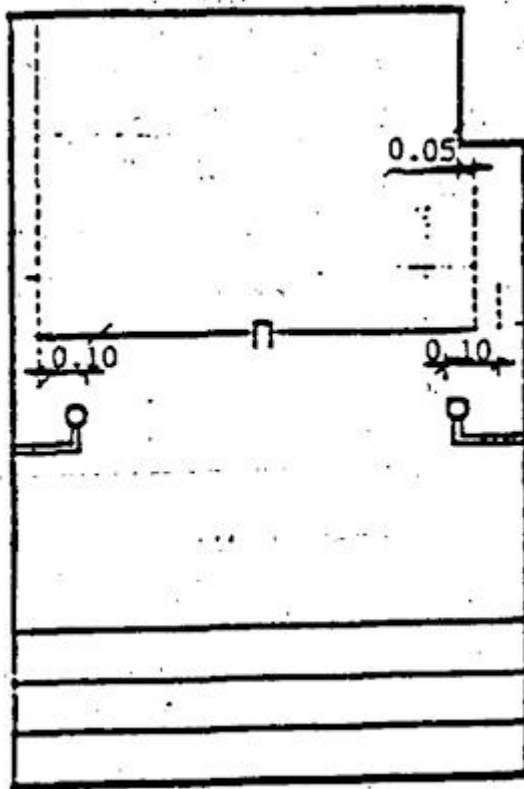
Δεν επιβάλλεται η αλλαγή της μορφής κλιμάκων, σε περίπτωση επιτρεπόμενης αλλαγής χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών, ανεγερθέντων προ της ισχύος της υπ' αρ. 3046/304/1989 (Α' 59) υπουργικής απόφασης, εφόσον το πλάτος τους επαρκεί για τη διαφυγή του πληθυσμού, όπως αυτός υπολογίζεται κατά τον χρόνο αλλαγής της χρήσης.

Σημείωση έκδοσης

Οι παρ. 4.2, 4.3 και 6 αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 3 της Υ.Α. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025). Οι υπόλοιπες παράγραφοι του άρθρου 11 δεν μεταβάλλονται και δεν επαναλαμβάνονται.

Τα αναφερόμενα ελεύθερα πλάτη είναι πλάτη ελεύθερα από κάθε εμπόδιο, εκτός από κουπαστές που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,10 m και εκτός από προεξοχές δοκών σε τοίχους που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,05 m (βλέπε σχήμα 1).





Σχήμα 1: Σαν ελεύθερο πλάτος λαμβάνεται το Π όταν $\alpha \leq 0.05$ m και $\beta \leq 0.10$ m διαφορετικά αφαιρούνται προεξοχές μέχρι 0.05 m από δοκό και μέχρι 0.10 m από κουπαστή.

Η κλίμακα αυτή χρησιμοποιείται και σε περίπτωση κινδύνου και συνυπολογίζεται στο σύνολο των κλιμάκων που απαιτούνται για την ασφαλή διαφυγή ατόμων σε περίπτωση κινδύνου.

Τυχόν μικρότερα ελεύθερα πλάτη που απαιτούνται κατ' εφαρμογή των επόμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου, δεν εφαρμόζονται σε αυτή την κλίμακα του κτιρίου.

3. Για την ασφαλή διαφυγή των ατόμων σε περίπτωση κινδύνου, οι κλίμακες κατασκευάζονται (αριθμός, μορφή, θέση και πλάτος) όπως προκύπτει από τον κανονισμό Πυροπροστασίας κτιρίων που καλύπτει και τις απαιτήσεις διαφυγής σε περίπτωση σεισμού.

4. Όλες οι Κλίμακες πρέπει να είναι μόνιμης κατασκευής και να ανήκουν σε ένα από τους παρακάτω τύπους I, II και III, τα χαρακτηριστικά στοιχεία που καθορίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ
ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 4
ΤΥΠΟΣ Ι

ΤΥΠΟΣ ΙΙ
0,90 μ.

ΤΥΠΟΣ ΙΙΙ
1,10 μ.

1,10 μ.

Ελάχιστο πλάτος ελεύθερο από κάθε εμπόδιο εκτός από κουπαστές που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,09 μ. και εκτός από προεξοχές δοκών σε τοίχους που δεν προεξέχουν περισσότερο από 0,04 μ.

Ύψος βαθμίδας	Μέγιστο 0,18 μ.	Μέγιστο 0,20 μ.	Μέγιστο 0,18 μ.
Ελάχιστο 0,13 μ.	Ελάχιστο 0,13 μ.		Ελάχιστο 0,13 μ.
Πλάτος βαθμίδας	Ελάχιστο 0,28 του μέτρου μετρούμενο στο μέσο της βαθμίδας σε οριζόντια προβολή σαν απόσταση των ακμών δύο διαδοχικών βαθμίδων	Ελάχιστο 0,24 του μέτρου μετρούμενο στο μέσο της βαθμίδας σε οριζόντια προβολή σαν απόσταση των ακμών δύο διαδοχικών βαθμίδων	Μέγιστο 0,42 του μέτρου. Ελάχιστο 0,23 του μέτρου μετρούμενο σε απόσταση 0,50 μ. από την εσωτερική περίμετρο της σκάλας
Λοξές βαθμίδες	Επιτρέπονται μόνο σε καμπύλες σκάλες που η ακτίνα καμπυλότητας της εσωτερικής πλευράς δεν είναι πουθενά μικρότερη από 7,5 μέτρα	Επιτρέπονται μόνο σε καμπύλες σκάλες που η ακτίνα καμπυλότητας της εσωτερικής πλευράς δεν είναι πουθενά μικρότερη από 7,5 μέτρα	Επιτρέπονται σύμφωνα με τα ανωτέρω πλάτη βαθμίδας .
Ελάχιστο ελεύθερο ύψος	2,20 μ.	2,20 μ.	2,20 μ.

Μέγιστη διαφορά στάθμης μεταξύ διαδοχικών πλατύσκαλων	3,60 μ.	3,60 μ.	3,60 μ.
Άθροισμα 2 φορές ύψος + 1 φορά πλάτος βαθμίδας (όπου το πλάτος βαθμίδας μεγαλύτερο από 0,66 του μετριέται στο μέσο της βαθμίδας σε οριζόντια προβολή σαν απόσταση των ακμών δύο διαδοχικών βαθμίδων)	Όχι μικρότερο από 0,60 μ. και όχι Μεγαλύτερο από 0,66 μ.	Όχι μικρότερο από 0,60 μ. και όχι Μεγαλύτερο από 0,66 μ.	Όχι μικρότερο από 0,60 μ. και όχι Μεγαλύτερο από 0,66 μ.
Ελάχιστη διάσταση πλατύσκαλου κατά την προέκταση άξονα κλάδου	1,10 μ.	0,90 μ.	1,10 μ. μετρούμενη επί της καμπύλης που διέρχεται από τα μέσα των βαθμίδων
Πόρτες που ανοίγουν κατευθείαν πάνω στον κλάδο με τις βαθμίδες	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται	Δεν επιτρέπονται

4. 4.1. Στα κτίρια ή τμήματά τους για την εξυπηρέτηση χώρων κατοικίας (κατηγορία Α) οι κλίμακές τους επιτρέπονται να είναι οποιουδήποτε τύπου Ι, ΙΙ, ΙΙΙ.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026:

Η παράγραφος 4.2 αντικαταστάθηκε βάσει της Υ.Α.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β΄ 6995/23.12.2025).

4.2. Στα κτίρια ή τμήματά τους με χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β), σωφρονισμού (κατηγορία Ζ), εμπορίου (κατηγορία Η), γραφείων (κατηγορία Θ), βιομηχανίας – βιοτεχνίας (κατηγορία Ι), αποθήκευσης (κατηγορία Κ) και στάθμευσης αυτοκινήτων (κατηγορία Λ), οι κλίμακές τους επιτρέπεται να είναι τύπου Ι ή ΙΙ.

Κατ' εξαίρεση, στα κτίρια ή τμήματά τους με χρήση προσωρινής διαμονής (κατηγορία Β) επιτρέπονται κλίμακες τύπου ΙΙΙ, όταν αυτές είναι εσωτερικές κλίμακες μεμονωμένων διαμερισμάτων και χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τους ενοίκους των διαμερισμάτων αυτών.

4.3. Στα κτίρια με χρήση υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (κατηγορία Ε), οι κλίμακές τους πρέπει να είναι τύπου Ι. Κατ' εξαίρεση, στα κτίρια αυτά επιτρέπονται σκάλες τύπου ΙΙ ή ΙΙΙ, όταν οι θέσεις τους είναι τέτοιες, ώστε να μη χρησιμοποιούνται ούτε σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας ούτε σε περίπτωση κινδύνου από ασθενείς ή από άτομα μειωμένης πνευματικής ή σωματικής ικανότητας ή από περιθαλπόμενα άτομα ή παιδιά ηλικίας μικρότερης των πέντε ετών.

4.4. Στα κτίρια με χρήση εκπαίδευσης (κατηγορία Δ) και στα κτίρια και στους χώρους συνάθροισης κοινού (κατηγορία Γ), οι Κλίμακες πρέπει να είναι τύπου Ι.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται Κλίμακες τύπου ΙΙ και ΙΙΙ στα κτίρια με χρήση εκπαίδευσης και τύπου ΙΙ στα κτίρια και στους χώρους συνάθροισης κοινού, όταν οι θέσεις τους είναι τέτοιες, ώστε να μην υπάρξει πιθανότητα να χρησιμοποιηθούν για διαφυγή σε περίπτωση κινδύνου από περισσότερα από 20 άτομα.

4.5. Κλίμακες που εξυπηρετούν αποκλειστικά βοηθητικούς χώρους σε κτίρια με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας ή αποκλειστικά αποθηκευτικούς χώρους σε κτίρια με χρήση εμπορίου ή αποθήκευσης, επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των απαιτήσεων του πίνακα της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου και των απαιτήσεων ελεύθερου πλάτους της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, να έχουν ένα η περισσότερα από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά, αν ο κανονισμός Πυροπροστασίας κτιρίων δεν ορίζει διαφορετικά .

α. Ελάχιστο πλάτος κλίμακας 0,60 m

β. μέγιστο ύψος βαθμίδας 0,23 m

γ. ελάχιστο πλάτος βαθμίδας 0,23 m

δ. λοξές βαθμίδες χωρίς περιορισμό στην ακτίνα καμπυλότητας

ε. δεν υπάρχει περιορισμός στο άθροισμα 2 φορές ύψος συν 1 φορά πλάτος βαθμίδας.

4.6. Οι βαθμίδες και τα πλατύσκαλα σε όλες τις Κλίμακες πρέπει να έχουν τα εξής χαρακτηριστικά:

α. Πατήματα βαθμίδων με πλάτος μικρότερο από 0,26 m πρέπει να έχουν προεξοχή 0,02 μέχρι 0,03 m ως προς τη βάση του ριχτιού.

β. Όταν το υλικό των πατημάτων των βαθμίδων και των πλατύσκαλων είναι τέτοιο, που να δημιουργεί κινδύνους γλιστρήματος, πρέπει να τοποθετείται κοντά στην ακμή αντιολισθηρό υλικό σε μήκος ίσο τουλάχιστο προς τα τρία τέταρτα του μήκους της βαθμίδας και σε πλάτος τουλάχιστο ίσο προς το ένα όγδοο του πλάτους της βαθμίδας.

γ. Βαθμίδας που ανήκουν στο ίδιο κλάδο δεν πρέπει να έχουν διαφορά στο ύψος μεγαλύτερη από 0,005 m και στο πλάτος μεγαλύτερη από 0,01 m.

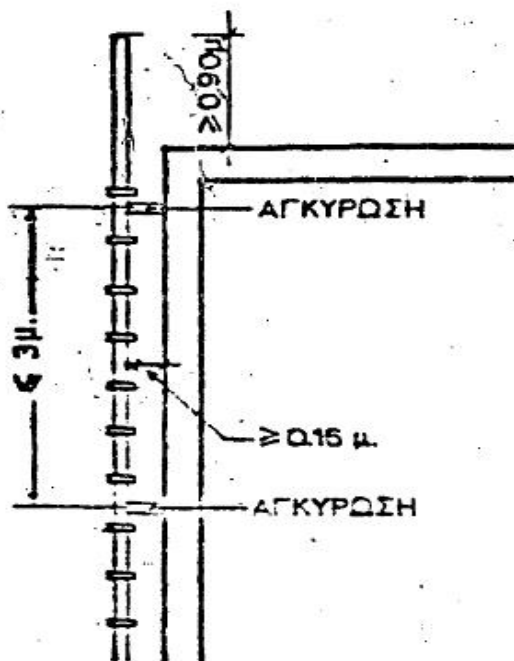
δ. Η επιφάνεια των πατημάτων των βαθμίδων των πλατύσκαλων και των δαπέδων, σε περιοχές όπου καταλήγουν σκάλες και σε απόσταση 1,10 m από την ακμή της ακραίας βαθμίδας κατά την προέκταση της σκάλας, πρέπει να είναι οριζόντια, επίπεδη και συνεχής.

4.7. Στα κτίρια με χρήση βιομηχανίας - βιοτεχνίας επιτρέπονται ανεμόσκαλες, εφόσον εξυπηρετούν αποκλειστικά στάθμες μηχανολογικού εξοπλισμού, όπου δεν απασχολούνται περισσότερα από τρία άτομα. Οι ανεμόσκαλες αυτές πρέπει να εκπληρώνουν τις εξής απαιτήσεις:

α. Πρέπει να είναι μόνιμης κατασκευής, σταθερά αγκυρωμένες στο κτίριο κατά διαστήματα όχι μεγαλύτερα των 3 m.

β. Όπου οι ανεμόσκαλες εξυπηρετούν στέγες, ταράτσες ή υπερυψωμένα δάπεδα (εξέδρες), πρέπει οι βαθμιδοφόροι τους να επεκτείνονται κατά 0,90 m πάνω από τη στάθμη του δαπέδου που εξυπηρετούν και, αν παρεμβάλλεται στηθαίο, πρέπει οι βαθμιδοφόροι τους να το υπερβαίνουν κατά 0,90 m.

γ. Οι ανεμόσκαλες πρέπει να τοποθετούνται με τις βαθμίδες παράλληλες προς τον τοίχο και καμία βαθμίδα δεν επιτρέπεται να απέχει λιγότερο από 0,16 m από τον τοίχο (βλέπε σχήμα 2).



Σχήμα 2

5. Σε κτίρια που εξυπηρετούνται στο σύνολό τους με μία μόνο κλίμακα, η κλίμακα αυτή προσμετράται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο.

Σε κτίρια που εξυπηρετούνται σε όλη την επιφάνειά τους με δύο ή περισσότερες Κλίμακες, προσμετρώνται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο μια κλίμακα ανά 500 m² κάλυψης του οικοπέδου. Δηλαδή προσμετρώνται μια κλίμακα για κάλυψη μέχρι 500 m², δύο κλίμακες για κάλυψη μέχρι 1.000 m², τρεις κλίμακες για κάλυψη μέχρι 1.500 m² και ούτω καθ' εξής.

Οι υπόλοιπες Κλίμακες του κτιρίου εφόσον εξυπηρετούν το αυτό τμήμα που εξυπηρετούν οι παραπάνω Κλίμακες δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο, θεωρούμενες κλίμακες κινδύνου, πρόσθετες στις απαιτούμενες για την εξυπηρέτηση σε συνθήκες κανονικής λειτουργίας.

Όταν οι Κλίμακες αυτές έχουν διαφορετικά ελεύθερα πλάτη, οι προσμετρούμενες στο συντελεστή δόμησης είναι αυτές που έχουν τα μεγαλύτερα πλάτη.

6.1. Σε κτίρια που η άδειά τους έχει εκδοθεί πριν από την ισχύ του Κανονισμού Πυροπροστασίας, ο οποίος αφορά τη χρήση τους, εφόσον από τον κανονισμό αυτό προκύπτει ότι για τις υφιστάμενες χρήσεις των κτιρίων αυτών απαιτείται η προσθήκη νέων κλιμάκων οι Κλίμακες αυτές δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης.

6.2. Οι κλίμακες κινδύνου της παραγράφου 3)γ του άρθρου 8 του νόμου 1577/1985 όπως ισχύει μπορεί να τοποθετούνται

μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1.00 m από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

6.3. Οι κλίμακες των υποπαραγράφων 6.1 και 6.2 δεν είναι υποχρεωτικό αν ανήκουν σε ένα από τους τύπους I, II και III.

5. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή τις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έχουν ανεγερθεί με προγενέστερες του παρόντος διατάξεις, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτές.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026

Η παράγραφος 6 αντικαταστάθηκε βάσει της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025). Καταργήθηκε το προηγούμενο όριο συνολικής μικτής επιφάνειας των 500 τ.μ.

6. Δεν επιβάλλεται η αλλαγή της μορφής κλιμάκων σε περίπτωση επιτρεπόμενης αλλαγής χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών, ανεγερθέντων προ της ισχύος της υπ' αρ. 3046/304/1989 (Δ' 59) υπουργικής απόφασης, εφόσον το πλάτος τους επαρκεί για τη διαφυγή του πληθυσμού, όπως αυτός υπολογίζεται κατά τον χρόνο αλλαγής της χρήσης.

Τι αλλάζει:

Η εξαίρεση εφαρμόζεται πλέον ανεξάρτητα από το εμβαδόν του κτιρίου, αρκεί να εξασφαλίζεται η ασφαλής διαφυγή του πληθυσμού.

Άρθρο 13: Στηθαία



1. Οι εξώστες, οι ημιυπαίθριοι χώροι, οι Κλίμακες, τα βατά δώματα και όλα τα βατά δάπεδα που η στάθμη τους βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο από 1,00 m από τον περιβάλλοντα γειτονικό χώρο, πρέπει να περιβάλλονται από στηθαία κατάλληλα για προφύλαξη των ατόμων από πτώση. Τα Στηθαία μπορεί να είναι συμπαγή ή μη συμπαγή ή συνδυασμός των δυο αυτών μορφών.
2. Το ύψος των στηθαίων πρέπει να είναι τουλάχιστο 1,00 m και μετριέται σε κάθε σημείο του από την αντίστοιχη στάθμη του τελειωμένου δαπέδου, στις Κλίμακες το ύψος αυτό

μετρίεται από το πάτημα των βαθμίδων κατακόρυφα από τη ακμή της βαθμίδας.

3. Το ύψος των συμπαγών στηθαίων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερο από 1,20 m. Στα στηθαία που δεν είναι αποκλειστικά συμπαγή, η επιφάνεια από το δάπεδο μέχρι το απαιτούμενο ύψος πρέπει να εφοδιάζεται με ενδιάμεσα στοιχεία, όπως ράβδους, πλέγματα, άθραυστα πετάσματα, κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζονται τα ακόλουθα:

α. Να μη προκύπτουν διάκενα κατακόρυφου ύψους μεγαλύτερου του 0,25 m, εκτός αν το οριζόντιο μήκος τους είναι μικρότερο του 0,15 m, οπότε δεν υπάρχει περιορισμός στο κατακόρυφο ύψος των διακενων.

β. Να μη προκύπτουν διάκενα οριζόντιου μήκους μεγαλύτερου του 0,15 m, εκτός αν το κατακόρυφο ύψος τους είναι μικρότερο του 0,25 m, οπότε δεν υπάρχει περιορισμός στο οριζόντιο μήκος των διακενων.

3.2. Στα ειδικά κτίρια όπου συχνάζουν παιδιά (σχολεία, μουσεία κ.λ.π.), επιβάλλεται οι πιο κάτω περιορισμοί:

Απαγορεύεται το στηθαίο να κατασκευάζεται με οριζόντια στοιχεία που μπορούν να αποτελέσουν κλίμακα ανόδου και η κατακόρυφη διάσταση του διακενου δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη του 0,15 m.

4. Όπου κρίνεται σκόπιμο για λόγους ασφάλειας, επιτρέπεται η κατασκευή στηθαίων ύψους μεγαλύτερου του 1,20 m αλλά το τμήμα που βρίσκεται πάνω από ύψος 1,20 m πρέπει να κατασκευάζεται αποκλειστικά από κιγκλίδωμα.

5. Τα Στηθαία πρέπει να είναι ικανά να αναλάβουν οριζόντια φόρτιση 75 Kp ανά τρέχον μέτρο.

Το ύψος, όπου εφαρμόζεται το φορτίο κατά τον υπολογισμό, είναι το ύψος του στηθαίου αν αυτό δεν υπερβαίνει το 1,10 m.

Σε τυχόν ψηλότερα Στηθαία, το σημείο εφαρμογής της οριζόντιας φόρτισης θεωρείται ότι είναι το 1,10 m.

6. Όταν σε στηθαίο στηρίζεται κουπαστή, πρέπει το στηθαίο να αναλαμβάνει το φορτίο που απαιτείται να αναλάβει η κουπαστή. Το φορτίο αυτό δεν προστίθεται στο φορτίο της παραγράφου 5.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και σε υφιστάμενα κτίρια, όταν και όπου η πολεοδομική αρχή κρίνει ότι λόγοι ασφάλειας από πτώση το επιβάλλουν. Στην περίπτωση αυτή, η πολεοδομική αρχή θέτει με έγγραφο εύλογη προθεσμία στους ιδιοκτήτες για συμμόρφωση.

8. Επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφης εξοχής (κρέμασης) κάτω από το άκρο των εξωστών ημιυπαίθριων χώρων και προστεγασμάτων .

Όπου από άλλες διατάξεις ορίζεται ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος κάτω από τα στοιχεία αυτά, το ύψος αυτό μετριέται μέχρι το κατώτατο σημείο της κατακόρυφης εξοχής.

Άρθρο 17: Πλάτη παρόδιων στοών όπου δεν ορίζονται αριθμητικά σε υφιστάμενα ρυμοτομικά σχέδια



1. Όπου σε ρυμοτομικά σχέδια δεν έχουν οριστεί αριθμητικά τα πλάτη παρόδιων στοών, αυτά καθορίζονται ως εξής;

α. Για πλάτος δρόμου μέχρι 7,30 m, πλάτος στοάς 2,50 m.

β. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 7,30 m και μέχρι 10,30 m, πλάτος στοάς 3,00 m.

γ. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 10,30 m και μέχρι 14,30 m πλάτος στοάς 3,50 m.

δ. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 14,30 m και μέχρι 19,30 m πλάτος στοάς 4,00 m.

ε. Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 19,30 m πλάτος στοάς 4,50 m.

2. Πλάτος δρόμου για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου θεωρείται η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών.

Σε περίπτωση δρόμου που δεν έχει σταθερό πλάτος λαμβάνεται υπόψη το νέο πλάτος του μεταξύ δυο διαδοχικών δρόμων που τέμνουν και τις δυο απέναντι πλευρές του ή μεταξύ τέτοιου δρόμου και πλατείας.

Αν στο τμήμα αυτό του δρόμου παρουσιάζεται τοπική διεύρυνση ή πρόβλεψη προκηπίου σε μήκος μικρότερο του ενός τρίτου αυτού του τμήματος, μετρούμενο στον άξονα του δρόμου, αυτό το πρόσθετο πλάτος δεν λαμβάνεται υπόψη.

Τυχόν αποτιμήσεις στις γωνίες συνάντησης δρόμων δε λαμβάνονται υπόψη.

Στους αδιέξοδους δρόμους δε λαμβάνονται υπόψη τυχόν διαπλατύνσεις στο αδιέξοδο άκρο τους.

3. Τα πλάτη στοάς της παραγράφου 1 ισχύουν μέχρι να καθοριστούν νέα.

Άρθρο 19: Φύτευση οικοπέδων



1. Το ποσοστό και ο τρόπος υπολογισμού του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου καθορίζεται από τις διατάξεις του ΝΟΚ. Ειδικά, για τα κτίρια εκπαίδευσης, η επιφάνεια μέχρι το 50% που διατίθεται για υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις συνυπολογίζεται στην επιφάνεια της φύτευσης.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026:

Η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 της Υ.Α. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β΄

6995/23.12.2025). Η υποχρέωση να παραμένουν χωρίς επίστρωση και να φυτεύονται τουλάχιστον τα δύο τρίτα (2/3) του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 212 παρ. 2 περ. α' του Ν. 5306/2026 (ΦΕΚ Α' 88/8.6.2026), το οποίο αντιστοιχεί στο παλαιό άρθρο 17 παρ. 2 περ. α' του Ν. 4067/2012.

2. Κατά την ανέγερση νέας οικοδομής ή κατ' επέκταση προσθήκης σε οικοπέδο εμβαδού τουλάχιστο 200 m², πρέπει να φυτεύονται δένδρα ή να διατηρούνται υπάρχοντα, έτσι ώστε να αναλογεί τουλάχιστον ένα δένδρο ανά 200 m² οικοπέδου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν οικοπέδου 100 m² και άνω προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

3. Όταν υπάρχουν προκήπια, τότε τα δένδρα που πρέπει να περιλαμβάνουν, κατά την παράγραφο 7 του άρθρου 17 του νόμου 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός) πρέπει να είναι τόσα, ώστε να αναλογεί ένα δένδρο ανά 25 m² προκηπίου.

Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν προκηπίου πάνω από 12 m², προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

Τα δένδρα αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό του αριθμού των δένδρων που επιβάλλεται από την παράγραφο 2 του παρόντος.

4. Κατά τη φύτευση δένδρων ή θάμνων κοντά σε κτίρια ή δομικά έργα και ανάλογα με τις ιδιότητες του ριζικού συστήματος των φυτών πρέπει να λαμβάνονται κατάλληλα

μέτρα για την αποφυγή βλάβης αυτών των κτιρίων ή δομικών κατασκευών.

5. Σε περίπτωση ύπαρξης δένδρων ή θάμνων σε γειτονικό οικόπεδο κατά την ανέγερση οικοδομής, οικοδομών οφείλει να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για τη προστασία του κτιρίου που ανεγείρει από την υγρασία και το ριζικό σύστημα των δένδρων ή θάμνων.

19.1. Ερωτήματα - απορίες Συναδέλφων

19.1.1. θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου

Ερώτηση :

Με αφορμή το υπ' αριθμ. 108 ενημερωτικό δελτίο σας σχετικά με «**θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου**»

Θα ήθελα να μάθω και εφόσον γνωρίζετε βέβαια, εάν ο χώρος κατάληψης για θέση στάθμευσης αυτοκινήτου εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου που ανεγείρεται κτίριο, μετρά στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον βέβαια παραμείνει πράσινο (γρασίδι).

Με εκτίμηση

Απάντηση :

Απόφαση 3046/304 της 30.1/3.2.1989 Φ.Ε.Κ. 59Δ (Κτιριοδομικός Κανονισμός)

Άρθρο 17 Ν.Ο.Κ. παράγραφος 2δ

[Διευκρίνιση παρ. 2γ & παρ. 2δ] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

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

19.1.2. Έχει βάση ο παρακάτω υπολογισμός

Ερώτηση :

Θα ήθελα να μου πείτε αν ο παρακάτω υπολογισμός έχει κάποια βάση.

1. Εμβαδόν οικοπέδου 228 μ².
2. Ποσοστό συνιδιοκτησίας 58,50%
3. Άρα το τμήμα το δικό μου είναι 133,38 μ².
4. Ποσοστό κάλυψης 60% .
5. Υποχρεωτικός ακάλυπτος επί του τμήματος $133,38 \mu^2 = 133,38 \times 40\% = 53,35 \mu^2$.
6. φύτευση : $53,35 \times \frac{2}{3} = 35,57 \mu^2$.

Απάντηση :

Απόφαση 3046/304 της 30.1/3.2.1989 Φ.Ε.Κ. 59Δ (Κτιριοδομικός Κανονισμός) - άρθρο 23

Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση για να μπορεί να φυτευτεί.

Η φύτευση λοιπόν υπολογίζεται επί του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου όπως σωστά έγγραφες.

Άρθρο 20: Φυσικός φωτισμός



Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων και δομικών έργων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό, άμεσο ή έμμεσο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

1.1. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό φωτισμό, όταν ο φυσικός φωτισμός δεν εξυπηρετεί τη λειτουργία τους, όπως αυτό προκύπτει από βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

1.2. Για τα ειδικά κτίρια που δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας στη θέση των παραπάνω βεβαιώσεων εκδίδεται σχετική απόφαση του Περιφερειάρχη.

2. Οποσδήποτε άμεσο φυσικό φωτισμό πρέπει να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης των κατοικιών και τα υπνοδωμάτια των κτιρίων

προσωρινής διαμονής. Επίσης άμεσο φυσικό φωτισμό πρέπει να έχουν και οι εξής χώροι εφόσον δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου:

- οι αίθουσες διδασκαλίας, με εξαίρεση τα αμφιθέατρα
- οι χώροι άθλησης
- τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία και κάθε άλλος χώρος όπου σερβίρεται φαγητό ή φαγώσιμα παρασκευάσματα ή ποτά
- οι θάλαμοι νοσηλείας ή περίθαλψης και οι χώροι διημέρευσης των κτιρίων υγείας και κοινωνικής πρόνοιας
- τα εργαστήρια όλων των κτιρίων
- οι αίθουσες διαμονής υποδίκων ή κατάδικων στα κτίρια σωφρονισμού
- τα γραφεία όλων των κτιρίων, εκτός αν πρόκειται για ενιαίους ορόφους με χρήση γραφείων σε ελεύθερη διάταξη, οπότε επιτρέπεται ο έμμεσος φυσικός φωτισμός
- τα μαγειρεία
- τα φαρμακεία
- τα αναγνωστήρια των βιβλιοθηκών
- οι κύριοι χώροι εργασίας των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών
- οι χώροι ανάπαυσης προσωπικού όλων των κτιρίων.

3. Έμμεσο φυσικό φωτισμό επιτρέπεται να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων, που δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού, κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου, και δεν αναφέρονται στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου, εκτός αν απαιτηθεί άμεσος φυσικός φωτισμός από το φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

4.1. Οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου επιτρέπεται

να χρησιμοποιούνται για φωτισμό χώρων οποιασδήποτε χρήσης.

4.2. Χώροι του οικοπέδου που για οποιοδήποτε

λόγο προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται καθώς και υπαίθριοι χώροι του κτιρίου επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό χώρων κύριας χρήσης εφόσον εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση δ κάθετα προς το άνοιγμα και 2.50 m παράλληλα προς το άνοιγμα.

Για το φωτισμό χώρων βοηθητικής χρήσης αρκεί να εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση δ κάθετα προς το άνοιγμα και 1.2m παράλληλα προς αυτό, άλλως αν δεν εξασφαλίζονται αυτές οι διαστάσεις, επιβάλλεται η εγκατάσταση τεχνητού φωτισμού.

4.3. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έχουν ανεγερθεί με προϋσχύουσες διατάξεις όπου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 23 του ΝΟΚ, όπως αυτές ισχύουν.

5. Επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

5.1.1. Ο φωτισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου αυτού, είτε σε πλευρά ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου, που είναι ανοιχτή σ' έναν από τους χώρους αυτούς.

5.1.2. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 10% του καθαρού εμβαδού του χώρου.

5.2. Επιπλέον από τις απαιτήσεις της υποπαραγράφου 5.1.1., στην περίπτωση που χώρος φωτίζεται από άνοιγμα ή ανοίγματα που βλέπουν προς ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο ή που βρίσκονται κάτω από εξώστη ή προστέγασμα, θεωρείται ότι έχει επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό όταν το εμβαδόν των παρακάτω επιφανειών δεν

υπολείπεται το καθένα χωριστά του 10% του αθροίσματος των εμβαδών του δαπέδου του φωτιζόμενου χώρου και της οροφής του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου, εξώστη ή προστεγάσματος που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο:

α) Του ελεύθερου από δομικά στοιχεία τμήματος της ανοιχτής πλευράς του ημιυπαίθριου χώρου που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

β) Του ελεύθερου από δομικά στοιχεία κατακόρυφου επιπέδου, κάτω από τον εξώστη ή προστέγασμα που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

γ) Του ανοίγματος του φωτιζόμενου χώρου.

5.3. Στις περιπτώσεις της υποπαραγράφου 5.2., όταν υπάρχει δοκός ή άλλη κρέμαση στον ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο ή εξώστη ή προστέγασμα, παράλληλη προς τον τοίχο που έχει τα ανοίγματα, μετριέται το ελεύθερο ύψος κάτω από το κατώτερο σημείο της δοκού ή κρέμασης.

6. Επαρκή έμμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

6.1. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα ή με υαλοπίνακες προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων δεν υπολείπεται του 15% του καθαρού εμβαδού του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

6.2. Οι χώροι που φωτίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 5 του παρόντος άρθρου, αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 10% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που φωτίζεται άμεσα και του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

7. Τα κλιμακοστάσια, εφόσον δεν είναι ανοικτά πρέπει να έχουν άμεσο φυσικό φωτισμό. Δεν ισχύουν όμως για τα κλιμακοστάσια οι

απαιτήσεις της παρ. 5 του παρόντος άρθρου. Απαιτείται ανά όροφο ένα άνοιγμα με υαλοπίνακα εμβαδού τουλάχιστον 0.50 m^2 προς κοινόχρηστο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου ελάχιστης διάστασης 2 m κάθετα προς την πλευρά του ανοίγματος, είτε σε ανοικτό ημιϋπαίθριο χώρο ανοιχτό προς τους παραπάνω χώρους.

8. Στους παραδοσιακούς οικισμούς μετά από έγκριση του ΣΑ, επιτρέπονται ανοίγματα φυσικού φωτισμού και αερισμού διαφορετικά από αυτά που προκύπτουν κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, έτσι ώστε να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του οικισμού.

9. Επιτρέπεται η χρήση των "cours anglaises" κατά ΝΟΚ για τον φωτισμό υπόγειων χώρων των κτιρίων.

10. Από τις διατάξεις φωτισμού του παρόντος άρθρου εξαιρούνται:

α. Οι υπόγειοι χώροι κτιρίων κατά ΝΟΚ.

β. Οι σοφίτες κατά ΝΟΚ.

γ. Τα υπόσκαφα κτίρια κατά ΝΟΚ.

Σημείωση:

Το παλαιό άρθρο 11 «Φυσικός φωτισμός και αερισμός» διασπάστηκε και αναδιαρθρώθηκε με την Υ.Α.

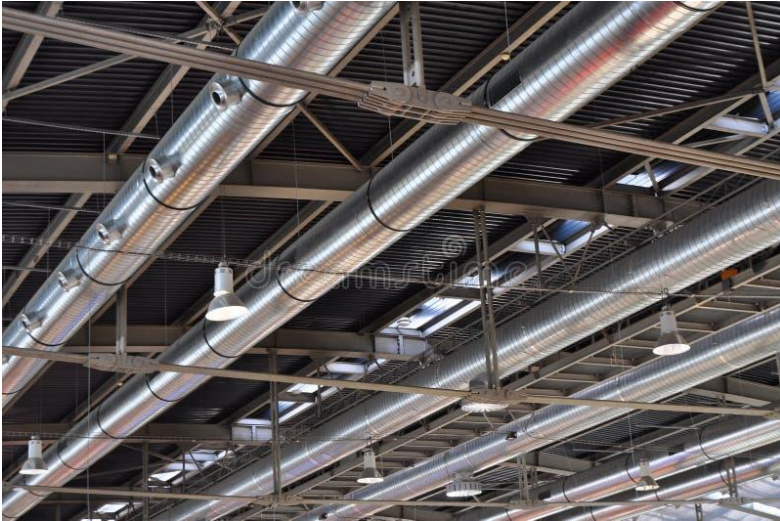
ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ Β' 3985/22.6.2023) σε δύο αυτοτελή άρθρα: άρθρο 20 «Φυσικός φωτισμός» και άρθρο 21 «Φυσικός αερισμός». Τα άρθρα αυτά δεν τροποποιήθηκαν με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026 – Ν. 5306/2026:

Οι παραπομπές του παρόντος άρθρου στον ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) νοούνται πλέον ως παραπομπές στις αντίστοιχες διατάξεις του Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026). Ειδικότερα:

- η ελάχιστη απόσταση **δ** καθορίζεται στο [άρθρο 198](#),
- τα υπόγεια, οι σοφίτες και τα υπόσκαφα ορίζονται στο [άρθρο 197](#),
- οι χαμηλωμένες αυλές (*cours anglaises*) ρυθμίζονται στο [άρθρο 212](#),
- η παραπομπή στο παλιό άρθρο 23 του ΝΟΚ αντιστοιχεί πλέον στο [άρθρο 220](#) του ν. 5306/2026.

Άρθρο 21: Φυσικός αερισμός



1. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων και δομικών έργων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό αερισμό, άμεσο ή έμμεσο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.
 - 1.2. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης των ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό αερισμό, όταν έχουν τεχνητό αερισμό που είναι επαρκής, όπως αποδεικνύεται από πλήρη σχετική μελέτη και βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.
 - 1.3. Για τα ειδικά κτίρια που δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας στη θέση των παραπάνω βεβαιώσεων εκδίδεται σχετική απόφαση του Περιφερειάρχη.
 - 1.4. Η απαίτηση φυσικού αερισμού για τους χώρους κύριας χρήσης των κατοικιών ισχύει, έστω και αν

υπάρχει εγκατάσταση τεχνητού αερισμού.

2. Οπωσδήποτε άμεσο φυσικό αερισμό πρέπει να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης των κατοικιών και τα υπνοδωμάτια των κτιρίων προσωρινής διαμονής. Επίσης άμεσο φυσικό αερισμό πρέπει να έχουν και οι εξής χώροι εφόσον δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού αερισμού κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου:

- οι αίθουσες διδασκαλίας, με εξαίρεση τα αμφιθέατρα
- οι χώροι άθλησης
- τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία και κάθε άλλος χώρος όπου σερβίρεται φαγητό ή φαγώσιμα παρασκευάσματα ή ποτά
- οι θάλαμοι νοσηλείας ή περίθαλψης και οι χώροι διημέρευσης των κτιρίων υγείας και κοινωνικής πρόνοιας.
- τα εργαστήρια όλων των κτιρίων
- οι αίθουσες διαμονής υποδίκων ή κατάδικων στα κτίρια σωφρονισμού
- τα γραφεία όλων των κτιρίων, εκτός αν πρόκειται για ενιαίους ορόφους με χρήση γραφείων σε ελεύθερη διάταξη, οπότε επιτρέπεται ο έμμεσος φυσικός αερισμός
- τα μαγειρεία
- τα φαρμακεία
- τα αναγνωστήρια των βιβλιοθηκών
- οι κύριοι χώροι εργασίας των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών
- οι χώροι ανάπαυσης προσωπικού όλων των κτιρίων.

3. Έμμεσο φυσικό αερισμό επιτρέπεται να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων, που δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού αερισμού, κατά την παρ. 1

του παρόντος άρθρου, και δεν αναφέρονται στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου, εκτός αν απαιτηθεί άμεσος φυσικός αερισμός από το φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

4.1. Οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου οι οποίοι δεν προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για αερισμό χώρων οποιασδήποτε χρήσης.

4.2. Χώροι του οικοπέδου που για οποιοδήποτε λόγο προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται καθώς και υπαίθριοι χώροι του κτιρίου επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για αερισμό χώρων κύριας χρήσης εφόσον εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση δ κάθετα προς το άνοιγμα και 2.50 m παράλληλα προς το άνοιγμα. Για τον αερισμό χώρων βοηθητικής χρήσης να εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση δ (κάθετα προς το άνοιγμα και 1.2m παράλληλα προς αυτό, άλλως αν δεν εξασφαλίζονται αυτές οι διαστάσεις, επιβάλλεται η εγκατάσταση τεχνητού αερισμού.

4.3. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έχουν ανεγερθεί με προϊσχύουσες διατάξεις όπου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 23 του ΝΟΚ όπως αυτές ισχύουν.

5. Επαρκή άμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

5.1. Ο αερισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που

βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου, που έχουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων παραπάνω χώρους.

5.2. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 5% του καθαρού εμβαδού του χώρου. Για τον υπολογισμό του εμβαδού των ανοιγμάτων μετρώνται μόνο τα ελεύθερα ανοίγματα των ανοιγμένων τμημάτων των κουφωμάτων στο σύνολό τους. Εξωτερικές πόρτες προσιτές από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού που παραμένουν συνήθως κλειστές για λόγους ασφάλειας δεν προσμετρώνται. Προσμετρώνται όμως τυχόν ανοίγματα παραθύρων πάνω σε αυτές τις πόρτες που μπορούν να παραμένουν ανοικτά όταν οι πόρτες είναι κλειστές.

6. Έμμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

6.1. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν άμεσο φυσικό αερισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων δεν υπολείπεται του 7% του χώρου που αερίζεται έμμεσα.

6.2. Οι χώροι που αερίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 7 του παρόντος άρθρου, αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 5% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που αερίζεται άμεσα και του χώρου που αερίζεται έμμεσα.

7. Για τον αερισμό των κλιμακοστασίων απαιτείται άνοιγμα προς τους παραπάνω χώρους με ανοιγμένο κούφωμα ή χωρίς κούφωμα. Το άνοιγμα αυτό πρέπει να βρίσκεται είτε

στην οροφή του κλιμακοστασίου είτε σε θέση του τοίχου που να μην απέχει περισσότερο του ενός μέτρου από την οροφή του κλιμακοστασίου και να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 0.20 m².

8. Στους χώρους υγιεινής σε περίπτωση που δεν εγκαθίσταται τεχνητός αερισμός πρέπει να εξασφαλίζεται άμεσος φυσικός αερισμός σύμφωνα με τις παρ. 7 και 8 του παρόντος άρθρου.

9. Στους παραδοσιακούς οικισμούς μετά από έγκριση του ΣΑ, επιτρέπονται ανοίγματα φυσικού αερισμού διαφορετικά από αυτά που προκύπτουν κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, έτσι ώστε να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας του οικισμού.

10. Επιτρέπεται η χρήση των "cours anglaises" κατά ΝΟΚ για τον αερισμό των υπόγειων χώρων των κτιρίων.

11. Από τις διατάξεις αερισμού του παρόντος άρθρου εξαιρούνται:

α. Οι υπόγειοι χώροι κτιρίων κατά ΝΟΚ.

β. Οι σοφίτες κατά ΝΟΚ.

γ. Τα υπόσκαφα κτίρια κατά ΝΟΚ. ?ν.5306/26

Σημείωση:

Το παλαιό άρθρο 11 «Φυσικός φωτισμός και αερισμός» διασπάστηκε και αναδιαρθρώθηκε με την Υ.Α.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ Β' 3985/22.6.2023) σε δύο αυτοτελή άρθρα: άρθρο 20 «Φυσικός φωτισμός» και άρθρο 21 «Φυσικός αερισμός». Τα άρθρα αυτά δεν τροποποιήθηκαν με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025.

Σημείωση έκδοσης Ιουλίου 2026 – Ν. 5306/2026:

Οι παραπομπές του παρόντος άρθρου στον ΝΟΚ (Ν. 4067/2012) νοούνται πλέον ως παραπομπές στις αντίστοιχες διατάξεις του Κώδικα Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026). Ειδικότερα:

- η ελάχιστη απόσταση **δ** καθορίζεται στο [άρθρο 198](#),
- τα υπόγεια, οι σοφίτες και τα υπόσκαφα ορίζονται στο [άρθρο 197](#),
- οι χαμηλωμένες αυλές (*cours anglaises*) ρυθμίζονται στο [άρθρο 212](#),
- η παραπομπή στο παλιό άρθρο 23 του ΝΟΚ αντιστοιχεί πλέον στο [άρθρο 220](#) του ν. 5306/2026.

Άρθρο 33: Γραμματοκιβώτια



Σε κάθε κτίριο επιβάλλεται η εγκατάσταση γραμματοκιβωτίων.

Ο αριθμός των γραμματοκιβωτίων είναι τουλάχιστο ίσος προς τον αριθμό των κατοικιών και λοιπών τμημάτων του κτιρίου που έχουν αυτοτελή χρήση.

Όλα τα γραμματοκιβώτια του κτιρίου διατάσσονται το ένα πλησίον του άλλου, ώστε να αποτελούν μια ενότητα.

Τοποθετούνται σε τέτοια θέση, ώστε να είναι προσιτά από το εξωτερικό του κτιρίου, χωρίς να χρειάζεται να ανοίγει πόρτα που υπόκειται σε κλείδωμα.

Το 10% των γραμματοκιβωτίων και όχι λιγότερο από ένα πρέπει να είναι προσιτό σε άτομα με ειδικές ανάγκες, χρήστες αμαξιδίων.

Η θέση τους πρέπει να είναι εμφανής και κοντά στην πόρτα της κύριας εισόδου του κτιρίου.

Επιτρέπεται η τοποθέτησή τους πάνω στο φύλλο της πόρτας εισόδου.

Επιτρέπεται η τοποθέτησή τους στο προκήπιο.

Απαγορεύεται να εξέχουν από τη ρυμοτομική γραμμή.

Κάθε γραμματοκιβώτιο έχει ιδιαίτερη κλειδαριά.

Τα ελάχιστα απαιτούμενα γεωμετρικά μεγέθη των γραμματοκιβωτίων καθορίζονται από τα αντίστοιχα πρότυπα του Ελληνικού Οργανισμού Τυποποίησης (ΕΛΟΤ) ή τα αντίστοιχα πρότυπα κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας.

Επιτρέπεται να τοποθετούνται αυτόματα μηχανήματα παράδοσης ταχυδρομικών αντικειμένων (postal lockers), σύμφωνα με το άρθρο 55 του ν. 4796/2021 (Α' 63).

Οι χώροι τοποθέτησης των μηχανημάτων (postal lockers) είναι εύκολα προσβάσιμοι, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η καλύτερη εξυπηρέτηση των χρηστών και η ασφάλεια των μηχανημάτων.

Απαγορεύεται να εξέχουν από τη ρυμοτομική γραμμή.

Σημείωση έκδοσης:

Στο άρθρο 33 προστέθηκε η παρ. 6, βάσει του άρθρου 13 της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β΄

6995/23.12.2025), με την οποία επιτρέπεται η τοποθέτηση αυτόματων μηχανημάτων παράδοσης ταχυδρομικών αντικειμένων (postal lockers), υπό όρους προσβασιμότητας και χωρίς προεξοχή από τη ρυμοτομική γραμμή. Οι παρ. 1–5 παραμένουν χωρίς ουσιαστική μεταβολή. [ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025](#)

Άρθρο 34: Κιβώτια προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων

Κάθε κτίριο πρέπει να διαθέτει κατάλληλο χώρο για τη συλλογή και αποθήκευση των αστικών αποβλήτων του κτιρίου μέχρι την αποκομιδή τους από τα συνεργεία καθαριότητας.

Σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου ή τοποθέτησης της πρόσωσης του κτιρίου εσώτερα της οικοδομικής γραμμής, ο χώρος αυτός μπορεί να γίνει στο προκήπιο ή τον παρόδιο ακάλυπτο χώρο.

Οι προδιαγραφές καταλληλότητας των χώρων, καθώς και των περιεκτών των αστικών αποβλήτων σε νέα κτίρια, και κάθε άλλη λεπτομέρεια **ρυθμίζεται** με την υπουργική απόφαση της παρ. 11 του άρθρου 72 του ν. 4819/2021 (Α' 129).

Σημείωση έκδοσης:

Το άρθρο 34 δεν τροποποιήθηκε με την Υ.Α.

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7133/234/2025 (ΦΕΚ Β' 6995/23.12.2025)
και παραμένει χωρίς ουσιαστική μεταβολή.

Άρθρο 39: Ισχύς του κανονισμού

Η παρούσα ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 16 Ιουνίου 2023

Ο Υπουργός

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΚΑΠΡΟΣ

vii. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 από μητέρα πρόσφυγα , καταγόμενη από την Αττάλεια της Μικράς Ασίας , και πατέρα Αθηναίο δεύτερης γενιάς καταγόμενο από το ορεινό Ροεινό Αρκαδίας.

Τελείωσε το 3^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο γυμνάσιο και λύκειο Αιγάλεω .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. με υποτροφία και τελειώνει τη σχολή το 1971 .

Υπηρετεί στο πολεμικό ναυτικό ως έφεδρος αξιωματικός από το 1971 έως το 1974 και μετά την απόλυση του δουλεύει για δυο περίπου χρόνια σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες όπου αποκτά εμπειρία σημαντικών έργων.

Στο μεταξύ ανοίγει το δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

Το 1979 εκλέγεται Δημοτικός Σύμβουλος στο Δήμο Αιγάλεω και Εκλέγεται

Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου το 1982 .

Από το 1982 έως το 1987 διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας της Εμπορικής Τράπεζας «Ε.Ε.Γ.Ε.» , η οποία διαχειριζόταν τα ναυπηγεία Περάματος πρώην ιδιοκτησίας Ανδρεάδη.

Από το 1983 έως το 1987 εργάζεται σαν σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής πάνω στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση,

Από το 1987 έως το 1989 εργάζεται σαν σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

Από το έτος 1995 μέχρι το 2008 είναι εξωτερικός συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση της εμπορικής αξίας πάσης φύσεως ακινήτων .

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

