

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΠΜΣ: «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ»**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
«ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ:  
ΚΡΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ Ν. 4067/2012 »**



**ΟΝΟΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑΣ: ΕΛΕΝΗ ΛΑΝΑΡΑ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ – ΕΠΙΚΟΥΡΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΑΡΙΟΣ ΧΑΪΝΤΑΡΛΗΣ**

**ΒΟΛΟΣ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2017**

## Περίληψη

Στην παρούσα εργασία παρουσιάζονται κι αναλύονται οι παράγοντες που οδήγησαν στη θεσμοθέτηση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του 2012 (NOK/2012) με μια μικρή αναφορά στους προηγούμενους κανονισμούς ώστε να εξηγηθεί η ανάγκη της δημιουργίας του. Η αναφορά και η κριτική του προσέγγιση σε βασικά άρθρα, στις νέες διατάξεις που περιλαμβάνονται σ' αυτά σε σχέση με τους προϋφιστάμενους κανονισμούς και αφορούν τον κατασκευαστικό και τον πολεοδομικό τομέα σύμφωνα με τις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας, γίνονται με σκοπό να κατανοηθούν τα νέα δεδομένα που καθορίζουν την οικιστική ανάπτυξη στον εθνικό χώρο καθώς επίσης και να εντοπιστούν τυχόν ασάφειες.

Ωστόσο, η σημαντική καινοτομία του NOK/2012 είναι η περιβαλλοντική του ευαισθησία, η προστασία της φυσικής κι αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, της αστικής γης, των φυσικών πόρων και των διαθέσιμων χώρων της πόλης. Επίσης καινοτομεί ως προς την αναζωογόνηση των πόλεων αλλά και τον σχεδιασμό του κτιρίου με μια μεγαλύτερη ευελιξία στην διαμόρφωση ενός βιοκλιματικού κτιρίου, με χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση. Σε αυτό το νέο πλαίσιο προσεγγίζονται νέοι ορισμοί, διευκρινίζονται κι αναβαθμίζονται παλιότεροι με σκοπό την σαφή δόμηση, τον αντικειμενικό έλεγχο και την αποτροπή της αυθαιρεσίας.

### Λέξεις-κλειδιά:

NOK/2012, κριτική προσέγγιση, κατασκευαστικός και πολεοδομικός τομέας, οικιστική ανάπτυξη, βιοκλιματικό κτίριο.

## **Abstract**

In this paper we present and analyze the factors that led to the institutionalization of the 2012 New Building Regulation (NOK / 2012) with a short reference to the previous regulations in order to explain the need for its creation. The reference and its critical approach to key articles, the new provisions contained in them in relation to the pre-existing regulations concerning the construction and urban planning sector according to the developments in science and technology, are made in order to understand the new data that determine residential development in the country as well as to identify any ambiguities.

However, the significant innovation of NOK / 2012 is its environmental sensitivity, the protection of the natural and architectural heritage, urban land, natural resources and the available free space in the city. It also innovates in the revitalization of cities and the design of the building with greater flexibility in shaping a bioclimatic building with low energy consumption. In this new context, new definitions are being developed, old ones are being clarified and upgraded with a view to clear structuring, objective control and deterrence of arbitrariness.

### Key words:

New Building Regulation of 2012, critical approach, construction and urban planning sector, urban development, bioclimatic building

## Πίνακας περιεχομένων

Περίληψη .....	0
Abstract.....	2
Συντομογραφίες .....	5
Εισαγωγή .....	11
1. Σκοπός ΝΟΚ και πεδίο εφαρμογής του - Βασικές έννοιες.....	14
1.1. Σύντομη αναφορά στους προηγούμενους Οικοδομικούς Κανονισμούς.....	14
1.2. Ανάγκη θεσμοθέτησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού - σκοπός και καινοτομίες.....	17
1.3. Πεδίο εφαρμογής του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Άρθρο 1).....	21
1.4. Ορισμοί (Άρθρο 2) .....	27
2. Πολεοδομικός Σχεδιασμός και ΝΟΚ.....	36
2.1. Η έννοια του οικοδομικού τετραγώνου .....	36
2.2. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα (άρθρο 7 και 8).....	41
2.3. Ελεύθερη τοποθέτηση κτιρίου.....	53
2.3.1. Συστήματα δόμησης προηγούμενων οικοδομικών κανονισμών .....	54
2.3.2. Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων σύμφωνα με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό .....	59
3. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και Δομική Εκμετάλλευση Ακινήτων.....	75
3.1. Έννοια του κτιρίου και χρήση του.....	75
3.2. Ταυτότητα κτιρίου .....	79
3.3. Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου (άρθρο 16).....	81
3.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	94
3.4.1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου (άρθρο 12).....	94
3.4.2. Συντελεστής δόμησης οικοπέδου (άρθρο 11) .....	102
3.4.3. Συντελεστής όγκου (άρθρο 13) .....	122
3.4.4. Ύψος κτιρίου - Ιδεατό Στερεό (άρθρο 15) .....	124
4. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και Αδειοδοτήσεις .....	140
4.1. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός σε σχέση του με το νομικό πλαίσιο του ν. 4030/2011 .....	140
4.2. Τρόπος έκδοσης Αδειών Δόμησης .....	143
4.2.1. Έγκριση Δόμησης .....	144
4.2.2. Άδεια Δόμησης (άρθ. 4, παρ. 1, ν. 4067/2012) .....	146
4.2.3. Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας (άρθ. 4, παρ. 2, ν. 4067/2012).....	152
4.2.4. Έγγραφο Ενημέρωση προ «48 ωρών» (άρθ. 4, παρ. 3, ν. 4067/2012).....	161

4.2.5.	Εργασίες που εκτελούνται χωρίς Άδεια Δόμησης (άρθ.4,παρ.4,ν. 4067/2012) .....	165
4.3.	Άδεια Δόμησης και αλλαγή χρήσης κτιρίων .....	167
4.4.	Άδεια Δόμησης και Υφιστάμενα Κτίρια (άρθρο 23).....	171
5.	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και κατασκευές πολεοδομικού & οικοδομικού ενδιαφέροντος .....	181
5.1.	Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις (άρθρο 17) .....	181
5.2.	Φυτεμένα δώματα (Άρθρο 18) .....	192
5.3.	Κατασκευές πάνω από το κτίριο (Άρθρο 19) .....	201
5.4.	Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους (Άρθρο 20).....	205
5.5.	Προσωρινές Κατασκευές (Άρθρο 21) .....	210
6.	NOK/2012 και Ειδικά θέματα .....	214
6.1.	Χαμηλά Κτίρια (άρθρο 24).....	214
6.2.	Παρόδια Στοά (άρθρο 22) .....	217
6.3.	Ειδικές ρυθμίσεις για Άτομα Με Ειδικές Ανάγκες (ΑμεΑ) (άρθρο 26) .....	221
6.4.	Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής κληρονομιάς (άρθρο 6).....	229
6.5.	Κίνητρα για την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση και Βελτίωση της Ποιότητας Ζωής σε Πυκνοκατοικημένες και Αστικές Περιοχές (άρθρο 10).....	239
6.6.	Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης Περιβαλλοντικής κατανάλωσης (άρθρο 25) .....	251
	Συμπεράσματα .....	255
	Βιβλιογραφία .....	262
	Παράρτημα .....	265

## Συντομογραφίες

ΑμεΑ	:	Άτομα με ειδικές ανάγκες
ΑΝ	:	Αναγκαστικός Νόμος
Αποφ.	:	Απόφαση
Αρθ.	:	Άρθρο
ΓΓ.	:	Γενικός Γραμματέας
ΓΟΚ	:	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	:	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΕΦ	:	Διοικητικό Εφετείο
Δ/νση	:	Διεύθυνση
ΔΟΚΚ και ΔΑΟΚΑ	:	Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών Δ/νση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων
ΔΠΣ	:	Διευθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
Εγγρ.	:	Έγγραφο
Εγκ.	:	Εγκύκλιος
ΕΕΜΚ	:	Έγκριση Εργασιών Μικράς Κλίμακας
ΕΠΑΕ	:	Επιτροπή Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου
ΕΠΟ	:	Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων
ΕΡΣ	:	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
ΖΟΕ	:	Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου
ΗΠ	:	Ηλεκτρονικό Πρωτόκολλο
Η.Χ	:	Ημιυπαίθριος Χώρος
ΚΕΝΑΚ	:	Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων
ΚΕΣΑ	:	Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
ΚΕΣΥΠΟΘΑ	:	Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
ΚΚ	:	Κτιριοδομικός Κανονισμός
ΚΣΧΟΠ	:	Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΚΥΑ	:	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΚΧ	:	Κοινόχρηστος χώρος
ν.	:	Νόμος
ΝΑ	:	Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση
ν.δ.	:	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΟΚ	:	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
ΝΠΔΔ	:	Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
ΝΠΙΔ	:	Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου
ΟΓ	:	Οικοδομική Γραμμή
ΟΤ	:	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ	:	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
παρ.	:	Παράγραφος
π.δ.	:	Προεδρικό Διάταγμα
Περ.	:	Περίπτωση
ΠΜ	:	Πολεοδομική Μελέτη
ΡΓ	:	Ρυμοτομική Γραμμή
ΣΑ	:	Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής

ΣΔ	:	Συντελεστής Δόμησης
ΣΗΘΥΑ	:	(Μονάδες) Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης
ΣΟ	:	Συντελεστής Όγκου
ΣτΕ	:	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΥΠΟΘΑ	:	Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων
ΣΧΟΠ	:	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
ΣΧΟΟΑΠ	:	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλεως
ΤΕΕ	:	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΥΑ	:	Υπουργική Απόφαση
ΥΔΟΜ	:	Υπηρεσία Δόμησης
Υπ.	:	Υπουργός ή Υπουργείο
ΥΠΕΚΑ/ νυν ΥΠΕΝ	:	Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής/Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΥΠΠΟ/ ΥΠΠΟΑ	:	Υπουργείο Πολιτισμού/ Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού
ΦΕΚ	:	Φύλλο Εφημερίδος της Κυβερνήσεως
ΦΟ	:	Φέρων Οργανισμός
Φ/Σ	:	Φωτοβολταϊκά Συστήματα
HEPOS	:	Hellenic Positioning System (Σταθμοί Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού)

## Κατάλογος Σχημάτων

Σχήμα 1: Αίθριο .....	29
Σχήμα 2: Παράδειγμα Ανοιχτών Ημιυπαίθριων χώρων .....	31
Σχήμα 3: Παράδειγμα κάτοψης και τομής κλειστού εξώστη (έρκερ) .....	33
Σχήμα 4: Σοφίτα .....	34
Σχήμα 5: Παράδειγμα υπόσκαφου κτιρίου .....	35
Σχήμα 6: Κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια. Περ. άρθριου και οικοδομήσιμου οικοπέδου .....	43
Σχήμα 7: Περίπτωση τυφλού οικοπέδου .....	43
Σχήμα 8: Κτίριο στο όριο πόλης .....	45
Σχήμα 9: Περίπτωση τακτοποίησης όμορων οικοπέδων .....	46
Σχήμα 10: Περίπτωση τακτοποίησης όμορων οικοπέδων .....	46
Σχήμα 11: Περίπτωση οικοπέδου στο όριο του σχεδίου πόλεως .....	47
Σχήμα 12: Περίπτωση τακτοποίησης οικοπέδου με μη άρθριο πρόσωπο .....	47
Σχήμα 13: Περίπτωση τακτοποίησης οικοπέδου με προσκύρωση .....	48
Σχήμα 14: Συνεχές σύστημα δόμησης .....	54
Σχήμα 15: Ασυνεχές σύστημα δόμησης .....	55
Σχήμα 16: Πανταχόθεν σύστημα δόμησης .....	55
Σχήμα 17: Μικτόν σύστημα δόμησης .....	56
Σχήμα 18: Σύστημα Πτερύγων δόμησης .....	56
Σχήμα 19: Σύστημα Ελεύθερης Δόμησης .....	57
Σχήμα 20: Σύστημα Ελεύθερης Σύνθεσης .....	58
Σχήμα 21: Σύστημα Αμιγούς Ελεύθερης Δόμησης .....	58
Σχήμα 22: Περίπτωση 1α του άρθ. 14 .....	61
Σχήμα 23: Περίπτωση 1β του άρθ. 14 .....	62
Σχήμα 24: Περίπτωση 1γ του άρθ. 14 .....	62
Σχήμα 25: Περίπτωση 1γ του άρθ. 14 .....	63
Σχήμα 26: Περίπτωση 1δ του άρθ. 14 .....	63
Σχήμα 27: Περίπτωση 1ε του άρθ. 14 .....	64
Σχήμα 28: Περίπτωση 1στ του άρθ. 14 .....	65
Σχήμα 29: Περίπτωση 1ζ του άρθ. 14 .....	65
Σχήμα 30: Περίπτωση 1η του άρθ. 14 .....	66
Σχήμα 31: Περίπτωση 1θ του άρθ. 14 .....	66
Σχήμα 32: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίου σε συνιδιόκτητο οικόπεδο .....	67
Σχήμα 33: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίου σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	67
Σχήμα 34: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίου σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	68
Σχήμα 35: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	68
Σχήμα 36: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	69
Σχήμα 37: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	69
Σχήμα 38: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	69
Σχήμα 39: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14 .....	70



Σχήμα 40: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14.....	70
Σχήμα 41: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14.....	70
Σχήμα 42: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14.....	71
Σχήμα 43: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων .....	71
Σχήμα 44: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14.....	71
Σχήμα 45: Παράδειγμα τοποθέτησης κτιρίου σε οικοπέδο με τεθλασμένη γεωμετρία .....	73
Σχήμα 46: Λειτουργικά στοιχεία εντός αιθρίου.....	85
Σχήμα 47: περίπτωση εξώστη εκτός ΟΓ.....	86
Σχήμα 48: Περίπτωση εξώστη εκτός σε σχέση με το ιδεατό στερεό.....	86
Σχήμα 49: Περίπτωση εξώστη και δομικών στοιχείων εκτός ΡΓ .....	86
Σχήμα 50: Κινητό προστέγασμα σε εξώστη πάνω από Κ.Χ.....	87
Σχήμα 51: Παραδείγματα κατασκευής κλειστών εξωστών (έρκερ)– υπολογισμός του 20%. Περίπτωση καμπύλης κάτοψης.....	88
Σχήμα 52: Παραδείγματα κατασκευής κλειστών εξωστών (έρκερ)– υπολογισμός του 20%. Περίπτωση ορθογωνικής κάτοψης.....	89
Σχήμα 53: Παράδειγμα κλειστού εξώστη (έρκερ) σε περίπτωση ταύτισης Ο.Γ με Ρ.Γ.....	90
Σχήμα 54: Ενδεικτικό παράδειγμα κλειστού εξώστη (έρκερ) εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ και δ και εντός προκηπίου .....	91
Σχήμα 55: Παράδειγμα κλειστού εξώστη (έρκερ) σε συνεχόμενο ανοιχτό εξώστη .....	91
Σχήμα 56: Περίπτωση μόνιμου και κινητού προστεγάσματος .....	92
Σχήμα 57: Περίπτωση υποχρεωτικού ακάλυπτου .....	96
Σχήμα 58: Περιπτώσεις υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου μεταξύ των τοίχων του κτιρίου και τω ορίων οικοπέδου (περίπτωση α και β) .....	97
Σχήμα 59: Οριζόντιο διαμπερές άνοιγμα, που μετρά στην κάλυψη .....	99
Σχήμα 61: Κάτοψη κτιρίου και εσοχές που δεν μετρούν στην κάλυψη .....	99
Σχήμα 61: Περίπτωση διαφορετικών συντελεστών δόμησης στο ίδιο οικόπεδο .....	103
Σχήμα 62: Περίπτωση δόμησης οικοπέδου σε συνιδιοκτησία.....	104
Σχήμα 63: Ανοιχτός Ημιυπαίθριος χώρος .....	105
Σχήμα 64: Παράδειγμα επιφάνειας κλιμακοστασίου (κάτοψη), που δεν προσμετράται στη δόμηση .....	107
Σχήμα 65: Τομή κτιρίου με κλιμακοστάσιο που δεν μετρά στο ΣΔ. ....	108
Σχήμα 66: Παράδειγμα επιφάνειας κλιμακοστασίου που αφαιρείται από τη δόμηση.....	109
Σχήμα 67: Παράδειγμα ανοιχτού κλιμακοστασίου που αφαιρείται από τη δόμηση.....	110
Σχήμα 68: Κατακόρυφο και οριζόντιο διαμπερές άνοιγμα.....	111
Σχήμα 69: Υπόγειος χώρος σε κτίριο μικτής χρήσης .....	113
Σχήμα 70: Εσωτερικός εξώστης που δεν προσμετράται στη δόμηση.....	114
Σχήμα 71: Σοφίτα εμβαδού 50% του υποκείμενου ορόφου .....	114
Σχήμα 72: Κλιμάκωση πυλωτής σε διαφορετικά επίπεδα .....	115
Σχήμα 73 και Σχήμα 74: Υπόσκαφο κτίριο .....	119
Σχήμα 75: Έλεγχος ύψους σε κλιμάκωση κτιρίου .....	127

Σχήμα 76: Καθορισμός ύψους σε περίπτωση οικοπέδου, που ισχύουν διαφορετικά ύψη στις πλευρές του.....	128
Σχήμα 77: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού μεσαίου οικοπέδου σε οριζόντιο φυσικό έδαφος .....	132
Σχήμα 78: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού Μεσαίου οικοπέδου.....	132
Σχήμα 79: Καθορισμός ύψους πρόσοψης κτιρίου σε σχέση με πλάτος δρόμου.....	133
Σχήμα 80: Καθορισμός ύψους πρόσοψης κτιρίου σε σχέση με πλάτος δρόμου.....	133
Σχήμα 81: Καθορισμός πλάτους οδού σε κοινόχρηστο χώρο και περιβάλλεται από ΟΤ .....	134
Σχήμα 82: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού σε κοινόχρηστο χώρο .....	134
Σχήμα 83: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού σε πλατείες, λόγω συμβολής οδών .....	135
Σχήμα 84: Προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο (καθ' ύψος) .....	174
Σχήμα 85: Προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο (κατ' επέκταση).....	174
Σχήμα 86: Προσθήκες σε υφιστάμενο κτίριο .....	175
Σχήμα 87: Cours Anglaises.....	184
Σχήμα 88: Τομή θεμελίωσης .....	188
Σχήμα 89: Θέσεις στάθμευσης .....	189
Σχήμα 90: Φυτεμένο δώμα κτιρίου.....	192
Σχήμα 91: Κατασκευαστική λεπτομέρεια φυτεμένου δώματος.....	197
Σχήμα 92: Κατασκευές στη στέγη .....	204
Σχήμα 93: Παρόδια Στοά.....	219
Σχήμα 94: Ανελκυστήρας για ΑμεΑ και .....	222
Σχήμα 95: WC για ΑμεΑ.....	222
Σχήμα 96: Προσβάσιμος χώρος αναμονής κτιρίου για ΑμεΑ .....	224
Σχήμα 97: Είσοδος κτιρίου για ΑμεΑ.....	224
Σχήμα 98: Διαμορφώσεις κοινόχρηστων χώρων για ΑμεΑ.....	227
Σχήμα 99: Θέσεις στάθμευσης για ΑμεΑ .....	227
Σχήμα 100: Παράδειγμα απόδοσης τμήματος οικοπέδου σε κοινή δημόσια χρήση.....	243

## Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Εφαρμογή διατάξεων σε περιοχές εντός, εκτός σχεδίου και εντός νομίμως υφιστάμενων οικισμών .....	23
Πίνακας 2: Μέγιστο ύψος κτιρίου και ειδικού κτιρίου συναρτήσει του ΣΔ κατά ΝΟΚ/2012 .....	125
Πίνακας 3: Μέγιστο ύψος κτιρίου και ειδικού κτιρίου σε σχέση με ΣΔ. κατά ΓΟΚ/1985 .....	125
Πίνακας 4: Πολεοδομικά κίνητρα και οι κατά περίπτωση προϋποθέσεις .....	241
Πίνακας 5: Παράδειγμα εφαρμογής Άρθρου 10 του ΝΟΚ .....	244

## Εισαγωγή

Η θεσμοθέτηση ενός οικοδομικού κανονισμού σκοπεύει στην επίλυση προβλημάτων που προκύπτουν από παγιωμένες πρακτικές οικοδόμησης καθώς επίσης και στην εισαγωγή νέων στόχων και καινοτομιών. Η οικιστική ανάπτυξη στη σύγχρονη Ελλάδα καθορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των γενικών οικοδομικών κανονισμών. Τα σημερινά πολεοδομικά δεδομένα του δομημένου χώρου, μέσα από την εφαρμογή των υπαρχόντων οικοδομικών κανονισμών που έχουν ισχύσει μέχρι σήμερα, αποκαλύπτουν τις αδυναμίες αυτών των οικοδομικών κανονισμών, όπως την υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και τη συνεχιζόμενη αυθαιρεσία, αλλά και την ανάγκη να συμπληρωθούν σημαντικά σημεία των κανόνων δόμησης και της πολεοδομίας και να επεκτείνουν το θεσμικό πλαίσιο σε τομείς που είναι κι αρμοδιότητες του περιβάλλοντος και της χωροταξίας. Με την θέσπιση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012)<sup>1</sup>, εκσυγχρονίζεται κι αναμορφώνεται ριζικά το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτιρίων, απλοποιούνται πολλές έννοιες και διαδικασίες ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της τεχνολογίας των κατασκευών και παρέχονται παράλληλα κίνητρα στον σχεδιασμό με φιλικά προς το περιβάλλον κριτήρια που αποσκοπούν στη βελτίωση του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει σκοπό την κριτική προσέγγιση κι ανάλυση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ/12), ακολουθώντας τη νέα του φιλοσοφία και τις βασικές του καινοτομίες.

Ειδικότερα, στο **Κεφάλαιο 1** παρουσιάζονται τα σημαντικότερα σημεία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ/2012), το πεδίο εφαρμογής του, οι καινοτομίες του, αλλά και οι στόχοι οι οποίοι δικαιολογούν τους λόγους που έκαναν επιτακτική την ανάγκη θέσπισής του. Στη συνέχεια, το **Κεφάλαιο 2** αναφέρεται στον Πολεοδομικό σχεδιασμό, στην έννοια του οικοδομικού τετραγώνου, στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων, στα συστήματα δόμησης με μια βραχεία αναφορά στους προηγούμενους ισχύοντες κανονισμούς και τέλος, στη θέση του κτιρίου σύμφωνα με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό.

Στο **Κεφάλαιο 3** περιγράφονται κι αναλύονται οι διατάξεις για τη δομική εκμετάλλευση του ακινήτου, με την ερμηνεία της έννοιας του κτιρίου και της ταυτότητάς του, αλλά και τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία των

---

<sup>1</sup> ν. 4067/2012 (ΝΟΚ/12): «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012).

όψεών του. Ιδιαίτερη βαρύτητα δίδεται στους όρους δόμησης του οικοπέδου, με την ανάλυση του ποσοστού καλύψεως, του συντελεστή δομήσεως και ύψους του κτιρίου, αλλά και του ιδεατού στερεού. Στο **Κεφάλαιο 4** γίνεται αναφορά στον τρόπο αδειοδότησης των κτιρίων σε σχέση με τον ν. 4030/2011<sup>2</sup>, που άλλαξε ριζικά το καθεστώς έκδοσης των οικοδομικών αδειών, διαχωρίζοντας ποιες εργασίες απαιτούν άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (ΕΕΜΚ), προ 48ωρών έγγραφη ενημέρωση της Υπηρεσίας Δόμησης και παράλληλα αναλύονται οι περιπτώσεις που χρήζουν αλλαγή χρήσης και τι ισχύει για τα υφιστάμενα κτίρια.

Στο **Κεφάλαιο 5** αναλύονται τα άρθρα που αναφέρονται σε ιδιαίτερες κατασκευές πολεοδομικού και οικοδομικού ενδιαφέροντος όπως επί παραδείγματι τα φυτεμένα δώματα, οι κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους ενώ στη συνέχεια, στο **Κεφάλαιο 6**, παρουσιάζονται οι διατάξεις του ΝΟΚ/2012 που αφορούν σε ειδικά θέματα, όπως τα χαμηλά κτίρια, η παρόδια στοά, οι ρυθμίσεις για τα άτομα με ειδικές ανάγκες, η προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, αλλά και τα κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση, την βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες αστικές περιοχές και η δημιουργία κτιρίων με ελάχιστη ενεργειακή κατανάλωση. Τέλος καταγράφονται τα συμπεράσματα τα οποία προκύπτουν από την κριτική προσέγγιση κι ανάλυση των άρθρων του ΝΟΚ/2012.

Ουσιαστικά, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός εστιάζει στη μείωση της καλύψεως και του κτιριακού αποτυπώματος, δίνοντας κίνητρα για την αύξηση του ύψους κι έμμεσα την αύξηση του συντελεστή δομήσεως. Προσπαθεί δε, να επέμβει στον πολεοδομικό σχεδιασμό με το να αυξήσει την πυκνότητα των περιοχών χωρίς κάποια ουσιαστική πρόβλεψη, αλλά και να κάνει μια στροφή στην δημόσια εικόνα της πόλης ώστε να προστατέψει και να αναβαθμίσει το αστικό περιβάλλον με περισσότερο πράσινο και δημόσιο χώρο. Ωστόσο, παροτρύνει τη χρήση νέων υλικών και τεχνικών στην κατασκευή κτιρίων, τόσο για την όψη τους όσο και για το ίδιο το κτιριακό κέλυφός τους. Διευκρινίζει και συμπληρώνει κάποιες διατάξεις σε σύγκριση με τους προηγούμενους κανονισμούς κι εφαρμόζει τις διατάξεις του σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4030/11 για την καλύτερη εφαρμογή των κανονισμών έκδοσης αδειών δόμησης. Θεσπίζει ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων οι οποίες συναντώνται σε πολλά άρθρα του ν. 4067/2012 και η

---

<sup>2</sup> ν. 4030/2011: «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249/Α/25-11-2011).

περιβαλλοντική αναφορά είναι αισθητή σε όλο το κείμενό του, που ξεκινά από το κτίριο κι επεκτείνεται στον αστικό δημόσιο χώρο. Τέλος, περιλαμβάνει εξουσιοδοτικές διατάξεις, ρυθμίσεις πολεοδομικών θεμάτων και μεταβατικές διατάξεις.

Ωστόσο, η αναλυτικότερη μελέτη θέτει το ερώτημα του κατά πόσον ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, η ισχύς του οποίου αρχίζει από τις 4-7-2012, αποτελεί μια νέα προσπάθεια θεσμοθέτησης ενός σύγχρονου οικοδομικού κανονισμού ή αποτελεί στη βάση του μια συνέχεια των προηγούμενων κανονισμών, με ασάφειες και περιθώρια για παρερμηνείες κι υπεκφυγές. Με την αναφορά στα αρνητικά κι αδιευκρίνιστα σημεία του μπορεί να σχηματιστεί μια εικόνα εκτίμησης του ποσοστού επιτυχίας των στόχων του κατά την εφαρμογή του στην πράξη.

Στην παρούσα εργασία χρησιμοποιήθηκαν ως κύρια πηγή, εκτός της αυτούσιας αναφοράς στα άρθρα και στις παραγράφους του νέου οικοδομικού κανονισμού, τα συγγράμματα της Ελ. Μπούτου – Λεμπέση, του Δημ. Χριστοφιλόπουλου και του Δημ. Μέλισσα, ενώ οι όποιες αναφορές στο ΓΟΚ/1985<sup>3</sup> συμπεριλαμβάνουν και τις τροποποιήσεις του σύμφωνα με ν. 2831/2000<sup>4</sup> και οι όποιες αναφορές στο ΝΟΚ/2012 συμπεριλαμβάνουν τις τροποποιήσεις του σύμφωνα με τους ν. 4178/2013<sup>5</sup>, ν. 4258/2014<sup>6</sup> και ν. 4315/2014<sup>7</sup>. Επίσης αξιοποιήθηκαν και οι Αιτιολογικές Εκθέσεις των σχετικών νόμων.

---

<sup>3</sup> ν. 1577/1985 (ΓΟΚ/1985): «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985).

<sup>4</sup> ν. 2831/2000: «Τροποποίηση του ΓΟΚ/1985 και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (ΦΕΚ 140/Α/13-06-00).

<sup>5</sup> ν. 4178/2013: «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης- Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013).

<sup>6</sup> ν. 4258/2014: «Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέμματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 94/Α/14-04-14).

<sup>7</sup> ν.4315/2014: «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 269/Α/24-12-14).

## **1. Σκοπός ΝΟΚ και πεδίο εφαρμογής του - Βασικές έννοιες**

Γενικά οι οικοδομικοί κανονισμοί είναι εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής, «Δόμηση και χώρος», όσον αφορά τη διαχείριση του χώρου, τόσο του ήδη δομημένου χώρου όσο και αυτού που πρόκειται να δομηθεί. Ο προηγούμενος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1985 αποτέλεσε καινοτομία στην ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο κι έθεσε τέλος στη δόμηση με τα ισχύοντα συστήματα δόμησης, εισάγοντας την έννοια του 'ιδεατού στερεού'. Οι σημαντικότερες διατάξεις του ήταν η αναδιατύπωση των συντελεστών κάλυψης και δόμησης, ο ορισμός του οικοδομικού τετραγώνου, ο καθορισμός της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων, η ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων, κ.α.. Ωστόσο η τροποποίησή του το 2000, επέφερε περισσότερα προβλήματα πολυπλοκότητας, από όσα ήθελε να λύσει. Με αυτόν τον τρόπο γεννήθηκε η ανάγκη ενός Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ο οποίος διατηρεί πολλά σημεία του ΓΟΚ/1985, ενώ άλλα είτε τα συμπληρώνει είτε τα διευκρινίζει και φυσικά προσθέτει και νέα σημεία λόγω των νέων δεδομένων της πραγματικότητας, όπως ο αστικός σχεδιασμός για τα άτομα με ειδικές ανάγκες κι ο ενεργειακός σχεδιασμός κτιρίων.

Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη αναφορά στους προηγούμενους οικοδομικούς κανονισμούς, προσδιορίζεται ο σκοπός του ΝΟΚ/2012, ορίζεται το πεδίο εφαρμογής του με τον καθορισμό των όρων και των προϋποθέσεων της δόμησης σε ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός και εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο. Συνεπώς, ο ν. 4067/2012 αποσκοπεί στην προστασία του δομημένου ή μη περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων του και καινοτομεί εισάγοντας νέους ορισμούς οι οποίοι συντελούν στην ερμηνεία και στην κατανόηση των άρθρων του.

### **1.1. Σύντομη αναφορά στους προηγούμενους Οικοδομικούς Κανονισμούς**

Οι οικοδομικοί κανονισμοί περιλαμβάνουν ένα σύνολο διατάξεων με κανονιστικό χαρακτήρα, δηλαδή έχουν χαρακτήρα 'κανόνα', άρα οι διατάξεις είναι υποχρεωτικές και δεν αναφέρονται σε συγκεκριμένα άτομα ή οικόπεδα, αλλά σε ευρύτερα σύνολα. Στην πολεοδομία οι κανονιστικές διατάξεις καλύπτουν θέματα όπως οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης, που συνδέονται με την ιδιοκτησία της γης και είναι δεσμευτικές για όλους τους ενεχόμενους (Οικονόμου, 2011). Με τον όρο ιδιοκτησία γης ο οικοδομικός κανονισμός αναφέρεται στη δομική εκμετάλλευση τόσο των ιδιωτικών οικοπέδων όσο και των δημοσίων.

Η πρώτη τεχνική υπηρεσία που ενδιαφέρθηκε για τα πολεοδομικά θέματα, ήταν η Υπηρεσία Αξιοματικών Οχυρωμάτων το 1828, η οποία ασχολήθηκε με την περαιώση αρχιτεκτονικών εργασιών και την επιδιόρθωση κτιρίων. Το 1834 ορίστηκε αρμόδιος ο Δήμος για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως και την έγκριση των αδειών για νέα ή υφιστάμενα κτίρια, ενώ το 1836 ιδρύθηκε δημόσια αρχή για την έγκριση των σχεδίων δόμησης που εκπονούνταν από αρχιτέκτονες μελετητές. Παρ' όλα αυτά, η άσχημη αλλαγή της εικόνας των μεγάλων πόλεων, με την πληθυσμιακή αύξηση μετά τους βαλκανικούς πολέμους, δημιούργησε την ανάγκη για μια σοβαρή κρατική παρέμβαση. Έτσι, το 1923 εκδόθηκε το π.δ. *«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»* (ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923) και στις 18-3-1926, το π.δ. *«Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεσιν οικοδομικών έργων»* (ΦΕΚ 101/Α/20-3-1926), που αποτέλεσαν την αιτία να διαχωριστεί ο ελληνικός χώρος σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές. Με τη συνεχή παραχώρηση εκτάσεων για οικοδόμηση και την μη εφαρμογή των άρθρων του π.δ. του 1926, δημιουργήθηκαν οι συνθήκες για εξάπλωση της αυθαίρετης δόμησης, με έντονο ρυθμό στο διάστημα μεταξύ του 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> παγκοσμίου πολέμου, που έφεραν την ανάγκη να θεσπιστεί το 1928<sup>8</sup> νέο διάταγμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών ανεγέρσεως οικοδομών της εντός κι εκτός ζώνης των πόλεων κ.λπ.» ([www.greekarchitects.gr](http://www.greekarchitects.gr)).

Με τον καιρό ωρίμασαν οι συνθήκες έτσι ώστε να συνταχθεί ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1929<sup>9</sup> ο οποίος είναι βασισμένος σε διατάξεις που αφορούν τη δόμηση των αστικών κέντρων με τον καθορισμό οικοδομικών τετραγώνων, με την 'οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή' και τη δόμηση δημοσίων κι ιδιωτικών οικοπέδων, αλλά και το διαχωρισμό του κοινόχρηστου χώρου για τη διασφάλιση των όρων υγιεινής, ασφάλειας κι αισθητικής (Αραβαντινός, σελ.167, 2007).

Ωστόσο, η εμφάνιση της οριζόντιας και κάθετης συνιδιοκτησίας, που προέκυψε από την πολιτική της αντιπαροχής έφερε σημαντικές νομοθετικές αλλαγές. Ο Οικοδομικός Κανονισμός του 1955<sup>10</sup> διαμόρφωσε τις πόλεις με το συνεχές σύστημα για τα αστικά κέντρα, με τη διαμόρφωση ενιαίων όψεων στο μέτωπο του δρόμου, το

<sup>8</sup>ΠΔ/23-10-1928: *«Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (Οικόπεδα κοντά (πλησίον) Εθνικών Επαρχιακών και των Δημοτικών ή Κοινοτικών οδών) (Εντός και εκτός σχεδίου)»* (ΦΕΚ 231/Α/4-11-1928).

<sup>9</sup>ΠΔ/3-4-1929 (ΓΟΚ/29): *«Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»* (ΦΕΚ 155/Α/22-4-1929).

<sup>10</sup>ΒΔ/9-8-55: *«Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του Κράτους ΓΟΚ/1955»*(ΦΕΚ 266/Α/30-9-1955).



πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα<sup>11</sup> για τα προάστια και το ασυνεχές και των πτερύγων για τους οικισμούς.

Το 1973<sup>12</sup>, συντάσσεται νέος οικοδομικός κανονισμός, ο οποίος βασίζεται στην ίδια λογική, διατηρεί τα ήδη υπάρχοντα συστήματα δομήσεως και εισάγει δύο (2) νέα συστήματα δομήσεως, το σύστημα ελευθέρας δομήσεως και της ελευθέρας συνθέσεως, τα οποία ίσχυσαν έως το 1985 που θεσμοθετήθηκε νέος κανονισμός με τον οποίο καταργήθηκαν. Η έμφαση στην πόλη με κέντρο και περιμετρικές περιοχές του 1973 δίνεται στη πολυκεντρική πόλη του 1985 (Αραβαντινός, σελ.171-173, 2007).

Η επέμβαση του κράτους γίνεται αισθητή στο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985<sup>13</sup> στον οποίον γίνεται αναφορά στον τομέα του δομημένου κι αδόμητου χώρου, με πεδίο αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο κι όχι το οικόπεδο όπως προγενέστερα, ενώ παράλληλα καταργούνται τα οικοδομικά συστήματα δομήσεως και θεσπίζεται η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο. Σημαντικό είναι ότι θεσπίζεται για πρώτη φορά η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου, στο πλαίσιο της κλιματικής ιδιαιτερότητας του μεσογειακού κλίματος. Μολαταύτα, η επέμβαση είναι τεχνοκρατική και δεν φαίνεται η επίσημη πρόθεση της πολιτείας να παρέμβει περισσότερο απ' όσο ορίζουν οι κανονιστικοί όροι δόμησης που αφορούν τους πολίτες (Χριστοφιλόπουλος, 2000). Εξάλλου, όσες συμπληρωματικές και τροποποιητικές διατάξεις ακολούθησαν με τον ν. 2831/2000 αποπροσανατόλισαν από τον αρχικό σκοπό του ΓΟΚ /85 και έκαναν την εφαρμογή του κανονισμού δυσχερέστερη και πολυπλοκότερη.

Αναφορικά με τα προηγούμενα συστήματα δόμησης ένα αρνητικό στοιχείο που δημιουργήθηκε από την εφαρμογή τους, είναι η δημιουργία μικρών οικοπέδων και πολλών ακάλυπτων χώρων, μη μπορώντας ουσιαστικά να δημιουργηθεί ένας αξιόλογος χάρτη ικανοποιητικών κτισμάτων κι εγκαταστάσεων. Γίνεται ούτως επιτακτική η ανάγκη να βελτιωθεί η υπάρχουσα κατάσταση με την πρόταση επανάχρησης παλιών κτισμάτων ή την αντικατάστασή τους με νέα κτίρια, καθώς και η δημιουργία ουσιαστικών χώρων πράσινου ή κάποιων εφαρμογών πράσινης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτής της ανάπτυξης, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός θέτει ως σημαντικό κίνητρο για την ενεργειακή απόδοση κι οικονομία των κτιρίων, την αύξηση του συντελεστή δόμησης (ΣΔ) αρχικά σε ποσοστό 5% για τα κτίρια που επιτυγχάνουν χαμηλή

<sup>11</sup> Βλ. Τα συστήματα δόμησης παρουσιάζονται αναλυτικότερα στο υποκεφάλαιο 2.3.1.

<sup>12</sup> νδ 8-1973 (ΓΟΚ/73): «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ 124/Α/9-6-1973).

<sup>13</sup> ν. 1577/1985 (ΓΟΚ/1985): «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985).

ενεργειακή απόδοση (άρθρο 25), αλλά στην ουσία ο νέος προσαυξημένος συντελεστής υπολογίζεται κι αυξάνεται ξεχωριστά ανά περίπτωση.

Σημαντικό είναι ότι στον ΝΟΚ/2012 συμπεριλαμβάνονται επίσης κι ορισμένες διατάξεις κτιριοδομικού περιεχομένου με τις οποίες τροποποιείται ο Κτιριοδομικός Κανονισμός<sup>14</sup> (ΚΚ) όπως αυτός ισχύει ως προς τις άλλες διατάξεις (Λεμπέση, 2016). Ειδικότερα, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του '85 ουσιαστικά διαιρείται σε δύο κανονισμούς, τον Πολεοδομικό και τον Κτιριοδομικό. Ο Κτιριοδομικός περιέχει κυρίως λεπτομερείς ρυθμίσεις για τα κτίρια κι εξειδικευμένες διατάξεις για τις γενικές ρυθμίσεις του Γενικού Κανονισμού όπως ασφάλεια και αντοχή των κτιρίων, φωτισμό κι αερισμό, ηχομόνωση και προστασία, εσωτερικές στοές, φύτευση οικοπέδου, πεζοδρόμια, εγκαταστάσεις θέρμανσης, κλιματισμού κι αερισμού κ.λπ. (Χριστοφιλόπουλος, 2000). Με τη θέσπιση του ΝΟΚ/2012, συμπεριλαμβάνονται σ' αυτόν διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού που σχετίζονται με την υγιεινή σχεδίαση των κτιρίων στο πλαίσιο του βιοκλιματικού σχεδιασμού (άρθρα 14,18, 19 κ.α.), αλλά και με την περιβαλλοντική διαμόρφωσή τους (άρθρα 10,17,20,24 κ.α.).

Η πρόβλεψη του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του 2012<sup>15</sup> να αντιμετωπίσει πολεοδομικά και κοινωνικά θέματα, αλλά και περιβαλλοντικά προβλήματα που εμφανίστηκαν στα ενδιάμεσα χρόνια από την τελευταία τροποποίηση του ΓΟΚ/1985 με τον ν. 2831/2000 καθιστούν επιτακτική την ανάγκη της εφαρμογής του.

## **1.2. Ανάγκη θεσμοθέτησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού - σκοπός και καινοτομίες**

Γενικότερα, ο σκοπός θεσμοθέτησης ενός οικοδομικού κανονισμού είναι να καλυφθούν οι ανάγκες για τις όποιες δομικές κατασκευές, αλλά και να ρυθμιστούν σωστά οι πολεοδομικοί κανόνες που πρέπει να εφαρμόζονται από τους πολεοδομικούς σχεδιασμούς.

Σκοπός του ΝΟΚ/2012 είναι: α) ο καθορισμός των όρων, προϋποθέσεων και περιορισμών για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής, εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, με βασική αρχή την προστασία του φυσικού κι ανθρωπογενούς περιβάλλοντος σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις διεθνείς συμβάσεις και με στόχο την κάλυψη συγκεκριμένων κοινωνικών αναγκών στο πλαίσιο της αειφορίας, β) η θεσμοθέτηση κανόνων για την κατασκευή δομικών έργων στο

<sup>14</sup> Αποφ. 3046/304/89 : «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 59/Δ/3-2-1989)

<sup>15</sup> ν. 4067/2012 (ΝΟΚ/12): «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012).

σύνολο τους και για τα επιμέρους στοιχεία τους, ώστε να ικανοποιούν τις απαιτήσεις της υγείας και της ασφάλειας των χρηστών και των πολιτών, της δομικής αντοχής, της μορφολογικής και της αρχιτεκτονικής ποιότητας. Επίσης ικανοποιούνται οι απαιτήσεις της λειτουργικότητας και προσβασιμότητας των κτιρίων, της περιβαλλοντικής προστασίας, της εξοικονόμησης ενέργειας και φυσικών πόρων, του περιορισμού των ρύπων και της υποστήριξης της παραγωγής βιώσιμων κτιρίων συνόλων και πόλεων (Σχέδιο Νόμου, άρθρο 1).

Η αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012 αναφέρει την ανάγκη να επαναπροσδιοριστεί το δομημένο περιβάλλον, καθώς αυτό διαμορφώνεται από την τάση του ΓΟΚ του 1973 για μια κεντρική πόλη και περικεντρικές περιοχές, ή του ΓΟΚ του 1985 με την πολυκεντρική πόλη ο οποίος έχασε τον αρχικό του στόχο μέσα από τις πολλές τροποποιήσεις που υπέστη. Είναι ανάγκη να προσαρμοστεί ο κανονισμός δόμησης στη σημερινή πραγματικότητα που η αστική δομή ακολουθεί τις νέες εξελίξεις της τεχνολογίας, με τα σύγχρονα μέσα μεταφοράς, το μειωμένο χρόνο για την κάλυψη των αποστάσεων και τα νέα υλικά σχεδιασμού. Η αστική συγκέντρωση, η κλιματική αλλαγή, η περιβαλλοντική μόλυνση και υποβάθμιση, η ανάγκη για σχεδιασμό με περιβαλλοντικά κριτήρια, οι νέες τεχνολογικές λύσεις δόμησης, η ανάγκη για την δημιουργία λειτουργικών κτιρίων κ.λπ., συντελούν όλα μαζί στη δημιουργία ενός νέου πλαισίου θεσμοθέτησης κανονισμών δόμησης (ν. 4067/2012, αιτιολογική Έκθεση).

Με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, επιδιώκονται:

- Βελτίωση της υγείας, της άνεσης και της ασφάλειας των περιοίκων.
- Βελτίωση της ποιότητας, της αισθητικής, της ασφάλειας, της λειτουργικότητας των κτιρίων.
- Αύξηση της παραγωγικότητας στον κατασκευαστικό τομέα των κτιρίων.
- Προώθηση της επιστημονικής έρευνας και καινοτομίας στην κτιριακή κατασκευή.

Επομένως, στόχος του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι να εκσυγχρονίσει, να αναμορφώσει και να απλοποιήσει το νομικό πλαίσιο όσον αφορά την παραγωγή κτιρίων, με τους λιγότερους δυνατούς κινδύνους για τη διαχείριση της ενέργειας και των πόρων. Γι' αυτό και συμπληρώνει ήδη υπάρχοντες ορισμούς ή εισάγει νέους που έχουν σχέση με το περιβάλλον και την ενέργεια όπως : «περιβαλλοντικό αποτύπωμα/ίχνος κτιρίου», ή «βιοκλιματικό κτίριο και σχεδιασμός του». Η διαμόρφωση του αστικού τοπίου και του μικροκλίματος αποτελούν νέα φιλοσοφία στον κανονισμό ο οποίος στοχεύει στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών ώστε να

διαμορφωθούν πόλεις και δομημένο περιβάλλον με ποιότητα ζωής στο σύνολό τους ενώ συγχρόνως εντάσσει την περιβαλλοντική πολιτική στα άρθρα του η οποία δεν περιλαμβανόταν στους προϊσχύοντες οικοδομικούς κανονισμούς.

Στους κύριους στόχους του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση, περιλαμβάνονται:

1. Η αποτελεσματικότητα της Δημόσιας Διοίκησης για τη εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής μέσα από την δόμηση.
2. Η συμβολή του κτιριακού τομέα στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και Αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών για την παραγωγή της.
3. Η αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας καθώς και σε υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης.
4. Η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας για την παραγωγή ποιοτικής αρχιτεκτονικής – μορφολογικά και λειτουργικά- η ενσωμάτωση στοιχείων που μπορούν να αναβαθμίσουν την ενεργειακή συμπεριφορά των κτιρίων και η χρήση φιλικών προς το περιβάλλον δομικών υλικών, συστημάτων και τεχνολογιών δόμησης.
5. Η καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας μέσα από την παροχή νέων δυνατοτήτων και κινήτρων και συμμετοχή στον προβληματισμό για την κατανάλωση και διαχείριση των ενεργειακών πόρων και αποβλήτων.
6. Η απλοποίηση, η κωδικοποίηση και η αποσαφήνιση της νομοθεσίας που διέπει την δόμηση.

Οι βασικές καινοτομίες του ΝΟΚ/2012 είναι :

**Α.** Η προστασία της αστικής γης και η αναζωογόνηση των πόλεων που επιτυγχάνονται με την επανάχρηση των κτιρίων της πολεοδομημένης γης σε περιοχές των πόλεων με ακατάλληλο απόθεμα κτιρίων και υποβαθμισμένο περιβάλλον και τη δημιουργία νέων χώρων πρασίνου. Με την συνένωση οικοπέδων αναβαθμίζεται η εικόνα της πόλης κι αυξάνονται οι ελεύθεροι και κοινόχρηστοι χώροι προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος, του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής. Κατά την συνένωση μεγάλων οικοπέδων δημιουργούνται χώροι πρασίνου σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας ενώ παραλληλώς με την πρόβλεψη της συνένωσης οικοπέδων

στον ΝΟΚ/2012 δίδεται η δυνατότητα αναμόρφωσης ολόκληρων περιοχών κι εφαρμογής νέων προτύπων ανάπτυξης.

**Β. Η περιβαλλοντικά εναρμονισμένη δόμηση** στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό αφορά το πώς υποστηρίζονται οι μέθοδοι που βοηθούν στην βελτίωση της θερμικής άνεσης κατά την χρήση των κτιρίων, πώς δίδονται κίνητρα για την μείωση της κάλυψης των κτιρίων καθώς και για την χρήση οικολογικών, φιλικών τεχνολογιών και υλικών για την υγεία και το περιβάλλον. Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της αρχιτεκτονικής ελευθερίας επιτρέπεται «μικρή αύξηση» του όγκου και δεν προσμετρώνται στον συντελεστή όγκου στοιχεία που συμβάλουν στον παθητικό δροσισμό, στην σκίαση και στον φυσικό αερισμό. Επίσης, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή κάλυψης τα ίχνη των χώρων που συμβάλουν στα ανωτέρω. Για την υποστήριξη του καλού εξαερισμού και του φωτισμού των χώρων του κτιρίου το ύψος κάθε ορόφου αυξάνεται κατά 0,25μ... Επίσης δίδονται κίνητρα αυξημένου συντελεστή δόμησης για την δημιουργία ‘ενεργειακού κτιρίου’ πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, για φυτεμένα δώματα, για υπόσκαφα κτίρια, για περιορισμό της κάλυψης, για συνενώσεις οικοπέδων και για χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά.

**Γ. Για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών των κτιρίων** προκειμένου να καταστούν τα κτίρια λειτουργικά για την χρήση τους, ο ΝΟΚ/2012 εισάγει ευνοϊκές διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες: α) χώροι στεγασμένοι, οι οποίοι είναι ανοικτοί κατά ένα ποσοστό, δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης και όγκου β) κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανελκυστήρων, δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης γ) επιτρέπεται η κύρια χρήση των υπογείων χώρων εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν επιφέρουν έσοδο από την χρήση τους δ) επιτρέπονται πατάρια σε ποσοστό 10% του συντελεστή δόμησης με την προϋπόθεση να μην αποτελούν αυτόνομο χώρο και η χρήση των σοφιτών κάτω από στέγες υπό προϋποθέσεις επίσης.

**Δ. Η προστασία των φυσικών πόρων και των διαθέσιμων χώρων** της πόλης αναφέρονται στις ρυθμίσεις του ΝΟΚ/2012 ο οποίος προβλέπει περιορισμούς που προστατεύουν το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους. Με διάταξή του, δεν επιτρέπεται η σφράγιση του φυσικού εδάφους και η επέκταση του υπογείου πέραν του 50% του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου ώστε να μην καταργείται ο φυσικός κύκλος του νερού. Επίσης, για να μην επιβαρύνεται με οχήματα ο δημόσιος χώρος και να μειωθεί η παρόδια στάθμευση, στα μικρά οικόπεδα η υπόγεια στάθμευση

αντιμετωπίζεται με την δυνατότητα κατασκευής κουβουκλίου στέγασης ανελκυστήρα οχημάτων εντός των πλάγιων αποστάσεων του κτιρίου (ν. 4067/2012, αιτιολογική έκθεση).

Σαφώς και υπάρχει μια κάποια διστακτικότητα στο να αποδεχτεί κανείς το γεγονός ότι ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός δύναται να αποφέρει μόνο θετικά αποτελέσματα από την εφαρμογή του όσο «κατά γράμμα» και να είναι αυτή. Συνεπώς, θα κρινόταν αρνητικά το ότι η μείωση της κάλυψης και η αύξηση του κτιριακού όγκου θα οδηγήσει νομοτελειακά σε πιο ψηλά κτίρια που ίσως μειώσει τον αερισμό και τον ηλιασμό κάποιων υποδεέστερων κτιρίων ως προς τη θέση τους. Ωστόσο, αφήνει περισσότερο ελεύθερο χώρο, ιδιαίτερα με την προώθηση συνεκτικών κτιριακών όγκων, όπως αναφέρεται και στη συνένωση ακάλυπτων χώρων. Επίσης, η μικρότερη κάλυψη θα μειώσει επιφάνειες υπογείων για χώρο στάθμευσης. Παρ' όλα αυτά, θα υπάρχει ο προβληματισμός του κατά πόσον τελικά θα ωφελήσει η αύξηση του ΣΔ σε μερικές πόλεις, ιδιαίτερα σε αυτές που ίσως είναι ασφυκτικά δομημένες κι αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα υγιεινής, διαβίωσης ή είναι χωρίς επιφάνειες πράσινου και φυσικού περιβάλλοντος.

Ένα ακόμη σημείο που χρήζει προσοχής είναι το κατά πόσον θα εφαρμοστούν οι περιβαλλοντικές διατάξεις και κατά πόσον θα διασφαλιστεί η φυσική και αρχιτεκτονική κληρονομιά. Αυτό, δε, κυρίως όταν δεν εφαρμόζονται άλλες διατάξεις, όπως αυτές για τα υποβαθμισμένα αστικά τοπία, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, τις εκκρεμείς απαλλοτριώσεις, την έλλειψη οργανωμένων ΧΥΤΑ, την αυθαίρετη δόμηση στην εντός -και κυρίως στην εκτός- σχεδίου περιοχή, τη μη σύνταξη των δασικών χαρτών και του κτηματολογίου κ.α.

### **1.3. Πεδίο εφαρμογής του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Άρθρο 1)**

Η πολυπλοκότητα που διαπιστώνεται με την εφαρμογή κάθε οικοδομικού κανονισμού οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η εφαρμογή των διατάξεών του γίνεται απαραίτητα σε συνδυασμό με το υπόλοιπο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Οι γενικοί κανόνες δόμησης, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που καθορίζονται με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό εφαρμόζονται πάντοτε σε συνδυασμό με:

- Τα πολεοδομικά διατάγματα, δηλαδή τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις άλλες γενικές ή ειδικές ρυθμίσεις που ισχύουν σε κάθε περιοχή, κυρίως ως προς τις αρτιότητες, τους όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.
- Τις ποιοτικές παραμέτρους των κτιρίων και των κατασκευών, που ορίζουν οι διάφοροι Κανονισμοί όπως ο Κτιριοδομικός, ο ΚΕΝΑΚ κ.λπ..
- Τους ειδικούς κανονισμούς που ισχύουν για τα ειδικά κτίρια.
- Τα ιδιοκτησιακά ζητήματα και τα ζητήματα συνιδιοκτησίας που ρυθμίζονται από το Αστικό Δίκαιο, αλλά υπεισέρχονται και στις πολεοδομικές διατάξεις.
- Τις διοικητικές διαδικασίες και τις αρμοδιότητες για την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Τις μεταβατικές διατάξεις που αποτελούν ένα πολύ σημαντικό ζήτημα.

Επιπλέον στοιχείο που συμβάλει στην πολυπλοκότητα είναι ότι μαζί με τους γενικούς κανόνες για την αντιμετώπιση ειδικών θεμάτων σχεδόν πάντα υπάρχουν κι εξαιρέσεις. Επίσης απαιτείται προσεκτική εξέταση για προγενέστερες διατάξεις που εξακολουθούν να ισχύουν κι ενδέχεται να προκύψουν διάφορες αμφισβητήσεις ή προσπάθειες επιλεκτικής εφαρμογής προγενέστερων κι ευνοϊκότερων διατάξεων (Λεμπέση, 2016).

Με το **άρθρο 1** του ΝΟΚ/2012 ρυθμίζεται το πεδίο εφαρμογής του και η ίδια η εφαρμογή του σε σχέση με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τους όρους δόμησης των περιοχών όπως έχουν καθοριστεί ή υπάγονται σε ειδικές ρυθμίσεις.

Το πεδίο εφαρμογής του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ορίζεται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Στους οικισμούς ανήκει κάθε οικισμός που στερείται σχεδίου και σε αυτήν την κατηγορία ανήκουν οι προϋφιστάμενοι χωρίς σχέδιο οικισμοί του 1923 κατά το νδ. του 1923 και οι οικισμοί έως 2.000 κατοίκους οι στερούμενοι σχεδίου, κατά το ν. 1337/1983 οι οποίοι εμπίπτουν σε ειδικό καθεστώς πολεοδόμησης. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του ΝΟΚ/2012 ενώ παράλληλα κατ' άρθρο και παράγραφο εφαρμόζονται για τις περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και για οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, όπως παρουσιάζονται στον Πίνακα 1.

**Πίνακας 1: Εφαρμογή διατάξεων σε περιοχές εντός, εκτός σχεδίου και εντός νομίμως υφιστάμενων οικισμών**

Άρθρα ΝΟΚ	Περιγραφή άρθρου	Εντός σχεδίου	Εκτός σχεδίου	Εντός νομίμως υφιστάμενων οικισμών
1	Πεδίο εφαρμογής	ναι	ναι	ναι
2	Ορισμοί	ναι	ναι	ναι
3	Ορισμοί συντελεστών	ναι	-	-
4	Άδειες Δόμησης	ναι	ναι	ναι
5	Χρήση κτιρίων	ναι	-	ναι
6	Προστασία Φυσικής Και Πολιτιστικής Κληρονομιάς	ναι	ναι	ναι
7	Αρτιότητα - Οικοδομησιμότητα	ναι	-	-
8	Ειδικές Περιπτώσεις	ναι	Παραγρ. 3	-
9	Δουλείες σε ακίνητα	ναι	-	ναι
10	Κίνητρα για περιβαλλοντική αναβάθμιση	ναι	-	-
11	Συντελεστής Δόμησης	ναι	ναι	ναι
12	Ποσοστό Κάλυψης	ναι	παρ. 3 & 4	παρ. 3 & 4
13	Συντελεστής όγκου	ναι	ναι	ναι
14	Θέση κτιρίου και εγκαταστ.	ναι	-	ναι με $\delta=2,5\mu..$
15	Ύψος κτιρίου	ναι	-	-
16	Λειτουργικά και άλλα στοιχεία στις όψεις	ναι	ναι	ναι
17	Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους	ναι	Ναι, εκτός από την επέκταση υπογείου	ναι
18	Φυτεμένα δώματα	ναι	-	ναι
19	Κατασκευές πάνω από το κτίριο	ναι	-	ναι
20	Κατασκευές σε δημόσιους ΚΧ	ναι	-	-
21	Προσωρινές κατασκευές	ναι	ναι	-
22	Παρόδια στοά	ναι	-	-
23	Υφιστάμενα κτίρια	ναι	ναι	ναι
24	Χαμηλά κτίρια	ναι	-	-
25	Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακή κατανάλωσης	ναι	ναι	Ναι



26	Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ	ναι	ναι	ναι
27	Ειδικές διατάξεις	ναι	-	-
28	Εξουσιοδοτικές διατάξεις	ναι	-	ναι

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ειδικότερα, η περιοχή εντός σχεδίου καλείται η περιοχή που πολεοδομείται ή είναι ήδη πολεοδομημένη βάσει σχεδίου πόλεως, ρυμοτομικού ή πολεοδομικού σχεδίου το οποίο εγκρίνεται με συγκεκριμένη διαδικασία (κανονιστικοί όροι δόμησης, ενεργός πολεοδομία, αστικός αναδασμός) ωστόσο, συμπεριλαμβάνονται και οικισμοί με εγκεκριμένο σχέδιο, αλλά χωρίς όρους δόμησης.

Η εκτός σχεδίου περιοχή περιλαμβάνει:

- Εκτάσεις που προορίζονται να πολεοδομηθούν στο μέλλον.
- Εκτάσεις των οποίων η φύση και η μορφή και ο χαρακτήρας τους δεν επιτρέπει την πολεοδόμησή τους.
- Εκτάσεις που προορίζονται ως αδόμητες, ή ασυμβίβαστες με την πολεοδόμηση (δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί λόγιοι, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κ.α).

Παρ' όλα αυτά, η πολιτεία αντί να διαφυλάξει αυτές τις περιοχές από τη πολεοδόμηση, επιτρέπει ακόμη την οικοδόμηση ορισμένων ακινήτων με διάφορες διοικητικές πράξεις και χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό, αρκεί να υπάρχουν οι προϋποθέσεις όπως το να έχουν πρόσωπο σε κάποια εθνική, επαρχιακή οδό ή ακόμη και σε κάποιον κοινόχρηστο χώρο. Οι οικισμοί πριν το 1923 ή αυτοί με κάτω από 2000 κατοίκους δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο, αλλά θεωρούνται νόμιμοι, σε αντίθεση με αυτούς που δημιουργήθηκαν μετά το 1923 και δεν θεωρούνται ως τέτοιοι (Χριστοφιλόπουλος, 2000).

Η διαφοροποίηση αυτή στην εντός και εκτός σχεδίου δόμηση γίνεται για την αποφυγή δημιουργίας συνοικισμών ελλείψει πολεοδομικού σχεδιασμού στις εκτός σχεδίου περιοχές, εφόσον αυτές οι περιοχές δεν είναι προορισμένες για δόμηση και συνεπώς τυγχάνουν ιδιαίτερας προστασίας. Ομοίως δίνεται η δυνατότητα δημιουργίας εγκαταστάσεων, που η χρήση τους δεν επιτρέπεται εντός ορίων και οικισμών λόγω όχλησης των περιοίκων, αλλά και η αποφυγή δημιουργίας δυσμενών περιβαλλοντικών συνθηκών εντός ορίων οικισμών που θα δημιουργούνταν από μια τέτοια χρήση π.χ. σφαγεία, κτηνοτροφικές μονάδες κτλ. Με την απαραίτητη προϋπόθεση η επιφάνεια του

γηπέδου να είναι τουλάχιστον  $4.000\mu^2$ , δίνεται η δυνατότητα δημιουργίας των απαραίτητων εγκαταστάσεων για την ελάχιστη περιβαλλοντική επιβάρυνση.

Έχει διαπιστωθεί ότι, πρώτον, οι συνέπειες από τη νόμιμη εκτός σχεδίου δόμηση είναι σημαντικές για την υποβάθμιση κι αλλοίωση του εξωαστικού χώρου, υπολογίζοντας ότι το 45-55% των κτισμάτων είναι αποτέλεσμα της διαδικασίας με νόμιμη έκδοση αδειών ενώ το υπόλοιπο ποσοστό είναι αυθαίρετα κτίσματα. Κατά δεύτερον, ένα χαρακτηριστικό της εκτός σχεδίου δόμησης με νόμιμες άδειες είναι ότι προσφέρεται μια σημαντική δυνατότητα οικοδόμησης η οποία συγκρίνεται -και μάλιστα ανταγωνιστικά- με τις δυνατότητες που έχει η εντός σχεδίου δόμηση. Αξίζει να αναφερθεί ότι η δυνατότητα δόμησης εκτός σχεδίου -με αρτιότητα τα 4 στρέμματα- αλλά με την ρητή υπαγόρευση να δομείται η κατοικία εντός ζώνης, για την ενίσχυση των τουριστικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων, ισχύει με το π.δ. 23-10-1928. Επίσης, η εκτός σχεδίου δόμηση απελευθερώνεται από τη δεκαετία του 1960 με περισσότερες επιτρεπόμενες χρήσεις, με παρεκκλίσεις αρτιότητας κ.α. (Οικονόμου, 2010).

Ένα εξίσου σημαντικό σημείο είναι η προσπάθεια που γίνεται μέσω του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού να ξεχωρίσει την εντός σχεδίου πόλεως και οικισμού δόμηση με την εκτός σχεδίου δόμηση, ενισχυόμενος από τη γενικότερη εφαρμοσμένη ευρωπαϊκή χωροταξική πολιτική η οποία οριοθετεί κατοικημένους οικισμούς και όρια πόλεων. Επιπλέον, στον κοινωνικό παράγοντα ενός δομικού σχεδιασμού, φαίνονται οι ελλείψεις και παραλείψεις του νομοθετικού πλαισίου. Για παράδειγμα, η ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση που έχει θεσμοθετημένους κανόνες κοινωνικής ευαισθησίας για τις μειονεκτικές ομάδες πληθυσμού, όπως τα ΑμεΑ, αλλά και η νομοθετική αναφορά της Κοινότητας σε περιβαλλοντικά ζητήματα που αφορούν όλο τον κόσμο με έμφαση στην ενέργεια και τους τρόπους διαχείρισης της, επέβαλλε την ανάγκη να δημιουργηθεί ένα νέο θεσμικό πλαίσιο δόμησης κι ενεργειακού σχεδιασμού στην Ελλάδα.

Συγκεκριμένα, η βασική φιλοσοφία του κανονισμού αυτού είναι ότι η δόμηση και οι κανόνες που τη διέπουν, προσδιορίζουν τη μορφή, την αισθητική και τη λειτουργία ενός κτιρίου ή ενός κτιριακού συνόλου και συνεπώς η δόμηση έχει έναν κοινωνικό χαρακτήρα στην εφαρμογή της. Σε μια πραγματικότητα που η ίδια η τεχνολογία αλλάζει με νέα υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και νέα συστήματα δόμησης με προοπτικές διαχείρισης της ενέργειας, δεν θα μπορούσε ο σχεδιασμός να παραμείνει ο ίδιος, χωρίς να στηρίζεται στις ανάγκες της βιοκλιματικής και της οικολογίας.

Αν και δεν υπάρχει ουσιαστικά μεγάλη διαφοροποίηση από τον κανονισμό του '85, στα θέματα που αφορούν την αστική δομή, ωστόσο, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός υπεισέρχεται στα προβλήματα της πυκνής δόμησης των πόλεων και στην έλλειψη πράσινων χώρων εντός της. Όσον αφορά στη μονάδα του κτιρίου, μπορεί να μειώνεται το ποσοστό κάλυψης του κτιρίου στο οικόπεδο από 70% σε 60% για τις αστικές περιοχές, αλλά αυξάνεται ο όγκος του και γίνεται προσπάθεια να ελευθερωθεί ως προς την μορφή η ογκοπλασία του, δίνοντας την ευχέρεια στον σχεδιαστή να δημιουργήσει κτιριακά κελύφη με ενεργειακά οφέλη, ενταγμένα στο πλαίσιο της «πράσινης αρχιτεκτονικής» (N.4067/2012, αιτιολογική έκθεση).

Το όφελος, συνεπώς, είναι κοινωνικό για τον πολίτη που θέλει να ζει σε ένα υγιεινό περιβάλλον -άρα και σε πιο «πράσινες» πόλεις- χωρίς αυθαίρετες κατασκευές ενώ παρέχεται πρόσβαση σε όλους τους δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους και για όλους ανεξαιρέτως τους πολίτες. Ταυτόχρονα υπάρχει κι ενεργειακό όφελος με τη λογική ότι, το κτίριο ως μονάδα, αλλά και στο σύνολο μιας οργανωμένης δόμησης, πρέπει να έχει τη μικρότερη ενεργειακή κατανάλωση σε μια εποχή που η συμβατική ενέργεια μειώνεται κι αναζητούνται συνεχώς ανανεώσιμες πηγές της. Αυτό στην πράξη εφαρμόζεται με το **άρθρο 16** του ΝΟΚ/2012 όπου επιτρέπονται αρχιτεκτονικά στοιχεία (πέργκολες, σκίαστρα) αλλά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων (διπλά κελύφη) τα οποία δεν μετρούν στον συντελεστή δόμησης, αλλά διασφαλίζουν δροσισμό ή σκίαση στα κτίρια.

Στη δομή του, γενικά, ο νέος οικοδομικός κανονισμός ο οποίος περιέχει εκσυγχρονιστικές ρυθμίσεις και σχετικά απλοποιημένες διατυπώσεις οι οποίες μπορούν να κατανοηθούν και από τον μελετητή, αλλά και από τον πολίτη, στηρίζεται σε τρεις ενότητες:

- Στις γενικές διατάξεις (άρθρα 1-6): αναφέρεται στο σκοπό του κανονισμού, στους ορισμούς, στις περιπτώσεις που εκδίδεται Άδεια Δόμησης και θέματα διατηρητέων κτιρίων.
- Στα οικόπεδα/στο έδαφος (άρθρα 7-10): όπου η εν λόγω ενότητα αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.
- Στον οικοδομικό κανονισμό στα άρθρα 11-26 (πρόκειται για το κυρίως σώμα του κανονισμού) διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους βασικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση των κτιρίων κι εγκαταστάσεων σε σχέση με το

οικόπεδο, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλικών προς το περιβάλλον παραμέτρων στην δόμηση, και διατάξεις για τα ΑμεΑ. (ν. 4067/2012, Αιτιολογική Έκθεση)

Επισημαίνεται ότι όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του ΝΟΚ/2012 θεωρούνται τα ανώτατα επιτρεπόμενα (ν. 4067/2012, αρθρ.1, παρ.4.). Τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται σε σχέση με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης των περιοχών είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και το ύψος το οποίο καθορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης. Κάθε πράξη που ορίζει μεγαλύτερα μεγέθη θεωρείται καταργηθείσα, ενώ τα μικρότερα μεγέθη διατηρούνται (Εγκ. 2/2013)<sup>16</sup>.

Οι διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού υπερισχύουν εκτός κι αν πρόκειται για α) ειδικές πολεοδομικές διατάξεις β) οποιουδήποτε είδους διατάγματα και γ) πράξεις με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις (όπως διατηρητέα κτίρια, ειδικά κτίρια κ.λπ.) (ν. 4067/2012, αρθρ.1, παρ.5).

Για την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4067/2012 εκδόθηκαν οδηγίες με την Αποφ. 63234/2012<sup>17</sup> του Υφυπουργού ΠΕΚΑ με την οποία εγκρίνεται Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

#### 1.4. Ορισμοί (Άρθρο 2)

Σε κάθε νόμο, οι ορισμοί είναι εκείνοι οι όροι που χρησιμοποιούνται σε όλα τα άρθρα του κι έτσι μπορούν να ερμηνεύσουν όλα τα υπόλοιπα άρθρα ως εργαλεία ερμηνείας τους κι αναφέρονται στο **άρθρο 2** του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Λεμπέση, 2016).

Πέρα από τον ορισμό γνωστών εννοιών, για την κατασκευή κτιρίων και γενικά για τη δόμηση, αλλά και για την πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και οικισμών που πρέπει να ισχύουν, ο ΝΟΚ/2012 προσέθεσε έναν σημαντικό αριθμό νέων ορισμών (από 47 ορισμούς σε 96), που παρατίθενται αλφαβητικά κι έχουν ισχύ σε επιφάνειες εντός κι εκτός σχεδίου κι εντός οικισμού (Ν.4067/12, άρθρο 2). Έτσι, μεταφέρονται 12 ορισμοί χωρίς διαφοροποίηση από το άρθρο 2 του ΓΟΚ/1985, που αφορούν σε αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία, γήπεδα, δρόμους ή οδούς, εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού, κοινόχρηστους χώρους, οριστική στάθμη εδάφους

<sup>16</sup>Εγκ.28271/2/30-4-2013 ΔΟΚΚ Εγκ.2/13: «Εφαρμογή των παρ.4 και παρ.5 του άρθ.1 του ν. 4067/2012».

<sup>17</sup>Αποφ.63234/19-12-2012: «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν. 4067/2012».

οικοπέδου ή γηπέδου, πεζόδρομους, περιφράξεις ή περιφράγματα, πλάτους δρόμου, ποσοστού κάλυψης οικοπέδου ή γηπέδου, στέγης.

Επίσης, πρόσθεσε σημαντικές διευκρινήσεις και συμπληρώσεις σε υπάρχοντες ορισμούς, όπως ο ορισμός του αίθριου, του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, του εξώστη, του ανοιχτού ημιυπαίθριου χώρου, του βιοκλιματικού κτιρίου, των κοινωφελών χώρων, της κύριας όψης και των όψεων, του οικοδομικού τετραγώνου, του οικοπέδου, των παθητικών ηλιακών συστημάτων, του προστεγάσματος, ή σε κάποιους που ήδη χρησιμοποιούνταν, αλλά δεν είχαν ποτέ οριστεί κάπου. Ωστόσο, υπάρχουν και ορισμοί, που δεν έχουν συμπεριληφθεί στο άρθρο 2 του ΝΟΚ, όπως οι ορισμοί, της κοινής χρήσης των χώρων του κτιρίου, του υπαίθριου χώρου, της παρόδιας και εσωτερικής στοάς, ακίνητα ή στοιχεία αρχιτεκτονικής-φυσικής κληρονομιάς.

Αλφαβητικά, οι νέοι ορισμοί του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι: τα αιολικά ενεργειακά συστήματα, ο ακάλυπτος υποχρεωτικός χώρος, τα ανοίγματα χώρου κτιρίου, ο ανοιχτός εξώστης (μπαλκόνι) και ο κλειστός εξώστης (έρκερ), η απόσυρση κτιρίου, ο αστικός σχεδιασμός, ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, το διάγραμμα εφαρμογής ΔΕ ή τεχνική έκθεση ΤΕ, τα διπλά κελύφη, το δομικό έργο, οι δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, τα ειδικά κτίρια κι εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος, η εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, η ελαφρά κατασκευή, το ελεύθερο ύψος κτιρίου, ο επιτρεπόμενος όγκος κτιρίου, ο εσωτερικός εξώστης (πατάρι), η ζεύξη κτιρίων, το ιδεατό στερεό, το καθαρό εμβαδόν δαπέδου, ο καθολικός σχεδιασμός, η κορυφογραμμή, το κτίριο ελάχιστης ενεργειακής εγκατάστασης, η λύομενη κατασκευή, το μικτό εμβαδόν κτιρίου, τα όμορα ή γειτονικά οικόπεδα, οι παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι, η πέργκολα, το περίγραμμα κτιρίου, το πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου, τα πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου, το ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακάλυπτου, το πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου, η προσβασιμότητα, η προσωρινή κατασκευή, η πρόχειρη κατασκευή, το ρυμοτομούμενο τμήμα, η στάθμη φυσικού εδάφους, το στέγαστρο, η σοφίτα, η τυφλή όψη κτιρίου, οι υδάτινες επιφάνειες, ο υδροκρίτης, το υπόσκαφο κτίριο, το ύψος στέγης, οι φυτεμένες επιφάνειες και, τέλος, η χρήση κτιρίου.

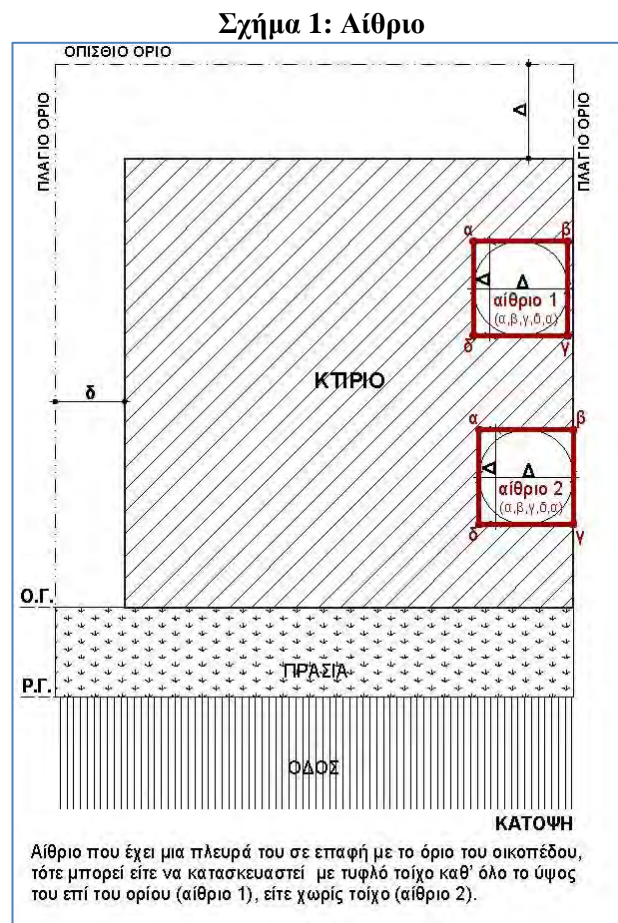
Όσον αφορά τους νέους ορισμούς που εισήχθησαν, αυτοί είναι αποτέλεσμα των νέων δεδομένων του σχεδιασμού που αναφέρθηκαν παραπάνω όπως αυτά προκύπτουν μέσα από τις κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες της εποχής. Για παράδειγμα ο ορισμός «αιολικά ενεργειακά συστήματα», ή «βιοκλιματικός σχεδιασμός», ή «κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης» είναι ορισμοί που ανταποκρίνονται στην

κλιματική αλλαγή που επηρεάζει το σχεδιασμό των κτιρίων, κι όχι μόνο, με τις νέες παραμέτρους που επέβαλλαν οι παράγοντες της κλιματικής αλλαγής σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως ο βιοκλιματικός σχεδιασμός και η ενεργειακή απόδοση κτιρίων. Οι άλλοι ορισμοί, που δεν υπήρχαν θεσμοθετημένοι, αλλά είχαν εφαρμοστεί στην πράξη, όπως αυτός της σοφίτας (εσωτερικός εξώστης) ή το ιδεατό στερεό, διευκρινίστηκαν και εντάχθηκαν στο κτιριακό κέλυφος.

Η εισαγωγή τόσων αρκετά ασαφών και με ελλείψεις νέων ορισμών, όπως υποστηρίζει η Λεμπέση, δεν αποτελεί εργαλείο ερμηνείας του νόμου, καθώς διασπώνται ενδεχομένως σε 3-4 άρθρα για να μπορέσει να αποκτήσει κανείς μια συνολική εικόνα του όρου (Λεμπέση, 2016).

Αναλυτικότερα οι ορισμοί έχουν ως εξής:

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



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

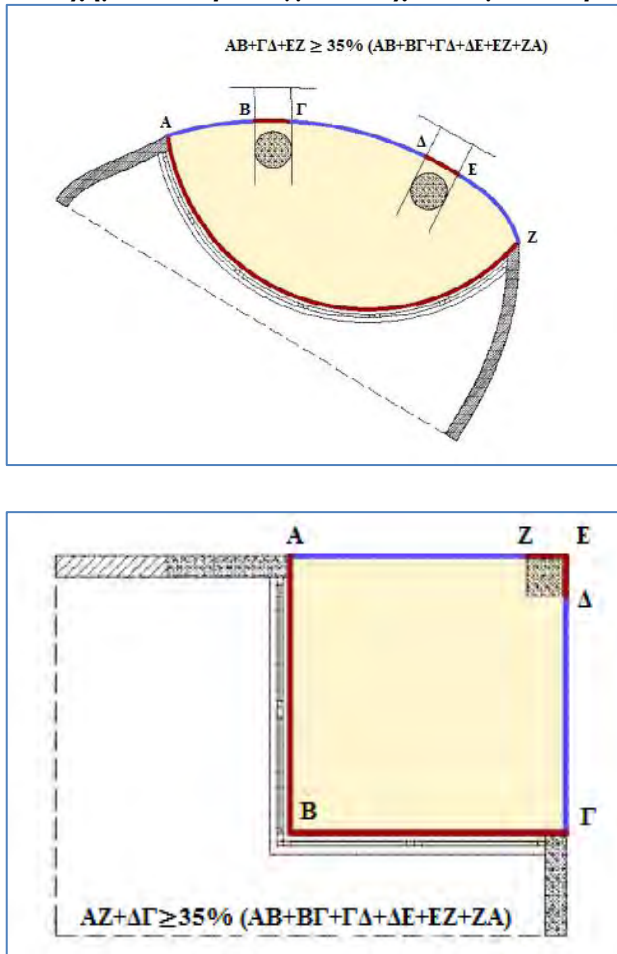
**Ανοιχτός εξώστης (μπαλκόνι) :** «είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή των ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης».

Ο ανοιχτός εξώστης βρίσκεται κατ' επέκταση του κτιρίου, όπως αυτό ορίζεται από τον φέροντα οργανισμό και τα στοιχεία πλήρωσής του. Στο επίπεδο του ισογείου και κατ' επέκταση του δαπέδου του, όταν ο ανοιχτός εξώστης (βεράντα ισογείου) είναι μπαζωμένος, θεωρείται ότι αποτελεί διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και δεν προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών μπροστά από ημιυπαίθριους χώρους, δεδομένου ότι οι Η/Χ αποτελούν χώρους του κτιρίου, οι οποίοι συμμετέχουν στη διαμόρφωση του περιγράμματος και των όψεων του κτιρίου. Απαιτείται προσοχή για τον υπολογισμό του φωτισμού των χώρων δεδομένου ότι στην επιφάνεια του χώρου αθροίζεται και η επιφάνεια του έμπροσθεν αυτού Η/Χ και του εξώστη, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.5.2 του ΚΚ.

**Ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι** είναι: «οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου». Οι κλειστές πλευρές του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου μπορεί να είναι στοιχεία του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων (κουφώματα) των στοιχείων πλήρωσης (σε συνδυασμό με την παρ.δ άρθ.12, παρ.2γ άρθ.17 και άρθ.14 του ν. 4067/2012)

Οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι έχουν ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς ακάλυπτους χώρους, έχουν ανοιχτή πλευρά στο πρόσωπο του οικοπέδου, ή σε αίθριο, ή στον πίσω ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του Δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον πλάγιο ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον ακάλυπτο που αφήνεται ως υπόλοιπο των Δ ή δ μετά την δημιουργία κτιρίου έως 9 μ. Ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του Δ, ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει πλάτος μικρότερο του Δ. (Απόφ.63234, άρθ.1, παρ. 6).

**Σχήμα 2: Παράδειγμα Ανοιχτών Ημιυπαίθριων χώρων**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

**Απόσυρση κτιρίου** είναι: «η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις».

**Αστικός σχεδιασμός** είναι: «η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων και του ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από τη πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής-αλληλουχίας των στοιχείων του δημοσίου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πράσινου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού-αρχαιολογικού ενδιαφέροντος» (Ν.4067/12, άρθρο2).

**Βιοκλιματικός σχεδιασμός:** είναι «ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στην βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας».



**Βιοκλιματικό κτίριο** είναι: «το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεση, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται».

**Διπλά κελύφη** είναι: «κατασκευές συστήματος πρόσοψης, που αποτελούνται από μία εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων, στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου»

**Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού, ή σχέδιο πόλης, ή πολεοδομικό σχέδιο, ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι: «το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους».

**Ειδικά κτίρια** είναι «τα κτίρια των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία».

**Εγκατάσταση** είναι: «η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής κι εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές και οι κεραίες.

**Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)** είναι: «προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία».

Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετράται στο ΣΔ έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου ενώ δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο κάθε πατάρι τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη. Δεν αποτελεί όροφο και δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του υποκείμενου ορόφου. Τυχόν κλειστά τμήματα του

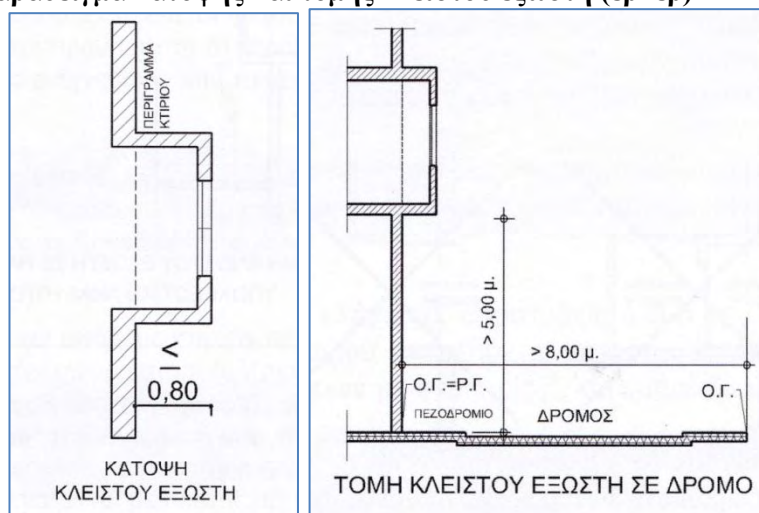
εσωτερικού εξώστη με βοηθητική χρήση (όπως π.χ. wc) προσμετρώνται στον Σ.Δ. χωρίς να θεωρούνται όροφος. Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν (Απόφ.63234,άρθ.1,παρ. 28).

**Καθολικός σχεδιασμός, ή σχεδιασμός για όλους,** είναι: «ο σχεδιασμός προϊόντων, δομημένου περιβάλλοντος, που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση».

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

**Κλειστός εξώστης (έρκερ)** είναι: «η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου κι εξέχει του περιγράμματος κάλυψης».

**Σχήμα 3: Παράδειγμα κάτοψης και τομής κλειστού εξώστη (έρκερ)**



Πηγή: Μοσχάκη, 2016

**Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης, ή θέρμανσης,** είναι: «οι κατασκευές ή εγκαταστάσεις, που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια κι αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου». Βασικές κατηγορίες είναι: συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, (όπως σε νότια ανοίγματα), συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος, θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, ηλιακό αίθριο) και συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα κι οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).

**Πέργκολα** είναι «η εξωτερική ασκεπής κατασκευή με μέγιστο ύψος τα 3 μ., που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών, ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία αποκλειόμενων οποιοδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής».

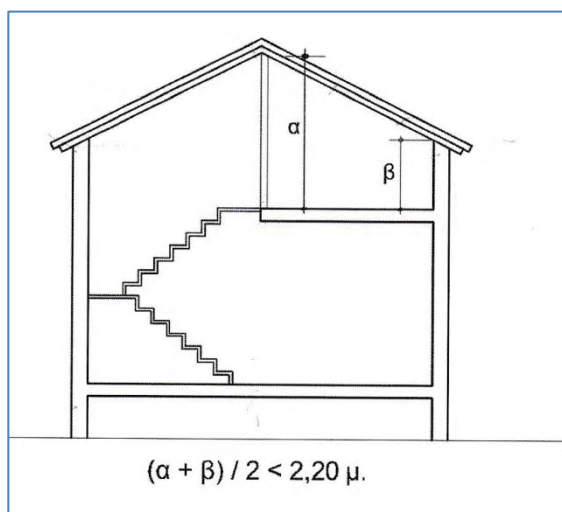
**Στέγαστρο** είναι: «η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή σε πρόβολο, ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή, σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλεισμένων οποιοδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης».

**Στέγη** είναι: «η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, που περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών».

**Σοφίτα** είναι: «ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία».

Ο χώρος της σοφίτας μπορεί να είναι ανοιχτός ή κλειστός. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος, όπως υπολογίζεται με βάση τον όγκο του χώρου δια του εμβαδού του όπως ορίζεται κάτω από την επιφάνεια της στέγης, μικρότερο του 2.20μ και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. Με την παρ.69 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, όπως το λέει και ο ΚΚ, αλλά χωρίς δέσμευση ως προς το ελάχιστο ύψος των 2,00μ που ορίζει ο ΚΚ, δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης, ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη. Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει. Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου (Απόφ.63234,άρθ.1,παρ. 81).

**Σχήμα 4:Σοφίτα**



Πηγή: Μοσχάκη, 2016

**Υπόσκαφο κτίριο** είναι, «το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη». Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια χρήση.

**Σχήμα 5: Παράδειγμα υπόσκαφου κτιρίου**



Πηγή: [www.fortunegreece.com](http://www.fortunegreece.com)

Συνοπτικά, αν και υπάρχει μεγάλος αριθμός ορισμών, υπάρχει τελικά μια σύγχυση στην εφαρμογή του κανονισμού, με αποτέλεσμα να έχει θεσμοθετηθεί μια πληθώρα διατάξεων, εγκύκλιων κι εγγράφων οι οποίες διευκρινίζουν κι επεξηγούν τυχόν παρερμηνείες των ορισμών του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

## 2. Πολεοδομικός Σχεδιασμός και ΝΟΚ

Είναι σαφές ότι με τον πολεοδομικό, αλλά και τον χωροταξικό σχεδιασμό, το κράτος παρεμβαίνει στο φυσικό περιβάλλον για την προστασία του και στο ανθρωπογενές περιβάλλον για τη διαμόρφωσή του. Γι' αυτό και αναφέρονται στο άρθρο 24 του συντάγματος κατευθυντήριες γραμμές για το δημόσιο σχεδιασμό, αναγνωρίζοντας έτσι επίσημα τις κρατικές πρωτοβουλίες για την πολεοδόμηση, την αποκλειστική τους αρμοδιότητα για τις ανθρώπινες δραστηριότητες και το ρυθμιστικό τους ρόλο στην προγραμματισμένη και συμβιβαστική τους παρέμβαση στον πολεοδομικό και κοινωνικό χώρο. Ουσιαστικά, πρόκειται για υποχρέωση του κράτους να διευθετήσει χωροταξικά και πολεοδομικά τις περιοχές της χώρας για την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής των πολιτών της. Έτσι, ρυθμίζονται οι χρήσεις γης, οι όροι δόμησης, οι κοινόχρηστοι χώροι, η υποχρεωτική συμμετοχή των πολιτών στην πολεοδομική ενεργοποίηση μιας περιοχής για τη συνολική ωφέλεια του συνόλου των κατοίκων της (Χριστοφιλόπουλος, σελ.10-13, 2002).

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται βασικές έννοιες του Οικοδομικού Κανονισμού, όπως η έννοια του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ), της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας σε ένα γήπεδο/οικόπεδο, γίνεται επίσης μια σύντομη αναφορά στα συστήματα δόμησης που εφαρμόστηκαν με τους προϊσχύοντες οικοδομικούς κανονισμούς κι εξετάζονται περιπτώσεις τοποθέτησης του κτιρίου σε σχέση με το οικόπεδο και τα όμορά του, δομημένα και μη. Σύμφωνα με τον Χριστοφιλόπουλο, εξάλλου, αντικείμενο ρύθμισης των νέων οικοδομικών κανονισμών αποτελεί το οικοδομικό τετράγωνο, το οικόπεδο, το κτίριο και η μεταξύ τους σχέση (Χριστοφιλόπουλος, σελ.51, 2000).

### 2.1. Η έννοια του οικοδομικού τετραγώνου

Το οικοδομικό τετράγωνο αποτελεί την ελάχιστη πολεοδομική μονάδα, είναι δομήσιμος, ενιαίος χώρος και διαμορφώνει το δομημένο φυσικό περιβάλλον ορισμένης περιοχής του σχεδίου πόλης. Τα οικοδομικά τετράγωνα είναι τμήματα στα οποία διαιρείται κάθε σχέδιο πόλης ή οικισμών και περιλαμβάνουν τους δομήσιμους χώρους οι οποίοι περιβάλλονται κατά κανόνα από κοινόχρηστους. Οι δομήσιμοι χώροι μπορεί να είναι ιδιωτικοί, με προορισμό την δομική εκμετάλλευση τους από τους ιδιοκτήτες,

και κοινωφελείς<sup>18</sup>, με προορισμό την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας. Οι κοινόχρηστοι χώροι<sup>19</sup> (πλατείες, δρόμοι κλπ), προορίζονται για κοινή χρήση και δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατασκευών πάνω σε αυτούς. Η κοινωφελής έκταση ως δομήσιμη έκταση αποτελεί ΟΤ -ενώ η κοινόχρηστη έκταση δεν συνιστά ΟΤ- αν και στα σχέδια πόλεως υπάρχουν ΟΤ που χαρακτηρίζονται καταχρηστικά ως κοινόχρηστοι χώροι, αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι αυτά τα ΟΤ μπορούν να οικοδομηθούν. Από τη άμεση σχέση μεταξύ των κοινόχρηστων και δομήσιμων χώρων, εξαρτάται η διαμόρφωση του περιβάλλοντος των οικισμών κι όσο μεγαλύτερη η επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων τόσο καλύτερη η λειτουργικότητα των οικισμών εξασφαλίζοντας καλύτερους όρους διαβίωσης των πολιτών. Το ΟΤ περιέχει περισσότερα από ένα οικόπεδα, στα οποία κτίζονται κτίρια και γενικά κατασκευές, τα οποία αντιμετωπίζονται ως ενιαίο σύνολο κι όχι μεμονωμένα. Τα στοιχεία του είναι τα όριά του, οι κοινόχρηστοι χώροι που το περιβάλλουν, οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές και το προκήπιο (πρασιά) (Χριστοφιλόπουλος, σελ30,51-54, 2000).

Αναδρομικά, στους προϊσχύοντες οικοδομικούς κανονισμούς του 1955 και του 1973 δεν αναφέρεται η έννοια του ΟΤ, αλλά οι έννοιες του κοινόχρηστου και του οικοδομήσιμου χώρου με κυρίαρχο στοιχείο το οικόπεδο. Η έννοια του ΟΤ, του ενεργού ΟΤ και της συνένωσης του οικοπέδου εισάγεται για πρώτη φορά στο ΓΟΚ/1985, όπου ΟΤ είναι «κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους».

Σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, ο ορισμός του ΟΤ είναι: «κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή εκτός σχεδίου περιοχή» (ν.4067/12,άρθρο 2, παρ.49). Η προσθήκη «...ή εκτός σχεδίου περιοχή» αποτελεί και τη διαφορά του ορισμού του ΟΤ από τον ορισμό του ΓΟΚ/1985. Κάθε ΟΤ αποτελείται από τα δομήσιμα τμήματα για οικοδόμηση και τα μη δομήσιμα, τα οποία αποτελούν τους ακάλυπτους χώρους του που διαφέρουν εντελώς από τους δημόσιους κοινόχρηστους που περιβάλλουν το ΟΤ

Τα ΟΤ ενός συγκεκριμένου σχεδίου πόλης, είτε είναι τετράπλευρα, είτε με άλλα σχήματα, έχουν κύριο χαρακτηριστικό το ολοκληρωμένο γεωμετρικό τους σχήμα, ότι

<sup>18</sup> Κοινωφελείς χώροι: είναι «οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα». (άρθ.2, παρ.40)

<sup>19</sup> Κοινόχρηστοι χώροι: είναι «οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο». (άρθ.2, παρ.39)

δηλαδή είναι κλειστά σε όλες τις πλευρές τους. Επομένως, κλειστό είναι το ΟΤ, που αποτελεί ολοκληρωμένο περιμετρικά σχήμα, ανεξάρτητα αν περικλείεται από κοινόχρηστους χώρους ή από κοινόχρηστους χώρους και την οριακή πλευρά του σχεδίου, στην περίπτωση που βρίσκεται στα ακραία σημεία του σχεδίου, χωρίς περιμετρική οδό (Χριστοφιλόπουλος, σελ.58-59, 2000).

Στα παλαιά σχέδια πόλης όπως αυτά που έχουν εγκριθεί μέχρι την ισχύ του ν.1337/83 ή με το πολεοδομικό καθεστώς του νδ/1923, υπάρχουν οικοδομήσιμοι χώροι που βρίσκονται στα ακραία όρια των σχεδίων και δεν περιβάλλονται καθ' όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους. Είναι οικοδομήσιμοι χώροι (ΟΤ οικόπεδο), που έχουν την ιδιαιτερότητα ότι η μια πλευρά τους αποτελεί τα ακραία όρια του σχεδίου, και αποτελούν τα «ανοιχτά ΟΤ». Τα οικόπεδά του οικοδομούνται σύμφωνα με τις εντός σχεδίου πολεοδομικές διατάξεις εφόσον βρίσκονται εντός σχεδίου κι έχουν πρόσωση σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου (Χριστοφιλόπουλος, σελ.69-71, 2000).

Στον ΝΟΚ/12, σύμφωνα με το **άρθρο 8**, παρ.1α ορίζεται ότι ως ΟΤ θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία όρια του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983, (14-3-1983), α) χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου β) ή και χωρίς να περιβάλλεται από εγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές ή χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στη θέση αυτών που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο. Οικόπεδα σε αυτά τα ΟΤ που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις ως τυφλά οικόπεδα (Ν.Δ. 17.7/16.8.1923<sup>20</sup>, άρθρα 43-45, παρ.5).

Σε αυτό το σημείο επιχειρείται να δοθεί λύση στο ζήτημα του «ανοιχτού οικοδομικού τετραγώνου», και τροποποιείται ο ορισμός του ΟΤ, ως αυτό που περιβάλλεται απ' όλες τις πλευρές με ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στη θέση των ΡΓ που λείπουν, απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό. Γίνεται προσπάθεια να νομιμοποιηθούν νομοθετικά όσα ακίνητα είχαν ανεγερθεί νόμιμα σε ανοιχτά ΟΤ και να θεωρούνται «νομίμως υφιστάμενα» (Μέλισσας, 2015).

<sup>20</sup>νδ 17.7/16.8.1923 : « Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ228/Α/18-8-1923).

Στο ΓΟΚ/1985, στο άρθρο 13, αναφέρεται για πρώτη φορά ο ορισμός του «ενεργού οικοδομικού τετραγώνου» ως το τετράγωνο εντός σχεδίου πόλεως, ή σε περιοχή ένταξης, ή επέκτασης και μπορεί να είναι δομημένο, ή όχι. Ονομάζεται «ενεργό», λόγω α) της εντονότερης παρέμβασης της πολιτείας για να επιτύχει τη σωστή δόμηση και την λειτουργική και μορφολογική ένταξη του συγκεκριμένου ΟΤ μέσα στο πολεοδομικό περιβάλλον β) της πρόθεσης για ανάπλαση, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, τη δημιουργία χώρων κι εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και την αξιοποίηση της εσωτερικής κυκλοφορίας, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά επεμβάσεων για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και προστασία του διατηρητέου κτιριακού αποθέματος.

Οι προϋποθέσεις, σύμφωνα με τον Χριστοφιλόπουλο, για να χαρακτηριστεί ένα τετράγωνο ως ενεργό ΟΤ και να έχει ανάγκη την κρατική παρέμβαση, είναι όταν:

- Λείπει ο απαραίτητος τεχνικός και κοινωνικός εξοπλισμός και η ποιότητα ζωής των κατοίκων του είναι υποβαθμισμένη.
- Συντρέχουν σε αυτό ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές και περιβαλλοντικές συνθήκες από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.

Ωστόσο, είναι ασαφείς και αόριστες κι αποτελούν πρόσχημα για να επεμβαίνει η διοίκηση στη διαμόρφωση του τρόπου ζωής των κατοίκων το οποίο είναι, τελικά, κοινωνικό κι όχι τεχνικό θέμα (Χριστοφιλόπουλος, 2000).

Η διαδικασία χαρακτηρισμού ενός ΟΤ ως ενεργού, γίνεται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου/κοινότητας ή τη σύννομη γνώμη των ιδιοκτητών του τετραγώνου, όπου έχει εφαρμογή η παρ.3, του άρθρου 12. Όταν γίνει ο χαρακτηρισμός επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική διάταξη, χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ύψους της περιοχής, να γίνεται μεταφορά του συντελεστή δόμησης (ν. 880/1979, ΦΕΚ 58)<sup>21</sup> χωρίς, όμως, να θίγεται η ιδιοκτησία. Γενικά, η παρέμβαση της πολιτείας κι ο χαρακτηρισμός του αρμοδίου οργάνου με διοικητική πράξη για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης ή του ρυμοτομικού

<sup>21</sup> ν. 880/1979: «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας». (ΦΕΚ 58/22-3-1979)



σχεδιασμού ως ενεργού, μπορεί να αφορά κτισμένο ή άκτιστο ΟΤ (ΓΟΚ/1985, άρθρο 23).

Ο προηγούμενος οικοδομικός κανονισμός στον οποίο το κτίριο ήταν αντικείμενο αναφοράς ρύθμιζε τη σχέση του κτιρίου, ενός ή περισσότερων, με το οικοπέδο και γενικά με το οικοδομικό τετράγωνο, αναλόγως της οποίας σχέσης καθορίζονταν κάποιες οικοδομικές παράμετροι για τη διασφάλιση του οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Με τη ρύθμιση των διαμορφώσεων και κατασκευών που επιτρέπονται για τους ακάλυπτους χώρους, έχοντας τα στοιχεία ενός κοινόχρηστου χώρου για δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου με το άρθρο 17 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, αναφερόμαστε σε διαμορφώσεις του φυσικού εδάφους με σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα, πεζούλια, φυτεύσεις, πέργκολες και σκίαστρα, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και πισίνες.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, οι χώροι που διαμορφώνονται ως κοινοτικοί και δημοτικοί οδοί, αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου και εξαρτώνται από τρεις παράγοντες, το νόμο, τη βούληση των ιδιοκτητών και την αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα, σύμφωνα με το ισχύον βυζαντινο-ρωμαϊκό δίκαιο (Μέλισσας, 2000). Ήδη στο άρθρο 33 του ΓΟΚ, ορίζεται ο τρόπος πληρωμής αποζημιώσεων των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, για τη διευκόλυνση πεζοδρομήσεων και διαμορφώσεων αδόμητων χώρων.

Η πρόβλεψη στον νέο οικοδομικό κανονισμό (ΝΟΚ/12, άρθρο 10, παρ.5-7) της ενοποίησης και της παραχώρησης των υποχρεωτικών ακάλυπτων του οικοδομικού τετραγώνου σε κοινή χρήση, με την αρμοδιότητα των αποφάσεων να δίνεται στη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών του οικοδομικού τετραγώνου, για τον καθορισμό των όρων συνένωσης και διαμόρφωσης των ακαλύπτων χώρων με προσπελασιμότητα σε όλους, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας, απορρέει από την έννοια του ενεργού ΟΤ του ΓΟΚ/1985. Από την άλλη, η πρόταση συνένωσης οικοπέδων δίνει τη δυνατότητα να αξιοποιηθούν καλύτερα τα σημεία των μικρών οικοπέδων της πόλης, με ενιαίους κτιριακούς όγκους αντί για αυτούς τους διάσπαρτους των μικρών κτισμάτων, να αξιοποιηθούν τα κενά της πόλης και να διευθετηθούν καλύτερα οι ρυμοτομικές ρυθμίσεις.

Η συνένωση των οικοπέδων, επίσης, θα αναβαθμίσει το αστικό περιβάλλον, θα δώσει τη δυνατότητα να σχεδιαστούν εκ νέου κοινόχρηστοι και δημόσιοι χώροι και να αυξηθεί η περιβαλλοντική ποιότητα της πόλης. Εξάλλου, σε μια ρυμοτομική αναθεώρηση υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να ληφθούν υπόψη, όσον

αφορά τους κοινόχρηστους χώρους, που πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους του γενικότερου ρυμοτομικού σχεδιασμού. Σε εντός σχεδίου περιοχές αναφέρεται ότι το προβλεπόμενο ποσοστό ακαλύπτου, για συνένωση και για κοινόχρηστη χρήση, μπορεί να φέρει μια αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης κατά 20%, ενώ σε δημόσιες ή δημοτικές ιδιοκτησίες μπορεί να φτάσει το 50%, πράγμα το οποίο ίσχυε και με τον ΓΟΚ του '85.

Το μόνο βέβαιο είναι πως το γεγονός ότι μέχρι σήμερα δεν έχει τεθεί σε εφαρμογή η συνένωση των μικρών οικοπέδων και των ακάλυπτων χώρων τους δε δίνει την ευκαιρία να εφαρμοστεί η σημαντική πρόθεση του Νέου Κανονισμού να αναδιαρθρώσει τον αστικό κοινόχρηστο χώρο και να βοηθήσει στην μη διάσπαση των κτιριακών όγκων της πόλης (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, 2013-2014). Τέτοιου είδους δράσεις των παραπάνω επεμβάσεων, δηλαδή της σύνδεσης των κοινόχρηστων χώρων περισσότερων του ενός οικοδομικών τετραγώνων και της ενοποίησής τους με άλλους αδόμητους χώρους, εμφανίζονται στην πράξη για να αποτελέσουν οι χώροι αυτοί μια μετάβαση από το ιδιωτικό στο δημόσιο χώρο, σε μια θετική περιβαλλοντική αντιμετώπιση του αστικού χώρου.

Παράδειγμα μιας τέτοιας κίνησης διαμορφώσεων, είναι και η Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων & Αναπλάσεις (ΕΑΧΑ Α.Ε.) στα πλαίσια του προγράμματος Αθήνα-Αττική 2014 του ΥΠΕΚΑ, όπου αναζητήθηκαν με το διαγωνισμό ιδεών για την Μητρόπολη του 21ου αι. (Αθήνα x 4), προτάσεις για το οικοδομικό τετράγωνο. Ωστόσο, από όσες ξεχώρισαν, ελάχιστες πρότειναν την ενοποίηση των οικοδομικών τετραγώνων (πηγή: [www.archisearch.gr](http://www.archisearch.gr)).

## **2.2. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα (άρθρο 7 και 8)**

Με το **άρθρ. 7**, ορίζονται οι προϋποθέσεις της αρτιότητας ή παρέκκλισης οικοπέδων ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους, πριν ή μετά του ΓΟΚ/1985, και της οικοδομησιμότητας των οικοπέδων αυτών (άρθρα 1-4). Ακόμη, περιλαμβάνονται διατάξεις για τις τακτοποιήσεις των οικοπέδων σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα σχέδια με το Ν.Δ/23, καθώς και οι ειδικές προϋποθέσεις και συνθήκες με τις οποίες οικοδομούνται μη άρτια οικόπεδα (άρθρα 5-15), ενώ με το άρθρο 8 ρυθμίζονται, οι ειδικές περιπτώσεις οικοδόμησης οικοπέδων στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων σχεδίων με το Ν.Δ/23, αυτό που περιγράφεται ως ανοιχτό οικοδομικό τετράγωνο (παρ.1-3), στα παραχωρηθέντα οικόπεδα (προσφυγικά) (παρ.4), και ρυθμίζονται θέματα τροποποίησης και μετατόπισης της οριακής οδού εγκεκριμένου σχεδίου (παρ.5-7).

Ειδικότερα, για την κατανόηση των ανωτέρω άρθρων, διευκρινίζονται τα εξής:

Οικόπεδα άρτια κατά κανόνα: είναι τα οικόπεδα που, στο χρόνο δημιουργίας τους έχουν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου όπως καθορίζονται από τους όρους δόμησης κάθε περιοχής (Λεμπέση, 2016).

Οικόπεδα άρτια κατά παρέκκλιση: είναι τα οικόπεδα που έχουν τα ελάχιστα κατά παρέκκλιση όρια εμβαδού και προσώπου και τα οποία είναι μικρότερα από εκείνα της κατά κανόνα αρτιότητας, όπως καθορίζονται από τους όρους δόμησης κάθε περιοχής, και να αποδεικνύεται ότι έχουν δημιουργηθεί πριν από την ημερομηνία της παρέκκλισης (Λεμπέση, 2016).

Αρτιότητα αποτελούν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση, που καθορίζονται από το σχέδιο της περιοχής κι απαιτούνται για να είναι δυνατή η οικοδόμηση των οικοπέδων. Μικρότερα μεγέθη κατά παρέκκλιση αρτιότητας ορίζονται συνήθως για προϋπάρχοντα οικόπεδα (Μέλισσας, 2015).

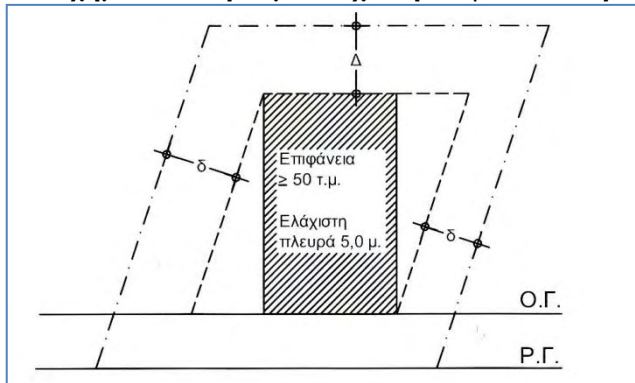
Οικοδομησιμότητα αποτελούν οι συνθήκες που πρέπει να συντρέχουν επιπλέον της αρτιότητας, ώστε να επιτρέπεται η οικοδόμηση του οικοπέδου (Μέλισσας, 2015).

Με τις παραγράφους 1 έως 4 του άρθ. 7 του ΝΟΚ, ορίζεται η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων και αφορούν τις ακόλουθες περιπτώσεις:

Με την **παρ. 1** του άρθρου 7, οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης, μετά τη δημοσίευση του Ν.1577/85, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν :

1. Έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής.
2. Έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (σχ.6).

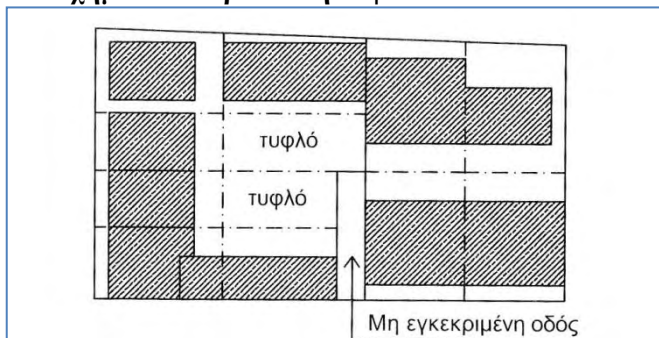
**Σχήμα 6: Κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια. Περ. άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Με την **παρ.2** οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του Ν. 1577/85, και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

**Σχήμα 7: Περίπτωση τυφλού οικοπέδου**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Η **παρ.1** αναφέρεται στην αρτιότητα οικοπέδων, που εντάσσονται στο σχέδιο μετά τις 18.12.1985 και η παρ.2 σε αυτά, που έχουν δημιουργηθεί πριν τις 18.12.1985. Εδώ, σύμφωνα με τη Λεμπέση, υπάρχει ασάφεια που προϋπήρχε και στον ΓΟΚ/1985 όσον αφορά την αρτιότητα και τα κριτήριά της, όπου η περίπτωση 1β θα έπρεπε να αποτελεί τμήμα της παρ.2. Δηλαδή, θα προκύψουν προβλήματα σε περιοχές με ημερομηνία ένταξης μετά το 1985, που έχουν οικόπεδα με μικρότερα όρια αρτιότητας από τα οριζόμενα με το ΓΟΚ/73, όπου οι αρτιότητες βασίζονταν στα συστήματα δόμησης που δεν ισχύουν σήμερα.

Με την **παρ. 3** οικόπεδα με πρόσωπο σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύει διαφορετικό ελάχιστο πρόσωπο ή εμβαδόν αρτιότητας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα αν διαθέτουν τα μικρότερα, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.

Με την **παρ. 4**, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γωνιακά άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, που έχασαν την αρτιότητά τους, ως προς το εμβαδόν τους, λόγω εγκεκριμένης απότμησης.

Στο **άρθ. 8, παρ. 4**, ορίζονται άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα που έχουν παραχωρηθεί από το κράτος (προσφυγικά) έως τη δημοσίευση του ΓΟΚ/1985 με αποφάσεις, ή παραχωρητήρια και βρίσκονται σε εγκεκριμένο σχέδιο, με όποιες διαστάσεις κι εμβαδόν ή με τις τυχόν μικρότερες, ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Σε περίπτωση μείωσης των ανωτέρω οικοπέδων λόγω ρυμοτομίας, ή οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση καταχωρηθέντος οικοπέδου από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που ισχύουν για την περιοχή, ή κατά το άρθρο 25 του 1337/83.

Με την **παρ. 1β. του άρθ. 8**, οικόπεδα που βρίσκονται σε ΟΤ στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, θεωρούνται οικοδομήσιμα και δομούνται ως τυφλά οικόπεδα. Στην **παρ. 2** του ίδιου άρθρου, γίνεται αναφορά για την οικοδόμηση οικοπέδων σε ΟΤ έναντι των εγκεκριμένων σχεδίων. Όταν προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου που καθορίζονται με ρυμοτομικές γραμμές απέναντι από τα αντίστοιχα ΟΤ, η δόμηση των οικοπέδων με πρόσωπο σε αυτόν το δρόμο γίνεται με βάση το πλάτος του μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή και είναι αυτά τα οικόπεδα οικοδομήσιμα μέχρι το εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ελάχιστον εμβαδόν και τις διαστάσεις κατά πρόσωπο, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι ΟΤ. Έτσι, οι ιδιοκτησίες αυτές οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, ενώ το υπόλοιπο οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, ως προς το ελάχιστο εμβαδόν που ισχύει για αυτή και με συντελεστή δόμησης το μέγιστο 0.8 (σχ. 8).

ΟΡΙΑΚΗ ΟΔΟΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ

Ο.Τ. ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ο.Τ. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οι παράγραφοι 5-15, του **άρθ. 7**, αφορούν τακτοποίηση οικοπέδων, από τις οποίες οι περιπτώσεις των παρ.10-12, αφορούν αναγκαστικές προσκυρώσεις:

Στην παρ. 6, έχουμε τις εξής περιπτώσεις:

1. Κατά τη σύνταξη των πράξεων τακτοποίησης, στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νδ της 17.7.23, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50,00) τ.μ. και ελάχιστη πλευρά πέντε (5.00) μ.
2. Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του νδ της 17.7.1923 και του ν.δ 690 / 1948<sup>22</sup>.

Στην **παρ.7**, ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο δεν επιτρέπεται η δόμηση αν απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων (σχ.9-10)

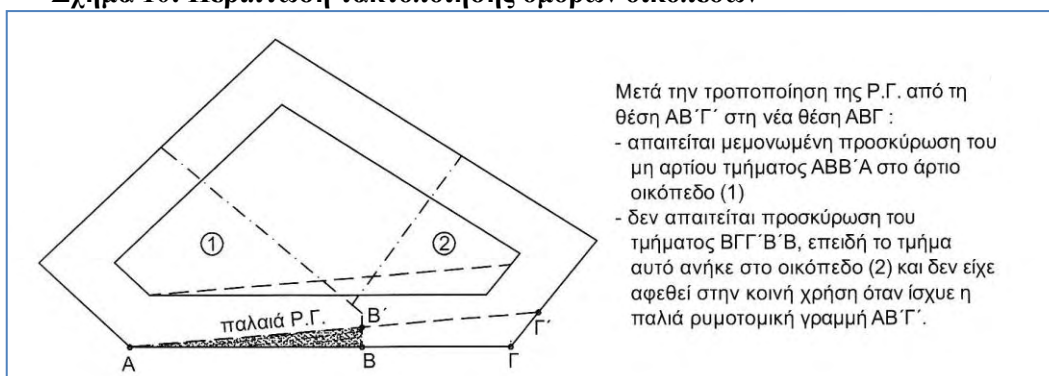
<sup>22</sup> ν.δ. 690/1948: «Περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων» (ΦΕΚ 133/Α/8-5-1948)

**Σχήμα 9: Περίπτωση τακτοποίησης όμορων οικοπέδων**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 10: Περίπτωση τακτοποίησης όμορων οικοπέδων**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Η **παρ. 8**, αναφέρεται σε πρόσωπο οικοπέδου με απότμηση κατά την τακτοποίηση και συγκεκριμένα στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια, ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυσμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

Με την **παρ. 9** ρυθμίζεται α) η τακτοποίηση οικοπέδου, το οποίο έχει το εμβαδόν, αλλά δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο άρτιο πρόσωπο και μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να το αποκτήσει με την τακτοποίηση. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η τακτοποίηση του ελάχιστου προσώπου ή εμβαδού, το οικόπεδο οικοδομείται εάν πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25<sup>23</sup> του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες, ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του Ν. 651/1977<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> Το άρθρο 25, του Ν.1337/83, αναφέρεται στην οικοδομησιμότητα οικοπέδων με τις εξής προϋποθέσεις: να είναι προ του Ν.651/77, να έχουν μια τουλάχιστον πλευρά 5,00 μ. σε κοινόχρηστο χώρο, στον οικοδομήσιμο χώρο τους να εγγράφεται κτίριο τουλάχιστον επιφάνειας 50 τ.μ. με ελάχιστη πλευρά 5,00 μ. και ορθογώνιο σχήμα. Επίσης, ο ΣΔ, καθορίζεται με βάση το εμβαδόν της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, ή του κανόνα των οικοπέδων και όπου δεν ορίζεται παρέκκλιση και για οικόπεδα που υπολείπονται της αρτιότητας, ισχύει ότι: ο ΣΔ μέχρι 20% μειώνεται κατά 10%, μέχρι 40%, ο ΣΔ μειώνεται κατά 20%, μέχρι 40%, ο ΣΔ. μειώνεται κατά 30% (Λεμπέση, 2016).

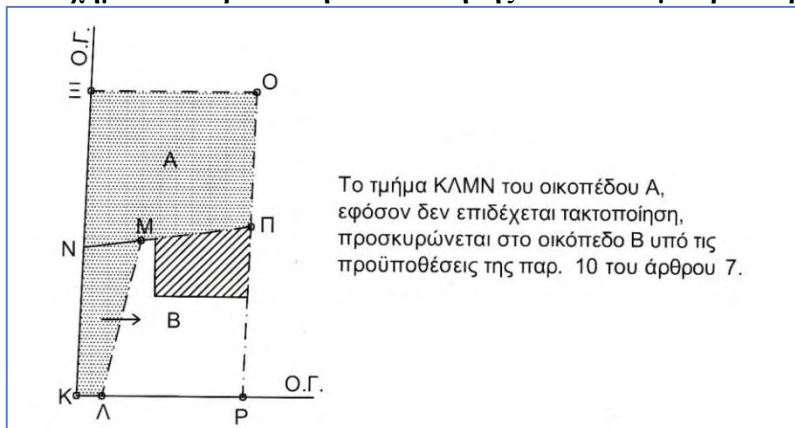
<sup>24</sup> ν. 651/1977: «Περί καταργήσεως του ΝΔ-349/74, τροποποιήσεως των περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ 207/Α/27-7-1977)







**Σχήμα 13: Περίπτωση τακτοποίησης οικοπέδου με προσκύρωση**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Οι παράγραφοι 10-12, αναφέρονται στην αναγκαστική προσκύρωση. Ειδικότερα:

Με την **παρ.10** τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση, αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση. Τα παραπάνω δεν εφαρμόζονται αν, πρώτον, η τακτοποίηση εμποδίζεται από υπάρχοντα κτίσματα κι εκδίδεται Πράξη Αδυνάτου Τακτοποίησης και, δεύτερον, αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977 (**παρ.11**). Με την **παρ.12**, η ανωτέρω προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

Με την **παρ.14**, το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, με την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά την ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν ότι δεν επιθυμούν τη συγκεκριμένη αποζημίωση.

Με την **παρ.15**, με την πολεοδομική νομοθεσία όπου απαιτείται η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, αυτό νοείται με σχήμα κτιρίου το ορθογώνιο (Λεμπέση, 2016).

Με τις **παρ.5, 6, & 7 του άρθρου 8**, καθορίζεται η τροποποίηση και μετατόπιση της οριακής οδού εγκεκριμένου σχεδίου. Συγκεκριμένα, στην παρ.5, αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο του εγκεκριμένου σχεδίου τέμνει ιδιοκτησίες που εκκρεμούν οι αποζημιώσεις τους για την εφαρμογή του σχεδίου, τότε μπορεί να τροποποιείται και να

επεκτείνεται το σχέδιο με τη μετατόπιση της οριακής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες. Η μετατόπιση αυτή πρέπει να εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις πολεοδομικές συνθήκες κι ανάγκες της περιοχής και μπορεί να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της οδού και το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης να ακολουθεί τους ισχύοντες όρους δόμησης. Το τμήμα που εντάσσεται δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου από των κατά κανόνα ορίων αρτιότητας από το εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής (Μέλισσας, 2015). Στην παρ.6 του ίδιου άρθρου, αναφέρεται η υποχρέωση σε εισφορά γης και χρήματος των παραπάνω ιδιοκτησιών, ανάλογα με την περίπτωση, ενώ στην παρ. 7 καθορίζεται ότι η τροποποίηση κι επέκταση του σχεδίου πόλης γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Γενικότερα, και σύμφωνα με τα ανωτέρω, οικοπέδο που είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, για να είναι κι οικοδομήσιμο απαιτείται να συντρέχουν επιπλέον οι εξής προϋποθέσεις:

- Να είναι άρτια και τα όμορα με αυτό οικοπέδα
- Να είναι διανοιγμένο όλο το πλάτος της συγκεκριμένης οδού και σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου ακόμη κι όταν είναι μεγαλύτερο του αρτίου
- Να έχει σχήμα κατάλληλο για την καλύτερη οικοδόμησή του (π.χ. όχι τριγωνικό)
- Στο οικοδομήσιμο τμήμα του, όπως προκύπτει από τις υποχρεωτικές αποστάσεις, να εγγράφεται κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια 50,0τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0μ. σε όσες περιπτώσεις απαιτείται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ή σε περίπτωση τακτοποίησης οικοπέδων μετά τις 18.2.1986
- Να μην είναι ρυμοτομούμενο, ή να έχει αφήσει στην κοινή χρήση τυχόν ρυμοτομούμενα τμήματα.

Εν τέλει, ο ΝΟΚ στο άρθ. 7, ρυθμίζει τις αρτιότητες των οικοπέδων και την οικοδομησιμότητά τους, σύμφωνα με το χρόνο ένταξής τους στο σχέδιο πόλης και το πότε δημιουργήθηκαν σε αναφορά με τις 18.12.85, αλλά και τις προϋποθέσεις τακτοποίησης των μη άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων. Και είναι πολύ σημαντική η οικοδομησιμότητα και αρτιότητα ενός οικοπέδου, για το λόγο ότι ο θεσμός της τακτοποίησης, σύμφωνα με τον Μέλισσα, υπαγορεύεται από το δημόσιο συμφέρον, αλλά και από λόγους που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία, ενώ αποσκοπεί στην αρτιοποίηση των μη άρτιων οικοπέδων και στην καλύτερη χάραξη των διαστάσεων για

ορθογωνισμό των οικοπέδων, κάτω από την διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης για τον τρόπο τακτοποίησης των μη άρτιων οικοπέδων.

Σημαντικό σημείο ήταν, επίσης, και η απόφαση του ΣτΕ (2809/2002 Ολομ.) να καταργήσει τη διάσταση του βάθους των οικοπέδων (άρθρου 6 του 1577/85) με ελάχιστη πλευρά 5μ., αλλά που έχουν τη δυνατότητα τοποθέτησης κτιρίου 50τ.μ. τουλάχιστον. Η κατάργηση αυτή, έρχεται σε αντίθεση με τον κανονισμό του ΓΟΚ/1985, που ήταν αποτέλεσμα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, παρουσιάστηκε δε, ως πολύπλοκος παράγοντας που δημιουργούσε προβλήματα στους ιδιοκτήτες κι είχε σκοπό να τακτοποιήσει τα μη άρτια οικόπεδα λόγω μικρού βάθους, όπως επιβαλλόταν προς τακτοποίηση από τον ΓΟΚ/1973. Έτσι, το άρθρο 6 του ΓΟΚ/1985, κρίθηκε αντισυνταγματικό, ως προς το άρθρο 24 του συντάγματος, για το λόγο ότι ανατρεπόταν το προγενέστερο καθεστώς χωρίς πολεοδομικά κριτήρια, που θα επέτρεπε τη δόμηση οικοπέδων χωρίς οικοδομήσιμο σχήμα, όπως επέβαλλε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, με την ελάχιστη διάσταση βάθους των 25μ. και θα επιδείνωνε τους όρους διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής (Μέλισσας, 2015).

Οι ειδικές περιπτώσεις αναφέρονται στην οικοδομησιμότητα κι αρτιότητα για τα τυφλά οικόπεδα, τα παραχωρηθέντα οικόπεδα (τα προσφυγικά) και για την τακτοποίηση οικοπέδων στα ακραία σημεία του σχεδίου πόλεως. Στην περίπτωση που δεν μπορεί να αποκτήσει το απαιτούμενο πρόσωπο προσκυρώνεται στα όμορα οικόπεδά του. Το μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο είναι πάντα προσκυρωτέο, εκτός αν βρίσκεται σε αυτό κτίσμα μόνιμης μορφής. Ακόμη, σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ 1766/1998, ο θεσμός της τακτοποίησης οικοπέδων γίνεται για το δημόσιο συμφέρον, αλλά και για την προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας, με στόχο την αρτιοποίηση των μη άρτιων οικοπέδων και τον ορθογωνισμό των πλευρών τους για την κατασκευή άρτιων οικοδομών. Υπάρχουν, ωστόσο, μεταβολές του σχήματος, του μεγέθους και της θέσης των τακτοποιημένων οικοπέδων, για την καλύτερη δομική τους εκμετάλλευση, χωρίς η Διοίκηση να επιβαρύνει περισσότερο μια ιδιοκτησία σε βάρος κάποιας άλλης (Μέλισσας, 2000).

Οι παραπάνω περιπτώσεις, αποτελούν αναδιατύπωση των άρθ.6 (αρτιότητα οικοπέδων) & 24 (τακτοποίηση οικοπέδων) του προηγούμενου γενικού οικοδομικού κανονισμού του '85, όπου περιλαμβάνονται ίδιες διατάξεις για το πώς ορίζονται τα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του ν. 2831/2000. Το μόνο που προστέθηκε είναι το εδάφιο στην παρ.9 περ.β στο άρθ. 7, με την παρ.10 του άρθ. 20 του ν. 4258/2014, όπου ορίζονται τα ελάχιστα μεγέθη και οι προϋποθέσεις

αρτιότητας για την κωδικοποίηση των ρυθμίσεων όταν τακτοποιούνται οικόπεδα, χωρίς αυτά να χάνουν την αρτιότητα κι οικοδομησιμότητά τους. Όσα οικόπεδα, όμως, δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και δεν μπορούν μετά τη τακτοποίηση να αποκτήσουν, επιτρέπεται να ανοικοδομούνται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μόνο όταν η έλλειψη προσώπου έγινε πριν την ισχύ του ν. 651/1977, χωρίς υπαιτιότητα του αιτούντος. Τα προβλήματα υπάρχουν δυστυχώς, όταν τίθενται θέματα, όπως το πότε δεν υπήρχε υπαιτιότητα του αιτούντος ή το γεγονός ότι αναφερόντουσαν και σε τυφλά, αποκλεισμένα οικόπεδα που κατατιμήθηκαν πριν τον εγκεκριμένο χρόνο που όριζαν οι διατάξεις (Μέλισσας, σελ.253-277, 2000).

Όσον αφορά τις ειδικές διατάξεις της δόμησης που αφορούν γήπεδα εκτός σχεδίου στα όρια με περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο, αυτές διατυπώνονται στο **άρθ. 8**. Η διαφορά με τις αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ '85 είναι ότι απεικονίζονται υποχρεωτικά τα όρια του ρυμοτομικού σχεδίου που «κλείνουν» και τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα που προκύπτουν. Συγκεκριμένα, όταν υπάρχει οικοδομικό τετράγωνο στο όριο του ρυμοτομικού σχεδίου, εγκεκριμένου μέχρι τις 13.03.1983 και υπάρχει οικοδομική γραμμή απέναντι, χωρίς να ανήκει όμως σε ΟΤ, οι ιδιοκτησίες οικοδομούνται στο τμήμα που έχουν πρόσωπο κι εμβαδόν αρτιότητας, ενώ το εκτός σχεδίου τμήμα τους πρέπει να έχει εμβαδόν αρτιότητας, κάτι που ουσιαστικά συμπληρώνει τις αντίστοιχες διατάξεις από τον προηγούμενο κανονισμό. Ακόμη, διευκρινίζεται ότι, στα εκτός σχεδίου γήπεδα με ειδικούς όρους δόμησης, υπολογίζονται και οι χρήσεις γης ως κριτήριο έγκρισης, αλλά και το σύνολο του γηπέδου ως προς την έκταση και τις διαστάσεις του για την τελική τοποθέτηση του ενός ή περισσότερων κτιρίων (Μοσχάκη, 2012).

Συνοπτικά, στο άρθ. 7 και συμπληρωματικά στο άρθ. 8 του ΝΟΚ, αναφέρεται ότι για την κατά παρέκκλιση αρτιότητα, σημασία έχει το πότε δημιουργήθηκαν ως ιδιοκτησίες αναφορικά με το χρόνο ισχύος των νομοθεσιών που αφορούν την αρτιότητα η οποία ορίζεται για την περιοχή (πριν τη δημοσίευση του ν. 1577/1985), το πότε τα οικόπεδα εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης, το αν αυτά πληρούν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και απόστασης κατά πρόσωπο σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, αλλά και τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο (π.χ. γωνιακό) κ.α.

Αν και τα άρθρα στηρίζονται σε προηγούμενες ισχύουσες διατάξεις, γίνεται μια προσπάθεια να μειωθεί η ασάφεια των προηγούμενων οικοδομικών κανονισμών, αλλά χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα, εφόσον τελικά ο χαρακτηρισμός των γηπέδων/οικοπέδων ως άρτια κι οικοδομήσιμα, είναι κατάληξη αβέβαιων παραγόντων,

όπως ο χρόνος κατάτμησης και δημιουργίας τους ή η πιθανότητα να μην έγινε από προσωπική πρωτοβουλία των ιδιοκτητών. Το σίγουρο είναι ότι εξακολουθούν να υφίστανται αυτές οι ασάφειες και οι συγχύσεις, λόγω της έλλειψης ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού.

Σύμφωνα με το **άρθρ. 8, παρ.1α**, ορίζεται ότι ως ΟΤ θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία όρια του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί μέχρι την 14-3-1983, ημερομηνία έναρξης της ισχύος του ν. 1337/198, α) χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους του σχεδίου β) ή και χωρίς να περιβάλλεται από εγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές ή χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στη θέση αυτών που λείπουν, απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο.

Σε αυτό το σημείο επιχειρείται να δοθεί λύση στο ζήτημα του «ανοιχτού οικοδομικού τετραγώνου», και τροποποιείται ο ορισμός του ΟΤ, ως αυτό που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές με ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στη θέση των ΡΓ που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό. Γίνεται προσπάθεια να νομιμοποιηθούν νομοθετικά όσα ακίνητα είχαν ανεγερθεί νόμιμα σε ανοιχτά ΟΤ και να θεωρούνται «νομίμως υφιστάμενα» (Μέλισσας, 2015).

Αναφορικά με το οικόπεδο, η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητά του καθορίζεται από ορισμένα κριτήρια, όπως:

- να υπάρχουντα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής
- να υπάρχουν τα ελάχιστα όρια διαστάσεων με το ν.δ. 8/1973 και να μπορεί να εγγραφεί σε αυτό κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και πλευρά 5μ.
- να έχει δημιουργηθεί το οικόπεδο πριν από τη δημοσίευση του ν. 1577/1985 που έχει πρόσωπο σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους και να ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας
- να είναι το οικόπεδο γωνιακό, άρτιο κι οικοδομήσιμο, που έχασε από εγκεκριμένη κατάτμηση την αρτιότητα του εμβαδού του
- να ήταν άρτιο κι οικοδομήσιμο πριν από όποια τακτοποίηση
- να υπάρχει στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ 17.7.1923 και του ν.δ. 690/1948 (Α'133) με τη δυνατότητα εγγεγραμμένου κτιρίου επιφάνειας κατ' ελάχιστον 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ. ή μετά την

τακτοποίησή του με γειτονικά οικόπεδα να πληροί ακόμη τις παραπάνω προδιαγραφές

- να είναι τακτοποιημένα τα γειτονικά του οικόπεδα ή αν για οποιονδήποτε λόγο η δόμηση του ήδη άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου αυτού να μην εμποδίζει την τακτοποίηση των όμορων οικοπέδων του με οποιονδήποτε τρόπο (ν. 1337/83, άρθ. 25)
- να βρίσκεται στην συνάντηση δυο γραμμών δόμησης που τέμνονται πλάγια ή να εισέχουν απόσταση κοίλης ή κυρτής γωνίας, ώστε κατά την τακτοποίηση ως μήκος προσώπου να λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο
- όταν είναι άρτιο ως προς το εμβαδόν του, αλλά δεν μπορεί να τακτοποιηθεί και να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, μπορεί να αποκτήσει αρτιότητα αν μετά την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο. Αυτό προϋποθέτει, να μην υπάρχει έλλειψη κατά πρόσωπο που οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιωπαρόχους του με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη ισχύος του ν. 651/1977 (Μέλισσας, 2000).

### **2.3. Ελεύθερη τοποθέτηση κτιρίου**

Τα υπάρχοντα συστήματα του συνεχούς και ασυνεχούς δόμησης, της ελεύθερης σύνθεσης και της μικτής δόμησης, του πανταχόθεν ελεύθερου συστήματος δόμησης, του συστήματος των πτερύγων, σταδιακά καταργήθηκαν και ίσχυσε η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, που θέσπισε ο ΓΟΚ του 1985. Ωστόσο, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός έφερε μια ακόμη παράμετρο, την ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο εσωτερικό του λεγόμενου ιδεατού στερεού.

Το κτίριο, σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο, θα πρέπει να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο, αλλά και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο, εναρμονιζόμενο γενικά με το φυσικό κι οικιστικό περιβάλλον της ευρύτερης περιοχής του. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο είναι σημαντική σε σχέση με τα όμορα ακίνητα για τη διατήρηση του υπάρχοντος περιβάλλοντος και εξαρτάται το αν θα είναι ελεύθερη στο οικόπεδο ή όχι από τη δομική κατάσταση αυτών των ομόρων πριν ή μετά του ισχύοντος Οικοδομικού Κανονισμού. Αναλυτικότερα, είναι σημαντική η οικοδομησιμότητα των όμορων οικοπέδων, οι όροι δόμησης τους και το εν γένει διαμορφωμένο δομικό περιβάλλον έτσι ώστε η τοποθέτηση του νέου κτιρίου να αυξήσει ή έστω να διατηρήσει τους ελεύθερους ιδιωτικούς χώρους. Στην περίπτωση

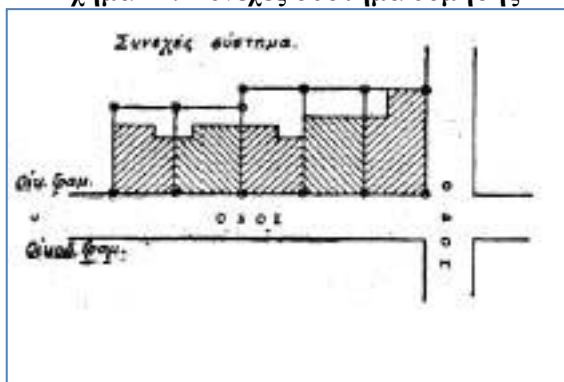
που δεν υπάρχει διαμορφωμένο δομικό περιβάλλον, το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικοπέδο (Χριστοφιλόπουλος, σελ.183-184, 2000).

### 2.3.1. Συστήματα δόμησης προηγούμενων οικοδομικών κανονισμών

Στην προσπάθεια να καθοριστούν τα χαρακτηριστικά δόμησης θεσπίζονται οι όροι δόμησης στο ρυμοτομικό σχέδιο με τον καθορισμό τους να περιγράφεται και να αναλύεται στον εκάστοτε οικοδομικό κανονισμό που ίσχυε. Τα οικοδομικά συστήματα ή αλλιώς συστήματα δόμησης, αποτελούσαν το βασικότερο όρο δόμησης στους παλιότερους οικοδομικούς κανονισμούς του 1955 και του 1973 (Αραβαντινός, 1997). Σε μια γενική ανασκόπηση, τα συστήματα δόμησης έχουν ως εξής:

**Συνεχές οικοδομικό σύστημα:** το κτίριο τοποθετείται σε επαφή με το μπροστινό όριο του, δηλαδή την ρυμοτομική γραμμή, (ταύτιση οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής), αλλά και σε επαφή με τα πλαϊνά όρια, αφήνοντας τον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο στην επαφή με το πίσω όριο του οικοπέδου με εξαίρεση τις υποχωρήσεις κτιρίων υπό προϋποθέσεις (Αραβαντινός, σελ.170-173, 2007). Το σύστημα αυτό δημιουργεί ένα συνεχές μέτωπο κτιρίων στο δρόμο και συμπαγείς όγκους στο οικοδομικό τετράγωνο, ενώ τα κτίρια έχουν λίγες ελεύθερες επιφάνειες, με την υποχρεωτική χρήση φωταγωγών (σχ.14). Με τον προαναφερθέντα τρόπο έχουν οικοδομηθεί οι περισσότερες κεντρικές κι περικεντρικές πόλεις των ελληνικών πόλεων μετά το 1950 (Οικονόμου, 2002).

Σχήμα 14: Συνεχές σύστημα δόμησης



Πηγή: ΓΟΚ '55

**Ασυνεχές σύστημα:** εδώ, ταυτίζονται οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή, όπως στο συνεχές σύστημα, αλλά το κτίριο απέχει από τα πλευρικά και πίσω όριά του, κάτι που δεν ίσχυσε πλέον μετά το 1973 για τα νέα ρυμοτομικά σχέδια, ή τις επεκτάσεις, με εξαίρεση, όμως, τα κρατικά στεγαστικά προγράμματα οργανωμένης δόμησης (σχ.15) (Αραβαντινός, σελ.170-173,2007).

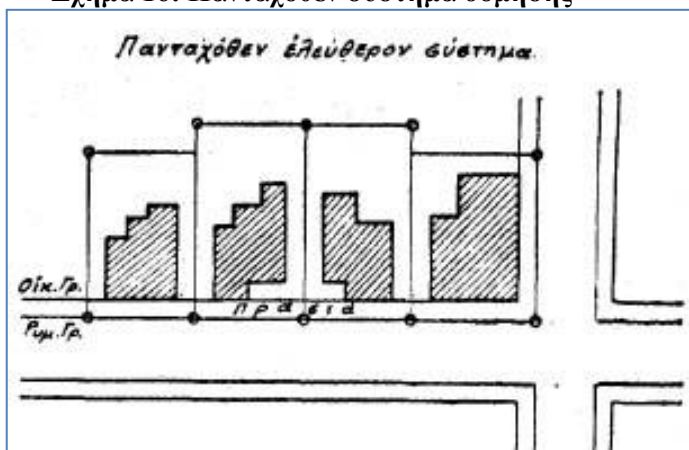
Σχήμα 15: Ασυνεχές σύστημα δόμησης



Πηγή: ΓΟΚ '55

**Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης:** το κτίριο ελεύθερο βρίσκεται σε απόσταση από τα όρια και έτσι καθορίζεται η εμπρόσθια πρασιά, ή προκήπιο από την απόσταση από την ρυμοτομική γραμμή, αλλά κι οι άλλες υποχρεωτικές πρασιές. Αυτό θα ήταν εφικτό σε οικοπέδα με ικανοποιητικές διαστάσεις και περιορισμένο συντελεστή δόμησης, αλλά δεν θα ήταν κατάλληλο για τα αστικά τοπία με απαιτήσεις σε πληθυσμό και ακριβή γη (Αραβαντινός, σελ.170-173,2007). Με αυτό το σύστημα έχουν οικοδομηθεί τα περισσότερα προάστια, ιδιαίτερα μετά το 1960 και οδήγησε στην κατάργηση του συνεχούς μετώπου των κτιρίων στο δρόμο, ως χαρακτηριστικό στοιχείο μέχρι τότε (σχ.16) (Οικονόμου, 2002).

Σχήμα 16: Πανταχόθεν σύστημα δόμησης

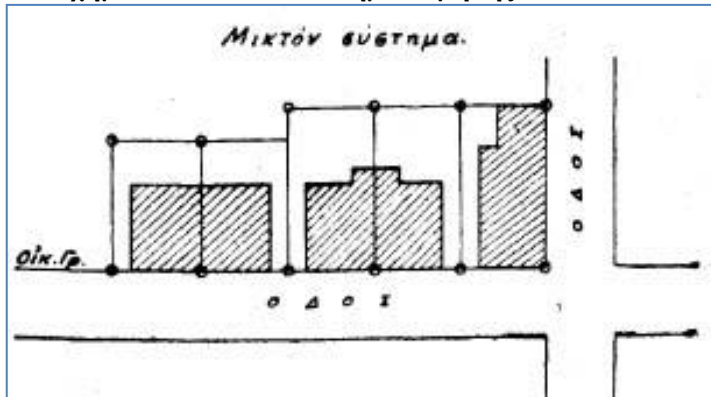


Πηγή: ΓΟΚ '55

**Μικτό σύστημα:** εδώ, εφαρμόστηκε η επαφή των κτιρίων ανά δύο στη μια από τις δυο πλευρές του οικοπέδου, που δημιουργούσε ως θετικό στοιχείο πλάγιες πρασιές με μεγάλο πλάτος, αλλά με μειονεκτικό προσανατολισμό για κάποιες ιδιοκτησίες, σύστημα που έπαψε να ισχύει το 1973 (σχ.17) (Αραβαντινός, σελ.170-173,2007).



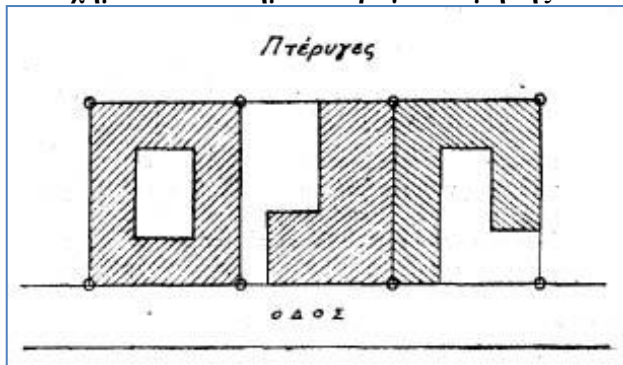
Σχήμα 17: Μικτόν σύστημα δόμησης



Πηγή: ΓΟΚ '55

**Σύστημα πτερύγων:** το πιο ενδιαφέρον, αλλά και το πιο παλιό οικοδομικό σύστημα σε οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκων, είναι αυτό των πτερύγων, όπου τα κτίρια τοποθετούνται σε πτέρυγες σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο σε επαφή ή όχι στα όρια του οικοπέδου, με δύο ορόφους. Το ύψος τους ήταν μέχρι 7.50μ., το ποσοστό κάλυψης 60%, χωρίς απαραίτητα η ακάλυπτη επιφάνεια να είναι ενοποιημένη (Αραβαντινός, σελ.170-173,2007). Το σύστημα εφαρμόστηκε σε πολλούς μικρούς αγροτικούς οικισμούς, μέχρι 200 κατοίκων, καθώς και σε αγροτικά ή παραδοσιακά τμήματα μεγαλύτερων οικισμών (σχ.18) (Οικονόμου,2002).

Σχήμα 18: Σύστημα Πτερύγων δόμησης



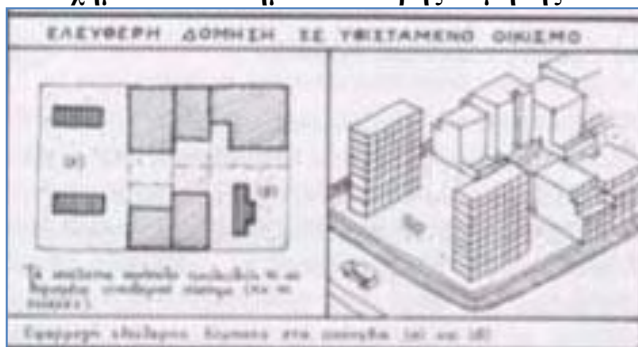
Πηγή: ΓΟΚ '55

**Σύστημα ελεύθερης δόμησης:** εμφανίζεται στο Γενικό Κανονισμό του 1973 μετά από πολλές διορθωτικές πράξεις κι αναφέρεται στην αμιγή ελεύθερη δόμηση και τη δόμηση σε υφιστάμενους οικισμούς. Στην πρώτη περίπτωση, σύμφωνα με τον Αραβαντινό, αναφέρεται σε οργανωμένη δόμηση σε εκτάσεις τουλάχιστον 50 στρεμμάτων, με ειδικό προεδρικό διάταγμα για τον καθορισμό των όρων δόμησης, με κοινόχρηστο χώρο σε ποσοστό 50% και με συντελεστή δόμησης το μέγιστο 0.7, όπου θυμίζει τελικά μια «οργανωμένη δόμηση». Στην δεύτερη περίπτωση σε υφιστάμενους οικισμούς, η εφαρμογή του συστήματος ήταν σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο με επιφάνεια οικοπέδου τουλάχιστον 1500τ.μ. ή σε οικόπεδο με δυο προσόψεις με

ελάχιστη επιφάνεια 1500τ.μ. ή τέλος, σε μεσαίο οικόπεδο με μια πρόσοψη, με επιφάνεια τουλάχιστον 3000 τ.μ.

Αυτό στηριζόταν στο Α.Ν. 395/68, όπου δινόταν η δυνατότητα να διπλασιαστεί το ύψος των κτιρίων και να μειωθεί η κάλυψη, κάτι που φαίνεται να εμφανίζεται ως λογική και στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (σχ.2.19) (Αραβαντινός, σελ.170-173,2007). Όταν πρωτοεμφανίστηκε το σύστημα αυτό, στις αρχές του 1970, συνδυαζόταν με παρέκκλιση στο ύψος, οπότε και έχουμε την εμφάνιση υψηλών κτιρίων-πύργων (Οικονόμου, 2002).

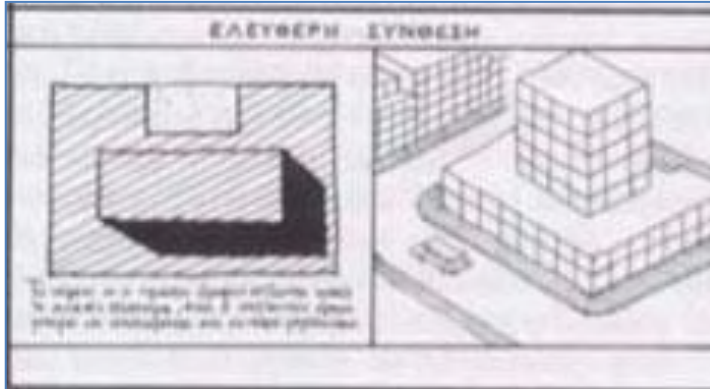
**Σχήμα 19: Σύστημα Ελεύθερης Δόμησης**



Πηγή: Αραβαντινός, 2007

**Σύστημα ελεύθερης σύνθεσης:** το σύστημα αυτό εφαρμόζεται σε υποσύνολα ευρύτερων ενοτήτων που είχαν συνεχές σύστημα, δηλαδή το ισόγειο κι ο πρώτος όροφος ακολουθούν το συνεχές σύστημα, ενώ οι άλλοι όροφοι το ασυνεχές ή το πανταχόθεν ελεύθερο, με αποτέλεσμα να έχουμε υποχώρηση του ορόφου πάνω από τα 8,50μ. ύψους. Η υπέρβαση ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής, που εξαντλούσε όμως το συντελεστή δόμησης, ήταν ένα μειονέκτημα που περιόριζε την εφαρμογή του συστήματος σε ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο (σχ.20-21) (Αραβαντινός, σελ.170-173,2007). Το σύστημα εφαρμόστηκε περισσότερο σε κτίρια με εμπορικές κυρίως χρήσεις για τους δύο πρώτους ορόφους που απαιτούσαν μεγάλη επιφάνεια και περίμετρο προθηκών, ενώ στα υψηλότερα επίπεδα υπήρχαν γραφεία, ή κατοικίες (Οικονόμου, 2002).

**Σχήμα 20: Σύστημα Ελεύθερης Σύνθεσης**



Πηγή: Αραβαντινός, 2007

**Σχήμα 21: Σύστημα Αμιγούς Ελεύθερης Δόμησης**



Πηγή: Αραβαντινός, 2007

Συνοπτικά, τα προηγούμενα συστήματα δόμησης έδιναν προτεραιότητα, επί παραδείγματι, στο συμπαγή όγκο των κτιρίων, στην οικοδομική γραμμή, στην όψη του δρόμου (ασυνεχές σύστημα), αλλά ταυτόχρονα και στα πλάγια όρια (συνεχές σύστημα), άλλοτε αφήνοντας εντελώς ανέπαφο το κτίριο (πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα) ή αναπτύσσοντας τον οικοδομικό όγκο ανά πτέρυγες σε επαφή με όλες τις πλευρές του οικοπέδου ή ακόμη κατ' επιλογήν εφαρμόζοντας ενιαίο μέτωπο σε τμήματα ευρύτερων περιοχών. Ακόμη, υπήρχε και η επιλογή να είναι σε επαφή τα κτίρια ανά δύο μόνο στη μια τους πλευρά, έχοντας τις υπόλοιπες πλευρές ελεύθερες (Οικονόμου, 1991).

Οι παλιότεροι ΓΟΚ προέβλεπαν την επιλογή από μια σειρά συστημάτων δόμησης κατά την πολεοδομία τα οποία ισχύουν ακόμη στις περιοχές που απόκτησαν σχέδιο πόλεως πριν το 1985. Στις νέες πολεοδομήσεις καταργήθηκε η εφαρμογή ενός συστήματος, αλλά πάντα δίνεται η δυνατότητα σε κάποιον μελετητή να ορίσει έναν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό με τη χρήση αυτών των συστημάτων και των παραλλαγών τους (Οικονόμου, 2002).

Το συνεχές σύστημα δεν εφαρμόστηκε στα ρυμοτομικά σχέδια μετά το 1973 (Χατζοπούλου-Τζίκη, 2000), ενώ το ασυνεχές οικοδομικό σύστημα, που δεν αφήνει τη δημιουργία τόσο συμπαγών όγκων όσο το προηγούμενο, δίνει την ευκαιρία στους πλευρικούς ακάλυπτους χώρους να βοηθούν στην εσωτερική σύνδεση των ακάλυπτων χώρων.

Τελικά, η μονοτονία της αρχιτεκτονικής μορφής των κτισμάτων κι η έλλειψη προσαρμογής τους στο φυσικό υπέδαφος, σε συνδυασμό με τη δυσκολία προσανατολισμού της δόμησης, έφερε τον προβληματισμό, αν και κατά πόσον υπάρχει κάποιο συγκεκριμένο σύστημα που πληροί τις προδιαγραφές και πρέπει να εφαρμοστεί για την καλύτερη δημιουργία πόλεων κι οικισμών. Στόχος των οικιστικών συνόλων είναι ο καλύτερος αερισμός και φωτισμός των κτισμάτων τους με ακάλυπτους και κοινόχρηστους χώρους κι ένα σωστά οργανωμένο σύστημα αστικής κινητικότητας.

Έτσι, η κατάργηση των παλαιότερων συστημάτων δόμησης κι η θεσμοθέτηση του ελεύθερου συστήματος με την υποχρεωτική απόσταση Δ, σχεδιάστηκε προς αυτή την κατεύθυνση. Πιθανώς, η μελέτη των αποτελεσμάτων των συστημάτων δόμησης που έχουν εφαρμοστεί να έφερε κάποιους προβληματισμούς, όπως η αποφυγή μονότονων οικοδομημάτων, η εναλλαγή κοινόχρηστου και μη χώρου σε μια πόλη ή οικισμό, αλλά και η περιβαλλοντική ποιότητα των αστικών χώρων, που όλο και πυκνώνουν με το πέρασμα του χρόνου.

Παράλληλα, η βιοκλιματική αντιμετώπιση των κτιρίων, αλλά και των οικιστικών συνόλων όποιας κλίμακας, προκαλεί την ανάγκη να καταργηθούν τα παλιότερα συστήματα δόμησης ως υποχρεωτικά και να δοθεί έμφαση στη δυνατότητά του κτιρίου να σχεδιαστεί πιο ελεύθερα και να αυτονομηθεί ενεργειακά. Ακόμη, δίνεται έμφαση στην αξία του ποιοτικού δημόσιου χώρου, που θα προκύψει, ιδιαίτερα από την συνέχεια των κτιριακών όγκων, όχι με κατακερματισμό ανά ιδιοκτησία και προσωπική αισθητική, αλλά με προτεραιότητα για μια γενικότερη αισθητική αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

### **2.3.2. Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων σύμφωνα με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό**

Με την αρχή της ελεύθερης τοποθέτησης του κτιρίου στο οικοπέδο, σύμφωνα με το Χριστοφιλόπουλο, δίνεται στο μελετητή η ευχέρεια για το σχεδιασμό δομήσιμων κι ελεύθερων χώρων του οικοπέδου και του ΟΤ, εξασφαλίζοντας περισσότερη λειτουργικότητα κι αισθητική στην πολυμορφία που έχουν τα κτίρια και τη

διαμόρφωση ενιαίων ακάλυπτων χώρων και του οικοπέδου και της επέκτασης του ΟΤ. Συχνά δεν επιτυγχάνεται αυτό, λόγω της δομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου στο μέγιστο βαθμό, χωρίς να δίνεται βαρύτητα στη βελτίωση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Η οποιαδήποτε υποβάθμιση του περιβάλλοντος σαφώς έρχεται σε αντιπαράθεση με το άρθρο 24 του Συντάγματος για την προστασία του περιβάλλοντος. Εξάλλου, η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, θεσπίζεται με στόχο την αποφυγή κινδύνου για έλλειψη φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού των όμορων κτιρίων. Ουσιαστικά, ο κάθε νομοθέτης με τις νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις προσπαθεί να αναβαθμίσει το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον (Χριστοφιλόπουλος, σελ.188-189, 2000).

Στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται με τις διατάξεις του άρθ. 14 και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση σε αυτό ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Επίσης, ορίζεται η τήρηση των ελάχιστων υποχρεωτικών αποστάσεων του κτιρίου από τα όρια των όμορων ιδιοκτησιών σε σχέση με τη μορφή του οικοπέδου (μεσαίο, γωνιακό, διαμπερές) και σε σχέση με τον χαρακτηρισμό του ορίου του (πλάγιο ή πίσω όριο), ως εξής:

1. Από το πίσω όριο μεσαίων οικοπέδων απόσταση  $\Delta$ .
2. Από τα πλάγια όρια για μεσαία και διαμπερή οικόπεδα, απόσταση  $\delta$ .
3. Στην εσωτερική γωνία των γωνιακών οικοπέδων υποχρεωτικά  $\delta \times \delta$ .

Όπου  $\Delta$ : είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση κι ορίζεται σε:  $3,00\mu. + 0,10H$ . Η απόσταση  $\Delta$  ορίζεται γεωμετρικά, δηλαδή η κάθετη απόσταση από σημείο σε ευθεία ή και η απόσταση με ακτίνα κύκλου για κάποιες περιπτώσεις (Λεμπέση, σημειώσεις).

Όπου  $\delta$ : είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε:  $2,50\mu. + 0,05H$ . Όταν στο όμορο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστην απόσταση  $\delta$  από το πλάγιο όριο, όπου  $H$  είναι: το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.

Όπου  $H$ : είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός. Στο μέγεθος  $H$  δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης (Λεμπέση, 2016).

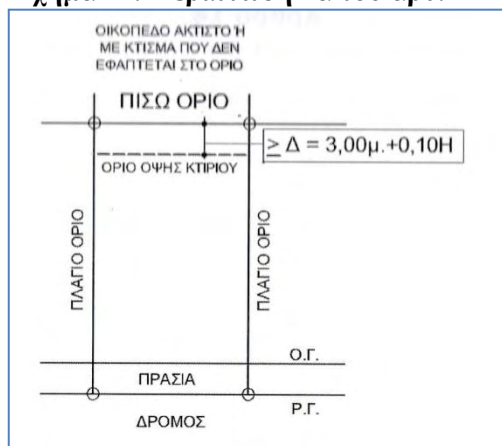
Αναφορικά με τους ορισμούς, διευκρινίζεται ότι «Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου» είναι: «αυτά, που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί ρυμοτομικής γραμμής, ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο». «Πλάγια όρια γωνιακού, δυσγωνιαίου, ή διαμπερούς οικοπέδου» είναι: «όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες». «Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου είναι»: «αυτό που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, βρίσκεται στην πιο απομακρυσμένη απόσταση από το πρόσωπο του οικοπέδου και δεν είναι πλάγιο όριο».

Οι περιπτώσεις τοποθέτησης κτιρίων είναι οι εξής:

1. α) Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση  $\Delta$  από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή. Πρόκειται για ευνοϊκή διάταξη για τα γωνιακά οικόπεδα, που δεν έχουν πίσω πλευρά, αλλά μόνο δυο πλάγια όρια.

Γενικά προκύπτει ότι όταν απαιτείται απόσταση το  $\Delta$  εφαρμόζεται μόνο στα πίσω όρια, ενώ στα πλάγια όρια εφαρμόζεται το  $\delta$ , όπως π.χ. στα διαμπερή, ή στα γωνιακά οικόπεδα (σχ.22). Ωστόσο, τυπογραφικώς εσφαλμένα αναφέρεται δυο φορές η ελάχιστη απόσταση  $\Delta$  ως ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από το πίσω όριο (Μέλισσας, 2015).

Σχήμα 22: Περίπτωση 1α του άρθ. 14

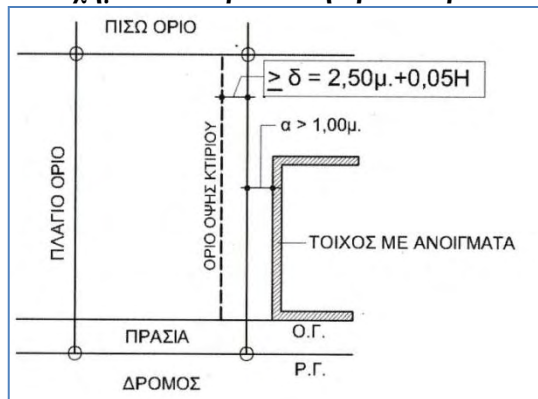


Πηγή: Μοσχάκη, 2012

β) Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων, υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστην απόσταση  $\delta$  από το κοινό πλάγιο όριο. Επομένως, σε κάθε περίπτωση που υπάρχει δέσμευση λόγω ύπαρξης κτιρίου στο όμορο η απόσταση είναι  $\delta = 2,50 + 0,05 H$ , αλλά μόνο από το πλάγιο όριο και μόνο αν το όμορο κτίσμα έχει ανοίγματα. Σαφώς, ο κανόνας της απόστασης  $\Delta$  περιορίζεται και γίνεται πιο ελεύθερα η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο χωρίς να

συμπεριλαμβάνεται στην έννοια του εφάπτόμενου κτιρίου ο ενιαίος χώρος στάθμευσης του άρθρου 11, παρ.6γ' μαζί με όλες τις κατασκευές του άρθρου 17 (σχ.23).

**Σχήμα 23: Περίπτωση 1β του άρθ. 14**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

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

Οι δημιουργούμενες εσοχές λόγω των αρχιτεκτονικών μελετών του κτιρίου, μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο, υπό την προϋπόθεση να μην δημιουργούνται ανοίγματα σε όψεις του με μικρότερη απόσταση των υποχρεωτικών δ, ή Δ από το όριο του οικοπέδου.

Για την εφαρμογή του εδαφίου (γ), διευκρινίζεται ότι στην έννοια του «κτιρίου που εφάπτεται στο όριο» δεν μπορεί να συμπεριληφθούν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης του άρθρου 11 παρ., 6 ιγ, καθώς και όλες οι κατασκευές του άρθρου 17 (σχ.24-25).

**Σχήμα 24: Περίπτωση 1γ του άρθ. 14**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

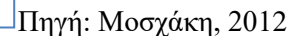


**Σχήμα 25: Περίπτωση 1γ του άρθ. 14**



Παρουσιάζει μεγάλη ελευθερία η τοποθέτηση του κτιρίου σε αυτή την περίπτωση, ωστόσο, σύμφωνα με τον Μέλισσα, η μελλοντική ανοικοδόμηση των όμορων οικοπέδων θα μειώσει τις πλάγιες αποστάσεις των κτισμάτων με αποτέλεσμα να προκύπτουν θέματα ανεπαρκών συνθηκών αερισμού και φωτισμού, αλλά και θέματα αντισυνταγματικότητας ως προς την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος (Μέλισσας, 2015).

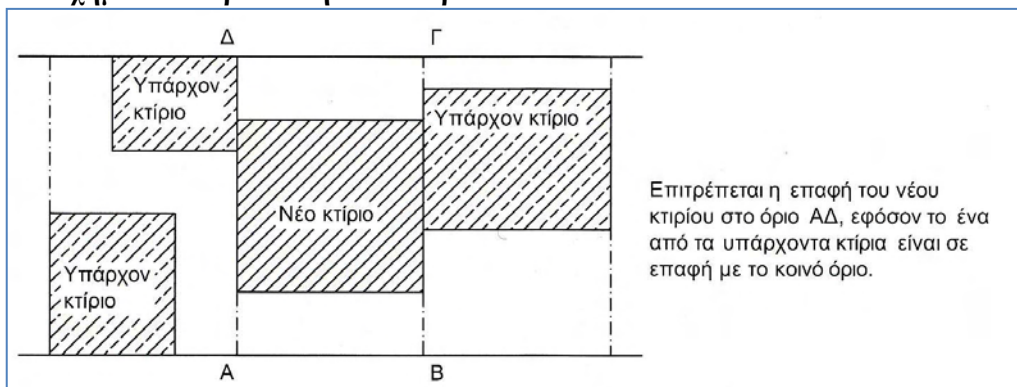
**Σχήμα 26: Περίπτωση 1δ του άρθ. 14**



63



Σχήμα 27: Περίπτωση 1ε του άρθ. 14



Πηγή: Λεμπέση, 2016

στ) Σε περίπτωση που δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$ , τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση  $\Delta$ , ή  $\delta$ , μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. Αν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου, κάτι που ίσχυε και στον προηγούμενο ΓΟΚ. Τα 9,0μ ελέγχονται από την ΟΓ κι όχι από την τυχόν οπισθοχώρηση. Σε περίπτωση που υπάρχει υποχρέωση ακάλυπτου χώρου και από τα δύο πλάγια όρια, το κτίριο τοποθετείται με πλάτος 9μ. ισομοιράζοντας τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους από τα δύο πλάγια όριά του και με ελάχιστη διάσταση αυτών τουλάχιστον 1μ. Στην περίπτωση που το άθροισμα των δύο πλαγίων αποστάσεων είναι μικρότερο των 2μ. τότε το κτίριο τοποθετείται σε επαφή με το ένα όριο και απέχει το σύνολο της απόστασης από το άλλο όριο.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, ο κανονισμός του ΓΟΚ του '85, με το σύστημα των περυγών όπου επιτρεπόταν η ανέγερση κτιρίου σε επαφή με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, δεν επιβαλλόταν η τήρηση υποχρεωτικής απόστασης από τη γειτονική οικοδομή που θα κτιζόταν στο μέλλον κι έτσι δεν επέβαλε υποχρεωτικά την τήρηση αποστάσεων από τα κοινά όρια των οικοπέδων και κατά συνέπεια δεν υπήρχε ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου, ούτε απόσταση  $\Delta$  (σχ. 28). Με απόφαση δικαστηρίου (ΣτΕ 2949/2011), επιτράπηκε η ανέγερση οικοδομής σε επαφή με το πλάγιο όριο οικοπέδου σε οικισμό προ του '85 με το σύστημα των περυγών (Μέλισσας, 2015).

**Σχήμα 28: Περίπτωση 1στ του άρθ. 14**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

ζ) Σε γωνιακά οικοπέδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δχδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνεχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου η, παρ.1.ζ.(σχ.29).

**Σχήμα 29: Περίπτωση 1ζ του άρθ. 14**

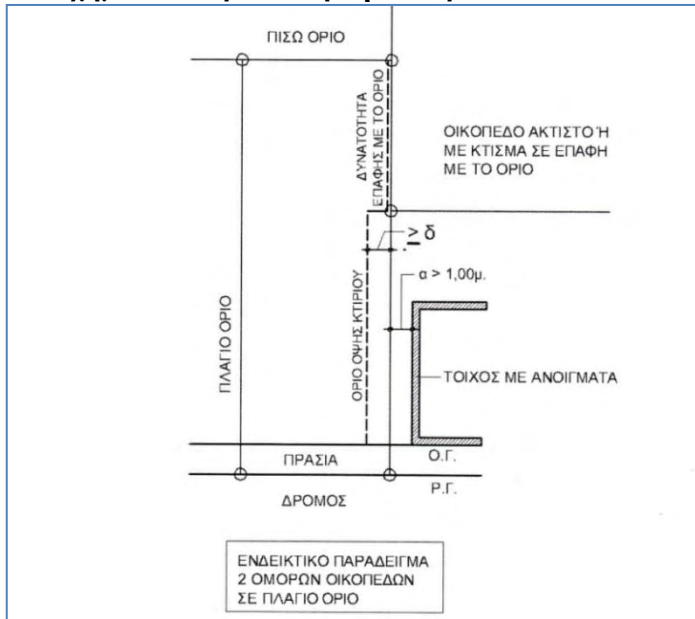


Πηγή: Μοσχάκη, 2012

η) Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικοπέδα το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση  $\Delta$ , ή  $\delta$ , εφόσον μόνο ένα εκ των όμορων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο κι υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού (σχ.30).

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

### Σχήμα 30: Περίπτωση 1η του άρθ. 14



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

θ) Σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι  $\Delta$ . Εδώ, θα έπρεπε να ορίζεται ότι το  $\Delta$  πρέπει να είναι το  $\Delta$  του ψηλότερου κτιρίου και ότι το κάθε κτίριο απέχει με το δικό του  $\Delta$  από τα όρια και θα έπρεπε να ισχύει και εκτός σχεδίου (σχ.31).

**Σχήμα 31: Περίπτωση 1θ του άρθ. 14**

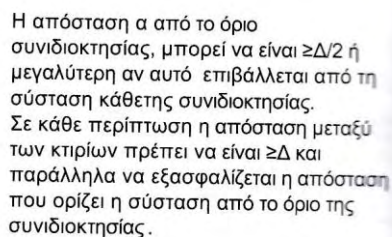


Πηγή: Λεμπέση, 2016

ι) Τα κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σδ, δεν ξεπερνά τα 8,50 μ. (σχ.32).

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

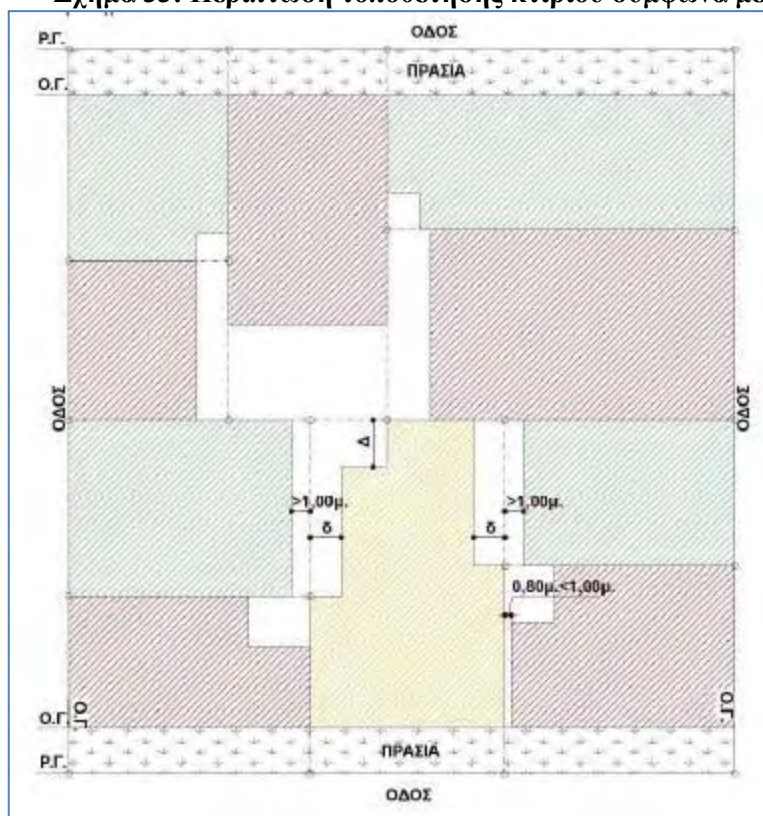
**Σχήμα 32: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίου σε συνιδιόκτητο οικόπεδο**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Παρατίθενται παρακάτω σχήματα διαφόρων περιπτώσεων τοποθέτησης κτιρίων (σχ.33-44).

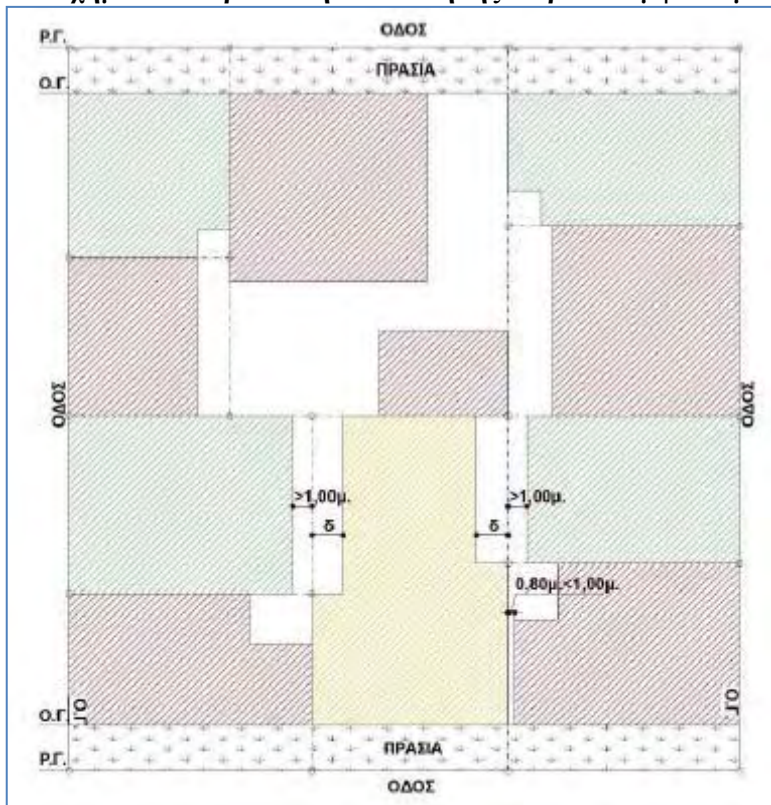
**Σχήμα 33: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίου σύμφωνα με το άρθ. 14**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

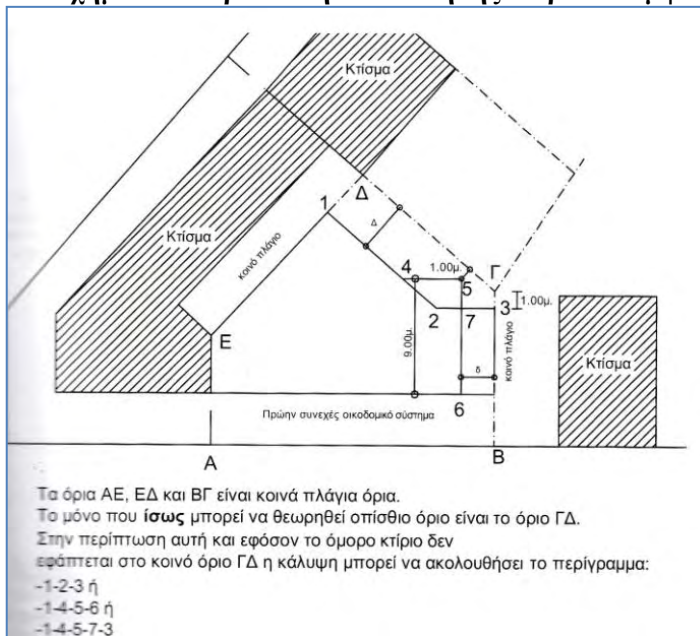


**Σχήμα 34: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίου σύμφωνα με το άρθ. 14**



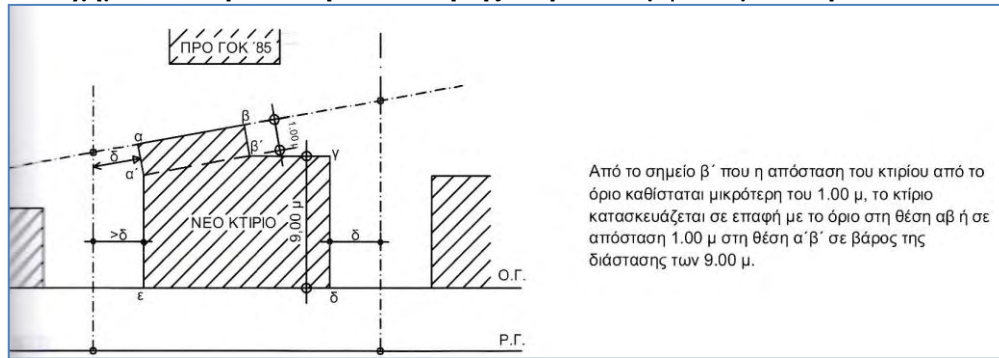
Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

**Σχήμα 35: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



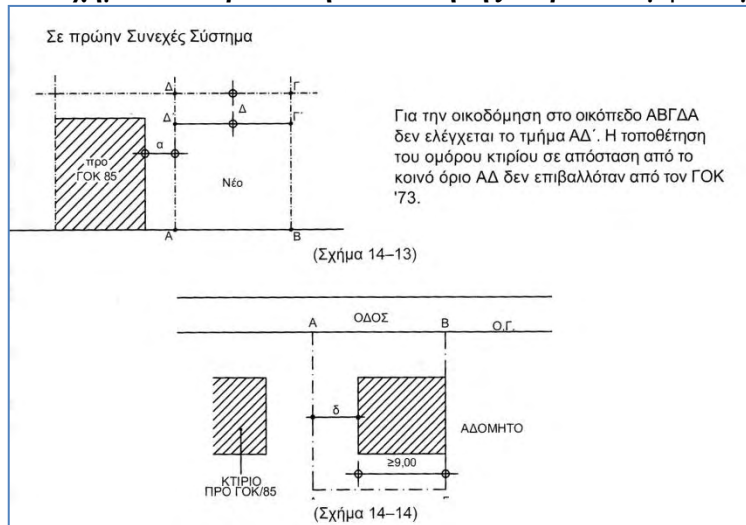
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 36: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



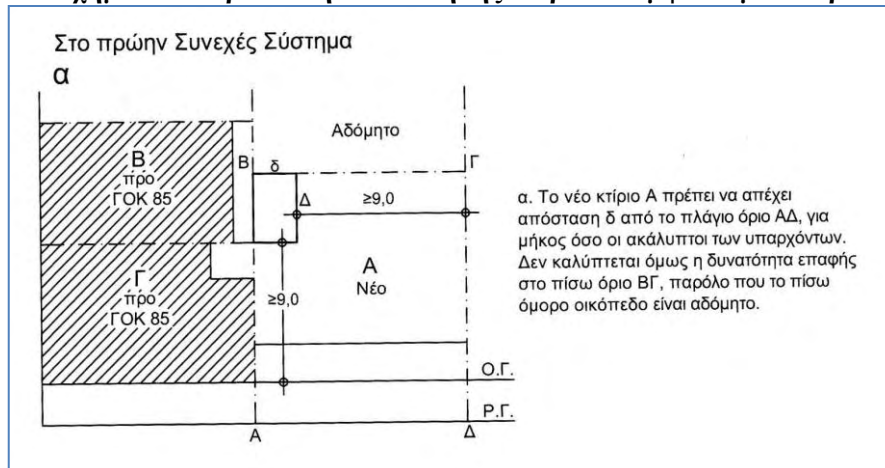
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 37: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



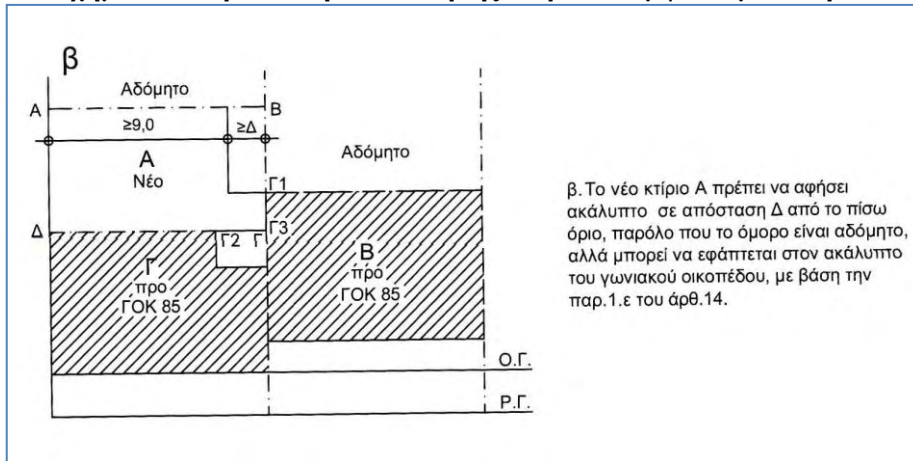
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 38: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



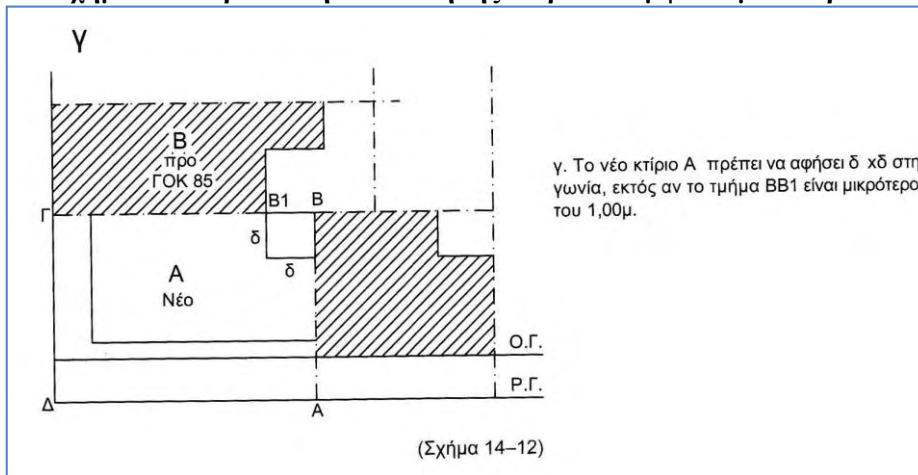
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 39: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



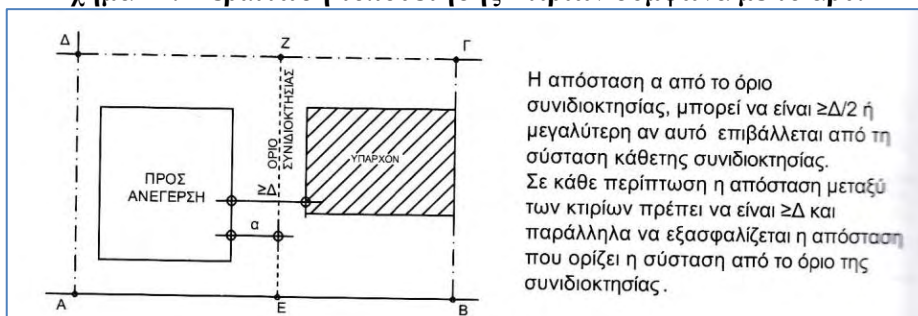
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 40: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



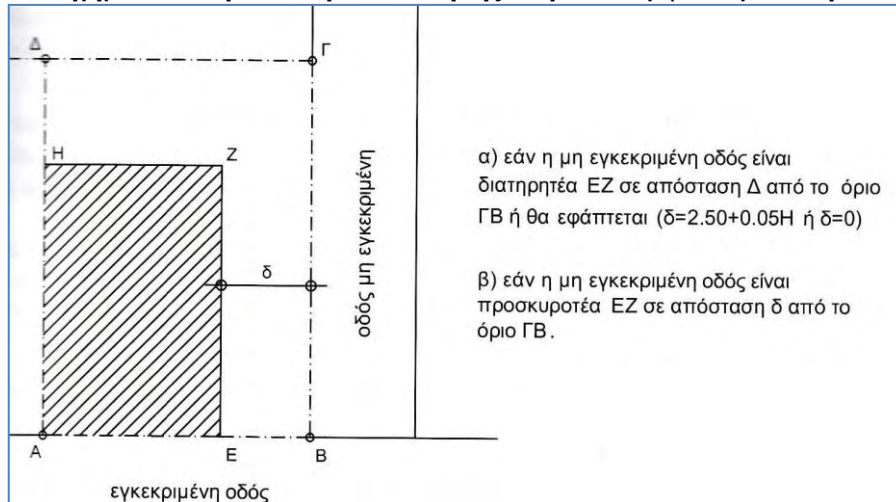
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 41: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



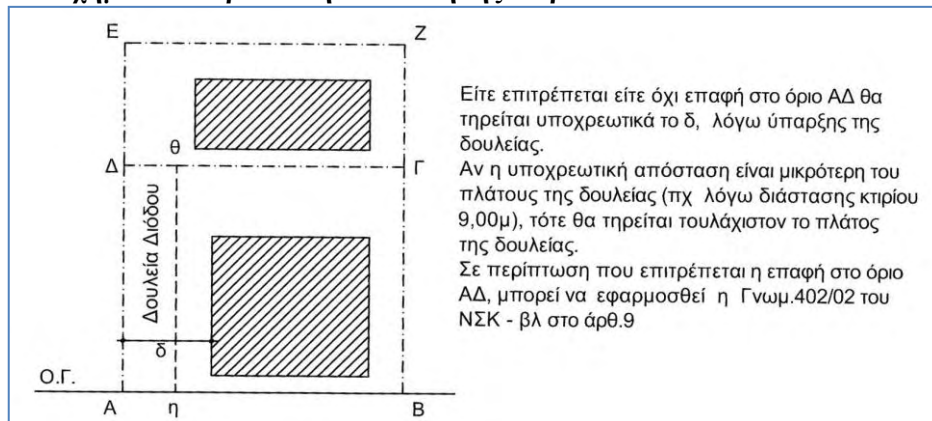
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 42: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



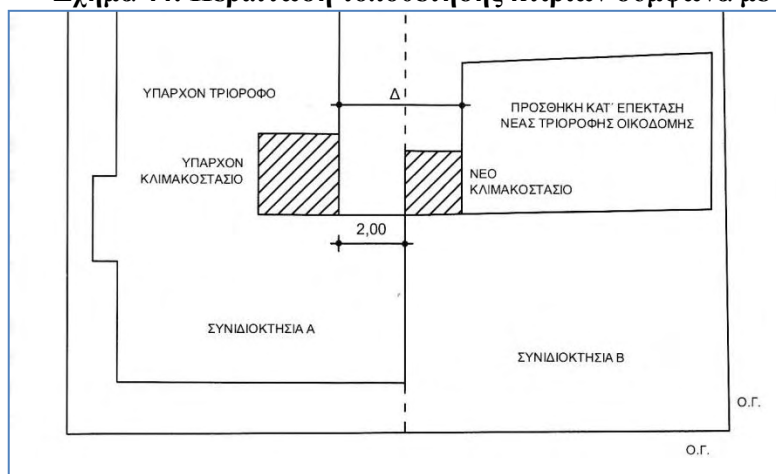
Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 43: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 44: Περίπτωση τοποθέτησης κτιρίων σύμφωνα με το άρθ. 14**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Σύμφωνα με τη Λεμπέση, στα πλάγια όριο μεσαίων ή διαμπερών οικοπέδων, απαιτείται να τηρείται απόσταση  $\delta$ , ενώ επιτρέπεται η επαφή στο πλάγιο όριο όταν:

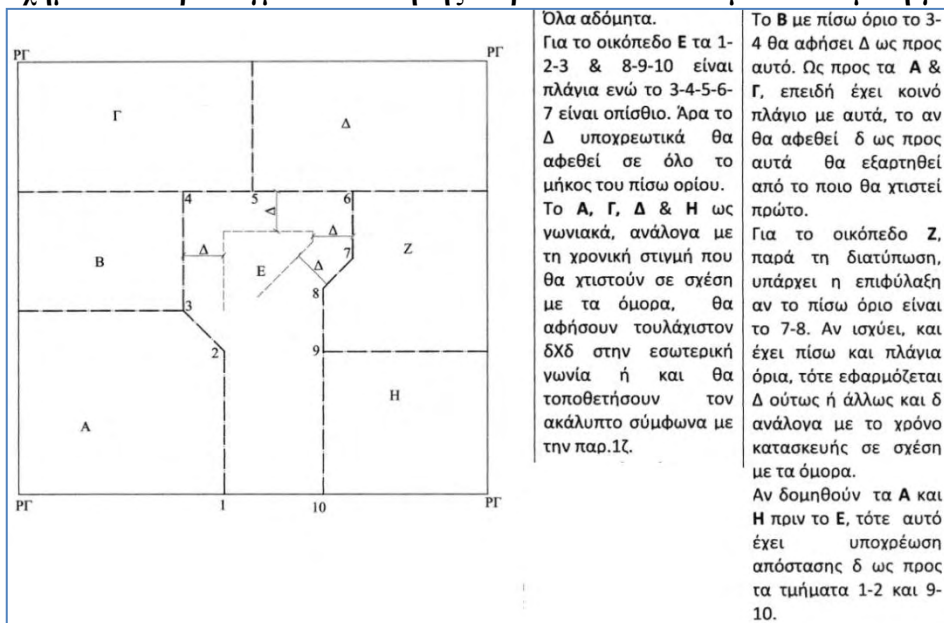


- Το όμορο κτίριο αν και απέχει απόσταση μεγαλύτερη του 1,00μ. δεν έχει ανοίγματα προς το κοινό πλάγιο όριο (παρ.1.β) ή όταν το όμορο έχει ανοίγματα, αλλά εμπίπτει στην παρ.1.δ., δηλαδή έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη σε σχέδιο.
- Το όμορο κτίριο απέχει απόσταση μικρότερη του 1,00μ. από το κοινό πλάγιο ή πίσω όριο, ή το όμορο κτίριο εφάπτεται στο πλάγιο ή στο πίσω όριο (παρ.1.γ.).
- Το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο, ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη σε σχέδιο, οπότε το νέο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση  $\delta$  (παρ.1.δ).
- Το ανεγειρόμενο κτίριο βρίσκεται σε περιοχές που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό σύστημα δόμησης, το νέο κτίριο μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα της θέσης και του χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου.
- Μειώνεται η απόσταση  $\delta$  ή εφάπτεται το κτίριο σε οποιοδήποτε όριο και μόνο για την κατασκευή κτιρίου με διάσταση 9,0 μέτρων (Λεμπέση, 2016).

Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50μ.) κι επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του  $\Delta$  της παρ.1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.

Οι χώροι κλιμακοστασίου καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού, αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους, ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης δύο μέτρων (2,00μ.) κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων. Το ελάχιστο πλάτος του κατακόρυφου διαμπερούς ανοίγματος φωταγωγού του κτιρίου, μέσω του οποίου μπορεί να πληρούνται οι προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού αι αερισμού ενός κλιμακοστασίου, είναι το οριζόμενο από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, 1,20 μ.

**Σχήμα 45: Παράδειγμα τοποθέτησης κτιρίου σε οικοπέδο με τεθλασμένη γεωμετρία**



Πηγή: ΤΕΕ, Ηπείρου

Ωστόσο, θα λέγαμε ότι διαφοροποιείται ο τρόπος τοποθέτησης των κτιρίων σε οριζόντιο επίπεδο από τις προηγούμενες διατάξεις κι επιχειρείται ως ένα βαθμό η απεμπλοκή από τα προηγούμενα συστήματα δόμησης από τα οποία κυρίως αυτά του ΓΟΚ του '73 εξακολουθούν να επηρεάζουν ακόμη την τοποθέτηση των νέων κτιρίων. Η περίπτωση ιε' είναι ουσιαστικά, μια αναφορά στα προηγούμενα συστήματα δόμησης για το κοινό πλάγιο όριο (Λεμπέση, 2016). Επίσης υπάρχει μια σύγχυση των ορισμών της παρ.63 και 64, όσον αφορά την έννοια του πίσω και πλάγιου ορίου στην εφαρμογή τους σε οικοπέδα με τεθλασμένη γεωμετρία (σχ.45).

Περαιτέρω, διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει κάποιος γενικός κανόνας, που να διέπει την τοποθέτηση των κτιρίων. Οι περιπτώσεις τοποθέτησης των κτιρίων που ορίζονται με την παρ.1 του άρθρου 14 δεν καλύπτουν το σύνολο των περιπτώσεων που παρουσιάζονται στην πράξη. Προκύπτει μάλιστα ότι οι περιπτώσεις αυτές είναι ειδικές περιπτώσεις κι εάν εξακολουθούσε να ισχύει ο γενικός κανόνας της ελεύθερης τοποθέτησης των κτιρίων, σύμφωνα με το άρθ.9 παρ.1 του ΓΟΚ/1985 το οποίο ισχύει σε επιμέρους θέματα με βάση το άρθ.35. Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν εξετάζεται η νομιμότητα ούτε η χρήση του όμορου κτιρίου (Μοσχάκη, 2012).

Στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό αυτό που διαφέρει από τον προηγούμενο και την αναθεώρησή του είναι ότι δεν ισχύει πλέον το έτος κατασκευής του όμορου κτίσματος ή της χρήσης του, αλλά κυρίως το ύψος του κτιρίου. Η μείωση των αποστάσεων του κτιρίου προς το πλαϊνό όριο, αλλά και με τα άλλα κτίρια του ίδιου οικοπέδου που έχουν μικρό ύψος (από Δ σε δ), συνδυάζεται με τη δημιουργία εσοχών στο κτίριο στα πλαίσια

ενός βιοκλιματικού σχεδιασμού με μείωση στις απαιτήσεις φωτισμού των φωταγωγών και κλιμακοστασίων. Σημαντική θέση του άρθρου αυτού σε σχέση με το αντίστοιχο του προηγούμενου κανονισμού του ΓΟΚ '85 είναι ότι η τοποθέτηση των κτιρίων στο οικοπέδο γίνεται με στόχο την «απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία, ή των εμποδιζόμενων ατόμων».

Συνοπτικά, στο κεφ.2 αναλύθηκε το οικοδομικό τετράγωνο ενός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, ως τμήμα κοινόχρηστων ή οικοδομήσιμων χώρων, που αποτελεί ένα κλειστό ολοκληρωμένο σχήμα, ανεξάρτητα αν αυτό περικλείεται από κοινόχρηστο χώρο ή την περιμετρική πλευρά του σχεδίου πόλεως όταν αυτό βρίσκεται στα όριά του, ορίζοντας το κλειστό οικοδομικό τετράγωνο, ενώ καταχρηστικά κι εκτός πολεοδομικής νομοθεσίας, ορίστηκε ως «ανοιχτό» αυτό που για κάποιο λόγο έχει ανοιχτό σχήμα, δηλαδή δεν ολοκληρώνονται περιμετρικά οι οικοδομικές γραμμές, πράγμα που συνήθως συμβαίνει στις εκτός σχεδίου περιοχές και μετά από τους δρόμους του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως (Χριστοφιλόπουλος, σελ.55-65, 2000).

Στον ΝΟΚ/2012 αναφέρεται το θέμα του ανοιχτού και κλειστού οικοδομικού τετραγώνου στο σημείο που θα ξεχωρίσει το τμήμα που υπάγεται στο σχέδιο πόλης με όλες τις ισχύουσες διατάξεις που το αφορούν από το όριο που θα θεωρηθεί εκτός σχεδίου και θα ακολουθήσει τους υπόλοιπους περιορισμούς. Το θέμα αυτό θα πρέπει να τακτοποιηθεί στα πλαίσια καθορισμού των περιοχών, σε εντός σχεδίου και σε περιοχές εκτός, με ολοκληρωμένα γενικά πολεοδομικά σχέδια, με διευκρινισμένα όρια και ξεκάθαρους όρους δόμησης κι όχι να συνεχίζονται προβλήματα που στηρίζονται σε μεταβατικές διατάξεις κι ασάφειες που εμπλέκουν τους πολίτες με κρατικούς φορείς.

Επιπλέον, με το άρθ. 7 του ΝΟΚ/2012 καθορίζονται οι ελάχιστες προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας ενός οικοπέδου, που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ταυτόχρονα εφαρμόζονται οι διατάξεις τακτοποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικά οικοπέδων (ν.δ./1923), αλλά και των μη άρτιων οικοπέδων, που οικοδομούνται με ειδικούς όρους.

Περαιτέρω, καθορίστηκαν οι προϋποθέσεις τοποθέτησης των κτιρίων σε οριζόντιο επίπεδο, ανάλογα με τη θέση του οικοπέδου στο ΟΤ, σε σχέση με τον χαρακτηρισμό των ορίων του και με το εάν το οικοπέδο είναι γωνιακό ή μεσαίο κι επιπλέον σε σχέση με τα κτίρια των όμορων οικοπέδων.

### 3. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και Δομική Εκμετάλλευση Ακινήτων

Σύμφωνα με τον αστικό κώδικα ο κύριος ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει κάθε δικαίωμα οικοδομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου του με την ανέγερση κτιρίου βάσει της οικοδομικής άδειας, αλλά και τη δομική του εκμετάλλευση, σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Στόχος των πολεοδομικών διατάξεων είναι η δημιουργία του καλύτερου δυνατού πολεοδομικού περιβάλλοντος μέσα στα σχέδια που έχουν εγκριθεί ως σχέδιο πόλεως. Ωστόσο, σύμφωνα με τον Χριστοφιλόπουλο, ο σκοπός του νομοθέτη δυστυχώς δεν επιτυγχάνεται λόγω των τάσεων για κερδοσκοπία και της άκρατης απόπειρας για εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας (Χριστοφιλόπουλος, σελ 137-138,2000).

Στο κεφάλαιο 3, θα γίνει αναφορά στο κτίριο ως έννοια που προσδιορίζει τη δομή, τη λειτουργία και τη χρήση του, στην ταυτότητα κτιρίου, στα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία των όψεων του κτιρίου για την βέλτιστη ενεργειακή του απόδοση και την αρχιτεκτονική του αναβάθμιση, στη δομική εκμετάλλευση ακινήτων σύμφωνα με τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης και όγκου, ύψος κτιρίου και ιδεατό στερεό).

#### 3.1. Έννοια του κτιρίου και χρήση του

Η ανέγερση του κτιρίου πάνω σε ένα οικοπέδο, με την προαπαιτούμενη άδεια ανέγερσης, προσδιορίζουν τη δομική εκμετάλλευση του ακινήτου. Σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, κτίριο είναι: «η κατασκευή<sup>26</sup> που αποτελείται από χώρους κι εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη» (άρθ.2,παρ.42). Ο ορισμός του κτιρίου συμπληρώνεται με τον ορισμό της εγκατάστασης που είναι «η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής κι εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές και οι κεραίες» (άρθ.2,παρ.19).

Οι διαστάσεις του κτιρίου καθορίζονται από τον φέροντα οργανισμό και τους εξωτερικούς τοίχους πλήρωσης του, στις οποίες δεν συμπεριλαμβάνονται τα υλικά επένδυσης του κτιρίου (σοβάδες, οποιασδήποτε μορφής επένδυση κ.λπ.) μεγίστου

<sup>26</sup>Κατασκευή: «Κάθε ασφαλές τεχνικό έργο» (άρθ.2 παρ. 35 του ΝΟΚ/12)

πάχους έως 15εκ. καθώς και η επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης πάχους άνω των 6εκ.(Αποφ.63234/2012<sup>27</sup> άρθ.2 παρ.42).

Κύριο στοιχείο των κτιρίων αποτελεί η χρήση τους, όπως προκύπτει από την αναφορά που γίνεται στον ορισμό για τον προορισμό τους. Στον ορισμό του κτιρίου υπάρχουν τόσο τα γενικά κτίρια ή κτίρια κατοικίας όσο και τα ειδικά κτίρια. Κτίρια κατοικίας είναι εκείνα που ο κύριος προορισμός τους είναι η κατοίκηση ενώ ειδικά κτίρια σύμφωνα με την παρ.21 του άρθ.2 είναι εκείνα των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοίκηση. Σύμφωνα με τον Χριστοφιλόπουλο (2000) η σημασία της διάκρισης των κτιρίων σε γενικά και ειδικά (βιομηχανικά-βιοτεχνικά, εκπαιδευτικά κ.λπ.) είναι ιδιαίτερας σημασίας διότι στα ειδικά κτίρια λόγω της ιδιάζουσας κτιριολογικής διάταξής τους επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς την δόμησή τους.

Στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, εκτός της έννοιας του κτιρίου και ειδικού κτιρίου αναφέρονται και οι έννοιες «βιοκλιματικό κτίριο», «ζεύξη κτιρίων», και «κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης» οι ορισμοί των οποίων δίνονται στο Παράρτημα.

Σύμφωνα με τη Λεμπέση, για το σχεδιασμό του κτιρίου, λαμβάνονται υπόψη οι εξής διατάξεις:

- Του νέου οικοδομικού κανονισμού (ν.4067/12).
- Των ειδικών όρων δόμησης, αρτιότητας και χρήσης.
- Των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού.
- Των ειδικών διατάξεων για τα ΑμεΑ (άρθρο 26).
- Των απαιτούμενων εγκρίσεων (Λεμπέση, 2016).

Σε κάθε κτίριο η χρήση του είναι κύριο στοιχείο και πρέπει να προσδιορίζεται με σαφήνεια κατά την έκδοση των αδειών, τόσο στον τίτλο της άδειας, όσο και στα σχέδια που τη συνοδεύουν ως προς τις χρήσεις των επιμέρους χώρων. Σύμφωνα με το άρθ. 2, παρ. 94, ορίζεται ως «**χρήση κτιρίου**» αυτή «για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης, ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου». Από τον ορισμό προκύπτει άμεση σχέση μεταξύ της χρήσης του κτιρίου, της Άδειας Δόμησης και αυτής της ταυτότητας του κτιρίου. Σύμφωνα με την Λεμπέση (2016) δεν πρέπει να συγχέεται η γενική χρήση του κτιρίου που αναφέρεται στον τίτλο της άδειας με τις βοηθητικές χρήσεις επιμέρους χώρων του κτιρίου.

<sup>27</sup> Αποφ.63234/2012: «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν-4067/12»

Στο άρθρ. 2, παρ. 3 του ΚΚ, γίνεται η διάκριση των χώρων του κτιρίου με κριτήριο τον προορισμό τους, σε χώρους κύριας και βοηθητικής χρήσης. Σύμφωνα με το άρθρ. 2, παρ. 95 και 96, του ΝΟΚ/12, χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι «όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς για μεγάλο χρονικό διάστημα, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες και τα γραφεία» και 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 και κτίρια παραμονής ζώων». Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν, για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του ΝΟΚ/2012, ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65μ. ενώ το ελεύθερο ύψος των χώρων βοηθητικής χρήσης καθορίζεται από τις διατάξεις του ΚΚ και είναι τουλάχιστον 2,20μ. Επίσης οι χώροι του κτιρίου διακρίνονται με κριτήριο την χρήση τους σε ιδιωτικούς και κοινής χρήσης χώρους. Ιδιωτικός χώρος είναι αυτός που χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη ή κάτοχο του χώρου, ενώ κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου. Η διάκριση αυτή έχει σημασία στην περίπτωση αλλαγής χρήσης τους, αλλά και στην περίπτωση προσμέτρησης η μη στον συντελεστή δόμησης.

Κτίριο, που έχει περισσότερες από μία χρήσεις λέγεται μεικτής χρήσης και το κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς. Ειδικά, όταν στο κτίριο είναι απαραίτητο για τη λειτουργία του περισσότερες από μία χρήσεις, τότε το κτίριο μπορεί να χαρακτηριστεί με τη χρήση που κυριαρχεί.

Η ταξινόμηση των κτιρίων σε κατηγορίες (πχ. κατοικία, εκπαίδευση, εμπόριο, βιομηχανία κ.α), ανάλογα με τη χρήση τους γίνεται με το άρθρο 3 του Κτιριοδομικού Κανονισμού, έτσι ώστε ανάλογα με τη χρήση τους και το μέγεθος του κτιρίου, να εφαρμόζονται οι αντίστοιχες κτιριοδομικές διατάξεις και απαιτήσεις (κλιμακοστάσια, φωτισμός, ανελκυστήρες κλπ.), καθώς και οι απαιτούμενες προδιαγραφές που τίθενται για διάφορες χρήσεις κτιρίων, σύμφωνα με τις ειδικές ρυθμίσεις (Λεμπέση, 2006). Οι χρήσεις των κτιρίων κατατάσσονται σε κατηγορίες ή ομάδες χρήσεων, με σκοπό να εφαρμοστούν οι διάφορες γενικές, ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις.

Οι χρήσεις των κτιρίων κι εγκαταστάσεων που επιτρέπονται σε μια περιοχή καθορίζονται από τις επιτρεπόμενες της χρήσεις γης. Θα πρέπει να μην συγχέεται ο

όρος χρήση κτιρίου με το όρο χρήσεις γης. Οι χρήσεις γης, αποτελούν ένα βασικό, ιδιαίτερα σύνθετο κομμάτι της Πολεοδομικής Νομοθεσίας, εγκεκριμένες από το ΓΠΣ, ή ΣΧΟΟΑΠ κάθε περιοχής, κι επιτρέπονται από τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Οι χρήσεις γης, εφόσον έχουν ορισθεί και ισχύουν σε μια περιοχή αποτελούν καθοριστική παράμετρο για την αξιοποίηση και την εκμετάλλευση των οικοπέδων και των γηπέδων, γι' αυτό πρέπει να ελέγχονται πάντα μαζί με τον έλεγχο της αρτιότητας, της οικοδομησιμότητας και των όρων δόμησης. Οι περιορισμοί χρήσεων γής επιβάλλονται με π.δ. ή άλλες ρυθμίσεις με:

- ΖΟΕ σε περιοχές εκτός σχεδίου ή ειδικής προστασίας – άρθ. 29 ν. 1337/1983,
- ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ – άρθ. 3, 4 & 5 ν. 1337/1983 και άρθ. 4 & 5 ν. 2508/1997,
- το π.δ. των όρων δόμησης της περιοχής ή με ειδικά διατάγματα (Λεμπέση, 2016).

Ως προς το περιεχόμενο των χρήσεων γης στις περιοχές των εγκεκριμένων ΓΠΣ ισχύει το π.δ. 23.2.1987<sup>28</sup>, με το οποίο οι χρήσεις γης υπάγονται σε ορισμένες κατηγορίες.

Η πολιτική των χρήσεων γης, η οποία έχει ως σκοπό να προσδιορίσει τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων της γης, σύμφωνα με τον Οικονόμου, υλοποιείται αρχικά μέσω σχεδίων χρήσεων γης, που περιγράφουν τις επιτρεπόμενες και μη δραστηριότητες σε ζώνες της περιοχής, σύμφωνα με οριζόμενους όρους δόμησης και κατά δεύτερον, μέσω κανονιστικών πλαισίων με γενικούς κανόνες χωροθέτησης. Θα πρέπει να διευκρινιστεί, ότι έχει σημασία:

- Πότε μια χρήση είναι υπάρχουσα και πότε θεσμοθετημένη.
- Αν υπάρχει διάκριση μεταξύ χρήσης γης και κάλυψης της γης.
- Ποιος είναι ο βαθμός δεσμευτικότητας των χρήσεων (απόλυτη δεσμευτικότητα με κανονιστικά σχέδια, δημόσια δεσμευτικότητα με Οδηγίες και έλλειψη δεσμευτικότητας με αποφάσεις της Διοίκησης).
- Η ένταση της χρήσης ενός σημείου του εδάφους, η οποία ρυθμίζεται κυρίως με το συντελεστή δόμησης.
- Η ύπαρξη μηχανισμών εφαρμογής κι ελέγχου αυτών των χρήσεων γης (άδεια χωροθέτησης).
- Η ύπαρξη ή μη ενός κωδικοποιημένου καταλόγου χρήσεων γης σε μια περιοχή (Οικονόμου, 2011).

---

<sup>28</sup> ΠΔ 23.2.1987: «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987)

Συνοπτικά, το κτίριο είναι η κατασκευή του με τους συναφείς του χώρους και τις εγκαταστάσεις για τη διαμονή του χρήστη, με καινούργια στοιχεία που μπορεί να το χαρακτηρίζουν ειδικότερα ως «βιοκλιματικό, ή ενεργειακό» κτίριο, αλλά και με τα χαρακτηριστικά της χρήσης του, είτε όπως επιτρέπεται πολεοδομικά (χρήσεις γης), είτε όπως ορίζεται λειτουργικά (χρήση κτιρίου και συναφών εγκαταστάσεων). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης μιας περιοχής προσδιορίζουν της χρήσεις των ειδικών ή μη κτιρίων και εγκαταστάσεων που επιτρέπονται στην περιοχή.

### 3.2. Ταυτότητα κτιρίου

Ένα κράτος δικαίου και καλά οργανωμένο υποχρεούται να γνωρίζει, τη σύσταση του δομημένου περιβάλλοντος μιας περιοχής αλλά και τα στοιχεία των κτιριακών όγκων που το αποτελούν. Στην χώρα μας δεν υπάρχει κάποιος μηχανισμός καταγραφής των δομικών χαρακτηριστικών των νέων κτιρίων, όπως αυτά διαμορφώνονται κατά την διάρκεια της κατασκευής τους, μετά την ολοκλήρωση της και όπως αυτά μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου. Επίσης ποτέ δεν έχει γίνει απογραφή των παλαιών κτιρίων, ο έλεγχος της νομιμότητάς τους, της εξέλιξής τους μέσα στο χρόνο, ώστε να γνωρίζουμε ποια χαρακτηριστικά τους έχουν αλλοιωθεί και αν εγκυμονούν κινδύνους για την ασφάλεια και την υγεία των πολιτών. Συνεπώς, ο ελλιπής κτιριακός έλεγχος από την Πολιτεία και η διαιώνιση της λογικής της αποδοχής των αυθαιρέτων με την εφαρμογή μέτρων έμμεσης αποδοχής, και κυρίως με τους τελευταίους νόμους περί τακτοποίησης τους, αποδεικνύει την αδυναμία της Πολιτείας να ελέγξει την εφαρμογή της νομιμότητας και την προστασία της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Με τις πρόσφατες Διατάξεις του ν. 3843/2010<sup>29</sup>, επιχειρείται για πρώτη φορά, με την θέσπιση της **ταυτότητας του κτιρίου**, η καταγραφή όλων των κτιρίων της χώρας. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 3843/2010, θεσπίζεται ειδική διαδικασία ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων, κατά τη διάρκεια κατασκευής τους, αλλά και μετά την ολοκλήρωσή τους, αποκαλούμενη «Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου» με σκοπό την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την συντήρησή τους, την ασφάλεια των κατασκευών, τη φιλική προς το περιβάλλον οικιστική ανάπτυξη και την καταπολέμηση όχι μόνο των πολεοδομικών αυθαιρεσιών αλλά και της αυθαίρετης δόμησης συνολικά (άρθ. 1, ν. 3843/2010). Η ρύθμιση αφορά όλα τα κτίρια που θα ανεγερθούν με

<sup>29</sup> ν. 3843/2010: «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 62/Α/28-04-2010)



οικοδομική άδεια μετά την 1.1.2011, και με π.δ. που πρόκειται να εκδοθεί, θα εφαρμοστεί και σε υφιστάμενα παλαιά κτίρια.

Με τον όρο «Ταυτότητα Κτιρίου» εννοείται ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς που έχουν την αρμοδιότητα επίβλεψη της κατασκευής του κτιρίου και μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής του και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο, εντός του αναφερόμενου κτιρίου. Το μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της «ταυτότητας κτιρίου», τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας<sup>30</sup>, ονομάζεται «Ηλεκτρονικό μητρώο» και τηρείται στο ΥΠΕΚΑ.

Για όλα τα κτίρια, τηρείται υποχρεωτικά η «Ταυτότητα Κτιρίου», η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- Την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
- Τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
- Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού.
- Τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο όπως κατασκευάστηκε τελικά, καθώς και την τυχόν αναγκαία ενημέρωση ή αναθεώρηση της οικοδομικής κατά τις κείμενες διατάξεις.
- Τα έντυπα ελέγχου<sup>31</sup> για την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου αυτού, για τη στατική μελέτη του κτιρίου, για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου.
- Το βίντεο, στο οποίο απεικονίζονται οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτιρίου, όπου αναγράφεται η ημερομηνία λήψης του.
- Τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου.
- Το πιστοποιητικό πληρότητας της «Ταυτότητας Κτιρίου» (άρθ. 4, ν. 3843/10).

<sup>30</sup> Πιστοποιητικό Πληρότητας: «Το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους αρμόδιους για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς με δήλωση τους η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.» (άρθ.3 παρ.3 του ν.3843/10)

<sup>31</sup> Έντυπο ελέγχου: «Το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων» (άρθ.3 παρ.4 του ν.3843/10)

Είναι υποχρέωση κάθε πολίτη η δημιουργία της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου του, καθώς βάζει σε τάξη την περιουσία του και χωρίς αυτή το ακίνητο δεν θα μπορεί να πωληθεί ή να μεταβιβαστεί.

Σε πολλά άρθρα του νέου οικοδομικού κανονισμού (NOK/2012) γίνεται αναφορά της «ταυτότητας κτιρίου» καθώς και σε ποιες περιπτώσεις απαιτείται ενημέρωση της. Για παράδειγμα, στο άρθ.2(παρ. 94) με τους ορισμούς, στο άρθ. 5 ( παρ. 1 & 2) για την χρήση κτιρίων, στο άρθ. 25 (παρ. 2) κίνητρα για την δημιουργία κτιρίων ελαχίστης ενεργειακής κατανάλωσης και στο άρθ. 27 (παρ. 2) με τις ειδικές διατάξεις.

Καίτοι έχουν περάσει επτά χρόνια από την θέσπιση της «ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίων» ακόμη δεν έχει εφαρμοστεί, διότι εκκρεμεί η έκδοση π.δ. Μέχρι την έκδοση του π.δ. για την εφαρμογή της ταυτότητας κτιρίων απαιτείται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας ή Άδεια Δόμησης για τυχόν τροποποιούμενες επί μέρους μελέτες (Αποφ. 63243/12, άρθ. 5, παρ. 2).

Συνοπτικά, η «Ταυτότητα Κτιρίου», που συγκεντρώνει όλα τα στοιχεία κατασκευής, δομής και λειτουργίας ενός κτιρίου, προσπαθεί να δημιουργήσει μια ολοκληρωμένη εικόνα του κτιριακού συνόλου με στοιχεία και δεδομένα, ενώ παράλληλα επιχειρεί σε γενικές γραμμές να αντιμετωπίσει το θέμα της αυθαίρετης δόμησης προληπτικά πριν αυτή δημιουργηθεί κι όχι ως πραγματικότητα, όπως αντιμετωπίστηκε τα προηγούμενα χρόνια με άφθονες νομοθετικές διατάξεις και αποφάσεις. Επιπλέον γίνεται προσπάθεια να αντιμετωπιστεί ρεαλιστικά η κοινωνική ανισότητα και η περιβαλλοντική επιβάρυνση του δομημένου περιβάλλοντος, που επέφερε η αυθαίρετη δόμηση η οποία μετά από τόσες αποσπασματικές απόπειρες αντιμετώπισής της δεν μπόρεσε να καταπολεμηθεί ριζικά από τους ελέγχους τα τελευταία 35 χρόνια.

### **3.3. Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου (άρθρο 16)**

Το κτίριο πρέπει κατά την ανέγερση ή μορφοποίησή του να είναι εναρμονισμένο με το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον την ευρύτερης περιοχής. Οι όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους και συνδέονται με ορισμένα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία του κτιρίου, προκειμένου αυτό να είναι καλαίσθητο, λειτουργικό ως προς στη χρήση του και να παρέχονται καλές συνθήκες διαβίωσης στους χρήστες του.

Σε μία σύντομη αναδρομή στους προηγούμενους Οικοδομικούς Κανονισμούς, στον ΓΟΚ/1929, η θέση του κτιρίου επιβάλλεται ουσιαστικά επί της ΟΓ κι επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις βασικές διατάξεις που καθορίζουν την χωροθέτηση του κτιρίου και της πρόσοψής του μόνον εφόσον δεν επιφέρουν οποιαδήποτε αισθητική ζημιά κατά την κρίση της υπηρεσίας. Στις περιπτώσεις αυτές οι όψεις παραμένουν πάντοτε παράλληλες προς την οικοδομική γραμμή με εξαίρεση μόνο τις πανταχόθεν ελεύθερες οικοδομές και εφόσον τούτο είναι αιτιολογημένο αρχιτεκτονικά και δεν βλάπτει αισθητικά το σύνολο. Στον επόμενο ΓΟΚ/1955 οι προσόψεις εξετάζονται από πλευράς αισθητικής τόσο ως μεμονωμένα κτίρια, όσο και σε σχέση με τη θέση και το περιβάλλον. Σε οδούς και περιοχές οικισμών που αξίζουν ιδιαίτερης προσοχής, όπως κεντρικές πλατείες και αρτηρίες, η Αρχή Δόμησης δύναται να επιβάλλει περιορισμούς, ή και υποχρεώσεις ως προς την αρχιτεκτονική εμφάνιση των οικοδομών.

Στη συνέχεια, στον ΓΟΚ/1973 οι προσόψεις εξετάζονται από πλευράς αισθητικής τόσο ως μεμονωμένα κτίρια όσο και σε σχέση με τη θέση και το περιβάλλον. Με τον ΓΟΚ/1985 και την ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο σύμφωνα με το ιδεατό στερεό, δόθηκε η δυνατότητα ανεξαρτητοποίησης των προσόψεων και της ογκοπλαστικής των κτιρίων. Ωστόσο, κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο μεμονωμένα όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο. (ΣΑΔΑΣ, 2013)

Ο ΝΟΚ/2012 διατηρεί την ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο και δίνει έμφαση στην αισθητική εμφάνιση και λειτουργικότητα των κτιρίων, προσδιορίζοντας σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου «τα στοιχεία επί των όψεων των κτιρίων, που συμμετέχουν στην ογκοπλαστική του διαμόρφωση και συμβάλλουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού με τη δημιουργία παθητικού δροσισμού, σκίασης και φυσικού αερισμού». (ΣΑΔΑΣ, 2013)

Στο **άρθρ. 16** του ΝΟΚ/2012 αναφέρονται οι κατασκευές και τα αρχιτεκτονικά στοιχεία που επιτρέπονται στις όψεις νέων και υφισταμένων κτιρίων με τις προϋποθέσεις κατασκευής τους, τις διαστάσεις τους, το ύψος στο οποίο πρέπει να τοποθετούνται στο κτίριο σε σχέση με την ΟΓ και ΡΓ, οι αποστάσεις τους από τα όρια του οικοπέδου και τα κοινά τους όρια κατά περίπτωση. Το άρθρο ισχύει σε εντός σχεδίου περιοχές ενώ στις εκτός σχεδίου περιοχές με εξαίρεση τις παρ. 5γ και 6 και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Η αρχική **παρ. 1**, του παρόντος άρθρου αντικαταστάθηκε με την παρ. 24.1 του άρθ. 20 του ν. 4258/2014 και διαχωρίστηκε σε δύο υποπαραγράφους 1Α και 1Β διατηρώντας σε γενικές γραμμές την αρχική της διατύπωση με σκοπό να διευκρινιστούν οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις στις όψεις του κτιρίου σύμφωνα με την αρχιτεκτονική του μελέτη, που αποβλέπουν σε λειτουργικούς, ενεργειακούς και αισθητικούς λόγους.

Σύμφωνα με την **παρ. 1α**, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου, και εφόσον δε δημιουργούν κλειστούς ή ανοιχτούς χώρους χρήσης του, οι κάτωθι πέντε ομάδες αρχιτεκτονικών στοιχείων και κατασκευών:

- Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία.<sup>32</sup>
- Ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία.
- Συστήματα σκίασης (κινητά ή σταθερά) και συστήματα ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους.
- Κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους.
- Αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές, σύμφωνα με τις προδιαγραφές τους.

Η διάταξη της παραγράφου, εισάγει τις έννοιες, κέλυφος, ογκοπλαστικές προεξοχές, διακοσμητικά στοιχεία και συστήματα σκίασης που δεν περιλαμβάνονται στους ορισμούς του **άρθ. 2** του ΝΟΚ/2012, με αποτέλεσμα να δημιουργεί ερωτηματικά, σύγχυση και προβληματισμούς. Δεν διευκρινίζονται οι ογκοπλαστικές προεξοχές και τα διακοσμητικά στοιχεία σε σχέση με τις αρχιτεκτονικές προεξοχές και τα αρχιτεκτονικά στοιχεία, των οποίων ο ορισμός δίνεται στην παρ. 8 του άρθ. 2. Τα συστήματα σκίασης, προφανώς ανήκουν στα αρχιτεκτονικά στοιχεία ή τα συστήματα ηλιοπροστασίας. Ο ορισμός του κελύφους δίνεται έμμεσα στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών (ΥΑ Αποφ.63234/12, άρθ. 11, παρ. 6η & 6κθ), όπου «ως διαμπερές άνοιγμα νοείται το άνοιγμα, που διαπερνά το κέλυφος του κτιρίου, όπως αυτό ορίζεται από τα εξωτερικά φέροντα στοιχεία του, τα εξωτερικά στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού και τη στέγη». Προφανώς η τοποθέτηση επιτρέπεται μόνο επί των τοίχων και όχι επί των εξωστών και προεξοχών του κτιρίου.

Σύμφωνα με την Λεμπέση, κέλυφος είναι το σκληρό περίβλημα του κτιρίου και επομένως σε αυτό περιλαμβάνονται οι όψεις που προκύπτουν από κλιμακώσεις του κτιρίου που βλέπουν σε υπαίθριους χώρους (βεράντες) ανοικτές προς ΚΧ ή προς

<sup>32</sup> Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία: είναι «τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεών του». (ν. 4067/2012, άρθ. 2, παρ.8)

υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους καθώς επίσης και οι όψεις των αίθριων. Τα διαμπερή ανοίγματα είναι τα ανοίγματα, που διαπερνούν το κέλυφος του κτιρίου και επομένως οι όψεις τους δεν αποτελούν όψεις του κελύφους του κτιρίου και δεν επιτρέπονται σε αυτές οι ανωτέρω κατασκευές (Λεμπέση, 2016).

Στην **παρ. 1β**, καθορίζεται ως μέγιστο πλάτος των ανωτέρω στοιχείων το  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ , σε αντίθεση με τον ΓΟΚ/1985 που ήταν 0.40μ. η ελάχιστη απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου το 1,00μ. και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, το ελάχιστο ύψος τοποθέτησης τους στο κτίριο τα 3,00μ.

Η παράγραφος αναφέρει περιορισμό μόνο ως προς το όριο προς το οποίο αφήνεται η απόσταση  $\Delta$  ή  $\delta$ , προς το οποίο προεξέχει σε πρόβολο ο εξώστης και όχι προς τα όρια όπου επιτρέπεται να εφάπτεται το κτίριο (Λεμπέση, 2016).

Με την **παρ. 2**, επιτρέπεται να διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου εξώστες και στεγασμένοι χώροι με τυχόν οριζόντια φέροντα, ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία, ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας, ή πέργκολες. Τα ανωτέρω στοιχεία δύναται να ξεπερνούν το μέγιστο πλάτος του  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ , όπως ορίζεται στην παρ.1 του παρόντος άρθρου, στην περίπτωση που στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, με την προϋπόθεση ότι δεν ξεπερνούν το περίγραμμα του εξώστη ή του δώματος. Σε σχέση με τον ΓΟΚ/1985, στην παρούσα παράγραφο προστίθενται τα κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας. Επίσης, προκύπτει ότι στους εξώστες επιτρέπονται μόνο οριζόντια φέροντα στοιχεία (δοκοί) και μη φέροντα υποστυλώματα.

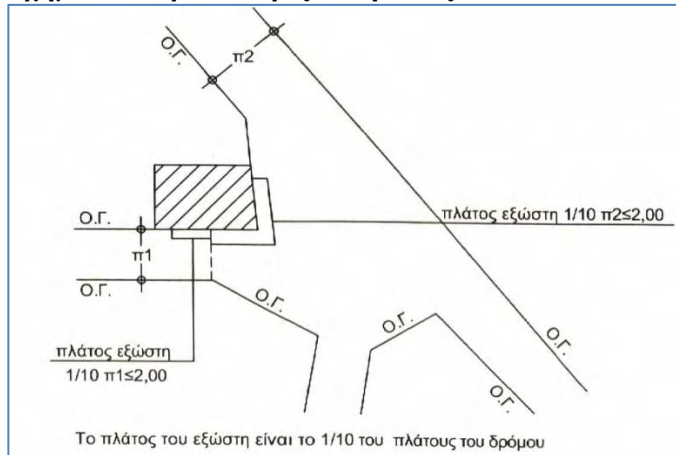
Ωστόσο, δεν διευκρινίζεται διόλου ο όρος «στεγασμένοι χώροι του κτιρίου» ούτε περιλαμβάνεται στους ορισμούς του άρθ. 2, δεδομένου όμως ότι οι άλλοι στεγασμένοι χώροι του κτιρίου που αναφέρονται στους ορισμούς προσδιορίζονται με κάποια χρήση, προκύπτει ότι αφορούν σε κενά/εσοχές στο σώμα του κτιρίου, δηλαδή σε χώρους οι οποίοι δεν είναι βατοί (άρθ. 11, παρ. 6γ). Όταν τα ανωτέρω στοιχεία κατασκευάζονται μέσα σε αίθριο θα πρέπει να εξασφαλίζεται καθαρή απόσταση  $\Delta$  μεταξύ των κατακόρυφων ή οριζόντιων λειτουργικών στοιχείων (σχ.46) (Λεμπέση, 2016).

[illegible]

Η **παρ. 3**, αναφέρεται στους ανοιχτούς εξώστες και καθορίζει τις επιτρεπόμενες διαστάσεις τους έξω από τη ρυμοτομική γραμμή και εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$  από τα όρια του οικοπέδου ή από άλλο κτίριο του ιδίου οικοπέδου.

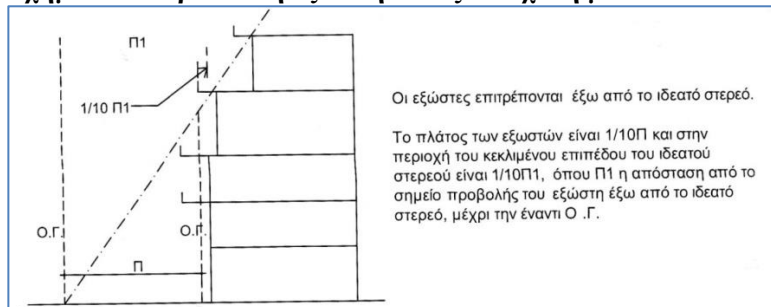
<sup>33</sup> Π σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου: «θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής». (ν. 4067/2012, άρθ.3)

**Σχήμα 47: περίπτωση εξώστη εκτός ΟΓ**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

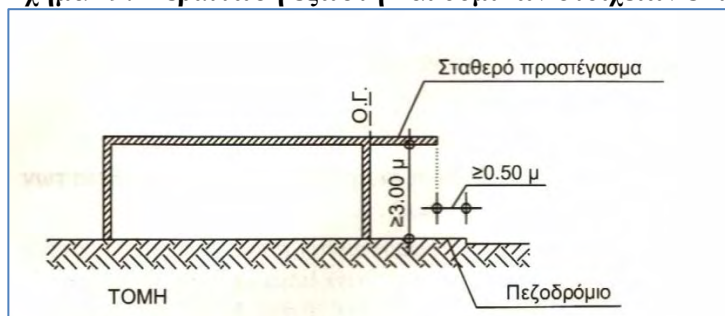
**Σχήμα 48: Περίπτωση εξώστη εκτός σε σχέση με το ιδεατό στερεό**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Όταν η ρυμοτομική γραμμή ταυτίζεται με τη οικοδομική οι ανοιχτοί εξώστες πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00μ. από την στάθμη του πεζοδρομίου ενώ όταν δεν υπάρχει ταύτιση, δηλαδή κατασκευάζονται στο προκήπιο, δεν τίθεται περιορισμός ως προς το ύψος τους από το έδαφος. Στην περίπτωση που οι εξώστες και τα λοιπά δομικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου, εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 0.50μ. σε οριζόντια προβολή από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής (σχ.49).

**Σχήμα 49: Περίπτωση εξώστη και δομικών στοιχείων εκτός ΡΓ**

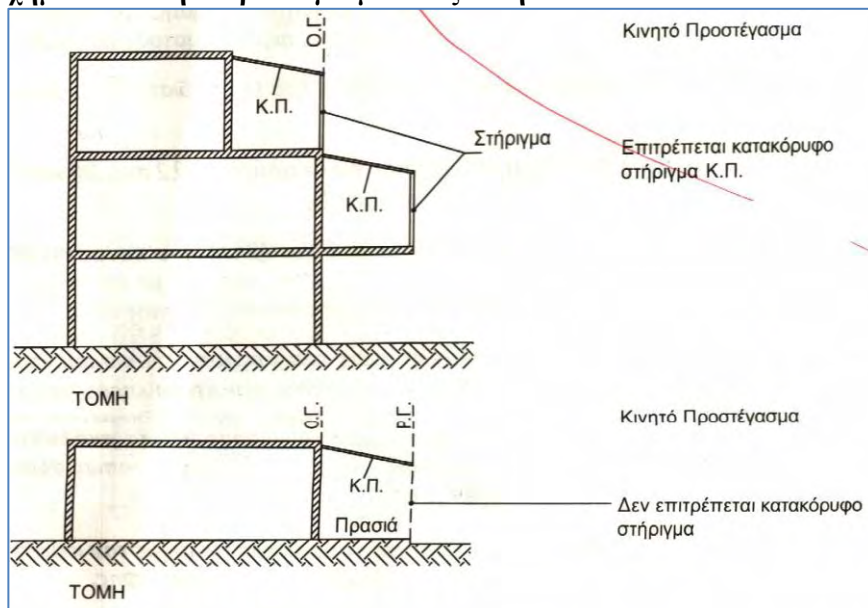


Πηγή: Λεμπέση, 2016

Οι εξώστες εφόσον δε δημιουργούν ανοιχτούς ή κλειστούς χώρους χρήσης μπορούν να βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ από τα όρια του οικοπέδου ή από άλλο κτίριο του ιδίου οικοπέδου, με την προϋπόθεση να κατασκευάζονται μέχρι πλάτους  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$  και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου να είναι τουλάχιστον 1,00μ. Η απόσταση αυτή είναι μικρή και δημιουργεί ερωτηματικά για την δυνατότητα κατασκευής τους, ειδικά όταν η υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ από τα όρια του οικοπέδου είναι 2.50μ. όπως π.χ. ισχύει στους οικισμούς, τότε το πλάτος εξώστη που μπορεί να κατασκευαστεί είναι 62,5εκ. Σύμφωνα με την Λεμπέση (2016), δεν μπορεί να κατασκευαστεί εξώστης όταν για κατασκευή κτιρίου με διάσταση 9,00μ. (αθρ. 14, παρ. 1στ') απομένει υποχρεωτική απόσταση 1,00μ. από τα όρια του οικοπέδου.

Σύμφωνα με την **παρ. 4**, τα κατακόρυφα στηρίγματα των κινητών προστεγασμάτων<sup>34</sup> (τέντες) δύναται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμη και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους (σχ.50).

**Σχήμα 50: Κινητό προστέγασμα σε εξώστη πάνω από Κ.Χ.**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

<sup>34</sup> Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους. (άρθ.2, παρ.72)



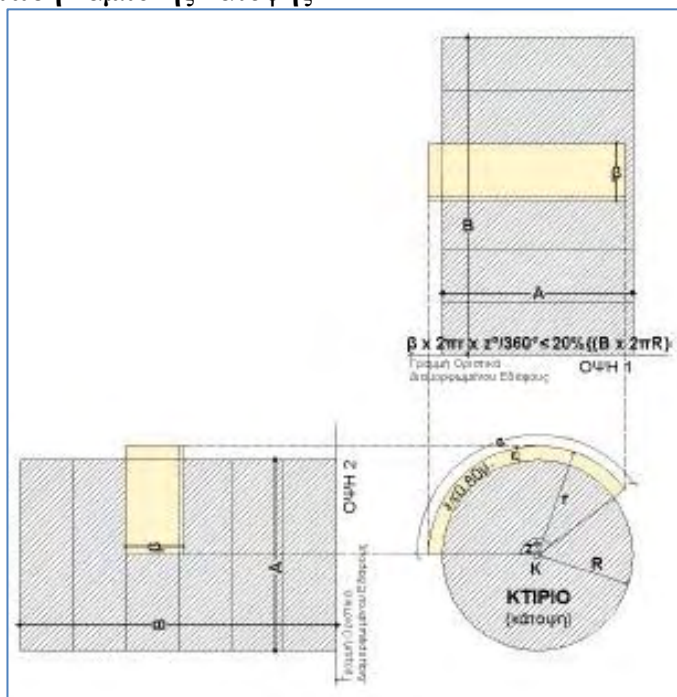
Αξίζει να σημειωθεί ότι ο όρος «προστέγασμα» διαφέρει από τον όρο «στέγαστρο»<sup>35</sup>. Η διάταξη αναφέρεται μόνο σε κατακόρυφα στοιχεία που τοποθετούνται στις όψεις των κτιρίων και όχι στους ακάλυπτους χώρους ή στην πρασιά.

Η **παρ. 5** αναφέρεται στους κλειστούς εξώστες (έρκερ)<sup>36</sup> και τις προϋποθέσεις κατασκευής τους οι οποίες είναι :

**Α)** Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων, πρέπει να είναι μέχρι 20% της αντίστοιχης επιφάνειας όψεως.

Σε περίπτωση κτιρίων που παρουσιάζουν περισσότερες από μία συνεχόμενες όψεις (πολυγωνική κάτοψη), το ποσοστό (ήτοι 20%) του ανώτατου ορίου επιφάνειας κλειστών εξωστών που μπορούν να κατασκευαστούν, εξετάζεται σε κάθε όψη ξεχωριστά. Σε περίπτωση καμπύλης κάτοψης οι προϋποθέσεις της διάταξης εξετάζονται στο ανάπτυγμα της αντίστοιχης καμπύλης επιφάνειας της όψης (σχ.51-52), (Αποφ-63234/19-12-12, άρθ.16, παρ.5α).

**Σχήμα 51: Παραδείγματα κατασκευής κλειστών εξωστών (έρκερ)– υπολογισμός του 20%. Περίπτωση καμπύλης κάτοψης**

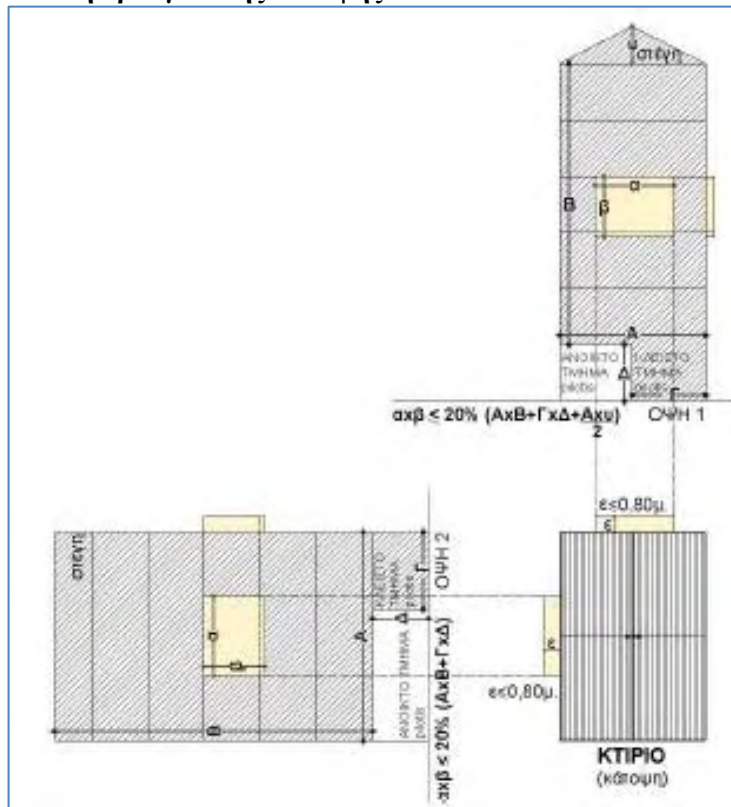


Πηγή: Λεμπέση, 2016

<sup>35</sup> Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειόμενων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης (άρθ.2, παρ.79)

<sup>36</sup> Κλειστός εξώστης (έρκερ) είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέρχεται του περιγράμματος κάλυψης.

**Σχήμα 52: Παραδείγματα κατασκευής κλειστών εξωστών (έρκερ)– υπολογισμός του 20%. Περίπτωση ορθογωνικής κάτοψης**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Σύμφωνα με τη Λεμπέση, επισημαίνεται ότι στον υπολογισμό της επιφάνειας της όψης, δεν περιλαμβάνεται η όψη του ανοικτού τμήματος της πιλοτής, της απόληξης του δώματος και του τυχόν στηθαίου, ενώ περιλαμβάνεται η όψη των ΗΧ. και η προβολή της στέγης. Αντίθετα η όψη της εσοχής που προκύπτει από κλιμάκωση του κτιρίου συμμετέχει για τον υπολογισμό του 20% (Λεμπέση, 2016).

**Β)** Η μέγιστη προεξοχή να είναι έως 0.80μ.

**Γ)** Όταν το κτίριο τοποθετείται στην ΟΓ και αυτή συμπίπτει με τη ΡΓ οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8,00μ. και κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 5,00μ. από τη οριστική στάθμη του πεζοδρομίου (σχ.53).

ΚΑΤΟΨΗ

ΟΠΙΣΘΙΟ ΟΡΙΟ

ΠΛΑΓΙΟ ΟΡΙΟ

ΚΤΙΡΙΟ

Ο.Γ.=Ρ.Γ.

ΚΛΕΙΣΤΟΣ ΕΞΩΣΤΗΣ (ΕΡΚΕΡ)

$\epsilon \leq 0,80\mu.$ , πλάτος δρόμου  $> 8,00\mu.$   
& σε ύψος άνω των  $5,00\mu.$  από την  
οριστική στάθμη του πεζοδρομίου

ΟΔΟΣ

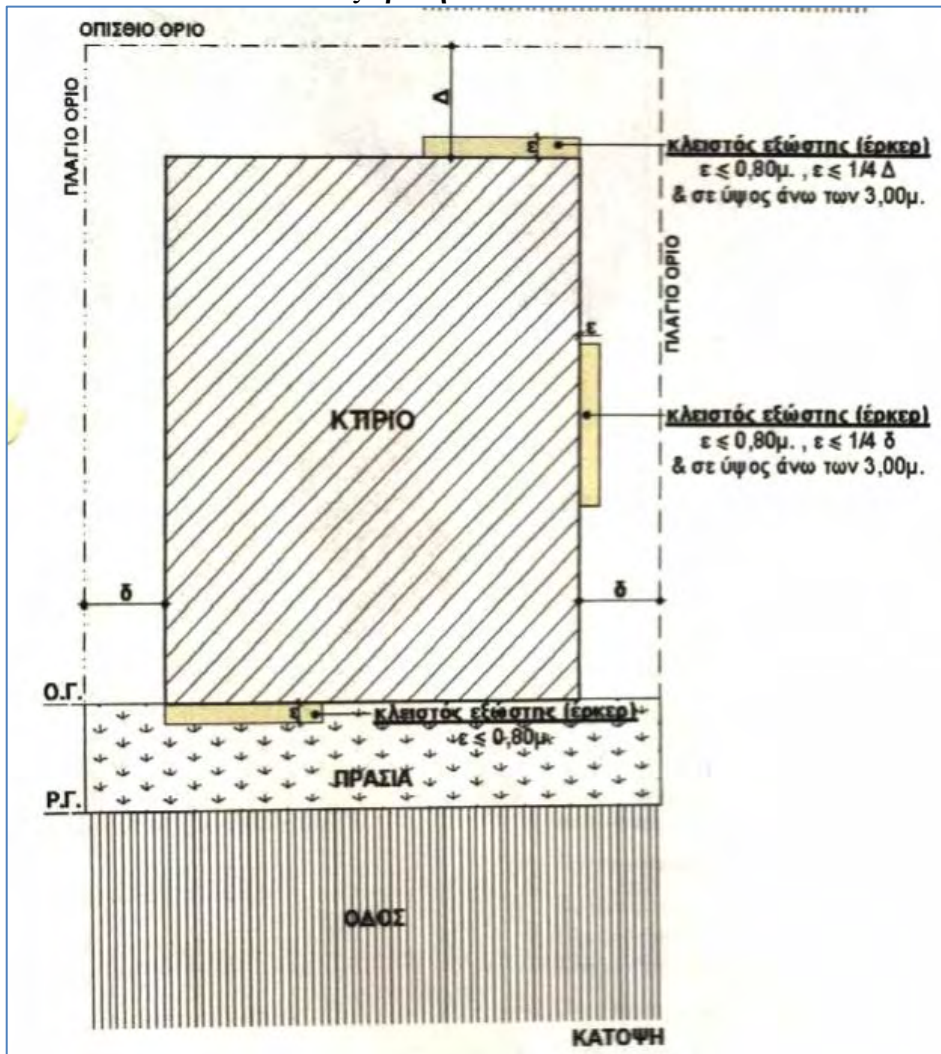
ΠΡΑΣΙΑ

ΚΑΤΟΨΗ

Δ) Εντός των πλαγίων ή πίσω υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων τα έρκερ κατασκευάζονται σε πρόβολο σε ύψος άνω των 3,00μ, ενώ για το προκήπιο δεν υπάρχει σχετική δέσμευση με την προϋπόθεση ότι δεν αναιρείται η έννοια του εξώστη. Κατά συνέπεια, στην τελευταία περίπτωση θα πρέπει να υπάρχει κενό μεταξύ της τελικής διαμορφωμένης στάθμης του εδάφους και του κλειστού εξώστη (Αποφ-63234/19-12-12, άρθ.16, παρ.5δ).

90

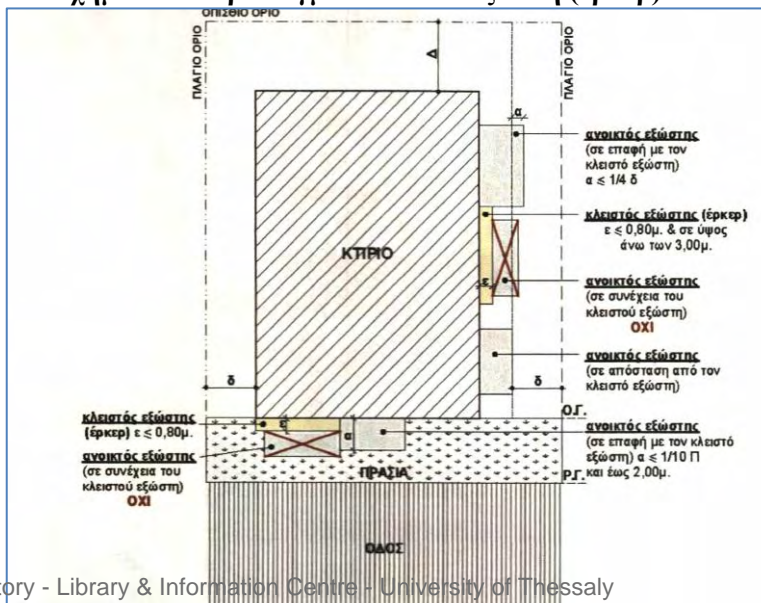
**Σχήμα 54:** Ενδεικτικό παράδειγμα κλειστού εξώστη (έρκερ) εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  και  $\delta$  και εντός προκηπίου



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

Ε) Δεν είναι δυνατή η κατασκευή ανοιχτού εξώστη σε προέκταση με κλειστό εξώστη. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοιχτού εξώστη δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη (σχ.55).

**Σχήμα 55:** Παράδειγμα κλειστού εξώστη (έρκερ) σε συνεχόμενο ανοιχτό εξώστη



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών



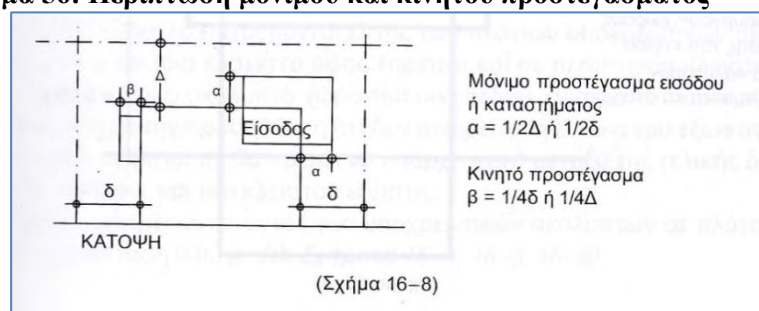
Με την **παρ. 5** επαναφέρονται σε ισχύ οι κλειστοί εξώστες (έρκερ), που προβλέπονταν στον ΓΟΚ/1973 αλλά είχαν καταργηθεί με τον ΓΟΚ/1985. Η εκ νέου θέσπισή τους δίνει τη δυνατότητα καλύτερης ογκοπλαστικής και μορφολογικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης των όψεων του κτιρίου (Μέλισσας, 2015). Τα έρκερ αποτελούν χώρους κύριας χρήσης των κτιρίων, ενώ δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, στον ΣΔ και στον ΣΟ και δεν ισχύει για αυτά η εξαίρεση της χρήσης όπως αναφέρεται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου. Δεν επιτρέπεται έρκερ στις εσοχές, δηλαδή σε βεράντες και υπαίθριους χώρους του κτιρίου διότι εξ ορισμού το έρκερ εξέχει του περιγράμματος της κάλυψης, ενώ παράλληλα έρκερ που βρίσκεται μέσα σε αίθριο κατασκευάζεται εκτός του Δ.

Με την **παρ. 6** επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων (προστεγάσματα, εξώστες, έρκερ) των προηγούμενων παραγράφων σε πεζοδρόμους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00μ., κατόπιν σχετικής βεβαίωσης, του αρμόδιου Δήμου ότι δεν παρακωλύεται η εύρυθμη λειτουργία του πεζοδρόμου.

Οι περιορισμοί σε σχέση με το πλάτος των εξωστών ισχύουν και στην περίπτωση πεζοδρόμων ή δρόμων ήπιας κυκλοφορίας (Αποφ.63234/12, άρθ.16, παρ.6). Ο περιορισμός του ύψους σε 3,00μ. αποσκοπεί στην αποφυγή προβλημάτων στην κυκλοφορία/διέλευση των οχημάτων στον πεζόδρομο στην περίπτωση έκτακτης ανάγκης (π.χ. πυροσβεστικά οχήματα, ασθενοφόρα).

Σύμφωνα με την **παρ. 7** σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Δύναται να κατασκευαστούν με μέγιστο πλάτος  $\frac{1}{2} \Delta$  ή  $\frac{1}{2} \delta$  εντός αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$  του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ιδίου οικοπέδου σε αντίθεση με τα κινητά προστεγάσματα που κατασκευάζονται με μέγιστο πλάτος  $\frac{1}{4} \Delta$  ή  $\frac{1}{4} \delta$  (σχ.56). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι για τα μόνιμα προστεγάσματα ισχύουν οι προϋποθέσεις κατασκευής των εξωστών πάνω από κοινόχρηστους χώρους, όπως αναφέρθηκαν ανωτέρω στην παρ. 3 του παρόντος άρθρου.

**Σχήμα 56: Περίπτωση μόνιμου και κινητού προστεγάσματος**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Η **παρ. 8**, αποτελεί νέα διάταξη και επιτρέπει ειδικές κατασκευές εντός των αποστάσεων Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

Στην **παρ. 9**, καθορίζονται οι κατασκευές οι οποίες είναι στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία και επιτρέπεται να τοποθετούνται μεταξύ ανοιχτών στεγασμένων χώρων στους εξώστες και τους ημιυπαίθριους χώρους όμορων (συν)ιδιοκτησιών.

Στη συνέχεια στην **παρ. 10**, γίνεται αναφορά στα τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής ζεστού νερού χρήσης, όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου και στον τρόπο εγκατάστασή τους σε νέα και υφιστάμενα κτίρια. Στα νέα κτίρια πρέπει να ενσωματώνονται τα τεχνικά αυτά συστήματα στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Για τα υφιστάμενα κτίρια ισχύουν οι εξής περιορισμοί: α) να εξέχουν έως 0.50μ. όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν σε εξώστες ή δώματα, σε αντίθεση με την παρ.6 του άρθ. 11 του ΓΟΚ/1985 που ήταν 0.40μ., δηλαδή παρατηρείται αύξηση κατά 10εκ. στο επιτρεπόμενο μέγεθος της προεξοχής, β) να τοποθετούνται σε ύψος άνω των 3.00μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με κατάλληλη πρόβλεψη απορροής των συμπυκνωμένων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην ΟΓ και η λειτουργία τους να μην υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια ηχητικής ρύπανσης. Τέλος, στις όψεις του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

Μια ακόμη κατηγορία κατασκευών στις όψεις όπως τα ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία βοηθούν στο βιοκλιματικό σχεδιασμό. Το ερώτημα που τίθεται, σύμφωνα με τον Μέλισσα, είναι αν «οι πράσινοι τοίχοι και οι κάθετοι κήποι» εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος άρθρου ή του άρθρου 18 του ΝΟΚ/2012 όπου αναφέρονται τα φυτεμένα δώματα.. Η δημιουργία πράσινων τοίχων, μια οικονομική επένδυση ‘πράσινης δόμησης’, δεν απαιτεί άδεια, προστατεύει τη φυτεμένη επιφάνεια, είναι ελεύθερης αποστράγγισης και εξαρτάται από την ηλιοφάνεια που δέχεται, το βαθμό προσαρμοστικότητας των φυτών στις εξωτερικές θερμοκρασίες και στον άνεμο και το κόστος κατασκευής. Η βλάστηση, γενικά, λειτουργεί ως προστατευτικό στρώμα ανάλογα με την επιφάνεια που εφαρμόζεται και βελτιώνει με το φιλτράρισμά του την ποιότητα του αέρα και της υπεριώδους ακτινοβολίας, αλλά απορροφά και το θόρυβο, με αποτέλεσμα να βελτιώνεται η βιοποικιλότητα των περιοχών αυτών όπου εφαρμόζεται (Μέλισσας, 2015).

Συνοπτικά, στο άρθ. 16 του ΝΟΚ/2012 επαναδιατυπώνονται οι διατάξεις του αντίστοιχου άρθ. 11 του ΓΟΚ/1985. Στον ν. 4067/2012 δίνονται κίνητρα για τη δημιουργία δομικών κι αρχιτεκτονικών στοιχείων επί των όψεων των κτιρίων εφόσον αφαιρούνται από τους συντελεστές όγκου και κάλυψης ταυτόχρονα δε, προσδιορίζονται οι θέσεις τους μέσα στα όρια των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου. Τα ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία συνδράμουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού και τη δημιουργία παθητικού δροσισμού, σκίασης και φυσικού αερισμού για την καλύτερη δυνατή προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων.

### **3.4. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Τα ρυμοτομικά σχέδια έχουν καταγεγραμμένους τους όρους δόμησης της περιοχής και περιλαμβάνουν κανονιστικά στοιχεία για τα κτίρια που επιτρέπεται να χτιστούν στα οριοθετημένα οικοδομικά τετράγωνα. Άλλοι όροι προσδιορίζονται από τη γενική νομοθεσία και ειδικότερα από τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό κι άλλοι από την πολεοδομική μελέτη της εκάστοτε περιοχής. Οι κύριοι όροι δόμησης είναι: α) ο συντελεστής δόμησης β) το ποσοστό κάλυψης γ) οι ελάχιστες διαστάσεις του οικοπέδου δ) το όριο κατάτμησης και ε) το επιτρεπόμενο μέγιστο ύψος του κτιρίου και των ορόφων του (Οικονόμου, 2002).

#### **3.4.1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου (άρθρο 12)**

Ο Συντελεστής Δόμησης και η κάλυψη του οικοπέδου αποτελούν τα βασικά στοιχεία εκμετάλλευσης του οικοπέδου, καθορίζοντας την πυκνότητα μιας περιοχής. (Χριστοφιλόπουλος, 2000).

Στο **άρθρο 12** του ΝΟΚ/2012 καθορίζονται το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, οι προϋποθέσεις των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων του, το αναλογούν ποσοστό κάλυψης των συνιδιοκτητών σε περίπτωση συνιδιόκτητων οικοπέδων, οι χώροι που προσμετρώνται και οι χώροι που δεν προσμετρώνται στο ποσοστό κάλυψης. Είναι το αντίστοιχο άρθρο 8 του ΓΟΚ/1985, το οποίο τροποποιείται, αναδιατυπώνεται και εφαρμόζεται σε εντός σχεδίου περιοχές ενώ σε εκτός σχεδίου περιοχές και οικισμούς εφαρμόζεται μόνο οι παρ. 3 & 4. Σε ό, τι αφορά τους ορισμούς διασαφηνίζεται ότι:

**Κάλυψη** του οικοπέδου είναι « η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων

των χώρων που ορίζονται στο άρθ. 12 του ΝΟΚ/2012» (άρθ. 2, παρ. 34). Δηλαδή, ως κάλυψη του οικοπέδου ορίζεται το αποτύπωμα του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο και ο κενός χώρος που μένει αποτελεί τον ακάλυπτο χώρο του.

**Ποσοστό κάλυψης** του οικοπέδου είναι «ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου» (άρθ. 2, παρ. 67). Η κάλυψη μόνο ενός ποσοστού του οικοπέδου αποτελεί περιορισμό που επιβάλλεται με στόχο την δημιουργία ελεύθερων χώρων, αλλά και την προστασία και καλαισθησία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, ενώ συνήθως όλοι οι χώροι που υπάρχουν σε μια κάτοψη προσμετρώνται στην κάλυψη.

Στην **παρ. 1** ορίζεται το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Αναλυτικότερα, στην **παρ. 1α** ορίζεται νέο μέγιστο επιτρεπτό ποσοστό κάλυψης το 60% της επιφάνειας του οικοπέδου, σε αντίθεση με τον ΓΟΚ/1985 (άρθ. 8, παρ. 1), που όριζε μέγιστο ποσοστό το 70%. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120τμ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120τμ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου.

Η απόφαση 10/1988 του ΣτΕ θεώρησε ως αντισυνταγματικές τις διατάξεις του ΓΟΚ/1985 στο άρθ. 8, που επέτρεπε την αύξηση του ποσοστού κάλυψης των οικοπέδων και στο άρθ. 9 παρ. 3, που καταργούσε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης. Το Δικαστήριο θεμελίωσε την απόφαση του στο άρθ. 24 του Συντάγματος. αναπτύσσοντας τη θεωρία του «πολεοδομικού κεκτημένου» κατά την οποία δεν επιτρέπεται σε καμία περίπτωση η λήψη από το κράτος μέτρων που συνεπάγονται την υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Υποστηρίχτηκε δε, ότι το κράτος μπορεί να παρεμβαίνει στην πολεοδομική οργάνωση του χώρου με μέτρα που «συντελούν στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος προς τον σκοπό της βελτιώσεως της ποιότητας της ζωής» χωρίς να δυσχεραίνονται οι συνθήκες φωτισμού, αερισμού και γενικά διαβίωσης για τις πόλεις (Σύνταγμα, άρθ. 24, παρ. 2). Η αρχή του «απόλυτου πολεοδομικού κεκτημένου» είναι η κανονιστική αρχή του Συντάγματος να διαπλάθει έναν συνταγματικό κανόνα κατά την οποία αρχή μπορεί το κράτος να παρεμβαίνει για τη χωροταξική διαρρύθμιση, με την υποχρέωση να λαμβάνει μέτρα για τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος κατά την άσκηση της ρυθμιστικής του αρμοδιότητας χωρίς να το υποβαθμίσει περαιτέρω (Μανιτάκης, 2003).

Στην παρούσα διάταξη της **παρ. 1** του ΝΟΚ/2012 δεν γίνεται αναφορά σε περιοχές που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, ενώ στην αντίστοιχη διάταξη του ΓΟΚ/1985 στις περιοχές αυτές ορίζονταν ως μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 40% της



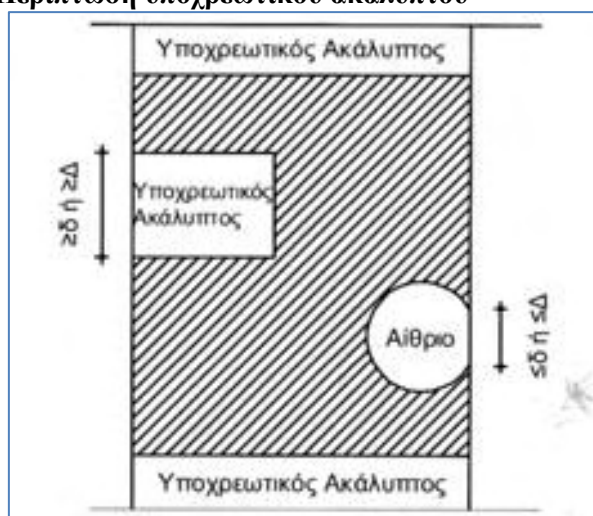
επιφάνειας του οικοπέδου, εφόσον δεν ορίζονταν με ειδικές διατάξεις μικρότερο ποσοστό.

Με την **παρ. 1β**, επαναδιατυπώνεται τμήμα της παρ.1 άρθ. 8 του ΓΟΚ/1985 σύμφωνα με την οποία κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής. Σε συνδυασμό με την παρ. 5 άρθ. 1 του ΝΟΚ/2012 διατηρείται η δυνατότητα καθορισμού διαγραμμάτων κάλυψης ενδεχομένως και με μεγαλύτερο ποσοστό χωρίς να είναι σίγουρο ότι διατηρείται το μέγιστο ποσοστό του 70%.

Η **παρ. 1γ** αποτελεί επαναδιατύπωση της παρ. 4 άρθ. 8 του ΓΟΚ/1985 και αφορά στην περίπτωση οικοπέδου με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους και σε τυχόν ενδεχόμενο όπου ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, τότε εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος όρος των ποσοστών κάλυψης.

Η **παρ.1 δ**, αναφέρεται στον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Οι προϋποθέσεις ενός ακάλυπτου χώρου για να υπολογιστεί ως «υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου» είναι: α) να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου β) να αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου και γ) να έχει διαστάσεις τουλάχιστον  $d \times d$  ή  $\Delta x \Delta$  και δ) κατά τα 2/3 της επιφάνειάς του να φυτεύεται (σχ.57) (Λεμπέση, 2016).

**Σχήμα 57: Περίπτωση υποχρεωτικού ακάλυπτου**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Πρέπον είναι να διευκρινιστεί ότι ως «Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου» λογίζεται ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην

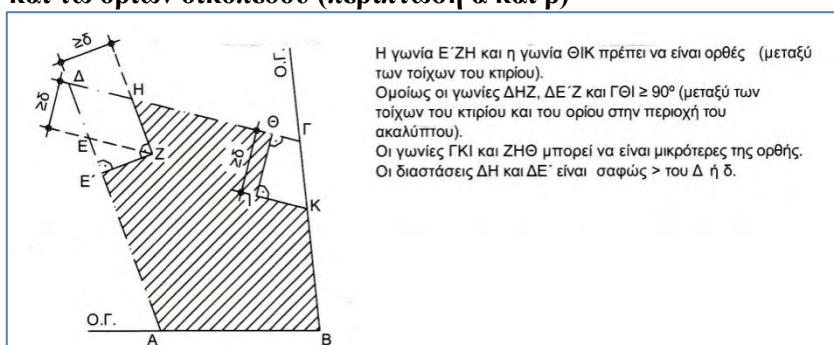
υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπομένης κάλυψης της περιοχής και που διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο» (ν. 4067/2012, άρθ. 2, παρ. 89), ενώ «ακάλυπτος χώρος» είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται» (ν. 4067/2012, άρθ. 2, παρ. 3)

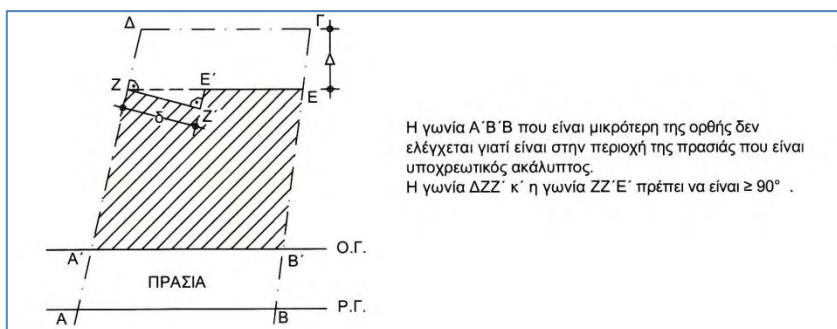
Τα αίθρια συμμετέχουν στον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακάλυπτου αρκεί να επικοινωνούν με τα υπόλοιπα τμήματα που συμμετέχουν στον υπολογισμό αυτό, μέσω κοινόχρηστου χώρου της οικοδομής, ενώ τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

Ωστόσο, υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ των ακάλυπτων χώρων που έχουν τις προϋποθέσεις των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων και των ακάλυπτων χώρων που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, εφόσον ξεκινούν από την στάθμη του ακάλυπτου (π.χ. διαμπερή ανοίγματα) και οι οποίοι δεν προσμετρώνται σε ΣΔ και ΣΟ. Εντός των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων επιτρέπονται και οι εξώστες, ενώ στους ακάλυπτους χώρους δεν επιτρέπεται η κατασκευή τους (Λεμπέση, 2016).

Επίσης, απαιτείται γωνία μεγαλύτερη ή ίση των  $90^\circ$  μεταξύ των τοίχων ενός κτιρίου όπως και μεταξύ των τοίχων του κτιρίου και των ορίων του οικοπέδου στην περιοχή του ακάλυπτου, προκειμένου να έχει την ιδιότητα του υποχρεωτικού ακάλυπτου και να επιτρέπεται ο αερισμός και φωτισμός των χώρων κύριας χρήσης. Η απαίτηση αυτή δεν ελέγχεται στην περιοχή του προκηπίου το οποίο είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος ανεξάρτητα από την υπάρχουσα γωνία μεταξύ ΟΓ και ορίου οικοπέδου (σχ. 58).

**Σχήμα 58: Περιπτώσεις υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου μεταξύ των τοίχων του κτιρίου και των ορίων οικοπέδου (περίπτωση α και β)**





Πηγή: Λεμπέση 2016

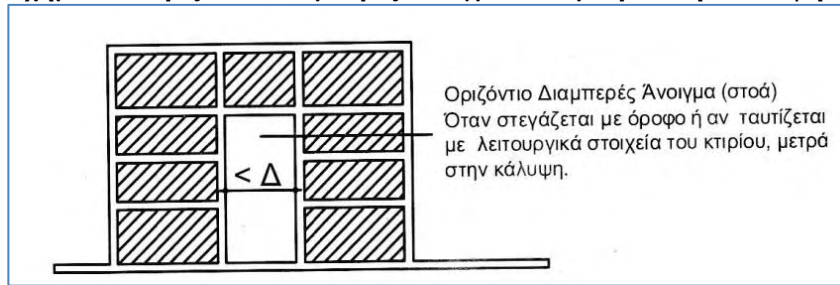
Η **παρ. 2** καθορίζει την «κάλυψη του οικοπέδου σε περίπτωση συνιδιοκτησίας».

Σε περίπτωση έκδοσης Άδεια Δόμησης σε συνιδιόκτητα οικοπέδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/71 και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί, σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της Άδεια Δόμησης.

Η ρύθμιση την εν λόγω παραγράφου αποβλέπει στην εξάλειψη των ανισοτήτων μεταξύ των συνιδιοκτητών όσον αφορά την εκμετάλλευση του ποσοστού της ιδιοκτησίας τους. Όμως, σε περίπτωση μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος που ισχύει σε μια περιοχή, καθίσταται προβληματική ως προς την γενικότερη επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος (Μέλισσας, σελ.389-399, 2015). Η παρούσα διάταξη δεν υπήρχε στο άρθ. 8 του ΓΟΚ/1985, ωστόσο είναι όμοια με την παρ. 5, άρθ. 26 του ν. 2831/00 και ισχύει για όλες τις χρήσεις κτιρίων σε εντός σχεδίου περιοχές.

Στις **παρ. 3 & 4** ορίζονται αντίστοιχα οι χώροι που προσμετρώνται καθώς επίσης και αυτοί που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη του οικοπέδου. Οι διατάξεις των παραγράφων έχουν εφαρμογή σε περιοχές εντός κι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου, σύμφωνα με την **παρ. 3**, προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων πάνω σε οριζόντιο επίπεδο, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους (σχ.59).

**Σχήμα 59: Οριζόντιο διαμπερές άνοιγμα, που μετρά στην κάλυψη**

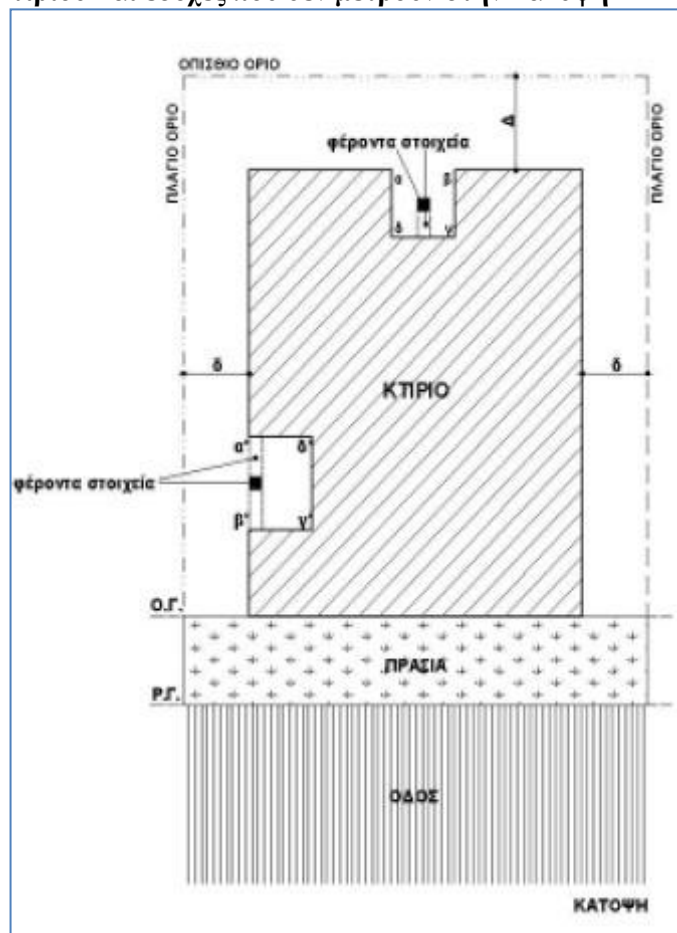


Πηγή: Λεμπέση 2016

Όπως ορίζεται στην **παρ. 4**, στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται οι εξής επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο:

**α)** Τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους ακόμη κι αν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία, σε αντίθεση με τον προϋφιστάμενο ΓΟΚ/1985 (άρθρο 8, παρ.2 εδάφ.3) που προσμετρούσε στο ποσοστό κάλυψης τις εσοχές του κτιρίου ως υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους, με την προϋπόθεση ότι το πλάτος τους είναι τουλάχιστον  $\Delta$  (σχ.60).

**Σχήμα 61: Κάτοψη κτιρίου και εσοχές που δεν μετρούν στην κάλυψη**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

**β) Ανοιχτοί εξώστες**

γ) Χώροι και κατασκευές της παρ. 6 του αθρ. 11 που δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης:

- Ενιαίος χώρος στάθμευσης, στεγασμένος, μέγιστου ύψους 2,60μ. με ελαφρά κατασκευή, ανοιχτός απ' όλες τις πλευρές, εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια κι εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση.
- Επιφάνεια της θερμομόνωσης με πάχος άνω των 6 εκατοστών στα νέα κτίρια εφόσον αιτιολογείται από αντίστοιχη μελέτη σε υφιστάμενα κτίρια.
- Η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων για διάσταση μέχρι 15 εκ. έστω κι αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η ΟΓ σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου.
- Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού στις όμορες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και όπως προκύπτει από την στατική μελέτη του κτιρίου.
- Η επιφάνεια της περιμετρικής φέρουσας τοιχοποιίας, ή του περιμετρικού φέροντος οργανισμού και των τοίχων πλήρωσης, όταν κατασκευάζονται από φυσικά πρωτογενή ανακυκλώσιμα υλικά όπως πέτρα, ξύλο, κ.λπ.
- Κλειστός χώρος που προορίζεται για συλλογή και αποθήκευση απορριμμάτων με συμβολαιογραφική δέσμευση για την χρήση του.
- Διπλά ενεργειακά κελύφη ή κατασκευές σε νέα και υπάρχοντα κτίρια για την δημιουργία φυτεμένων τοίχων, με μέγιστο πλάτος έως 0.70μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του.
- Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.
- Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

**δ)** Χώροι και κατασκευές του **αρθ. 16** (λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου) και του **αρθ. 17** (κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις) με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

**ε)** Αίθρια και οποιασδήποτε μορφής διαμπερή ανοίγματα του κτιρίου ανεξαιρέτως διαστάσεων εφόσον η στάθμη τους αρχίζει από το τελικά διαμορφωμένο έδαφος και

εφόσον δεν καλύπτονται με ανωδομή, σε αντίθεση με τον προηγούμενο ΓΟΚ/1985 (άρθρο 8, παρ. 2, εδάφ. 3) που όριζε ότι «το αίθριο ως υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος δεν υπολογίζεται στην κάλυψη υπό την προϋπόθεση ότι οι διαστάσεις του ήταν κατ' ελάχιστην 2Δ και ήταν προσπελάσιμοι από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιυπαιθρίων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50μ. ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού πλάτους.

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

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

**η)** Κλίμακες κινδύνου με τις ελάχιστες διαστάσεις τους, εφόσον απαιτούνται σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό πυροπροστασίας και μόνο για υφιστάμενα κτίρια προ του κανονισμού στα οποία το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου έχει εξαντληθεί.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, με τις **παρ. 4α και 4β** ορίζονται οι επιφάνειες, που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών οι οποίες συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.

Με τις **παρ. 4γ, 4δ, 4στ, 4ζ και 4η** αντιμετωπίζονται χρηστικές και κτιριολογικές απαιτήσεις και δίνονται κίνητρα για τη δημιουργία χώρων που πληρούν τις προϋποθέσεις ασφάλειας και υγείας και δίνουν τη δυνατότητα για μορφολογική επεξεργασία στα πλαίσια του σχεδιασμού τους. Περαιτέρω, ορίζονται κίνητρα για τη δημιουργία επιμέρους επιφανειών χώρων και κατασκευών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος. Ειδικά, στην **παρ. 4γ** περί σεισμικού αρμού, δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτιρίου. Στην **παρ. 4στ** ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στην επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτιρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους του κτιρίου.

Συνοπτικά, από τις σημαντικότερες ρυθμίσεις του ΝΟΚ/2012 είναι ο ορισμός νέου μεγίστου ποσοστού κάλυψης 60%, μειώνοντας το γενικό ποσοστό κάλυψης των

οικοπέδων από αυτό που όριζε ο ΓΟΚ/1985, ήτοι 70%, με στόχο την απόδοση μεγαλύτερης επιφάνειας φυσικού εδάφους στην πόλη και τους χρήστες πλην όμως, αυξήθηκαν οι περιπτώσεις που δεν προσμετρώνται στην επιτρεπόμενη κάλυψη.

Επομένως, στην πραγματικότητα, αν υπολογίσει κανείς την επιφάνεια των χώρων που δεν προσμετρώνται πλέον στο ποσοστό κάλυψης, ενδεχομένως μπορεί να καλύπτεται ποσοστό μεγαλύτερο από το 10% που αντιστοιχεί στη μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης στον ΝΟΚ/2012 έναντι του ΓΟΚ/1985.

Οι νέες ρυθμίσεις, σύμφωνα με τον Μέλισσα, αντικατοπτρίζουν τη βούληση του νομοθέτη να δημιουργήσει συνθήκες αποσυμφόρησης των δομημένων εκτάσεων, δημιουργία ακάλυπτων χώρων και περισσότερων χώρων πρασίνου, καθιστώντας εύκολη τη μελλοντική ενοποίησή τους με στόχο τη βιοκλιματική και περιβαλλοντική εναρμονισμένη δόμηση, την καλαισθησία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος και την εξυπηρέτηση των λειτουργιών του κτιρίου και των αναγκών των χρηστών τους που αποτελούν και την καινοτομία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Μέλισσας, 2015).

Το σημαντικό στοιχείο είναι ότι ο ΝΟΚ/2012 δίνει τη δυνατότητα αρχικά στο κτίριο να αναβαθμιστεί ενεργειακά με μέσα και τρόπους που να το κάνουν βιώσιμο με τις πιο ελάχιστες ανάγκες σε ενέργεια, και κατά δεύτερον, θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι συμβάλλει στη βελτίωση του μικροκλίματος των πυκνοδομημένων αστικών κέντρων με τη μείωση της κάλυψης των κτιριακών όγκων. Επιδιώκεται με τη μείωση του συντελεστή κάλυψης των κτιρίων η αύξηση του πράσινου στοιχείου στον αστικό ιστό, αλλά ταυτόχρονα και του δημόσιου και κοινόχρηστου χώρου.

### **3.4.2. Συντελεστής δόμησης οικοπέδου (άρθρο 11)**

Η δόμηση αποτελεί έναν από τους παράγοντες που προσδιορίζουν τον πολεοδομικό χώρο και προορίζεται εξ' ορισμού για τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων αστικού χαρακτήρα οι οποίες προϋποθέτουν την ύπαρξη κτιρίου (Οικονόμου, 2002). Αποτελεί έναν βασικό παράγοντα καθορισμού της πυκνότητας μιας αστικής περιοχής και διακρίνεται σε «καθαρό συντελεστή» που αποτελεί το πηλίκο της συνολικής επιφάνειας ορόφων/επιφάνεια του οικοπέδου και στο «μεικτό συντελεστή» που αφορά στη συνολική επιφάνεια ορόφων/επιφάνεια γης (Αραβαντινός, 1997). Εφεξής, με τον όρο συντελεστή δόμησης, θα αναφερόμαστε στον καθαρό συντελεστή.

Ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου αποτελεί τον βασικό παράγοντα για την εκμετάλλευσή του. Ο συντελεστής αυτός, σε συνδυασμό με τον συντελεστή κατ' όγκο



εκμετάλλευσης του οικοπέδου και το ιδεατό στερεό, ορίζουν τα περιθώρια ανάπτυξης του όγκου της οικοδομής (Χριστοφιλόπουλος,2000).

Ο ΣΔ αποτελεί το πρωταρχικό μέγεθος που χρησιμοποιείται για την πραγματοποίηση μιας αρχιτεκτονικής μελέτης και είναι ο αριθμός ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή του γηπέδου δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο , σύμφωνα με το άρθρο 11 του ΝΟΚ/2012 .

Σε κάθε πολεοδομική ενότητα μπορεί να ισχύουν 2 ή 3 ΣΔ ανάλογα με την οικιστική ανάπτυξη που επικρατεί και το πόσο πυκνοδομημένη είναι. Η λογική πίσω απ' όλο αυτό είναι η εξής: Όσο πιο πυκνοδομημένη είναι μια περιοχή τόσο περισσότερες πιθανότητες υπάρχουν να μειωθεί ο ΣΔ ο οποίος και είναι άμεσα συνδεδεμένος με το επιτρεπόμενο ύψος που επικρατεί στην περιοχή και σε συνδυασμό με την επιτρεπόμενη κάλυψη αρχίζει και διαμορφώνει την μορφολογία του κτιρίου.

Στις **παρ. 1 έως 4** στο **άρθ. 11** επαναδιατυπώνονται οι διατάξεις οι οποίες αφορούν στον αριθμητικό προσδιορισμό του συντελεστή δόμησης, στον υποχρεωτικό καθορισμό ποσοστού του ΣΔ από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, στην περίπτωση οικοπέδων με δύο ή περισσότερα πρόσωπα σε ζώνες διαφορετικών συντελεστών δόμησης και στις περιπτώσεις των εξ' αδιαιρέτων ιδιοκτησιών, κάθετων και οριζόντιων όπου κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί.

Αναλυτικότερα, στην **παρ. 1** επισημαίνεται ότι κατά τη θέσπιση ή μεταβολή των όρων δόμησης, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται αριθμητικά, ενώ στην **παρ. 2**, ορίζεται ο συντελεστής δόμησης σε οικόπεδα με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, ως ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων (σχ.61)

**Σχήμα 61: Περίπτωση διαφορετικών συντελεστών δόμησης στο ίδιο οικόπεδο**

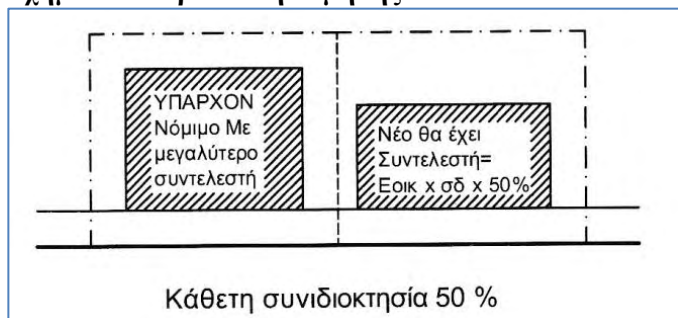


Πηγή: Λεμπέση 2016



Με την **παρ. 3**, ορίζεται ο συντελεστής δόμησης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας σε οικοπέδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971<sup>37</sup> (σχ.62). Συγκεκριμένα, για την έκδοση Άδεια Δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της Άδεια Δόμησης.

**Σχήμα 62: Περίπτωση δόμησης οικοπέδου σε συνιδιοκτησία**



Πηγή: Λεμπέση 2016

Προκύπτουν στο σημείο αυτό κάποια προβλήματα αναφορικά με την ανομοιομορφία της δόμησης μιας περιοχής και την άνιση μεταχείριση των συνιδιοκτητών οικοπέδων της ίδιας περιοχής οι οποίοι έχτισαν σε διαφορετικό χρόνο. Όταν, επί παραδείγματι., έχει ήδη χτιστεί ένα τμήμα του συντελεστή δόμησης του οικοπέδου με ευνοϊκότερους όρους, στη μελλοντική ανοικοδόμηση των υπόλοιπων συνιδιοκτησιών δημιουργούνται συγχύσεις ως προς το εάν χάνεται το αρχικό ποσοστό δόμησης που τους αναλογούσε πριν τη μείωση του συντελεστή (Μέλισσας, σελ.352-388, 2015).

Στην **παρ. 4** δίνεται ο ορισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικοπέδο ως το γινόμενο της επιφάνειας του επί τον ΣΔ που ισχύει. Μέσα στα δομήσιμα τετραγωνικά δεν προσμετρώνται όλες οι επιφάνειες που συγκροτούν ένα κτίριο. Συγκεκριμένα, δίνονται κάποιες διευκρινίσεις για το ποιες επιφάνειες προσμετρώνται στο σύνολο της δόμησης και ποιες όχι .

Το πνεύμα του νόμου είναι ότι οι βασικοί και αναγκαίοι χώροι και κατασκευές που απαιτούνται για την εύρυθμη λειτουργία ενός κτιρίου (π.χ. κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, χώρος υπογείου βοηθητικής χρήσης, φρεάτιο ασανσέρ κ.λπ.) δεν προσμετρώνται στο σύνολο της δόμησης. Κατά κύριο λόγο πρόκειται για τις ίδιες περίπου περιπτώσεις με τον ΓΟΚ/1985 μαζί με κάποιες επιπλέον περιπτώσεις που αφορούν σε κατασκευές κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης και σε

<sup>37</sup>νδ 1024/1971: «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων των ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» (ΦΕΚ 232/Α/15-11-1971).

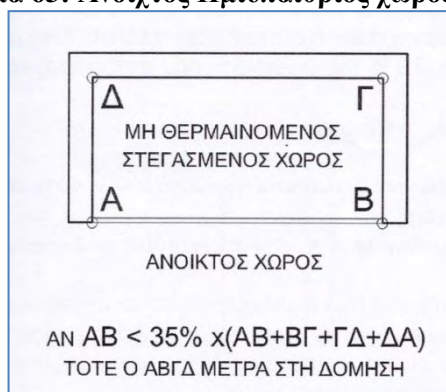
κατασκευές για την διευκόλυνση της προσβασιμότητας των ΑμεΑ σε υφιστάμενα κτίρια.

Στις **παρ. 5 & 6** προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος οι οποίες συνυπολογίζονται και αυτές που δεν συνυπολογίζονται αντίστοιχα στη δόμηση του κτίσματος. Αναλυτικότερα, στην **παρ. 5**, αναφέρονται οι εξής επιφάνειες που προσμετρώνται στο ΣΔ:

**α)** Οι στεγασμένοι και κλειστοί από όλες τις πλευρές χώροι του κτιρίου.

**β)** Οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι, που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοικτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοικτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος τους είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού (σχ.63). Είναι χώροι οι οποίοι δεν έχουν τις προϋποθέσεις των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων.

**Σχήμα 63: Ανοιχτός Ημιυπαίθριος χώρος**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

**γ)** Υπόγεια οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ. 6.

**δ)** Οι ανοικτοί εξώστες και οι ανοικτοί ΗΧ όταν το ποσοστό της συνολικής τους επιφάνειας είναι μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

Η **παρ. 6** αναφέρεται στις επιφάνειες των χώρων που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης (31 περιπτώσεις). Αναλυτικότερα:

**α)** Εξώστες και ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Το ποσοστό των ΗΧ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. Διευκρινίζεται ότι τα ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (π.χ. υποστύλωμα, τοιχία κ.λπ) που ορίζουν το περίγραμμα του ανοιχτού ΗΧ και δεν περιλαμβάνονται στο περίγραμμα των κλειστών χώρων δεν προσμετρώνται στο ΣΔ (ΥΑ 63234 /2012, άρθ. 11, παρ. 6α).

Στο ΓΟΚ/1985 τα ανωτέρα ποσοστά ήταν αντίστοιχα 35% και 15%, επομένως παρατηρείται αύξηση του ποσοστού συνολικής επιφάνειας των εξωστών και των ημιυπαίθριων από 35% σε 40% που δεν προσμετράται στη δόμηση και του ποσοστού που επιτρέπεται να δομηθεί ως ημιυπαίθριος από 15% σε 20%, κάτι που επιχειρήθηκε να ενταχθεί στις διατάξεις του ν. 3843/2010, αλλά δεν πέτυχε και πραγματοποιήθηκε τελικά με τον ΝΟΚ/2012.

Σύμφωνα με τη Λεμπέση σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο ΣΔ το ποσοστό των εξωστών και ΗΧ. μπορεί να υπολογιστεί στην επιτρεπόμενη δόμηση σύμφωνα με το Έγγρ. 50441/2015<sup>38</sup>. Η οδηγία, στην εν λόγω περίπτωση, είναι προβληματική καθώς επιτρέπει να εξαντλείται ένα μέγεθος με βάση προϋποθέσεις που ενδεχομένως να αλλάξουν στο μέλλον. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, εφόσον ο ένας εκ των συνιδιοκτητών έχει εξαντλήσει το 40% των ΗΧ που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του με νόμιμη άδεια πριν της 13.6.2000 ο άλλος μπορεί να πραγματοποιήσει ποσοστό 20% επί του συντελεστή που του αναλογεί (Λεμπέση, 2016)

**β)** Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης (ανοικτοί και κλειστοί) σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων. Τα κτίρια αυτά έχουν την ιδιαιτερότητα να χρησιμοποιούν τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής, μόνο για τον υπολογισμό του ΣΟ του οικοπέδου. Ωστόσο ελέγχονται ως προς την θέση τους στο οικόπεδο, το ποσοστό κάλυψής τους, το ύψος τους και τον πραγματοποιούμενο όγκο τους. (ΥΑ 63234/2012, άρθ.11, παρ. 6β).

Η μη προσμέτρηση των χώρων αυτών στον ΣΔ. δίνει τη δυνατότητα δόμησης χωρίς περιορισμό, ωστόσο το πρόβλημα αυτό αντιμετωπίζεται με την προσμέτρησή τους στον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου (άρθ. 13 του ΝΟΚ/2012). Στην παρούσα ρύθμιση δεν υπάρχει πρόβλεψη με το επιτρεπόμενο ποσοστό δόμησης του οικοπέδου του κτιρίου, δηλαδή, δεν ρυθμίζεται το θέμα της εξάντλησης του ΣΔ στο οικόπεδο, ο οποίος απομένει λόγω της μη προσμέτρησης του συνολικού κτίσματος (Μέλισσας, 2015).

**γ)** Οι μη προσβάσιμες επιφάνειες οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους, δηλαδή, δύναται να κατασκευάζονται σε οποιοδήποτε όροφο με την προϋπόθεση να μην είναι βατές, ανεξαρτήτως των διαστάσεων τους, σε αντίθεση με τον ΓΟΚ/1985 που ίσχυαν ελάχιστα μεγέθη (ελάχιστη διάσταση 1,20μ.) για να μπορούν να εξαιρεθούν από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.

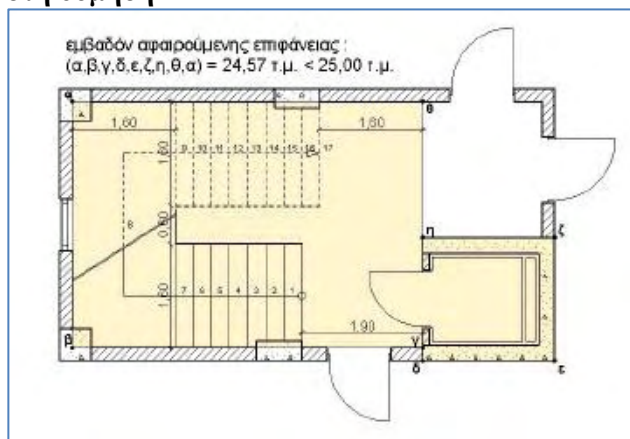
<sup>38</sup> Έγγρ. 50441/2015: «Προσθήκη σοφίτας, ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και ανοικτών εξωστών σε νομίμως υφιστάμενα κτίσματα (προ Ν-4067/12 - ΝΟΚ)» (ΑΔΑ: 6Ο9Μ465ΦΘΗ-Ξ6Ε)

δ) Η επιφάνεια των υποχρεωτικών κοινόχρηστων κλιμακοστασίων έως 25τ.μ. ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο και 40τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΚ.

Διευκρινίζεται ότι, στην επιφάνεια των 25τ.μ. κλιμακοστασίου ανά όροφο περιλαμβάνονται: α) το φρεάτιο του ανελκυστήρα με τα περιμετρικά τοιχεία που το ορίζουν β) η συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το πλατύσκαλο έμπροσθεν της κλίμακας (πλάτους τουλάχιστον ίσου με αυτήν) και του ανελκυστήρα (πλάτους τουλάχιστον 1.50μ) σε οριζόντια προβολή γ) η καθαρή επιφάνεια της κλίμακας δ) το φανάρι της κλίμακας ε) τα τμήματα του φέροντος οργανισμού, (όπως υποστυλώματα ή τοιχεία με μεγαλύτερο πλάτος από αυτό των τοίχων που το περιβάλλουν) που τυχόν βρίσκονται στο χώρο του κλιμακοστασίου και εφόσον δεν αντίκειται στο πλάτος που απαιτείται για την κατασκευή της κλίμακας (ΥΑ 63234 /2012, άρθ. 11, παρ. 6δ).

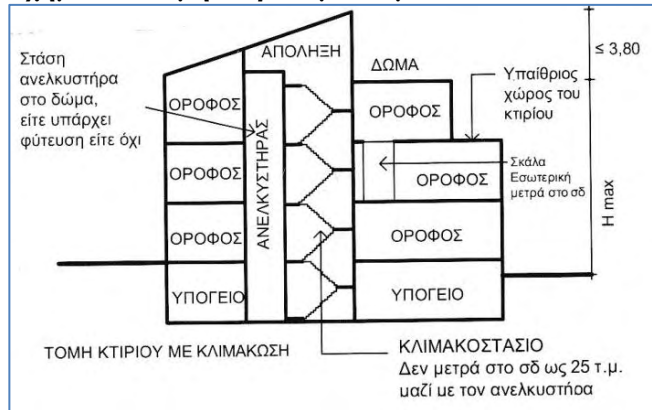
Στην έννοια του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, δεν περιλαμβάνονται οι διάδρομοι που βρίσκονται σε συνέχεια του πλατύσκαλου της κλίμακας ή του ανελκυστήρα και οδηγούν σε επιμέρους ιδιοκτησίες. Σε κτίριο με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο κι εσωτερική κλίμακα σε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία του (π.χ. πολυώροφο κτίριο με μεζονέτα) δεν προσμετρώνται στην δόμηση μόνο τα τετραγωνικά του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου (σχ.64-65). Η παρούσα διάταξη εφαρμόζεται μόνο για κλιμακοστάσια που είναι υποχρεωτικά από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (άρθ.11παρ.6δ).

**Σχήμα 64: Παράδειγμα επιφάνειας κλιμακοστασίου (κάτοψη), που δεν προσμετράται στη δόμηση**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

**Σχήμα 65: Τομή κτιρίου με κλιμακοστάσιο που δεν μετρά στο ΣΔ.**



Πηγή: Λεμπέση 2016

Η ανωτέρω διάταξη ισχύει και σε προσθήκη καθ' ύψος σε κτίρια που είναι νόμιμα, ή που έχουν αυθαίρετα προ της 28.07.2011 που μπορούν να νομιμοποιηθούν και έχουν επιπλέον υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, τουλάχιστον 10τ.μ. οπότε δεν προσμετράται στο συντελεστή το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου, όπως και της προσθήκης έως 25τ.μ. ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο και 40τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου.

Στην περίπτωση αυτή, εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, θα πρέπει να προηγηθεί η τροποποίηση της για να προσδιοριστεί ο τρόπος αξιοποίησης και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των επιπλέον τετραγωνικών μέτρων. Για χρήση της διάταξης στα ανωτέρω κτίρια θα πρέπει να έχουν τον απαιτούμενο συντελεστή για την νομιμοποίηση τους, συν τα 10τ.μ., και δεν μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον συντελεστή των υπαρχόντων κλιμακοστασίων για την νομιμοποίησή τους, εκτός εάν πληρούν τις προϋποθέσεις της χρήσης όλων των διατάξεων του ΝΟΚ/2012 για την νομιμοποίησή τους (Λεμπέση, 2016).

Στην πρόβλεψη των 10τ.μ. που τίθεται ως όριο υπολοίπου δόμησης δεν είναι δυνατή η κατασκευή μεγάλης προσθήκης, ακόμη και αν το υπόλοιπο του ΣΔ είναι ελάχιστο με προσαύξηση της δόμησης κατά την συνολική επιφάνεια των κλιμακοστασίων (Μέλισσας, 2015).

Σημειώνεται ότι τα κλιμακοστάσια προσμετρώνται στην κάλυψη και στον υπολογισμό του επιτρεπόμενου συντελεστή όγκου. Με την παρούσα ρύθμιση, δημιουργούνται κίνητρα για την κατασκευή άνετων κλιμακοστασίων, ευρύχωρων εισόδων, ως και αποθήκης στην περίπτωση κτιρίου με πιλοτή, και εγκαταστάσεων προς διευκόλυνση των ΑμεΑ.

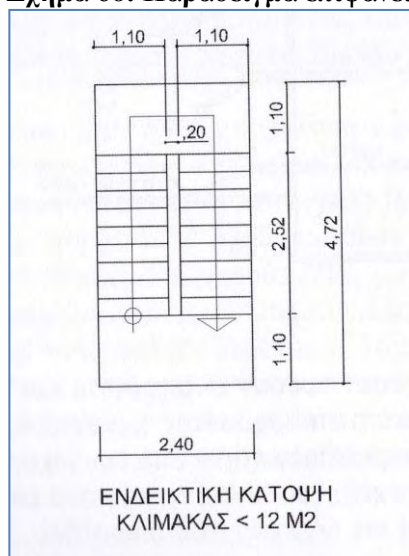
ε) Επιφάνεια έως 12τ.μ. συνολικά σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, όταν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο στο κτίριο. Σε περίπτωση προσθήκης, σε

νομίμως υφιστάμενο κτίριο που έχει υπόλοιπο ΣΔ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια, που έχουν υλοποιηθεί προ τις 28.07.2011, δεν προσμετράται στο ΣΔ συνολική επιφάνεια έως 12τ.μ. του υπάρχοντος κλιμακοστασίου.

Διευκρινίζεται ότι η περίπτωση αφορά κυρίως συγκροτήματα αυτοτελών ανεξάρτητων ιδιοκτησιών κι αποκλειστικά την επιφάνεια της εσωτερικής τους κλίμακας, συνολικού εμβαδού έως 12τ.μ. (π.χ. μεζονέτες σε σειρά οι οποίες δεν διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο κι έχουν ανεξάρτητη είσοδο με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας των ορόφων τους) (σχ.66).

Η εφαρμογή της παρούσας διάταξης δεν αφήνει περιθώρια για πρόβλεψη ανελκυστήρα για ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα.

**Σχήμα 66: Παράδειγμα επιφάνειας κλιμακοστασίου που αφαιρείται από τη δόμηση**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

Η παρούσα παράγραφος αποτελεί νέα ρύθμιση, εφόσον στον ΓΟΚ/1985 δεν υπήρχε αναφορά στην εξαίρεση από την προσμέτρηση στον ΣΔ επιφάνειας κοινοχρήστου κλιμακοστασίου έως 12τ.μ. αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Το όριο των 12τ.μ. είναι το σύνηθες μέγεθος της έκτασης που καταλαμβάνει η επιφάνεια του κλιμακοστασίου ενός μικρού κτιρίου (Μέλισσας, 2015). Σημειώνεται ότι και σ' αυτήν την περίπτωση, το κλιμακοστάσιο προσμετράται στην κάλυψη και στον υπολογισμό του ΣΟ.

**στ)** Η επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7.50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή.

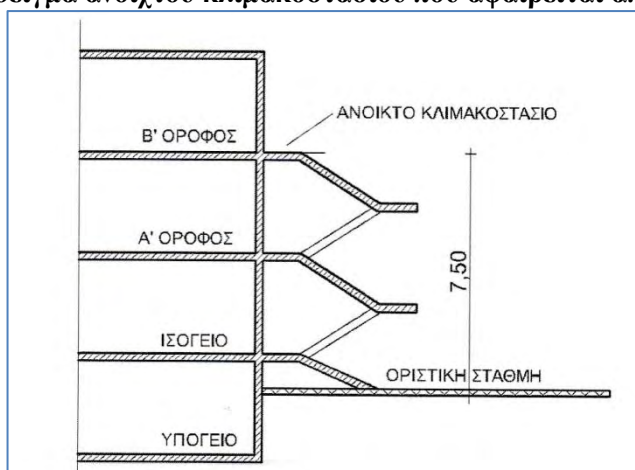
Διευκρινίζεται ότι όταν υπάρχει εσωτερική κλίμακα (κοινόχρηστη ή όχι) για την εξυπηρέτηση των ορόφων (έως στάθμη 7,50μ.), αυτή προσμετράται στον συντελεστή



δόμησης εφόσον αφαιρούνται οι εξωτερικές ανοικτές κλίμακες. Όταν σε οικόπεδο κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτιρίου δεν προσμετρώνται στην δόμηση έως και δύο ανοικτά κλιμακοστάσια. (ΥΑ 63234 /2012 άρθ. 11, παρ. 6στ).

Η ανοικτή κλίμακα της παραγράφου στ' μπορεί να κατασκευάζεται σε πολυώροφα κτίρια με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αλλά θα προσμετράται σε κάλυψη και συντελεστή και δεν ισχύει για υπάρχοντα κτίρια (σχ.67). Σύμφωνα με το άρθ. 17, παρ. 4 τα κλιμακοστάσια δεν επιτρέπονται μέσα στο Δ ή δ (Λεμπέση, 2016).

**Σχήμα 67: Παράδειγμα ανοιχτού κλιμακοστασίου που αφαιρείται από τη δόμηση**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

Σημειώνεται ότι στην παρούσα παράγραφο τα κλιμακοστάσια προσμετρώνται στην κάλυψη και δεν προσμετρώνται στον ΣΟ. Σε αντίθεση με τον ΝΟΚ/2012, στον ΓΟΚ/1985 δεν υπήρχε η δυνατότητα κατασκευής ανοικτών κλιμακοστασίων. Η θεσμοθέτησή τους εξυπηρετεί πιθανόν πρακτικές ανάγκες (Μέλισσας, 2015).

ζ) Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας με τις ελάχιστες διαστάσεις τους για νέα και υφιστάμενα κτίρια. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης του κτιρίου ή που έχει γίνει μετά την ισχύ του κανονισμού πυροπροστασίας των κτιρίων (έναρξη εφαρμογής του από 17.02.1989 π.δ. ΦΕΚ 32/Α./17.2.1988) η διάταξη δεν ισχύει (Λεμπέση, 2016).

Σημειώνεται ότι δεν προσμετρώνται στον ΣΔ και ΣΟ για νέα και υφιστάμενα κτίρια και η εφαρμογή της διάταξης είναι επιβεβλημένη στο πλαίσιο των απαιτήσεων πυρασφάλειας των κτιρίων.

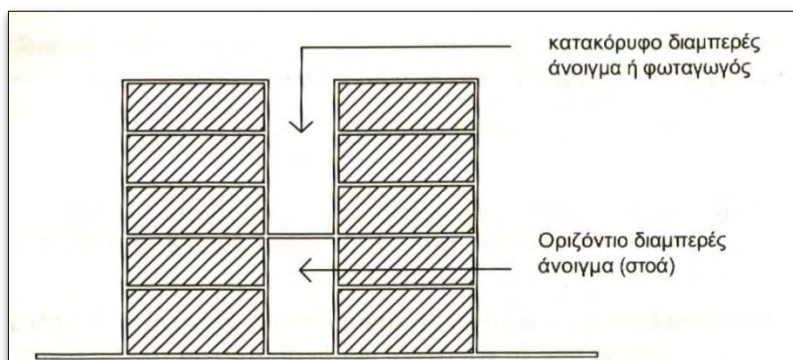
η) Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 0,50τ.μ. για την συλλογή κι εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και η επιφάνεια αίθριων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν

ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για το δροσισμό του κτιρίου (σχ.57).

Διευκρινίζεται ότι διαμπερές άνοιγμα είναι αυτό που διαπερνά το κέλυφος του κτιρίου όπως ορίζεται από τα εξωτερικά φέροντα στοιχεία, τα εξωτερικά στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού και τη στέγη. Τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποτελούν όψεις του κτιρίου και δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο. Επίσης, οι χώροι κύριας χρήσης δεν αποκτούν φυσικό φωτισμό από τα διαμπερή ανοίγματα, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο (ΥΑ63234/ 2012, άρθ. 11, παρ. 6η & κθ).

Δεν προσμετράται στην δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφανείας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές. Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου, κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κα) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο ΣΔ (σχ.68) (ΥΑ63234 /2012, άρθ. 11, παρ. 6η & κθ).

**Σχήμα 68: Κατακόρυφο και οριζόντιο διαμπερές άνοιγμα**



Πηγή: Λεμπέση 2016

Η παραπάνω διάταξη αποτελεί κίνητρο για την ορθότερη μελέτη του κτιρίου ώστε να ανταποκρίνεται στις νέες απαιτήσεις εγκαταστάσεων και βιοκλιματικού σχεδιασμού. (Μοσχάκη, 2012).

**θ)** Δεν προσμετρώνται στη δόμηση όλοι οι υπόγειοι όροφοι στάθμευσης ανεξάρτητα χρήσης κτιρίων και υπόγειοι χώροι για μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητοι για την λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για την διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή πισίνας. Στον προηγούμενο οικοδομικό κανονισμό στους χώρους εγκαταστάσεων, δεν περιλαμβανόταν χώροι που αφορούν στον ενεργειακό σχεδιασμό του κτιρίου. Και στις δύο περιπτώσεις η επιφάνεια των υπογείων χώρων είναι ίση με την επιφάνεια που καταλαμβάνει το κτίριο ή κατ



επέκταση του περιγράμματος της ανωδομής του, σύμφωνα με την παράγραφο 6β του άρθρου 17. Με την ΥΑ ΥΑ63234 /2012, άρθ. 11, παρ. 6θ) διευκρινίζεται ότι οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων δεν προσμετρώνται στη δόμηση. Επίσης, βοηθητικοί χώροι που εξυπηρετούν χώρους στάθμευσης δεν μπορούν να κατασκευαστούν εκτός της επιτρεπόμενης κάλυψης, επειδή όμως αποτελούν προϋπόθεση της λειτουργίας τους, δεν υπολογίζονται στον ΣΔ.

Σύμφωνα με τη Λεμπέση για τις εκτός σχεδίου περιοχές δεν εφαρμόζεται οι ρυθμίσεις του ΝΟΚ/2012 για τους υπόγειους χώρους στάθμευσης δεδομένου ότι η παρούσα παράγραφος που ισχύει κι εκτός σχεδίου (άρθ. 1, παρ. 2) για την εφαρμογή της παραπέμπει στην παράγραφο 6β του άρθρου 17 που αναφέρεται στην επέκταση των υπογείων ορόφων, η οποία όμως δεν ισχύει στις εκτός σχεδίου περιοχές. Δηλαδή, για τα εκτός σχεδίου ισχύουν τα εξής: α) Στις κατοικίες δεν επιτρέπεται η επέκταση του υπογείου χώρου στάθμευσης έξω από το περίγραμμα του κτιρίου. Στον προηγούμενο οικοδομικό κανονισμό στους χώρους εγκαταστάσεων δεν περιλαμβάνονταν χώροι που αφορούν στον ενεργειακό σχεδιασμό του κτιρίου. β) Για τις άλλες χρήσεις επιτρέπεται η επέκταση και μόνο μέχρι το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ( Λεμπεση 2016).

Οι ανωτέρω κατασκευές δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και στο ΣΟ.

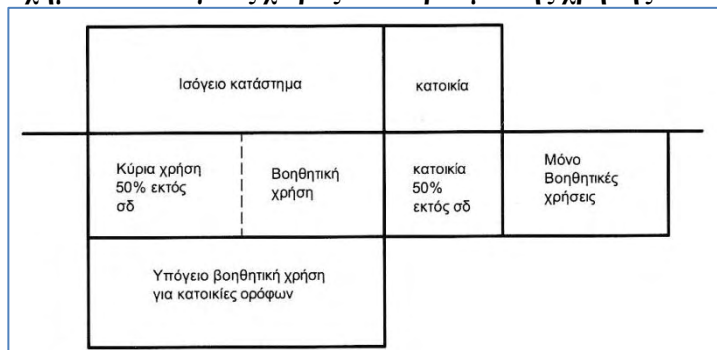
Με τις ρυθμίσεις των εδαφίων ι, ια, ιβ, ιβ1 και ιβ2 της παρ. 6 ορίζεται ότι τμήμα του υπογείου μπορεί να έχει την κύρια χρήση του υπερκείμενου χώρου χωρίς να προσμετράται στον ΣΔ. Όλες οι περιπτώσεις έχουν όμοια χαρακτηριστικά και διαφοροποιούνται μόνο ως προς την χρήση του κτιρίου ή το ισόγειό του.

Για όλες τις περιπτώσεις ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις και ρυθμίσεις:

- Το υπόγειο πρέπει να αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα της αυτοτελούς κατοικίας ή της ειδικής χρήσης και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.
- Το υπόλοιπο τμήμα που διατίθεται για βοηθητικούς χώρους της κύριας χρήσης.
- Να έχει τις προϋποθέσεις υπόγειου χώρου, δηλαδή η οροφή του να μην υπερβαίνει το 1,20μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.
- Σε όλες τις περιπτώσεις δεν ισχύουν οι απαιτήσεις για φυσικό φωτισμό κι αερισμό που ισχύουν για χώρους κύριας χρήσης.
- Στις εκτός σχεδίου περιοχές που ισχύει το π.δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου και η στάθμη της οροφής του δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80μ. από το διαμορφωμένο έδαφος.

- Στους οικισμούς ισχύουν τα οριζόμενα από ειδικά διατάγματα και ειδικά στους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων ισχύει το άρθρο 5, παράγραφος 4β όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 1 παρ. 4 του π.δ. 4.11.2011 ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/11.

**Σχήμα 69: Υπόγειος χώρος σε κτίριο μικτής χρήσης**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

**ιγ)** Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος με ελαφρά κατασκευή στον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου με τις εξής προϋποθέσεις : να έχει μέγιστο ύψος 2,60μ., να είναι ανοιχτός από όλες τις πλευρές, να είναι εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και να εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση.

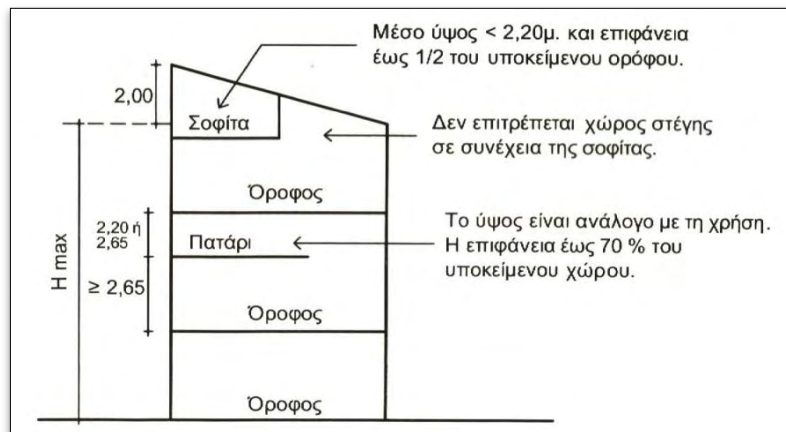
Η διάταξη μπορεί να εφαρμοστεί και σε υπάρχοντα κτίρια σύμφωνα με το Εγγρ. 50441/15 ωστόσο, δεν διευκρινίζεται αν ο ανωτέρω χώρος επιτρέπεται να εφάπτεται με το κτίριο και αν όχι σε ποια απόσταση από το κτίριο. Επίσης δεν αποσαφηνίζεται αν η επιφάνεια των χώρου στάθμευσης αφορά χώρους στάθμευσης που επιτρέπονται στο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (άρθ. 17 παρ 2α), το οποίο πρέπει να θεωρείται βέβαιο, ότι ισχύει (Λεμπέση, 2016). Η ελαφρά κατασκευή δεν προσμετράται στην κάλυψη και στον ΣΟ.

**ιδ)** Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με τις εξής προϋποθέσεις: το συνολικό εμβαδόν να είναι μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, να έχουν εμβαδό μικρότερο του 70% του υποκείμενου ορόφου, να μην να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, να μην αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία κι ο υποκείμενος χώρος τους να διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης (2,65μ.). Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, δεν προσμετρώνται στην δόμηση εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της Άδεια Δόμησης προσθήκης (σχ.58,περίπτωση β).

Η διάταξη για τα πατάρια (πιθανώς) δεν ισχύει στους παραδοσιακούς οικισμούς όπου ισχύουν ειδικές διατάξεις (π.χ. πατάρια ξηράς δόμησης 40τ.μ. -άρθ. 1,παρ. 2β1 του π.δ. 4.11.2011) (Λεμπέση, 2016).

Αξίζει να αναφερθεί ότι, με τον ΓΟΚ/1985 τα πατάρια προσμετρούσαν στον ΣΔ. Τα πατάρια μετρούν στο ΣΟ (σχ.70).

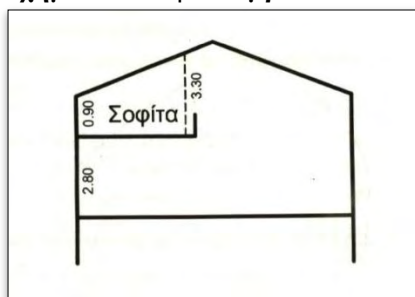
**Σχήμα 70: Εσωτερικός εξώστης που δεν προσμετράται στη δόμηση**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

ιε) Σοφίτες με τις εξής προϋποθέσεις: το συνολικό εμβαδόν να είναι μικρότερο ή ίσο του  $\frac{1}{2}$  του χώρου του υποκείμενου ορόφου και να συνδέονται λειτουργικά με αυτόν, να μην αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και το μέσο ελεύθερο ύψος τους να είναι μικρότερο από 2,20μ. (σχ.71).

**Σχήμα 71: Σοφίτα εμβαδού 50% του υποκείμενου ορόφου**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Κατασκευάζονται εντός του χώρου της στέγης και χωρίς περιορισμό ως προς τα ελάχιστα ύψη, που συμμετέχουν στον υπολογισμό του μέσου ύψους. Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν της σοφίτας συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου. Είναι δυνατή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, στέγης και σοφίτας ή η προσθήκη σοφίτας εντός νομίμως υφιστάμενης στέγης κτιρίου, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του χώρου ως 'σοφίτα' και τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Επίσης, δεν επιτρέπεται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή σε εξώστη δεδομένου

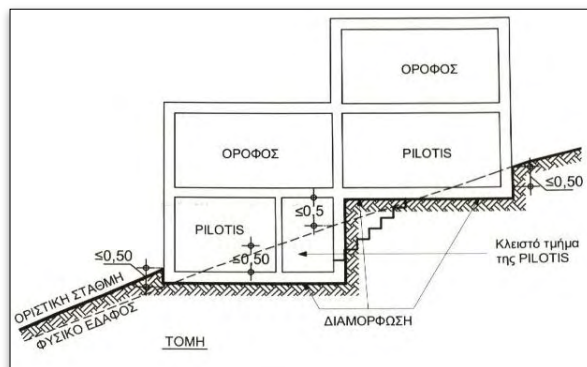
ότι η σοφίτα δεν συνυπολογίζεται στον αριθμό των πραγματοποιούμενων ορόφων του κτιρίου διότι σε αντίθετη περίπτωση η σοφίτα θα αποκτούσε χαρακτηριστικά ανεξάρτητου ορόφου ο οποίος θα έπρεπε να προσμετρηθεί στον πραγματοποιούμενο ΣΔ (Εγγρ. 50441/15).

Αξίζει να σημειωθεί η διαφορά ανάμεσα σε εσωτερικό εξώστη (πατάρι) και σοφίτα αναφορικά με το χώρο που βρίσκονται διότι τα πατάρια βρίσκονται «εντός χώρου» όπως προκύπτει από τον ορισμό τους (άρθ. 2, παρ. 28) και δεν κατασκευάζονται στο σύνολο του υποκείμενου ορόφου, όπως η σοφίτα, παρά μόνο μέσα σε υποκείμενο χώρο (Λεμπέση, 2016) ενώ, τέλος, οι σοφίτες προσμετρώνται στον όγκο.

**ιστ)** Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στις όψεις του κτιρίου όπως ορίζονται στο άρθρο 16, κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους όπως ορίζονται στο άρθρο 17 και κατασκευές πάνω από το κτίριο όπως ορίζονται στο άρθρο 19.

**ιζ)** Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτή) με τις εξής προϋποθέσεις: α) η επιφάνειά του να είναι τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο β) η στάθμη δαπέδου να είναι έως 0,50μ. πάνω ή κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του γ) να έχει ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης (2,65μ.) δ) να υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται. Με δεδομένο τις προϋποθέσεις αυτές, επιπλέον, δεν προσμετρώνται χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων κι αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου έως 40τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου (σχ.72).

**Σχήμα 72: Κλιμάκωση πυλωτής σε διαφορετικά επίπεδα**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Τυχόν κατασκευές όπως ράμπες, κλίμακες προς υπόγειο χώρο κ.α. δεν επηρεάζουν την τήρηση της στάθμης του δαπέδου της πυλωτής στο  $\pm 50$  από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα διακρίνονται δύο περιπτώσεις: α) όταν έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία και οι οικοδομές των συνιδιοκτητών απέχουν μεταξύ τους την προβλεπόμενη από τον παρόντα νόμο απόσταση τότε το ποσοστό του ελεύθερου χώρου της πυλωτής ελέγχεται για κάθε οικοδομή ξεχωριστά β) όταν οι οικοδομές εφάπτονται στο καθορισμένο κοινό όριο της κάθετης συνιδιοκτησίας τότε το ποσοστό του ελεύθερου χώρου της πυλωτής ελέγχεται επί του ενιαίου πλέον κτιρίου των συνιδιοκτητών (Αποφ.63234 /19.12.2012, άρθ.11παρ.6ιζ).

Δεν ορίζεται μέγιστο ύψος για την πυλωτή καθώς με τον ΓΟΚ/1985, οριζόταν έως 3μ. και για μεγαλύτερο ύψος απαραίτητη ήταν η έγκριση της ΕΠΑΕ. Ο χώρος εισόδου/κλιμακοστασίου από 30τ.μ. αυξάνεται κατά 10τ.μ. και περιλαμβάνεται και αποθήκη περιβάλλοντος χώρου.

Η πυλωτή μετρά στην κάλυψη, δεν προσμετράται στον ΣΟ ο ελεύθερος χώρος της.

**ιη)** Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς, η οποία δεν προσμετράται στο ΣΔ και στον ΓΟΚ/1985 δεν προσμετράται στην κάλυψη και στον ΣΟ.

**ιθ)** Η επιφάνεια της θερμομόνωσης με πάχος άνω των 6 εκατοστών στα νέα κτίρια, εφόσον αιτιολογείται από αντίστοιχη μελέτη. Δεδομένου ότι, τα υλικά επένδυσης του κτιρίου (σοφάδες, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, κ.λπ. μεγίστου πάχους έως 15 εκ.) καθώς και η άνω των 6εκ. επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης δεν προσμετρώνται στις διαστάσεις του κτιρίου (ΥΑ 63234/2012, άρθ.2, παρ. 42), τα ανωτέρω δεν πρέπει να εξέχουν της ΟΓ. Κατά συνέπεια, το κτίριο δεν πρέπει να τοποθετείται επί της ΟΓ, αλλά εσωτερικά αυτής και σε απόσταση τουλάχιστον όπως προκύπτει από την αντίστοιχη μελέτη θερμομόνωσης συμπεριλαμβανομένων και των υλικών επένδυσης. Η διάταξη δεν αναφέρει αν μπορεί η ως άνω οριζόμενη επιφάνεια να τοποθετηθεί εντός Δ ή δ.

**κ)** Σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία έχουν μελετηθεί με προγενέστερους του ν. 4067/2012 κανονισμούς και αναβαθμίζονται ενεργειακά δεν προσμετράται στον ΣΔ η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων για διάσταση μέχρι 15εκ. Η διάταξη ισχύει ακόμη κι αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή δ ή η ΟΓ σε περίπτωση που υπάρχει προκήπιο, ακόμη και στην περίπτωση που στο ακίνητο υπάρχει υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η ΟΓ

ταυτίζεται με ΡΓ κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου. Με τη διάταξη προωθείται ο ενεργειακός σχεδιασμός των υφιστάμενων κτιρίων.

**κα)** Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού στις όμορες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και όπως προκύπτει από την στατική μελέτη του κτιρίου δεν προσμετράται σε κάλυψη και ΣΟ

Το επίχρισμα, το οποίο είναι υλικό μικρότερης αντοχής, είναι δυνατόν να υπολογιστεί στο πάχος του αντισεισμικού αρμού. Στην περίπτωση που δεν έχει τηρηθεί ο ελάχιστος σεισμικός αρμός τίθεται θέμα επικινδυνότητας και το τμήμα της οικοδομής που έχει καταλάβει τη διάσταση του σεισμικού αρμού χαρακτηρίζεται ως αυθαίρετη κατασκευή, με συνέπεια την διακοπή οικοδομικών εργασιών στο κτίριο και σε κάθε περίπτωση εξετάζεται η επικινδυνότητα (Λεμπέση, 2016).

**κβ)** Η επιφάνεια της περιμετρικής φέρουσα τοιχοποιίας ή του περιμετρικού φέροντος οργανισμού και των τοίχων πλήρωσης όταν κατασκευάζονται από φυσικά πρωτογενή ανακυκλώσιμα υλικά όπως πέτρα, ξύλο, κλπ.

Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέα κτίρια και δεν υπάρχει περιορισμός ως προς το ελάχιστο πάχος της φέρουσας τοιχοποιίας. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία, κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης (ΥΑ 63234/12 άρθ. 11 παρ. ικβ). Δεν προσμετράται σε κάλυψη και ΣΟ. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου με τη διάταξη αυτή δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτιρίου.

**κγ)** Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανεγκυστήρα οχήματος έως 25τ.μ.

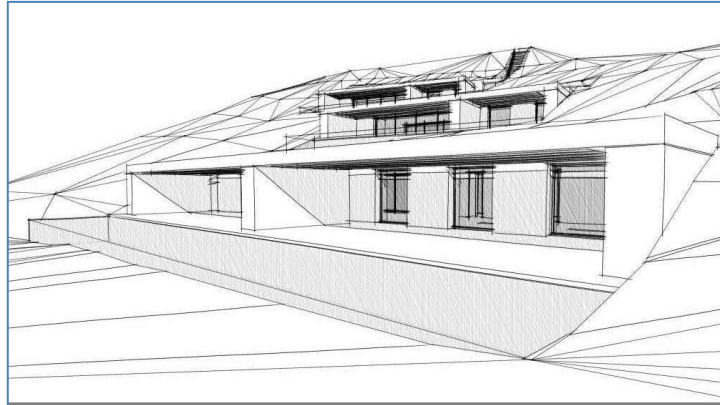
Αποτελεί νέα ρύθμιση στο ΝΟΚ/2012 και σύμφωνα με τον Μέλισσα αφορά σε εξοπλισμό τοποθετούμενο εντός του κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει απαγόρευση, διότι αν αφορούσε εξωτερικούς χώρους δεν θα είχε αντικείμενο η εξαίρεση από τον ΣΔ. Πρόκειται για ευνοϊκή ρύθμιση για την κατασκευή μεγάλων κτιρίων όπως προκύπτει από την μεγάλη επιφάνεια που δεν προσμετράται στον ΣΔ (Μέλισσας 2015). Η πλατφόρμα αυτή δεν μπορεί να κατασκευάζεται στο προκήπιο του οικοπέδου, είναι δυνατή όμως η κατασκευή της μέσα στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους του με τις προϋποθέσεις του άρθ. 17 του παρόντος νόμου (ΥΑ 63234/12, άρθ. 11 παρ. ικγ). Δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, εφόσον ανήκουν στις κατασκευές που επιτρέπονται εντός των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων, ούτε στον ΣΟ.

**κδ)** Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και 20% για άλλες χρήσεις με τις προϋποθέσεις:

Για τα υπόσκαφα κτίρια ισχύουν:

1. Κατασκευάζονται κάτω από την στάθμη του φυσικού εδάφους με βασικό κριτήριο ένταξης τους στο περιβάλλον, αυτό της επαναφοράς του εδάφους στην αρχική του μορφή. Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου.
2. Είναι κατασκευές, ύψους ενός ορόφου που διαθέτουν μόνο μία όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, επίπεδη ή αποτελούμενη από επιμέρους συνεχόμενες επίπεδες επιφάνειες ή καμπύλες.
3. Σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό).
4. Η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος.
5. Για τον αερισμό και φωτισμό τους επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης 2,00μ. και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση. Στην περίπτωση κατασκευής τους εντός του περιγράμματος του κτιρίου έχουν διάσταση 2,00μ. x 2,00μ.
6. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών, μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.
7. Το άθροισμα του μήκους των κατακόρυφων διόδων για επικοινωνία με τον περιβάλλοντα χώρο ή ανοιγμάτων για φωτισμό και αερισμό του υποκείμενου ορόφου, μπορεί να είναι μικρότερο ή ίσο με το μήκος του περιγράμματος του κτιρίου, το δε μέγιστο πλάτος τους είναι 2,00μ.
8. Δεν επιτρέπεται περιμετρική δίοδος στο υπόσκαφο κτίριο.
9. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου.
10. Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της παραγράφου 4 του άρθρου 15, δηλαδή να είναι μεγαλύτερη του 1,50μ. στα εντός και εκτός σχεδίου.
11. Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Σ.Α.

Σχήμα 73 και Σχήμα 74: Υπόσκαφο κτίριο



Πηγή: Σακελλαρίου, fortunegreece.com

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

Σύμφωνα με τη Λεμπέση, όταν δύο κτίρια εφάπτονται με υπόσκαφο κτίριο ανάμεσά τους τότε υπάρχει διάσπαση του υπέργειου όγκου των κτιρίων αφού η κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου γίνεται κάτω από την στάθμη του φυσικού εδάφους (Λεμπέση 2016).

**κε)** Κλειστός χώρος επιφανείας έως 2,00τ.μ. και ύψους έως 2,00μ. για κτίρια μιας κατοικίας που προορίζεται για συλλογή και αποθήκευση απορριμμάτων, με συμβολαιογραφική δέσμευση για την χρήση του. Είναι προσβάσιμος από τον δρόμο για την αποκομιδή και η επιφάνεια του προσανξάνεται κατά 1,00τ.μ. ανά 5 κατοικίες και έως 5,00τ.μ.το μέγιστο.



Η ρύθμιση αφορά μόνο κτίρια κατοικίας και είναι υπερβολική η συμβολαιογραφική δέσμευση για την χρήση των χώρων αποθήκευσης απορριμμάτων, ενώ δεν έχει διασφαλιστεί η υποχρέωση των Δήμων να κάνουν την αποκομιδή από τους χώρους αυτούς (Λεμπέση, 2016) και δεν προσμετράται σε κάλυψη και ΣΟ.

**κστ)** Διπλά ενεργειακά κελύφη ή κατασκευές σε νέα και υπάρχοντα κτίρια για την δημιουργία φυτεμένων τοίχων, με μέγιστο πλάτος έως 0,70μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.

Με την νέα ρύθμιση, παρέχεται η δυνατότητα κατασκευής διπλής εξωτερικής όψης και τοποθέτηση φυτών μεταξύ των δύο όψεων. Η έννοια των διπλών ενεργειακών κελυφών αποτελούν μία από τις καινοτομίες του νόμου κι αποσκοπούν στην ανάδειξη της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου. Δεν προσμετρώνται σε κάλυψη και ΣΟ.

**κζ)** Η επιφάνεια πρόβλεψης ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, διαστάσεων 1,60μ x 0,90μ σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα.

Η ρύθμιση αποσκοπεί στην εξασφάλιση της προσβασιμότητας των ΑμεΑ στα κτίρια. Η επιφάνεια των 1,60μ x 0,90μ δεν προσμετράται στον ΣΔ ακόμη κι όταν δεν κατασκευάζεται σε κάθε όροφο και σε όλα τα κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής της. Αν η επιφάνεια για μελλοντική τοποθέτηση ανελκυστήρα είναι ανοικτή στο δάπεδο του ορόφου, τότε για λόγους ασφαλείας πρέπει να λαμβάνονται προστατευτικά μέτρα (περιμετρική τοιχοποιία κ.α.) που να μπορούν να αφαιρεθούν όταν χρησιμοποιηθεί το άνοιγμα. Στην περίπτωση που δεν έχει κατασκευαστεί το άνοιγμα, πρέπει αυτό να προβλεφθεί στην στατική μελέτη του κτιρίου για την μελλοντική διάνοιξή του (ΥΑ 63234/12, άρθ. 11, παρ. 6κζ). Προσμετράται στο υπολογισμό της κάλυψης και του ΣΟ.

Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, που δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα και ράμπας κατά το χρόνο κατασκευής τους, επιτρέπεται η προσθήκη αυτών με απαραίτητη προϋπόθεση την σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και την κάλυψη των εξόδων κατασκευής από τα ενδιαφερόμενα άτομα (ΝΟΚ/2012, άρθ. 27, παρ. 2)

**κη)** Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου. Δεν προσμετράται σε κάλυψη και ΣΟ.

**κθ)** Το καθαρό εμβαδό αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου ανεξαρτήτως διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο δημιουργούνται. Στην

κατηγορία αυτή ανήκουν και οι φωταγωγοί με οποιεσδήποτε διαστάσεις. Τα αίθρια δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και στον ΣΟ.

**6λ)** Οι επιφάνειες των κλειστών εσωτερικών εξωστών (κλειστά πατάρια). Προσμετρώνται στο ΣΟ.

**6λα)** Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Συνοπτικά, οι διατάξεις του άρθρου 11 υπήρχαν στην πλειοψηφία τους και στο άρθρ. 7 του προηγούμενου ΓΟΚ. Η ουσιαστική διαφορά του ΝΟΚ/2012 από τον ΓΟΚ/1985 είναι ότι έχουν προστεθεί περισσότερες περιπτώσεις που δεν προσμετρώνται στον ΣΔ. Με το άρθρο 11 του ΝΟΚ/2012 γίνεται προσπάθεια για προαγωγή βιοκλιματικού σχεδιασμού καθώς δεν προσμετρώνται στη δόμηση τα στοιχεία της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου όπως οι μονώσεις, τα διπλά κελύφη κ.λπ. Επιτυγχάνεται ενίσχυση της ελευθερίας της αρχιτεκτονικής σύνθεσης και της παραγωγής ποιοτικού έργου καθώς δεν προσμετρώνται στη δόμηση εσοχές στο σώμα του κτιρίου. Επιπλέον, δεν προσμετρώνται στη δόμηση τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια ώστε να επιτυγχάνεται ο καταλληλότερος σχεδιασμός τους. Έτσι στον ΝΟΚ/2012 έχουμε :

**A.** Επιφάνειες, χώρους και διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στη δόμηση τα οποία ορίζονται στην παράγραφο 6, στις περιπτώσεις **α, β, γ, ιη, κι** και λειτουργούν ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών οι οποίες συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.

**B.** Περιπτώσεις χώρων με χρηστικές και κτιριολογικές απαιτήσεις και τα κίνητρα όπου δίνονται για τη δημιουργία χώρων που πληρούν τις προϋποθέσεις ασφάλειας και υγείας και δίνουν τη δυνατότητα για μορφολογική επεξεργασία στα πλαίσια σχεδιασμού τους (περιπτώσεις **δ, ε, στ, ζ, θ, ι, ια, ιβ, ιγ, ιδ, ιε, ιζ, κδ, κστ, κη, κθ**).

**Γ.** Περιπτώσεις στις οποίες ορίζονται κίνητρα για τη δημιουργία επιμέρους επιφανειών χώρων και κατασκευών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος (**δη, διστ, διθ, δκ, δκα, δκγ, δκζ**).

Ωστόσο, προκύπτουν πολλοί προβληματισμοί, όπως η πρόταση του ΤΕΕ να καταργηθεί, ακόμη και ως έννοια, ο συντελεστής δόμησης, εφόσον το ποσοστό κάλυψης και το ύψος, καθώς και οι ελάχιστες αποστάσεις και η κλίση του οικοπέδου μπορούν να καθορίσουν το ιδεατό στερεό, μέσα στο οποίο θα τοποθετηθεί το κτίριο (ΤΕΕ Ηπείρου, 2013).

### 3.4.3. Συντελεστής όγκου (άρθρο 13)

Σύμφωνα με τον ορισμό, **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (ΣΟ)** του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους (άρθ. 2, παρ. 83).

Το άρθρο ισχύει και για εντός, εκτός σχεδίου και εντός οικισμών ? και είναι στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό ξεχωριστό άρθρο, ενώ στο ΓΟΚ/1985 ήταν τμήμα του άρθρου 9.

#### 1. Επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου

Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου, εφαρμόζονται οι εξής σχέσεις:

$(\Sigma\text{Ο}) = 5.00x (\Sigma\Delta)$ , όπου  $\Sigma\Delta$  είναι ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους.

$(\Sigma\text{Ο}) = 5.50x (\Sigma\Delta)$ , όπου  $\Sigma\Delta$  είναι ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο, ή ίσο των 8,50μ. και για τα ειδικά κτίρια.

Ο Μέλισσας αναφέρει ότι στην παρ. 1 σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012, προσδιορίζεται ο επιτρεπόμενος ΣΟ του οικοπέδου ανάλογα με το ύψος των κτιρίων και με μικρή αύξηση από τους οριζόμενους στον ΓΟΚ/1985, με σκοπό τη βελτίωση σχεδιασμού, αλλά και την εφαρμογή μεθόδων που συντελούν στην αύξηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων.

#### 2. Πραγματοποιούμενος συντελεστής όγκου

Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου ΣΟ προσμετράται:

1. ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης,
2. ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων
3. ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια. β, δ, ε, ιδ, ιε, κζ, λ της παρ. 6 του άρθρου 11, ήτοι κατ' αντιστοιχία : οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων, τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια και

κλιμακοστάσια αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες, οι ανελκυστήρες για ΑμεΑ (επιφάνεια πρόβλεψης 1,60μ. x 1,90μ), οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια) και επιπλέον ο κλειστός χώρος της πυλωτής, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 13 της Αποφ.63234 /2012).

4. ο χώρος της στέγης μόνο όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική,
5. ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

Δεν προσμετράται:

1. όλες οι περιπτώσεις της παρ. 6, του άρθρου 11 (χώροι που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, εκτός των περιπτώσεων β, δ, ε, ιδ, ιε, κζ, λ που προσμετρώνται).
2. ο χώρος της στέγης όταν είναι υποχρεωτική.

Από τα παραπάνω παρατηρείται ότι με την παρ. 22, του άρθ. 20 του ν. 4258/2014, ο χώρος της στέγης προσμετράται στον ΣΟ μόνο εάν αυτή δεν είναι υποχρεωτική. Σύμφωνα με τον Μέλισσα, πρόκειται για μία εύλογη ρύθμιση η οποία αποτρέπει την κατασκευή στέγης όταν αυτή δεν καθίσταται υποχρεωτική από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις και αντίστοιχα, στις περιπτώσεις όπου το ειδικό καθεστώς της περιοχής επιβάλλει την κατασκευή της, δεν προσμετράται (Μέλισσας,2015).

Στον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου ισχύει ακόμη η λογική του υπολογισμού του υπέργειου όγκου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους και όλων των χώρων, που προσμετρώνται στη συνολική κάλυψη. Σύμφωνα με τη Λεμπέση στο συντελεστή 5,50 δεν περιλαμβάνονται πλέον τα βιοκλιματικά, εάν δεν είναι ειδικά κτίρια. Και είναι σημαντικό ότι σε κάθε περίπτωση, όπως στην κατοικία εκτός σχεδίου, ο ΣΔ που συμμετέχει στη διαμόρφωση του ΣΟ είναι πάντα ο αριθμητικός ΣΔ. (Λεμπέση, σελ.583-585, 2016).

Ουσιαστικά, αυξήθηκε ο συντελεστής όγκου από 4,50μ. σε 5,00μ. για κτίρια με κύρια χρήση κατοικίας και από 5,00 σε 5,50 για τις υπόλοιπες κατηγορίες σε συνδυασμό με την μείωση της κάλυψης. Έτσι, δίνεται στα ειδικά κτίρια η δυνατότητα ένταξης των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και συστημάτων στο ύψος του δαπέδου και της οροφής κι επιπλέον σε όλα τα κτίρια η δυνατότητα μεγαλύτερου ύψους, καλύτερου δροσισμού και η ευελιξία στο κτίριο να εφαρμοστούν βιοκλιματικές λύσεις.

### 3.4.4. Ύψος κτιρίου - Ιδεατό Στερεό (άρθρο 15)

Η διαμόρφωση της μορφολογίας ενός κτίσματος κατά το στάδιο της προμελέτης, βασίζεται κατά κύριο λόγο στις ανάγκες του ενδιαφερόμενου και στους κανόνες δόμησης που επικρατούν στην υπό εξέταση περιοχή. Εκτός από τον ΣΔ και το ποσοστό κάλυψης, σημαντικό ρόλο παίζουν το μέγιστο ύψος που ισχύει, αλλά και το πλάτος του δρόμου ή των δρόμων στους οποίους έχει πρόσωπο το οικοπέδο. Βάσει αυτών, υπολογίζεται και σχεδιάζεται το ιδεατό στερεό και μας δίνει μια πρώτη άποψη της μελλοντικής όψης του κτιρίου.

Με το άρθρο 15 του ΝΟΚ/2012 ορίζονται τα στοιχεία που καθορίζουν την καθ' ύψος ανάπτυξη των κτιρίων στις περιοχές εντός σχεδίου. Συνοπτικά, τα στοιχεία αυτά είναι:

- τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη<sup>39</sup> κτιρίων, με τις προβλεπόμενες παρεκκλίσεις
- το ιδεατό στερεό
- η αφετηρία μέτρησης των υψών σε σχέση με το φυσικό έδαφος και τις επιτρεπόμενες διαμορφώσεις
- τα πλάτη<sup>40</sup> και η υψομετρική διαμόρφωση των οδών (Λεμπέση, 2016)

Ως **ύψος κτιρίου** σε ορισμένη θέση, όπως αυτό ορίζεται από το άρθ. 2, παρ. 90, είναι «η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου».

Η **παρ. 1** του άρθρου 15 καθορίζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (ΣΔ.) της περιοχής, όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 1, το οποίο ύψος προσαυξάνεται σε σχέση με τον προηγούμενο κανονισμό όπως καταγράφεται στον πίνακα 2 κι αναγράφεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (ΣΔ.) της περιοχής που ίσχυε με τον ΓΟΚ/1985.

Με την **παρ.2** επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (άρθρο 2):

<sup>39</sup> Ως **μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων** ορίζεται «το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά». (άρθ. 2, παρ.46)

<sup>40</sup> Ως **πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο**, ορίζεται «το μήκος της καθέτου στον άξονά της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών». (άρθ. 2, παρ. 65)

α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1, 2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, όπως παρουσιάζεται στον Πίν.1.

β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. Η συγκεκριμένη διάταξη εφαρμόζεται κυρίως για προσθήκη σε κτίρια που η άδειά τους εκδόθηκε με τις διατάξεις των υψών του ΓΟΚ/1985, όπως ίσχυαν πριν τις 13.06.2000 (Λεμπέση, 2016).

**Πίνακας 2: Μέγιστο ύψος κτιρίου και ειδικού κτιρίου συναρτήσει του ΣΔ κατά ΝΟΚ/2012**

Συντελεστής δόμησης	Μέγιστο ύψος κτιρίου κατά ΝΟΚ	Μέγιστο ύψος ειδικού κτιρίου (πλην γραφείων) κατά ΝΟΚ
Έως και 0,4	10,75μ.	13,00μ.
» » 0,8	14,00μ.	18,00μ.
» » 1,2	17,25μ.	21,00μ.
» » 1,6	19,50μ.	
» » 2,0	22,75μ.	
» » 2,6	26,00μ.	
2,6 και άνω	10πλασιο του επιτρεπόμενου σδ έως μέγιστο ύψος 32.00μ.	

Πηγή: ίδια επεξεργασία

**Πίνακας 3: Μέγιστο ύψος κτιρίου και ειδικού κτιρίου σε σχέση με ΣΔ. κατά ΓΟΚ/1985**

Συντελεστής δόμησης	Μέγιστο ύψος κτιρίου κατά ΓΟΚ/1985	Μέγιστο ύψος ειδικού κτιρίου(πλην γραφείων) κατά ΓΟΚ/1985(ΠΑΡ7ΑΡΘ.9
Έως και 0,4	10,00μ.	11,00μ.
» » 0,8	13,00μ.	15,00μ.
» » 1,2	16,00μ.	18,00μ.
» » 1,6	18,00μ.	
» » 2,0	21,00μ.	
» » 2,4	24,00μ.	
2,4 και άνω	10πλασιοτου επιτρεπόμενου σδ έως μέγιστο ύψος 27.00μ.	

Πηγή: ίδια επεξεργασία

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι, με τον ΝΟΚ/2012 αυξάνονται τα αριθμητικά μεγέθη του ύψους των κτιρίων και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης σε σχέση με τον με τον ΓΟΚ/1985. Επανέρχεται το μέγιστο ύψος των 32,00μ. που ίσχυε με το άρθ. 9 παρ. 7 του ΓΟΚ/1985 όπου «για ΣΔ. ανώτερο από 2.4 το ύψος ορίζεται το δωδεκαπλάσιο του ΣΔ και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο των 32,00μ.», πριν την

τροποποίηση του με άρθρ. 7 παρ. 5 του ν. 2831/00. Η αύξηση αυτή αποσκοπεί στην καλύτερη δυνατή ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, για τον καλύτερο φωτισμό, αερισμό και δροσισμό των κτιρίων. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθορισθεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν. Στον ΝΟΚ/2012, δεν γίνεται καμία αναφορά για διατηρούμενα ύψη. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα (άρθρ.1, παρ.4). Ειδικά ύψη, τα οποία έχουν καθορισθεί με ειδικά διατάγματα ή με ειδικές διατάξεις, διατηρούνται. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων/αριθμό ορόφων για την προστασία: αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων, ή παρόμοιων χρήσεων, ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο, ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα, ή ύψος κτιρίων, που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, κατισχύουν του ν. 4067/2012 (Εγκ.2/13)<sup>41</sup>.

Πέραν των ανωτέρω, επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους με προϋποθέσεις στην περίπτωση φυτεμένων δωματίων και στην δημιουργία χώρων στάθμευσης στο ισόγειο χώρο του κτιρίου ως ακολούθως:

Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωματίων επιφάνειας μεγαλύτερη του 50% της καθαρής επιφάνειας του δώματος, επιτρέπεται η υπέρβαση ύψους κατά 1,00μ. και των στεγών κατά 0,40μ. Το ίδιο ισχύει και για την κατασκευή φυτεμένων δωματίων σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση του ύψους περιοχής. Σύμφωνα με την **παρ. 8** του ίδιου άρθρου, πέραν των προϋποθέσεων αυτών, στην περίπτωση που κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα ή πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%, επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους μέχρι 2.00μ. μετά από έγκριση του Σ.Α. Η υπέρβαση του ύψους, για φυτεμένα δώματα αποτελεί νέα ρύθμιση, καθότι δεν περιλαμβανόταν στον ΓΟΚ/1985.

Με την διάταξη αυτή και σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση ρυθμίζεται η εναρμόνιση των σχετικών διατάξεων που καθορίζουν αριθμητικά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος με το ΣΔ σε σχέση με άλλες ειδικές διατάξεις σε περιοχές με πολυώροφα κτίρια (Μέλισσας 2016).

Με την **παρ.8**, επιτρέπεται η υπέρβαση ύψους για δημιουργία χώρων στάθμευσης. Συγκεκριμένα, επιτρέπεται η υπέρβαση ύψους μέχρι 1.00μ. όταν το ισόγειο επίπεδο του

<sup>41</sup> Με θέμα: Εφαρμογή των παρ.4 και 5 του άρθρου 1 του ν.4067/2012, «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Φεκ 79Α) (ΑΔΑ : ΒΕ560-ΔΘ1)

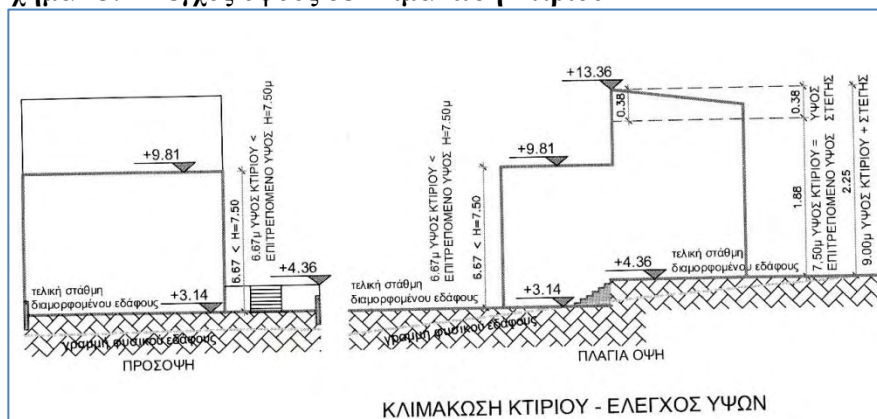
κτιρίου χρησιμοποιείται κατά 50% για στάθμευση αυτοκινήτων. Το ίδιο ισχύει και για τον ανοιχτό ημιυπαίθριο χώρο της πυλωτής που δεσμεύεται αποκλειστικά για χώρους στάθμευσης δίνοντας έτσι κίνητρο για την δημιουργία επιπλέον χώρων στάθμευσης.

Στην **παρ.3** του άρθρου, ορίζεται η αφετηρία μέτρησης ύψους των κτιρίων, τόσο σε κάθε σημείο των όψεων του όσο και σε οικοπέδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους. Συγκεκριμένα, «το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους σε οποιοδήποτε σημείο μέτρησης ή από την στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής» (σχ.63).

Σύμφωνα με τον Μέλισσα «δεν είναι ακριβής η αναφορά στην τοποθέτηση των όψεων κι όχι του ίδιου του κτιρίου σε ορισμένη θέση του οικοπέδου ή επί της ΟΓ. Ορθότερη θα ήταν αναφορά ότι το κτίριο τοποθετείται επί της ΟΓ που συνιστά ταυτόχρονα και ΡΓ». (Μέλισσας 2016) Με την ΥΑ 63234 /12 στην παρ. 91 του άρθρου 2, διευκρινίζεται ότι ο έλεγχος του ύψους των όψεων γίνεται στην τομή τους με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος.

Σε περίπτωση κτιρίου με κλιμάκωση, το ύψος του κτιρίου ελέγχεται από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος ως κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της κάθε όψης με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος σε κάθε σημείο του περιγράμματος και δεν ελέγχεται στην προβολή των όψεων, δεδομένου ότι οι όψεις που προκύπτουν από την κλιμάκωση δεν έχουν σημείο τομής με το διαμορφωμένο έδαφος στην όψη που απλώς προβάλλονται. Στην περίπτωση που το ύψος μπορεί να ελεγχθεί μόνο από μια όψη του κτιρίου σε περίπτωση στέγης το ύψος ελέγχεται στην προβολή της (σχ.75) (Λεμπέση, 2016).

**Σχήμα 75: Έλεγχος ύψους σε κλιμάκωση κτιρίου**

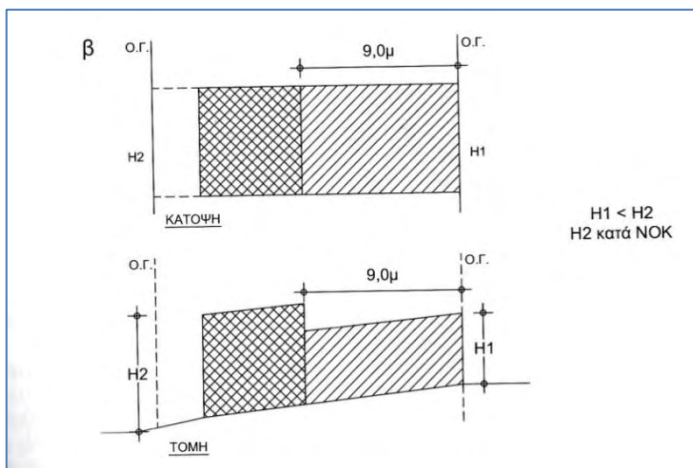


Πηγή: Λεμπέση, 2016



Σε περίπτωση οικοπέδων με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα ύψη και το ένα τουλάχιστον είναι ειδικό ύψος, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,00μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής, όπως απεικονίζεται στο παρακάτω σχήμα. Είναι σημαντικό να ειπωθεί ότι σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους για τα οποία ισχύουν διαφορετικοί ΣΔ, χωρίς να ορίζεται ειδικό ύψος για το ένα πρόσωπο και στα οποία ο συντελεστής που εφαρμόζεται, εξάγεται έμμεσα, το ύψος υπολογίζεται με βάση το συντελεστή που προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 11 (σχ.76) (Λεμπέση, 2016).

**Σχήμα 76: Καθορισμός ύψους σε περίπτωση οικοπέδου, που ισχύουν διαφορετικά ύψη στις πλευρές του**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Τέλος, σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cours anglaises)<sup>42</sup>, η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση. Πρόκειται για νέα διάταξη, καθόσον δεν υπήρχε στον ΓΟΚ/1985.

Γενικά, η μέτρηση του ύψους γίνεται μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας του κτιρίου και σκάλες ράμπες και λοιπές κατασκευές, που αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση του κτιρίου δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης υψών.

<sup>42</sup> Τμήματα του ακάλυπτου χώρου κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους που εξυπηρετούν τον φωτισμό και αερισμό των υπόγειων χώρων και καλύπτονται με σχάρα και άλλα υλικά.

Η **παρ. 4** αναφέρεται στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου χωρίς να αφορά τις απαιτούμενες εκσκαφές για την κατασκευή του σε σχέση με τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου πραγματοποιείται με τους εξής κανόνες: α) επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σ' αυτό με την προϋπόθεση η οριστική στάθμη του εδάφους θα είναι  $\pm 1,50\mu$ . από την φυσική του στάθμη β) για οικοπέδα με κλίση μεγαλύτερη του 20% η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ. Επομένως, στην περίπτωση αυτή που αυξάνεται η εκσκαφή, η επίχωση παραμένει στο -1,50 μ. και γ) για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος<sup>43</sup> και σημασίας και ειδικά κτίρια επιτρέπονται εκσκαφές ή επιχώσεις, πέρα των ανωτέρω ορίων, μετά από γνωμοδότηση του ΣΑ. Δηλαδή μπορεί να επιτραπεί υπέρβαση των καθοριζόμενων εκσκαφών και επιχώσεων για οικοπέδα με κλίση άνω του 20%, με προϋπόθεση την γνωμοδότηση του ΣΑ.

Με τον ΓΟΚ/1985 απαραίτητη προϋπόθεση για υπέρβαση του ορίου της φυσικής στάθμης του εδάφους για κάθε κτίριο ήταν, κατόπιν γνωμοδότησης, η έγκριση της ΕΠΑΕ. Στον ΝΟΚ/2012 η υπέρβαση αυτή περιορίζεται μόνο για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και ειδικά κτίρια κατόπιν γνωμοδότησης του ΣΑ. Η εν λόγω διάταξη, αποσκοπεί στη προσαρμογή της μελέτης του κτιρίου στο φυσικό έδαφος και όχι το αντίστροφο και στοχεύει στην μικρότερη δυνατή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος (ΥΑ 63234/2012, άρθ. 15, παρ. 4).

Σύμφωνα με τον Μέλισσα η διάταξη δεν έχει απαγορευτικό περιεχόμενο, αλλά αντιμετωπίζεται με θετικό τρόπο ώστε να είναι επιτρεπτή η μερική εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου με προϋποθέσεις και ειδικά σε περιπτώσεις επικλινών εδαφών, με σκοπό την προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό έδαφος κι όχι μόνο για τη διευκόλυνση της φυσικής απορροής των όμβριων υδάτων. Στην Απόφαση του ΣτΕ 2671/2010, που ερμηνεύονται οι διατάξεις του ΓΟΚ/1985 σχετικά με τις επεμβάσεις στη φυσική στάθμη του εδάφους, τονίζεται ότι «οι επεμβάσεις στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, που ενδεχομένως να επηρεάζουν και το τελικό νόμιμο ύψος του κτιρίου, επιτρέπονται όταν είναι αναγκαίες για την προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό έδαφος κι όχι του εδάφους στις διαστάσεις

<sup>43</sup> Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημοσίου ενδιαφέροντος είναι «όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου» (ν. 4067/2012, αρθ. 2, παρ. 22)

και τα όποια άλλα χαρακτηριστικά επιθυμεί να προσδώσει στο κτίριο ο κατασκευαστής. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα επέτρεπε στον κατασκευαστή να αναδιαμορφώσει ουσιώδεις όρους δόμησης του κτιρίου, ανάλογα με τον τρόπο κατασκευής που επιλέγει, καταστρατηγώντας τις προβλέψεις του νομοθέτη που θεσπίστηκαν για την εξασφάλιση των καλύτερων όρων διαβίωσης της περιοχής (ΣΤΕ 2699/2006 πρβλ.6500/1995)». Κατά την ανέγερση οικοδομής σε επικλινή οικόπεδα, οι αναγκαίες επεμβάσεις στο φυσικό έδαφος πρέπει να διαμορφώνουν κλιμακωτά την οριστική στάθμη του εδάφους, με σκοπό να τηρείται η μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση από το φυσικό έδαφος σε κάθε σημείο του οικοπέδου (ΣτΕ 2671/2010 ) (Μέλισσας, 2015).

Επιπλέον, σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ 2699/2006, κρίνεται παράνομη η άδεια προσθήκης ορόφου οικοδομής που έχει υπέρβαση του μέγιστου ύψους. Η προσαύξηση του ύψους στοχεύει στην προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό έδαφος κι όχι αντίστροφα, συνεπώς δεν επιτρέπεται αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου, της μορφολογίας του εδάφους και γενικά της αισθητικής του τοπίου, χωρίς σοβαρή αιτία (Μέλισσας, 2015).

Η **παρ. 5**, είναι η αντίστοιχη παρ. 6 του άρθ.9 του ΓΟΚ/1985 κι αναφέρεται στο καθορισμό του ιδεατού στερεού, του γεωμετρικού σχήματος μέσα στο οποίο περιορίζεται το κατασκευαζόμενο κτίριο. Με την διάταξη θεσπίζεται η ελευθερία στην ομοπλαστική ανάπτυξη του κτιρίου και καθορίζονται οι οριακές του θέσεις (Χριστοφιλόπουλος 2000). Αν και η έννοια του ιδεατού στερεού είναι γνωστή και από τον ΓΟΚ/1985, ο ορισμός του δίνεται για πρώτη φορά στον ΝΟΚ/2012 ως εξής:

«**Ιδεατό στερεό**» είναι «το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του» (άρθ. 2, παρ.30). Εξώστες και τα κινητά προστεγάσματα, τόσο στις όψεις του κτιρίου όσο και στους ακάλυπτους χώρους, εντός του Δ ή δ, επιτρέπεται να είναι έξω από το ιδεατό στερεό, κυρίως για λειτουργικούς λόγους, αλλά και την διασφάλιση της ελευθερίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, όπως αναφέρεται και στην αιτιολογική έκθεση του νόμου.

Το ‘ιδεατό στερεό’ καθορίζεται από επιφάνειες ως εξής:

- στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,50μ. από τα αντίστοιχα σημεία του

κρασπέδου του πεζοδρομίου, όπου Π το πλάτος σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου<sup>44</sup> και όχι όπως ορίζεται στην παρ. 65 του άρθ. 2 .

- από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1: 1.5,
- στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

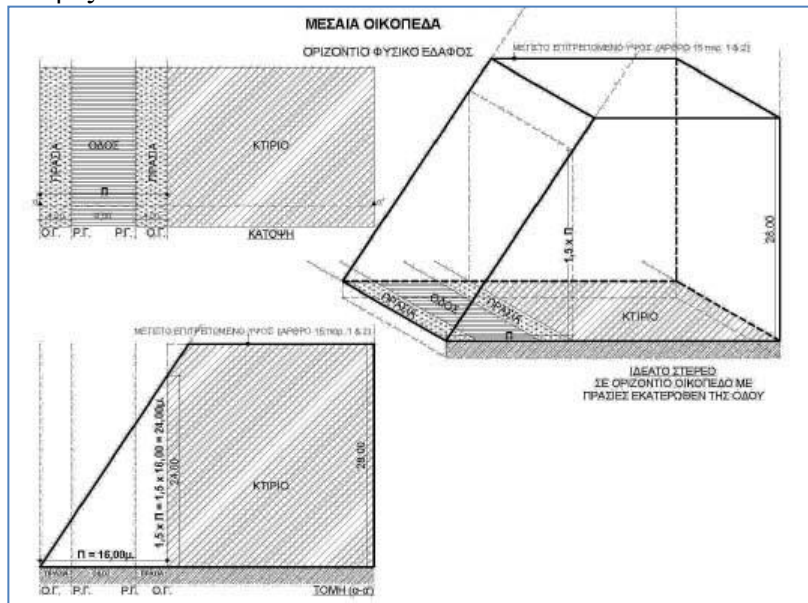
Αξίζει να σημειωθεί το ιδεατό στερεό δεν έχει πάνω επίπεδο (καπάκι) και καθ' ύψος περιορίζεται μόνο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Σε κεκλιμένους δρόμους τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας ακολουθούν την κλίση του δρόμου. Ακόμη, σε γωνιαία οικόπεδα με διαφορετικό πλάτος ή και κλίση, χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην αλληλοτομία των επιπέδων του ιδεατού στερεού. Τέλος, το ιδεατό στερεό εφαρμόζεται και σε οδό προϋφιστάμενη του 1923, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου, που είναι αναγνωρισμένη με Απόφαση Νομάρχη (Λεμπέση, 2016)

Για την καλύτερη κατανόηση του καθορισμού του ιδεατού στερεού, στο άρθ. 15 του Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών (ΥΑ63234/2012) παρατίθενται σχήματα με ενδεικτικές περιπτώσεις ιδεατού στερεού, αναλόγως του τύπου του οικοπέδου (μεσαίου, γωνιαίου, διςγωνιαίου, διαμπερούς) και των λοιπών χαρακτηριστικών του (οριζόντιο επίπεδο, κεκλιμένο επίπεδο, ύπαρξη πρασιάς κ.λπ). Στη συνέχεια, παρατίθεται παράδειγμα ιδεατού στερεού σε περίπτωση μεσαίου οικοπέδου σε οριζόντιο, φυσικό έδαφος με πρασιές εκατέρωθεν της οδού και με πρασιά μόνο στην απέναντι ιδιοκτησία, σε ανηφορικό και κατηφορικό έδαφος και σε κατηφορικό σε κεκλιμένο δρόμο (σχ.77-78):

---

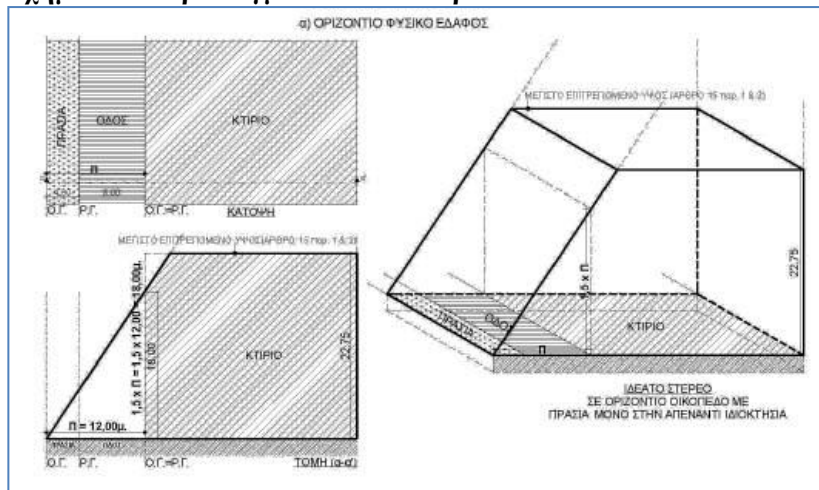
<sup>44</sup> Π σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου: θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής. (άρθ.3)

**Σχήμα 77: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού μεσαίου οικοπέδου σε οριζόντιο φυσικό έδαφος**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

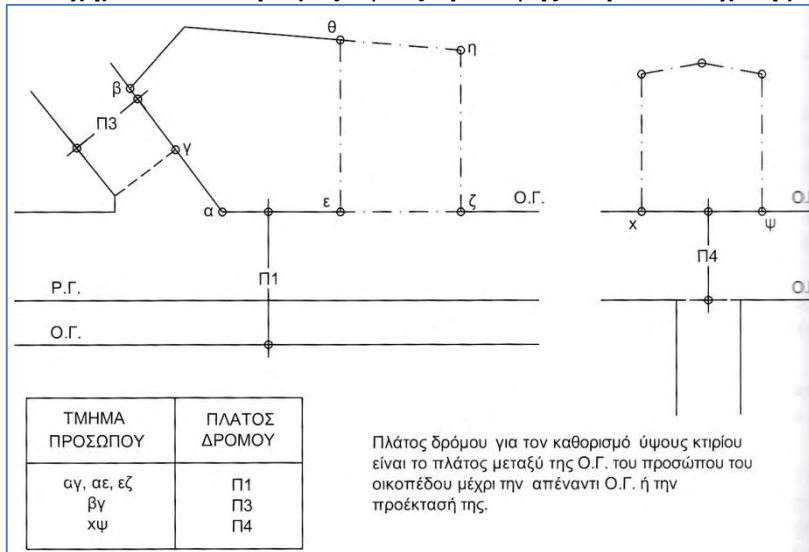
**Σχήμα 78: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού Μεσαίου οικοπέδου**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

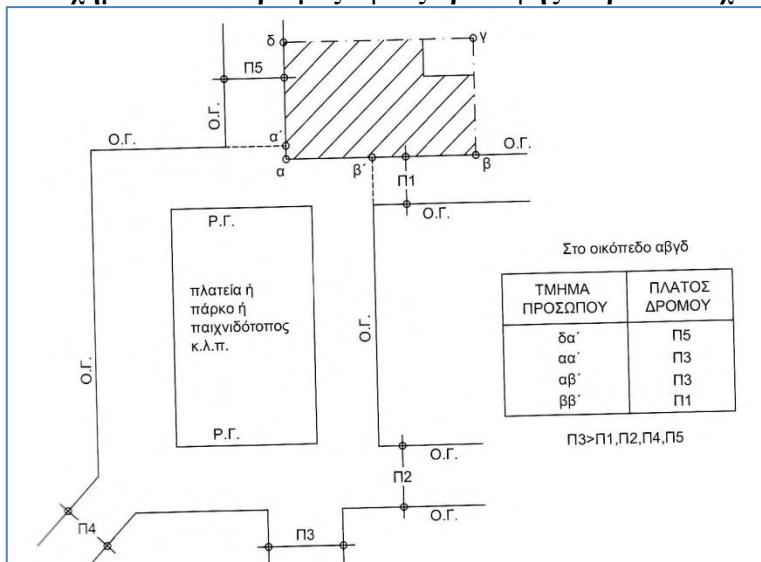
Με την **παρ. 6**, γίνεται αναφορά στον καθορισμό του πλάτους της οδού σε ειδικές περιπτώσεις (πλατείες ή διευρύνσεις οδών). Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων, λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής (σχ.79-80).

**Σχήμα 79: Καθορισμός ύψους πρόσοψης κτιρίου σε σχέση με πλάτος δρόμου**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 80: Καθορισμός ύψους πρόσοψης κτιρίου σε σχέση με πλάτος δρόμου**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο κι επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως μέγεθος Π για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν (σχ.81).

The diagram shows a rectangular plot with several internal divisions and labels. The plot is bounded by a dashed line. Inside, there are two horizontal dashed lines. The top horizontal dashed line is labeled with points Γ, Β, Α, Θ, Ζ from left to right. The bottom horizontal dashed line is labeled with points Α, Β, Γ, Δ, Ε from left to right. A vertical dashed line connects the two horizontal lines at point Β. A point labeled 'α' is located on the vertical dashed line. A point labeled 'Κ.Χ.' is located on the top horizontal dashed line. A point labeled 'β' is located on the bottom horizontal dashed line. The plot is surrounded by a solid line. The labels 'ΟΔΟΣ' (Road) are placed at the top, bottom, left, and right of the plot. The label 'ΣΟΝΟ' (Slope) is placed on the left and right sides of the plot. The label 'Ε' is placed at the top right corner of the plot. The label 'Δ' is placed at the top left corner of the plot. The label 'Ζ' is placed at the bottom right corner of the plot. The label 'Α' is placed at the bottom left corner of the plot. The label 'Β' is placed at the bottom center of the plot. The label 'Γ' is placed at the bottom left corner of the plot. The label 'Δ' is placed at the bottom left corner of the plot. The label 'Ε' is placed at the bottom right corner of the plot. The label 'Ζ' is placed at the bottom right corner of the plot. The label 'Α' is placed at the bottom left corner of the plot. The label 'Β' is placed at the bottom center of the plot. The label 'Γ' is placed at the bottom left corner of the plot. The label 'Δ' is placed at the bottom left corner of the plot. The label 'Ε' is placed at the bottom right corner of the plot. The label 'Ζ' is placed at the bottom right corner of the plot.

Παρακάτω δίνεται παράδειγμα ιδεατού στερεού όπου ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο (σχ.82).

Ο.Γ.=Ρ.Γ.

ΚΤΙΡΙΟ

20,00

ΚΑΤΩΦΛΗ

ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΟΔΟΣ (ΔΙΟΔΟΣ)

10,00

Ο.Γ.=Ρ.Γ.

Ο.Γ.=Ρ.Γ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2)

15,00μ

1,5 x Π = 1,5 x 10,00 = 15,00μ

15,00

ΚΤΙΡΙΟ

22,75

Π = 10,00μ

Ο.Γ.=Ρ.Γ.

Ο.Γ.=Ρ.Γ.

ΤΟΜΗ (α-α')

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2)

22,75

15 x Π

Π

ΚΤΙΡΙΟ

ΕΓΚ. ΟΔΟΣ (ΔΙΟΔΟΣ)

Π

Για τον καθορισμό του Ιδεατού Στερεού του κτίριου λαμβάνεται **Π = 10,00μ**.

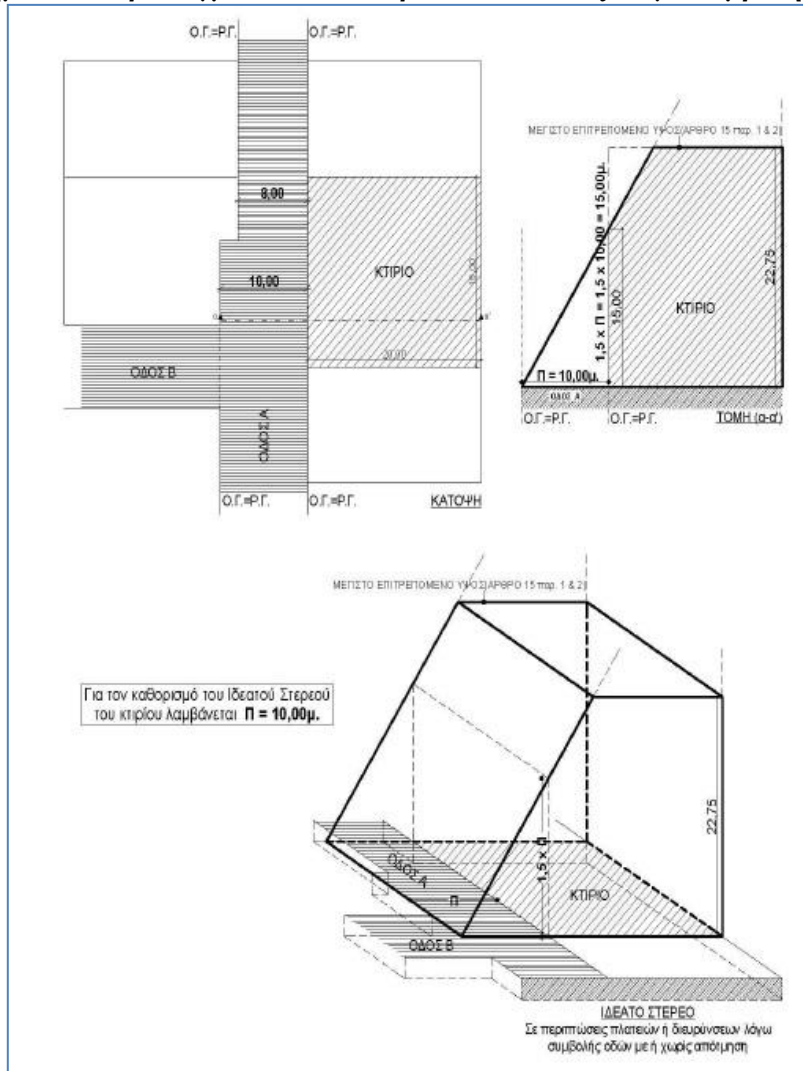
**ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ**

Όταν ο εγκατεμένος κοινωχρήστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από ακοδόμια τετραγώνια και επικοινωνεί με άλλο κοινωχρήστο χώρο από δίοδο

134



**Σχήμα 83: Παράδειγμα Ιδεατού στερεού σε πλατείες, λόγω συμβολής οδών**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

Με την **παρ. 7**, καθορίζεται η αφετηρία μέτρησης των υψών για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού τα οποία μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό κι εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού κι αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό κι αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού (σχ.70-72).

Στον ΓΟΚ/1985 σε περίπτωση μη ύπαρξης εγκεκριμένης υψομετρικής μελέτης η υποχρέωση σύνταξης βάρυνε τον οικείο Δήμο, κάτι που απαιτούσε αρκετό χρόνο και σε



περίπτωση αδυναμίας του η μελέτη μπορούσε να συνταχθεί από ιδιώτη μηχανικό και μετά να εγκριθεί από τον οικείο Δήμο. Με τον ΝΟΚ/2012, επιχειρείται επίσπευση της διαδικασίας εφόσον ελλείψει εγκεκριμένης υψομετρικής μελέτης υπεύθυνος για την σύνταξη είναι ιδιώτη μηχανικός και κατόπιν θα πρέπει να εγκριθεί από τον οικείο Δήμο. Σε κάθε περίπτωση, η υψομετρική μελέτη εγκρίνεται από το Δημοτικό Συμβούλιο του οικείου Δήμου και επικυρώνεται από τον Περιφερειάρχη

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα σημερινά ύψη κτιρίων είναι μεγαλύτερα από αυτά που ίσχυαν πριν, με τη φιλοσοφία του ελεύθερου σχεδιασμού, υπό τον περιορισμό της ένταξής του στο ιδεατό στερεό, μέχρι το επιτρεπόμενο ύψος, χωρίς περιορισμό ορόφων. Προφανώς, η αύξηση του ύψους σε συνδυασμό με τη μείωση της κάλυψης για αύξηση του ελεύθερου χώρου του οικοπέδου, που περιγράφει ο ΝΟΚ/2012, στοχεύει σε μια πολυμορφία στο σχήμα του κτιρίου και σε μια οικιστική αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος του οικοπέδου.

Επίσης, η αύξηση του ύψους μπορεί να οδηγήσει σε κτίρια «αλατιέρες», δηλαδή ένα αρκετά ψηλό κτίριο ανάμεσα σε δυο μικρότερου ύψους. Το ΣτΕ έκρινε, ωστόσο, ότι τα ανεγειρόμενα κτίρια με μέγιστο ύψος δε συνεπάγονται και οικιστική αλλοίωση του περιβάλλοντος, ούτε επιβάρυνση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, εάν αυτά δε συνοδεύονται και με αύξηση του συντελεστή δόμησης. (Χριστοφιλόπουλος, 2000) (σχ. 82).

Συνοπτικά, από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα σημερινά ύψη κτιρίων είναι μεγαλύτερα από αυτά που ίσχυαν πριν, με τη φιλοσοφία του ελεύθερου σχεδιασμού, υπό τον περιορισμό της ένταξής του στο ιδεατό στερεό, μέχρι το επιτρεπόμενο ύψος, χωρίς περιορισμό ορόφων. Προφανώς, η αύξηση του ύψους σε συνδυασμό με τη μείωση της κάλυψης για αύξηση του ελεύθερου χώρου του οικοπέδου, που περιγράφει ο ΝΟΚ/2012, στοχεύει σε μια πολυμορφία στο σχήμα του κτιρίου και σε μια οικιστική αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος του οικοπέδου. Επίσης, η αύξηση του ύψους μπορεί να οδηγήσει σε κτίρια «αλατιέρες», δηλαδή ένα αρκετά ψηλό κτίριο ανάμεσα σε δυο μικρότερου ύψους. Το ΣτΕ έκρινε, ωστόσο, ότι τα ανεγειρόμενα κτίρια με μέγιστο ύψος δε συνεπάγονται και οικιστική αλλοίωση του περιβάλλοντος, ούτε επιβάρυνση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, εάν αυτά δε συνοδεύονται και με αύξηση του συντελεστή δόμησης (Χριστοφιλόπουλος, σελ.221-230, 2000).

Παρατηρείται ότι αυξάνονται τα αριθμητικά μεγέθη του ύψους και ο ανώτατος ΣΔ σε σχέση με το ΓΟΚ/1985 με σκοπό την καλύτερη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και είναι ευρύτερη η δυνατότητα παρεκκλίσεων σε σχέση με το ύψος στον Νέο

οικοδομικό Κανονισμό. Ακόμη, προσαυξάνεται το ύψος στην περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος και για τη δημιουργία χώρου στάθμευσης στον ισόγειο χώρο του κτιρίου.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός διατήρησε τον ορισμό του ιδεατού στερεού, όπως ειπώθηκε αρχικά και στο ν. 1577/1985 με τη δυνατότητα ελευθερίας στην ογκοπλαστική ανάπτυξη του κτιρίου και τον καθορισμό των οριακών θέσεων του. Ωστόσο, η όλο κι αυξανόμενη πυκνή δόμηση των πόλεων με τα προβλήματα του μειωμένου ή του υποβαθμισμένου κενού δημόσιου χώρου και την περιβαλλοντική του επιβάρυνση, αλλά και οι απαιτήσεις των νέων πόλεων για σωστή διαχείριση του εναπομείναντος δημόσιου χώρου και τον σωστό σχεδιασμό της αστικής κινητικότητας ήταν ανάγκη να αντιμετωπιστούν με ένα νέο νομικό πλαίσιο, όπως η νομοθεσία του ν. 4067/2012.

Ωστόσο, ο ΝΟΚ/2012 εμφανίζεται να ενισχύει το συντελεστή όγκου σε συνάρτηση με το ύψος δίνοντας βαρύτητα στη μείωση της κάλυψης και στην αξιοποίηση της αξίας που έχει η αστική γη, ενώ παράλληλα προτείνει βιοκλιματικές προτάσεις για να απαλειφθούν τα όποια τυχόν προβλήματα που θα παρουσιαζόντουσαν από την αύξηση του κτιριακού ύψους και γενικά του όγκου του. Παρ' όλα αυτά, γίνεται μια προσπάθεια να προσαρμοστούν οι μελέτες των κτιρίων προς ανέγερση με το φυσικό έδαφος και τις ανάλογες μορφολογικές ιδιαιτερότητες κι όχι αντίστροφα, ώστε να μην επιχειρείται μεγάλη αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου και της αισθητικής του τοπίου.

Στο κεφάλαιο της Δομικής Εκμετάλλευσης ακινήτου, συνοπτικά, στο ΝΟΚ/2012:

- γίνεται προσπάθεια διαχωρισμού εννοιών, όπως η έννοια κτίριο από την έννοια της 'κατασκευής', συμπεριλαμβάνοντας γενικά κάθε τεχνικό έργο, με αποτέλεσμα να εισέρχονται νέοι ορισμοί, όπως βιοκλιματικό κτίριο, ζεύξη κτιρίων, κ.λπ.
- Οι νέες διατάξεις, περιγράφουν προδιαγραφές που αναφέρονται στα άτομα με ειδικές ανάγκες, στα νέα μηχανολογικά έργα που ακολουθούν τις δυνατότητες της νέας τεχνολογίας και στις ενεργειακές εφαρμογές διαχείρισης κι εξοικονόμησης ενέργειας. Η νέα διάταξη της παρ. 8, αναφέρεται στα ΑμεΑ, που έχουν αποτελέσει σημαντικό σημείο των διατάξεων του ΝΟΚ/2012 και τις σχετικές κατασκευές στους ακόλυπτους, τις αποστάσεις Δ και δ κ.α.
- Το θέμα της χρήσης ενός κτιρίου διευκρινίζεται και διαφοροποιείται από το γενικό χαρακτηρισμό των χρήσεων γης, ώστε να συντελεί στην καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων για το κτίριο αυτό. Από την άλλη, η οριοθέτηση των χρήσεων γης ολοκληρώνει την περιγραφή ενός κτιρίου ως προς τη νομιμότητά του. Στα γενικά

πολεοδομικά σχέδια σημαντικός είναι ο υπερκείμενος σχεδιασμός και ο καθορισμός των χρήσεων γης, που αναφέρονται κυρίως και στην εκτός σχεδίου δόμηση.

- Η απόπειρα να συγκεντρώνονται όλα τα στοιχεία σε ένα ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρισης στοιχείων είναι μια σημαντική καινοτομία για το ΝΟΚ/2012 και συνθέτουν τελικά την 'Ταυτότητα Κτιρίου' με το ιστορικό όλων των επεμβάσεων και εργασιών, με σκοπό να μπορεί να υπάρξει διαφάνεια στην όλη διαδικασία ελέγχου των κατασκευών και των κτιρίων.
- Όσον αφορά το κτίριο αυτό καθαυτό, τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου, με τις προϋποθέσεις κατασκευής τους, τις διαστάσεις τους, το ύψος τους σε σχέση με την ΟΓ και ΡΓ, δεν είναι καινούργια στοιχεία στον κανονισμό, αλλά συμπληρώνονται και προσθέτουν τη δυνατότητα τοποθέτησης κινητών συστημάτων ηλιοπροστασίας. Αφήνουν όμως, αρκετά ερωτηματικά για τους 'στεγασμένους χώρους' ενώ διευκρινίζουν σημεία για τα κατακόρυφα στοιχεία των όψεων. Επαναφέρονται διατάξεις για τους κλειστούς εξώστες (έρκερ), που είχαν καταργηθεί με τον ΓΟΚ/1985, για την καλύτερη ογκοπλαστική και μορφολογική αρχιτεκτονική σύνθεση των όψεων του κτιρίου. Ο Κανονισμός προσπαθεί να διευκρινίσει για τα μόνιμα προστεγάσματα, τις προϋποθέσεις κατασκευής των εξωστών πάνω από κοινόχρηστους χώρους.
- Ο κανονισμός, στα επιμέρους σημεία του, προσπάθησε να καθορίσει τις όψεις των κτιρίων στα πλαίσια της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής (π.χ. σκίαση και δροσισμός) και της προστασίας του περιβάλλοντος, ώστε να καθορίσει ποιες κατασκευές επιτρέπονται σε εξώστες, ΗΧ, χώρους μεταξύ ανοιχτών στεγασμένων χώρων κ.α. Τα νέα δεδομένα των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, σαφώς φέρουν νέα στοιχεία, για το κτίριο και τη νομιμότητα των όψεών του.
- Ειδικότερα, για το κτίριο, πέρα από τη θέση του και τις εγκαταστάσεις σε αυτό, είναι θετικό το ότι, δίνονται έτσι κίνητρα για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργούνται κίνητρα για την κατασκευή άνετων κλιμακοστασίων, ευρύχωρων εισόδων και αποθηκευτικών χώρων σε κτίρια με πυλωτή
- Οι όροι δόμησης, γενικά, μείωσαν το ποσοστό κάλυψης, (κατά 10% στα αστικά κέντρα) και δημιούργησαν το όριο του 70%, για περισσότερο υποχρεωτικό

ακάλυπτο χώρο, όπως τα προκήπια, για περισσότερη επιφάνεια φύτευσης και για την πιο άνετη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα ύψη κτιρίων, η αφετηρία μέτρησης, το πλάτος της οδού κι εν τέλει το ιδεατό στερεό, αποτελούν σημαντικό τμήμα του κανονισμού. Η προσπάθεια, ωστόσο, να καθοριστούν με σαφήνεια οι ακάλυπτοι χώροι σε ιδιοκτησίες με δύσκολη γεωμετρία, φανερώνει την έλλειψη ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και την ανεπιτυχή εφαρμογή παλαιότερων διατάξεων για το σχεδιασμό σωστών ρυμοτομικά πόλεων. Δεν είναι όμως αρκετά επιτυχημένη η προσέγγιση του ΝΟΚ/2012 εφόσον αφήνονται μετέωρες πολλές απορίες και διγνώμεις.

- Ακόμη, η φέρουσα τοιχοποιία από φυσικά υλικά αποτέλεσε ένα νέο στοιχείο στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης των κατασκευών και της πολιτικής της ανακύκλωσης υλικών. Επίσης, συμπεριλαμβάνονται χώροι στην υπόγεια στάθμη για τον ενεργειακό σχεδιασμό του κτιρίου και για τη στάθμευση αυτοκινήτων για μερική αποσυμφόρηση των σταθμευμένων αυτοκινήτων στον αστικό χώρο. Η σοφία και ο τρόπος κατασκευής της, ο ελεύθερος χώρος της πυλωτής, οι διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου, η παρόδια στοά, είναι μερικές από τις περιπτώσεις που επαναδιατυπώνονται στο ΝΟΚ/2012, ενώ νέα ρύθμιση αποτελεί η δυνατότητα στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος, αλλά και τα υπόσκαφα κτίρια. Οι νέες περιπτώσεις καλύπτουν ανάγκες των διαμορφώσεων του εδάφους, αλλά και ανάγκες για τα ενεργειακά συμφέροντα κτίρια, όπως με τις νέες διατάξεις με κλειστούς χώρους για συλλογή και αποθήκευση απορριμμάτων, ή διπλά ενεργειακά κελύφη κτιρίων.

#### 4. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και Αδειοδοτήσεις

Στο παρόν κεφάλαιο, παρουσιάζεται ο νέος τρόπος έκδοσης αδειών με σημαντικές αλλαγές από τα προηγούμενα νομοθετήματα, καταγράφονται ενδεικτικά οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται Άδεια Δόμησης, συγκεκριμένες εργασίες που εξαιρούνται της υποχρέωσης έκδοσης Άδειας Δόμησης και για τις οποίες αναλόγως του είδους και του μέγεθους τους, απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης (ΥΔΟΜ) και ποιες εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια καθ' υπόδειξη της ΥΔΟΜ. Επίσης, προσδιορίζεται η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής και η δυνατότητα νομιμοποίησής της, εξετάζεται πότε είναι επιτρεπτή η αλλαγή χρήσης του κτιρίου, κι αν είναι δυνατή, για ποιες περιπτώσεις απαιτείται Άδεια Δόμησης και ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται οι προσθήκες κατ' επέκταση και καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια.

##### 4.1. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός σε σχέση του με το νομικό πλαίσιο του ν. 4030/2011

Με το **άρθρο 4** του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, θεσπίζεται η αδειοδότηση των δομικών κατασκευών και καθορίζονται τα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των αυθαίρετων κατασκευών σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 όπως ισχύει. Ο ν. 4030/2011 αποτελεί το σύγχρονο βασικό νομοθέτημα που καθορίζει τα όργανα, τις προϋποθέσεις και την διαδικασία έκδοσης των αδειών και το οποίο αντικατέστησε το Προεδρικό Διάταγμα 8/13.7.93<sup>45</sup> το οποίο αποτέλεσε για δεκαοκτώ χρόνια, το νομικό πλαίσιο έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου των κατασκευών σε συνδυασμό με τον ΓΟΚ/1985, διαμορφώνοντας με την επιρροή του στην παραγωγή κτιρίων και άλλων δομικών κατασκευών το σημερινό οικιστικό τοπίο στην Ελληνική Επικράτεια.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4030/11, η ανάγκη θεσμοθέτησης ενός νέου πλαισίου για την έκδοση αδειών δόμησης, ταυτόχρονα με την ανάγκη για έναν αδιάβλητο και τεχνικά τεκμηριωμένο έλεγχο των κατασκευών, αλλά και τον εκσυγχρονισμό όλων των διαδικασιών αδειοδότησης και παρακολούθησης, προέρχεται από:

<sup>45</sup> ΠΔ/8-7-93: «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (ΦΕΚ 795/Δ/13-7-93)

- Την αντίληψη που έχει εδραιωθεί στους Έλληνες πολίτες, για τη διαφθορά των πολεοδομικών υπηρεσιών, όπως προκύπτει από τις έρευνες για διαφθορά στον Δημόσιο τομέα και από πολλά πορίσματα των Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης.
- Την απαίτηση των πολιτών και κυρίως του τεχνικού κόσμου για νομιμότητα διαφάνεια κι έλεγχο των κατασκευών, καθώς συνειδητοποιήθηκαν οι περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις που προκαλεί η ανομία στο οικιστικό αλλά και στο φυσικό περιβάλλον.
- Την ανάγκη να αποκτήσουν οι διαδικασίες έκδοσης, διαχείρισης και αρχειοθέτησης των Αδειών Δόμησης, έναν εκσυγχρονιστικό χαρακτήρα, στο πλαίσιο της Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και του «Καλλικράτη».
- Την απαίτηση για πλήρη και διάφανο καταμερισμό των ευθυνών σε όλους τους παράγοντες, ήτοι των αρχών αδειοδότησης, των μηχανικών, των κατασκευαστών και των ιδιοκτητών / επενδυτών.
- Την απαίτηση του Συντάγματος για την προστασία του περιβάλλοντος και τον έλεγχο των κατασκευών, που αποτελούν καθήκον του κράτους και δικαίωμα των πολιτών (ν. 4030/11, Αιτιολογική Έκθεση).

Ο ν. 4030/2011 με τις ρυθμίσεις που εισάγει στοχεύει:

α) Στον πλήρη διαχωρισμό αρμοδιοτήτων και λειτουργίας των αρχών αδειοδότησης που είναι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες οι οποίες ανασυγκροτούνται κι ονομάζονται πλέον «Υπηρεσίες Δόμησης» από τις αρχές ελέγχου της εφαρμογής των μελετών που είναι οι «Ελεγκτές Δόμησης» και λειτουργούν υπό την εποπτεία του ΥΠΕΚΑ. Την αρμοδιότητα έκδοσης των αδειών δόμησης (εγκριτική) ασκούν οι Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων ενώ την αρμοδιότητα ελέγχου ορθής εκτέλεσης των αδειών (ελεγκτική) ασκούν οι Ελεγκτές Δόμησης.

β) Στην διαφάνεια των δικαιολογητικών και μελετών που απαιτούνται για την έκδοση μιας άδειας, με την θεσμοθέτηση της ηλεκτρονικής υποβολής τους, την ηλεκτρονική δημοσίευση των αδειών δόμησης και την δημιουργία του Ηλεκτρονικού Μητρώου.

γ) Στην επιτάχυνση και απλοποίηση της διαδικασίας έκδοσης των αδειών δόμησης, από τις ΥΔΟΜ με ευθύνη των Μελετητών Μηχανικών.

δ) Στην υλοποίηση της Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, με την λειτουργία των ηλεκτρονικών υποβολών, αρχείων και μητρώων. Τα δημόσια πρόσβασης Μητρώα Μελετητών και Επιβλεπόντων θα κατοχυρώσουν τους πολίτες από τα φαινόμενα παράνομης άσκησης επαγγέλματος και νομιμότητας των αδειών δόμησης. Παράλληλα,

θεσμοθετείται η λειτουργία διαδικτυακής πύλης ενημέρωσης και πληροφόρησης σχετικά με την Πολεοδομική Νομοθεσία.

ε) Στον πλήρη έλεγχο της εφαρμογής των αδειών δόμησης κατά την διάρκεια υλοποίησης τους, με την θεσμοθέτηση του Ελεγκτή Δόμησης, που υπόκειται στην κρατική εποπτεία και ορίζεται με αδιάβλητη διαδικασία, ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να αποφευχθούν φαινόμενα συναλλαγής μεταξύ ελεγχόμενων και ελεγκτών.

στ) Στη θέσπιση γνωμοδοτικών οργάνων για την προστασία και την εξέλιξη της αρχιτεκτονικής (ν. 4030/2011, Αιτιολογική Έκθεση).

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός τροποποιεί (άρθ.29 και άρθ.31) και συμπληρώνει διατάξεις του ν. 4030/2011 και αποτελεί το κύριο συμπληρωματικό νομοθέτημα του. Ειδικότερα με το **άρθ. 4** του ΝΟΚ/2012 θεσπίζεται η υποχρέωση έκδοσης Άδεια Δόμησης, κατά την έννοια του ν. 4030/2011, των δομικών έργων και οι εξαιρέσεις της και καθορίζονται τα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και οι προϋποθέσεις με τις οποίες είναι δυνατή η νομιμοποίησή τους, ενώ με τον ν. 4030/2011, θεσπίζεται η διαδικασία έκδοσης Άδεια Δόμησης, αλλά και τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου της ορθής εφαρμογής των μελετών, βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια, δηλαδή της νομιμότητας των εργασιών δόμησης. Στις **παρ. 1, 2, 3**, του **άρθ. 4** του ν. 4067/2012 κατηγοριοποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται, αντίστοιχα, ενδεικτικά Άδεια Δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, ενώ στην **παρ. 4** του ιδίου άρθρου καταγράφονται εργασίες που εκτελούνται χωρίς Άδεια Δόμησης. Οι εργασίες αυτές, σύμφωνα με την κατηγοριοποίησή τους, αναφέρονται στα 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 και 4.2.5 υποκεφάλαια που ακολουθούν.

Οι διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, και ιδιαίτερα του άρθ. 4, που αφορά τις άδειες δόμησης, εφαρμόζονται σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4030/2011 σύμφωνα με τις οποίες, θεσμοθετείται η έγκριση δόμησης και η Άδεια Δόμησης, καθορίζονται τα αρμόδια όργανα χορήγησης της Άδεια Δόμησης, τα απαραίτητα δικαιολογητικά, στοιχεία και μελέτες, ο τρόπος υποβολής τους και η διαδικασία ελέγχου αυτών και ρυθμίζονται ο χρόνος ισχύος της έγκρισης και της Άδεια Δόμησης, οι περιπτώσεις άσκησης του δικαιώματος αναθεώρησης της έγκρισης και της Άδεια Δόμησης, οι περιπτώσεις ενημέρωσης του φακέλου της άδειας και η διαδικασία ελέγχου των αδειών. Επιπλέον, διατάξεις του ν. 4030/2011 για τον τρόπο έκδοσης

αδειών αναφέρονται στο άρθ. 18 (φυτεμένα δώματα) και άρθ. 26 (ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων).

#### 4.2. Τρόπος έκδοσης Αδειών Δόμησης

Η Άδεια Δόμησης απαιτείται για οποιαδήποτε κατασκευή, οπουδήποτε κι αν βρίσκεται (εντός ή εκτός σχεδίου), ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη) κι ανεξάρτητα αν πρόκειται για κατασκευή μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη, προσωρινή ή μόνιμη, και από οποιοδήποτε υλικό, με εξαίρεση για ορισμένες μικρές, μεμονωμένες, κυρίως εσωτερικές επισκευές, για τις οποίες δεν απαιτείται, ούτε άδεια ούτε κάποια έγκριση.

Η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας. Είναι διοικητική πράξη, που τακτοποιεί τα κτίσματα στο οικόπεδο/γήπεδο, είναι νομίμως υφιστάμενα εφόσον έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις συνοδευτικές μελέτες της και δεν αφορά στην κυριότητα των επιμέρους ή του συνόλου των κτισμάτων. Η κυριότητα ενός κτίσματος και των κοινόκτητων, κοινόχρηστων τμημάτων του ή του οικοπέδου/γηπέδου, εφόσον υπάρχουν, προκύπτει από τα συμβόλαια (Εγκ.3/13)<sup>46</sup>.

Η Άδεια Δόμησης ρυθμίζει τον τρόπο συμβίωσης των πολιτών μιας χώρας σε προσωπικό κι επαγγελματικό επίπεδο, συντελεί στην πολεοδομική και χωροταξική οργάνωση των πόλεων, αλλά και στην οργάνωση της οικονομίας και του εμπορίου. Εξασφαλίζει, ακόμη, τις συνθήκες μιας υγιεινής, ασφαλούς κι άνετης διαβίωσης στα κτίρια για τους πολίτες, όπως τον σωστό αερισμό και φωτισμό, τη στατική επάρκεια, τη λειτουργικότητα και την αισθητική κ.α.

Παράλληλα, καθορίζει τον τρόπο και τον βαθμό που επηρεάζουν το περιβάλλον και προστατεύουν τον κοινόχρηστο χώρο, την αρχιτεκτονική κληρονομιά, τους αρχαιολογικούς χώρους, τις δασικές εκτάσεις, τον αιγιαλό και την παραλία, τις περιοχές φυσικού κάλλους κ.α. Η οικοδομική άδεια αναφέρεται και σε κτιριακά ιδιωτικά και σε δημόσια έργα, αλλά αφορά κι άλλες γενικές εργασίες, όπως περιφράξεις, διαμορφώσεις εδάφους, αποξήλωση κ.α. Η έκδοσή τους γίνεται από τα αρμόδια Πολεοδομικά γραφεία της χώρας, που ανήκουν στο ΥΠΕΝ, αλλά και στην Τοπική Αυτοδιοίκηση Α΄ και Β΄ βαθμού (Μητρακάκη, 2008).

---

<sup>46</sup>Εγκ.54373/3 (ΔΟΚΚ), Εγκ.3/2013: «Οδηγίες, διευκρινήσεις, καθώς κι απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις» για το ν. 4178/2013



Ο όρος «οικοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής» διασπάται από τον ν. 4030/2011, όπου στο άρθρ. 1 προβλέπει δυο «πράξεις» σε ενιαίο έντυπο οι οποίες εντάσσονται στην αυτή διοικητική διαδικασία για την κατασκευή έργων και αναρτώνται στο διαδίκτυο:

Α) Η Έγκριση Δόμησης: η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της Άδεια Δόμησης,

Β) Η Άδεια Δόμησης: η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και τις συνοδευτικές μελέτες της, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (ν. 4030/11, άρθρ.1).

Ο νέος τρόπος έκδοσης αδειών, μετά τον ν. 4030/2011 πραγματοποιείται σε δύο στάδια και προϋποθέτει πρώτα την έκδοση Έγκρισης Δόμησης και μετά την έκδοση της Άδεια Δόμησης. Για την έκδοση Έγκρισης κι Άδεια Δόμησης, καθώς και των αναθεωρήσεων αυτών, ισχύουν οι διαδικασίες που ορίζονται με το ν. 4030/2011 σε συνδυασμό με τον ν. 4067/2012 και την Αποφ.7533/2012<sup>47</sup>. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και της Άδεια Δόμησης, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) των Δήμων, εκτός αν, με ειδικές διατάξεις, ορίζεται διαφορετικά.

#### 4.2.1. Έγκριση Δόμησης

Με την θεσμοθέτηση της έκδοσης της Έγκρισης Δόμησης πριν από την έκδοση της Άδεια Δόμησης, ο μελετητής Μηχανικός απαλλάσσεται από την άσκοπη σύνταξη και ανασύνταξη μελετών, τη συμπλήρωση και υποβολή ογκωδών φακέλων, μερικές φορές χωρίς αποτέλεσμα, όταν κατά την διάρκεια των ελέγχων διαπιστώνεται ότι η έκδοση της άδειας δεν είναι δυνατή. Η Έγκριση Δόμησης αποτελεί την προϋπόθεση, ουσιαστικά, για την έκδοση της Άδεια Δόμησης και δρα ως ασφάλεια για τον πολίτη ώστε να γνωρίζει αν μπορεί να δομήσει και με ποιους όρους. Είναι δηλαδή, η «πιστοποίηση» του δικαιώματος του πολίτη να δομήσει, σύμφωνα με του όρους που ισχύουν ανά περιοχή και με τον θεσμοθετημένο προέλεγχο των μελετών.

Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, οι μελέτες, οι προδιαγραφές και οι διαδικασίες που τηρούνται για την χορήγηση της Έγκρισης Δόμησης καθορίζονται με την Υ.Α 7533/2012. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, είναι:

α) Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων -αναλήψεων της ευθύνης σε αρμόδιους κατά ειδικότητα μηχανικούς για την σύνταξη μελέτης του

<sup>47</sup> Αποφ.7533/2012: «Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδεια Δόμησης» (ΦΕΚ 251/Β/13-2-2012).

συγκεκριμένου έργου με πλήρη και σαφή προσδιορισμό της αιτούμενης έγκρισης δόμησης (τίτλος του έργου) στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του ιδιοκτήτη και του ακινήτου, τίτλοι κτήσεως και μεταγραφή αυτών για κάθε ακίνητο και δήλωση ποσοστού δικαιώματος επί του ακινήτου.

β) Πίνακας υποβαλλομένων σχεδίων και λοιπών δικαιολογητικών και φύλλο ελέγχου με τα στοιχεία ιδιοκτήτη, τον τίτλο της Άδεια Δόμησης, τα στοιχεία διεύθυνσης του έργου και τα απαραίτητα στάδια ελέγχου και εγκρίσεων της Υπηρεσίας Δόμησης.

γ) Τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο, εκτός των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις των προδιαγραφών, περιλαμβάνει εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο, ορισμένο περίγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων, του έργου που πρόκειται να κατασκευαστεί, πλήρη φωτογραφική - υψομετρική αποτύπωση και δήλωση των ιδιοκτητών ανάληψης ευθύνης για την ακρίβεια των δηλούμενων ορίων των οικοπέδων τους.

δ) Διάγραμμα δόμησης, το οποίο περιλαμβάνει το οικοπέδο/γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης δόμησης και κάλυψης, το μέγιστο επιτρεπόμενο και πραγματοποιούμενο ύψος, τις αποστάσεις Δ και δ του κτιρίου, τον αριθμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης, τα περιγράμματα όλων των επιπέδων και επιφανειών του κτιρίου και ο υπολογισμός τους, ενδεικτικές όψεις, σχηματική τομή για τον έλεγχο του ιδεατού στερεού -του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου - της διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου, τον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης κι ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση του κτιρίου.

ε) Εγκρίσεις άλλων φορέων ή υπηρεσιών σχετικά με την λειτουργικότητα και τις κτιριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτιρίων.

στ) Τίτλος ιδιοκτησίας και κτηματογραφικό απόσπασμα.

ζ) Σε περίπτωση προσθήκης τα υπάρχοντα κτίρια απεικονίζονται και υπολογίζονται στο διάγραμμα δόμησης και θα πρέπει να υπάρχουν στοιχεία, που να πιστοποιούν την νομιμότητά τους και η) αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού (Υ.Α 7533/2012, άρθ. 1, παρ. 2.1).

Η Έγκριση Δόμησης χορηγείται μέσα σε 5 ημέρες, από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών, ύστερα από έλεγχο:

1. Του τίτλου ιδιοκτησίας, για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα και των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο.
2. Του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, σε ό, τι αφορά την τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών, καθώς και των στοιχείων-υπολογισμών που αναγράφονται σε αυτά.

3. Των αποδεικτικών καταβολής και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού. (ν. 4030, άρθ.5, παρ. 1α).

Η όλη διαδικασία ολοκληρώνεται σε 2 μήνες σε περίπτωση ελλείψεων στοιχείων και τυχόν τροποποιήσεων μελετών. Η Έγκριση Δόμησης ισχύει για ένα έτος από την έκδοσή της για κτίριο επιφάνειας έως 2000τ.μ. και δύο έτη για κτίρια μεγαλύτερης επιφάνειας. Είναι δε, η πρώτη φορά που συνδέεται η ισχύς της Άδεια Δόμησης με το μέγεθος της οικοδομής. Η Έγκριση Δόμησης αναθεωρείται ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία, ή διαγράμματα, που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟ.Μ. Αναθεώρηση της Έγκριση Δόμησης για παράταση της ισχύος της δεν προβλέπεται.

Είναι δυνατόν να εκδοθεί ταυτόχρονα η Έγκριση και η Άδεια Δόμησης για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων, και ισχύει για ένα έτος από την έκδοσή της. Είναι δυνατή η παράλληλη έκδοση έγκρισης και άδειας κατεδάφισης με την έκδοση έγκρισης Άδεια Δόμησης στο ίδιο ακίνητο. Σ' αυτή την περίπτωση η Άδεια Δόμησης εκδίδεται τουλάχιστον είκοσι ημέρες μετά την έκδοση της έγκρισης και άδειας κατεδάφισης. Πρόκειται για μια διάταξη που χρήζει διευκρινίσεως, διότι το πιο πιθανό είναι να είναι δυνατή μόνο η παράλληλη υποβολή της αίτησης για έκδοση έγκρισης και άδειας κατεδάφισης, και Άδεια Δόμησης, όταν δεν έχει προηγηθεί η κατεδάφιση κι αποτυπώνεται το υπάρχον κτίσμα στο τοπογραφικό. Η έγκριση και η Άδεια Δόμησης, ουσιαστικά, έχουν διαφορετικό χρόνο ισχύος (παρ. 1, άρθ. 6 του ν. 4030/11).

#### **4.2.2. Άδεια Δόμησης (άρθ. 4, παρ. 1, ν. 4067/2012)**

Στην **παρ. 1** του άρθ.4 του ν. 4067/2012 καταγράφονται ενδεικτικά οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται Άδεια Δόμησης, ως εξής:

- α. Κατεδάφιση κατασκευών. Στην περίπτωση που κατεδαφίζεται ολόκληρο κτίριο και όχι τμήμα αυτού, δεν απαιτείται να υποβληθεί διάγραμμα δόμησης.
- β. Εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80μ. καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
- γ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.
- δ. Κατασκευή πισίνας.
- ε. Αλλαγή χρήσης σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης, ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους, ή κοινόχρηστους χώρους.

στ. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις με εξαίρεση την περιτοίχιση από λιθοδομή, μέχρι ύψους 1,00μ. ή την περίφραξη από ελαφρύ υλικό.

ζ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

η. Οποιαδήποτε νέα κατασκευή ή και προσθήκη που δεν καταγράφεται στις εργασίες για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης όπως αναλύονται στα υποκεφάλαια 4.2.3 και 4.2.4 της εργασίας.

Αιτία έκδοσης Άδεια Δόμησης αποτελούν και οι ενδεχόμενες αλλαγές στις όψεις του κτιρίου, εφόσον διαφοροποιούν το Διάγραμμα Δόμησης ή τα εγκεκριμένα σχέδια όψεων.

Επισημαίνεται ότι για την έκδοση άδειας κατεδάφισης κατασκευών δεν απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών που πρόκειται να κατεδαφιστούν. Η κατεδάφιση αυθαίρετου τμήματος κτιρίου γίνεται με την υπαγωγή του στις διατάξεις του ν. 4178/2013 για νομιμοποίηση και την πληρωμή του παραβόλου που απαιτείται, η δε νομιμοποίηση συντελείται με την κατεδάφισή του. Για την κατεδάφιση εφαρμόζεται η Υ.Α<sup>48</sup> για την εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων. Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθ. 5 του ν. 4030/2011, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν θεωρούνται από το Αστυνομικό Τμήμα και δεν εκτελούνται πριν να συμπληρωθούν είκοσι ημέρες από την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται από συνοπτική περιγραφή του κτιρίου, το οποίο πρόκειται να κατεδαφιστεί καθώς και φωτογραφίες του.

Στις περιπτώσεις κατεδάφισης ή προσθήκης κι επισκευής κτιρίων, απαιτείται:

- Έγκριση ΣΑ για όλα τα κτίρια προ του 1955 όσο και για τα μεταγενέστερα που βρίσκονται σε προστατευόμενο/παραδοσιακό οικισμό, σε προστατευόμενο-παραδοσιακό τμήμα πόλης, σε ιστορικό τόπο, σε αρχαιολογικό χώρο, σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (ν. 4067/2012, άρθ. 6, παρ. 8).
- Έγκριση του ΥΠΠΟΤ για όσα κτίρια εμπίπτουν στις αρμοδιότητές του κι επίσης για όλα τα κτίρια, που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών (ν. 3028/2002, άρθ. 6, παρ. 1α,β,γ).

Μετά τη χορήγηση της Έγκρισης Δόμησης, ο φάκελος για την έκδοση Άδεια Δόμησης υποβάλλεται μέσα σε 12 μήνες. Η Άδεια Δόμησης επιτρέπει να γίνουν οι οικοδομικές εργασίες που περιγράφονται σε αυτήν και σύμφωνα με τις σχετικές μελέτες που τη συνοδεύουν και απαιτούνται τα εξής δικαιολογητικά:

<sup>48</sup> Απόφ. 36259/1757/ Ε103/10 : «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (ΦΕΚ 1312/Β/ 24-8-2010).

- α. Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων και φύλλο ελέγχου.
- β. Αρχιτεκτονική μελέτη στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μελέτη παθητικής προστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται. Η μελέτη πρέπει να είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα μεγέθη και τα στοιχεία του Τοπογραφικού και του Διαγράμματος δόμησης που συνοδεύουν την Έγκριση Δόμησης, και σύμφωνη με τις εγκρίσεις των αρμόδιων φορέων, καθώς και με τους κτιριοδομικούς ή άλλους κανονισμούς και προδιαγραφές όπως ισχύουν, ανάλογα με το έργο.
- γ. Στατική μελέτη και εδαφοτεχνική όπου απαιτείται.
- δ. Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, υδραυλικών και αποχετεύσεων.
- ε. Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.
- στ. Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.
- ζ. Μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου.
- η. Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης του έργου.
- θ. Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς.
- ι. Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου.
- ια. Συμβολαιογραφική δήλωση των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.
- ιβ. Αιτιολογική έκθεση με βάση την οποία κάθε κτίριο πρέπει να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής τόσο ως μεμονωμένο κτίριο όσο και σε σχέση με το ΟΤ στο οποίο ανήκει.
- ιγ. Έντυπο προϋπολογισμού του έργου αποδεικτικά κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών.
- ιδ. ταυτότητα κτιρίου.
- ιε. Αντίγραφο της εγκεκριμένης έγκρισης δόμησης.

Η έλλειψη της αιτιολογικής έκθεσης αποτελεί στοιχείο για την ακύρωση της άδειας. Με την 3589/90 απόφαση ΣτΕ, κρίθηκε ότι η έκθεση αυτή είναι αναγκαία σε κάθε περίπτωση για να είναι εφικτός ο έλεγχος των ουσιαστικών πολεοδομικών κανόνων και δεν αντικαθίσταται από άλλα στοιχεία που βρίσκονται στο φάκελο (Λεμπέση, 2016).

Για την έκδοση της Άδεια Δόμησης, η ΥΔΟΜ διαπιστώνει την πληρότητα του υποβαλλόμενου φακέλου κι ελέγχει τα αποδεικτικά εισφορών και κρατήσεων των μηχανικών. Η Άδεια Δόμησης εκδίδεται μέσα σε 2 ημέρες από την προσκόμιση των μελετών και των δικαιολογητικών (ν. 4030/11, άρθ. 5, παρ. 2) και ισχύει για 4 έτη από

την έκδοσή της για κτίριο επιφάνειας έως 2000τ.μ. και 6 έτη για κτίρια μεγαλύτερης επιφάνειας (ν. 4030/11, άρθ. 6, παρ. 1).

Η οικοδομική άδεια δεν μπορεί να εκδοθεί στις εξής περιπτώσεις (Λεμπέση, 2016):

1. Σε μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα, με εξαίρεση τα οικόπεδα του άρθρου 25, του ν. 1337/1983, που είναι οικοδομήσιμα, και τα τυφλά οικόπεδα.
2. Σε οικόπεδα που δεν έχουν διανοιγμένο όλο το πρόσωπο σε όλο το πλάτος της εγκεκριμένης οδού, με εξαίρεση περιπτώσεις διαπλάτυνσης υφισταμένων οδών σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα με το ν.δ. του 1923 (βλέπε Εγκ-25/87)<sup>49</sup>.
3. Εάν δεν μπορεί να γίνει νομιμοποίηση ή εξαίρεση όλων των αυθαιρέτων του υπάρχοντος κτιρίου ή αν δεν έχουν αναστολή κατεδάφισης.
4. Σε ρυμοτομούμενο κτίριο για το οποίο επιτρέπονται μόνο επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, όπως εργασίες αποκατάστασης, διαρρύθμισης και αντικατάσταση στέγης. Επίσης, επιτρέπεται η έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης, εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία, χωρίς να έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση.
5. Σε περίπτωση που δεν έχει γίνει διάνοιξη της προβλεπόμενης στοάς (άρθ. 22, ν. 4067/2012). Η απαγόρευση δεν ισχύει για κτίρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα, ή για έργα τέχνης, ή ιστορικά μνημεία, ή για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών, ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων.
6. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας του π.δ. 13.4.1929<sup>50</sup> περί επικινδύνων οικοδομών, πριν ληφθούν τα υποδειχθέντα μέτρα για άρση του κινδύνου.
7. Σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο για ακίνητα που εμπίπτουν στην απόσταση των 100μ. από την ακτογραμμή, εφόσον δεν έχει γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας (άρθ. 8 παρ. 1 ν. 2971/01 & Εγκ. 32/02).

Σε περίπτωση κάθετης ή οριζόντιας συνιδιοκτησίας που έχει συσταθεί με τις διατάξεις του ν.δ. 1024/71<sup>51</sup>, κι έχει εκδοθεί άδεια πριν από την μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν στην επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη, για την έκδοση Άδεια Δόμησης, ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί, το ποσοστό δόμησης και

<sup>49</sup>Εγκ-16777/2577/25/1987: «Οικοδομικές άδειες σε οικόπεδα που βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας»

<sup>50</sup>π.δ. 13.4.1929: «Περί επικινδύνων οικοδομών» (ΦΕΚ-153/Α/22-4-29)

<sup>51</sup>ν.δ. 1024/71: «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων των ανεγερόμενων επί ενιαίου οικοπέδου» (ΦΕΚ 232/Α/15.11.1971).

κάλυψης που του αναλογεί, σύμφωνα με το ΣΔ και την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της Άδεια Δόμησης.

Κατά την έκδοση Άδειας σε συνιδιόκτητα οικόπεδα, με αυθαίρετες κατασκευές, στο Τοπογραφικό Διάγραμμα και στο Διάγραμμα Δόμησης, αποτυπώνονται όλα τα υπάρχοντα κτίσματα στο οικόπεδο, νόμιμα και μη. Αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν στον ιδιοκτήτη που ζητά την έκδοση αδειάς πρέπει να νομιμοποιηθούν, ή να έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης, ή να έχουν υπαχθεί στις διατάξεις των τελευταίων νόμων περί αυθαιρέτων, πριν από την έκδοση της νέας άδειας, ή συγχρόνως με αυτήν. Αν τα αυθαίρετα κτίσματα δεν έχουν δηλωθεί και ανήκουν σε συνιδιοκτήτη που αρνείται τη δήλωσή τους, μπορεί ο ενδιαφερόμενος συνιδιοκτήτης να προβεί σε νομιμοποίηση ή ρύθμισή τους, αναλαμβάνοντας την καταβολή των προστίμων, αλλιώς η υπηρεσία κινείται νομικά για το χαρακτηρισμό του αυθαίρετου, όταν το κτίσμα είναι στατικώς ανεξάρτητο. Σε περίπτωση προσθήκης στατικά εξαρτημένης με υπάρχον αυθαίρετο κτίσμα, πριν την έκδοση Άδεια Δόμησης είναι απαραίτητη η νομιμοποίηση ή η ρύθμισή του, ακόμη κι αν ανήκει σε περισσότερους ιδιοκτήτες.

Σε δηλωθέντα αυθαίρετα επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής, κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος ή η ενίσχυσή τους. Η εκτέλεση των εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση από την αρμόδια ΥΔΟΜ κι εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η έγκριση δεν αυξάνουν το κτίσμα σε όγκο. Η έγκριση χορηγείται με τη διαδικασία έκδοσης άδειας και με έντυπο άδειας.

Σύμφωνα με τις **παρ. 7 και 8**, με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης Άδεια Δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων και με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης Άδεια Δόμησης για την εκτέλεση εργασιών ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων.

Αναθεώρηση της Έγκρισης και της Άδεια Δόμησης απαιτείται μέσα στο χρόνο ισχύος της άδειας, όταν:

- τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη
- μεταβληθούν ριζικά οι λοιπές μελέτες
- απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς

Οι αναθεωρήσεις αποτελούν αυτοτελείς διοικητικές πράξεις οι οποίες αντικαθιστούν την προηγούμενη άδεια, κυρίως όταν τροποποιούνται ουσιώδη στοιχεία της Άδειας και γίνονται σε συνδυασμό με τον τρόπο έκδοσης Αδειών Δόμησης, των όρων δόμησης της περιοχής και των γενικών μεταβατικών διατάξεων. Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας για αύξηση ή αλλαγή των μεγεθών και της χρήσης, η αναθεώρηση γίνεται σύμφωνα με το άρθ. 26 του ν. 2831/2000. Οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά την χορήγηση της αναθεώρησης, αλλά σε περίπτωση αναθεώρησης της Άδεια Δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρούνται το περίγραμμα της οικοδομής, ο ΣΔ και ο ΣΟ δεν επιβάλλεται πρόστιμο. Προϋπόθεση για την αναθεώρηση Άδειας είναι αυτή να μην έχει θεωρηθεί για ηλεκτροδότηση του κτιρίου (Λεμπέση, 2016).

Η Άδεια Δόμησης αναθεωρείται μετά τη λήξη της για την παράταση της ισχύος της ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν ελέγχου που διενεργείται από ελεγκτή δόμησης. Η αναθεώρηση της Άδεια Δόμησης για παράταση ισχύος της χορηγείται:

- α) Για 4 χρόνια από τη λήξη της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο αναθεώρησης, αν δεν έχει περαιωθεί ο φέρων οργανισμός.
- β) Για 4 χρόνια και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν έχει περαιωθεί ο φέρων οργανισμός.
- γ) Για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν έχουν περαιωθεί εκτός από το φέροντα οργανισμό και οι όψεις.

Ενημέρωση της Άδεια Δόμησης γίνεται ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της (ν. 4030/11, άρθ. 6, παρ. 9 & ν. 4067/12, άρθ.29, παρ. 3,) και πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

- Αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη
- Τροποποίηση μελετών που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς
- Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, τον επιτρεπόμενο ΣΔ, και το συντελεστή όγκου εκμετάλλευσης ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι >2%, με μέγιστο το 0,10μ. όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερος του 2% με μέγιστο το 0,20μ. όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.



Εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης άδειας πραγματοποιείται με σχετική νομοθετική διάταξη για ορισμένες κατασκευές όπου αντί της οικοδομικής άδειας απαιτείται η έκδοση κάποιας έγκρισης ή ΚΥΑ.

#### **4.2.3. Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας (άρθ. 4, παρ. 2, ν. 4067/2012)**

Με την **παρ. 2** του άρθ.4 του ΝΟΚ/2012 καθορίζονται συγκεκριμένες εργασίες δόμησης (26 περιπτώσεις) για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης, αλλά Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας (ΕΕΜΚ) η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Η διαδικασία έκδοσης της ΕΕΜΚ, τα απαιτούμενα ειδικά δικαιολογητικά στοιχεία και κάθε σχετικό θέμα καθορίζονται με την Αποφ.55174/13<sup>52</sup>. Οι εργασίες μικρής κλίμακας εκτελούνται σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια<sup>53</sup>.

Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, εφόσον:

- α) Δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις.
- β) Τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα στα οποία εκτελούνται δεν βρίσκονται σε δάσος, σε ρέμα, στον αιγιαλό ή στην παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο, σε περιοχές απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού και παρά του ορίου διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης πλάτους 50% των οριζομένων από την νομοθεσία περί ασφάλειας της υπεραστικής συγκοινωνίας.
- γ) Οι εργασίες δεν εκτελούνται σε τμήμα κτιρίου, που εμπίπτει σε παρόδια στοά, το οποίο έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση της και σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα και ρυμοτομούμενα (Αποφ.55174/13, άρθ. 1,παρ. 1).

Σε ρυμοτομούμενα κτίσματα, επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση εργασιών, μετά την χορήγηση ΕΕΜΚ, οι οποίες αφορούν σε εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εργασίες συντήρησης/επισκευής στεγών, εργασίες εξωτερικών χρωματισμών, ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, ή επισκευής επιχρισμάτων, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν έχει, ή επισκευής όψεων με χρήση ικριωμάτων.

Περαιτέρω, επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας στα αυθαίρετα κτίρια ή τμήματα αυτών, τα οποία έχουν περαιώσει τη διαδικασία με τους ν. 3775/2009<sup>54</sup> και ν. 3843/2010<sup>55</sup>, ή έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011<sup>56</sup> ή

<sup>52</sup> Αποφ.55174/13 : «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας» (ΦΕΚ 2605/Β/15-10-2013).

<sup>53</sup> Βλέπεστο υποκεφάλαιο 4.4. της εργασίας.

<sup>54</sup> ν. 3775/2009: «Κανόνες Τεκμηρίωσης Ενδοομιλικών Συναλλαγών, Κανόνες Υποκεφαλαιοδότησης, Επιχειρήσεων, Διαδικασία Ταχείας Αδειοδότησης κι άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 122/Α/21.7.2009).

του ν. 4178/2013 και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, ή έχει εξοφληθεί το 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθ. 25 του ν. 4178/2013 (Αποφ.55174/13, άρθ. 1,παρ. 2). Σε κτίρια που είναι σε αναστολή με τον ν. 1337/1983, δεν μπορούν να εκτελεστούν εργασίες μικρής κλίμακας, εκτός αν δηλωθούν με τον ν. 4178/2013.

Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας απαιτείται για τις εξής εργασίες :

1. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
2. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται με ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις.
3. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθ. 3 του π.δ. 24/31.5.1985<sup>57</sup> εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Δ/σης Γεωργίας.
4. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικοπέδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Δ/σης της Περιφέρειας. Για τις γεωτρήσεις νερού απαιτείται έγκριση η οποία εκδίδεται από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ή και περιβαλλοντική αδειοδότηση.
5. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003 χωρίς εργασίες αντιστήριξης.
6. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας. Προφανώς η Αποφ. 55174/13 αναφέρεται σε Δημόσιες εκτάσεις (δάση, άλση, αιγιαλούς) για τις οποίες δεν υπάρχουν όροι δόμησης ή χρήσεις γης και για τις οποίες ισχύει η Αποφ.1333/6587/15<sup>58</sup>.
7. Η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 27 του ν. 4067/2012 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων:
  - α. Σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία κατά τον χρόνο κατασκευής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα από τις ισχύουσες διατάξεις ή κατά τον χρόνο ανέγερσή τους

<sup>55</sup>ν. 3843/2010: «Ταυτότητα Κτιρίων, Υπερβάσεις Δόμησης κι αλλαγές χρήσεις, μητροπολιτικές αναπλάσεις κι άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 62/Α/28.4.2010).

<sup>56</sup> ν. 4014/2011: «Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου κι άλλες διατάξεις αρμοδιότητας ΥΠΕΚΑ»

<sup>57</sup> Π.Δ.. 24-5-85 : «Δόμηση εκτός σχεδίου» (ΦΕΚ 270/Δ/31-5-1985).

<sup>58</sup>Αποφ.1333/6587/15 : «Προδιαγραφές Σύνταξης των Μελετών Διαχείρισης Πάρκων και Αλσών (πάρκα, άλση, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου)» (ΦΕΚ2828/Β/23-12-2015).

ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του και η σχετική αλλαγή του έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαιρέτων.

- β. Σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ- EN 81-70.
- γ. Σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Εφόσον\_θίγεται ο ΦΟ απαιτείται έκδοση Άδεια Δόμησης. Οι εντός προδιαγραφών ΕΛΟΤ- EN 81-70 εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου κυμαίνονται από 1,00μ x 1,25μ. ή 1,10μ x 1,40μ ή 2,00μ x 1,40μ. Επισημαίνεται ότι το άρθ. 27 του ΝΟΚ/2012 ισχύει για εντός σχεδίου περιοχές ενώ για τις εκτός σχεδίου περιοχές η ΕΕΜΚ χορηγείται με Απόφαση του ΓΓ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
8. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. Σε ΚΧ για την χορήγηση ΕΕΜΚ για την κοπή δένδρων , εκτός των ειδικών δικαιολογητικών που καθορίζονται με την Αποφ.55174/13,απαιτείται η έγκριση του Δημοτικού Συμβουλίου και του ΣΑ και για πάρκα και άλση η έγκριση του Δασαρχείου. Για κοπή δένδρων εκτός σχεδίου και εκτός ΖΟΕ απαιτείται μόνο η έγκριση του Δασαρχείου. Επίσης κοπή δένδρων επιτρέπεται και σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα.
9. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
10. Τοποθέτηση ικριωμάτων η οποία προφανώς συνδυάζεται και με άλλες εργασίες. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996<sup>59</sup> και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.
11. Τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων, εκτός αν έχουν συμπεριληφθεί στην έκδοση της Άδεια Δόμησης ή εκσκαφών το οποίο είναι και το ενδεδειγμένο. Αν υπάρχει άδεια σε ισχύ γίνεται αναθεώρηση της άδειας, ενώ αν εκδίδεται ΕΕΜΚ θα πρέπει να συνδυάζεται με άλλες εργασίες και να έχει συγκεκριμένο χρόνο ισχύος και μόνο για όσο διαρκούν οι άλλες εργασίες (Λεμπέση, 2016).
12. Εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών/εκροών. Η διάταξη αναφέρεται αποκλειστικά σε εργασίες εκσκαφής καναλιού βάθους μεγαλύτερου των 0,80μ.

<sup>59</sup>ΠΔ 305/1996: «Ελάχιστες προδιαγραφές ασφάλειας και υγείας που πρέπει να εφαρμόζονται στα προσωρινά ή κινητά εργοτάξια σε συμμόρφωση προς την Οδηγία ΕΟΚ-57/92, Αποφ- 57/92 (ΕΟΚ)» (ΦΕΚ 212/Α/28-8-96).

13. Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών αερίου καυσίμου σε πρατήρια καυσίμων.
14. Εξωτερικοί χρωματισμοί, ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, ή επισκευή επιχρισμάτων, ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων, ή/και σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας τους, όπως και για ειδικά κτίρια μετά από έγκριση του ΣΑ.
15. Επένδυση όψεων κι αντικατάσταση υαλοπετασμάτων. Προφανώς η διάταξη αναφέρεται σε όψεις γυάλινων κτιρίων.
16. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους, ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο, ή στην πρασιά ή στο δώμα, ή στους ανοιχτούς εξώστες, ή σε βεράντες ισογείων και ορόφων ενώ για την κατασκευή της σε ειδικά κτίρια απαιτείται η έγκριση του ΣΑ.
17. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού η πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50τ.μ., που εξυπηρετείται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο από ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους. Παράλληλα δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ένα (1,00) μέτρο για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου.
- Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων καθώς και τεχνική έκθεση για την τήρηση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης μετά την υλοποίηση της προβλεπόμενης εγκατάστασης. Σύμφωνα με την παρ. 2α του άρθ. 17 του ΝΟΚ/2012 το 50% της επιφάνειας της πισίνας προσμετράται στη φύτευση.
18. Τοποθέτηση κεραιών, εκτός των περιπτώσεων που τοποθετούνται με ειδική έγκριση ή χωρίς έγκριση και ρυθμίζονται από την πολεοδομική νομοθεσία ενώ η ΥΔΟΜ εξετάζει τις δομικές κατασκευές αυτών. Για την τοποθέτηση εγκαταστάσεων κεραιών ραδιοεπικοινωνίας, κινητής τηλεφωνίας και σχετικών κατασκευών χορηγείται έγκριση από την αρμόδια ΥΔΟΜ ύστερα από έλεγχο των δικαιολογητικών που καθορίζονται με ΥΑ, σύμφωνα με την παρ. 2η του άρθ. 1 του ν. 2801/2000<sup>60</sup>. Η αδειοδότηση κατασκευών κεραιών διέπεται από τις διατάξεις της παρ. 17 του άρθ. 30 του ν. 4070/2012<sup>61</sup> όπως ισχύει

<sup>60</sup> ν. 2801/2000 : «Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 46/Α/3-3-2000).

<sup>61</sup> ν. 4070/2012 : «Ρυθμίσεις Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, Μεταφορών, Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 82/Α/10-4-2012).

μετά την παρ. 13 του άρθ. 60, του ν. 4313/2014<sup>62</sup>. Για τον οικίσκο στέγασης μηχανημάτων των κεραιών κινητής τηλεφωνίας απαιτείται έκδοση Αδειας Δόμησης.

Οι εγκαταστάσεις κατασκευών κεραιών χαμηλής ηλεκτρομαγνητικής περιβαλλοντικής όχλησης (ΕΚΚΧΟ) εξαιρούνται από την διαδικασία αδειοδότησης του άρθ. 1 του ν. 2801/2000, του άρθ. 30 του ν. 4070/2012 όπως ισχύει και από την υποχρέωση οποιασδήποτε έγκρισης ή άδειας από τις αρμόδιες ΥΔΟΜ, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις των παρ. Ζ.1.γ,δ,ε και 2 του άρθ. 3 της Αποφ.27217/505/2013<sup>63</sup> και με την επιφύλαξη της νομοθεσίας για προστατευόμενες περιοχές, αεροδρόμια, παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους (Λεμπέση, 2016).

19. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του ΦΟ του κτιρίου. Στην έννοια της εσωτερικής διαρρύθμισης περιλαμβάνεται η τροποποίηση των εσωτερικών χώρων. Σε ειδικά κτίρια όταν κατά την εκτέλεση εσωτερικών διαρρυθμίσεων τροποποιούνται οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις ή/και η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, απαιτείται Άδεια Δόμησης και δεν χορηγείται ΕΕΜΚ από την αρμόδια ΥΔΟΜ. Για εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων που γίνονται μετά τις 28.7.2011, όταν η άδεια δεν είναι σε ισχύ, απαιτείται πρώτα νομιμοποίηση των εργασιών αυτών με την παρ. 6 του άρθ. 4 του ν. 4067/2012 και κατόπιν ενημέρωση της άδειας ως προς την νομιμοποίηση των εργασιών αυτών (Εγγρ. 18556/16.6.2015)<sup>64</sup>.
20. Η κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και φυτεμένων επιφανειών όπως προβλέπεται στο άρθ. 18<sup>65</sup> του ΝΟΚ/2012. Σε περιοχές οι οποίες χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας αυτών, δεν εκδίδεται ΕΕΜΚ για την κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και επιφανειών αλλά απαιτείται η έκδοση Άδειας Δόμησης.
21. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις και μέχρι 15εκ. Για κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί μετά τις 4.7.1979 απαιτείται Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του κτιρίου από Ενεργειακό Επιθεωρητή, σύμφωνα με το άρθ. 15

<sup>62</sup>ν. 4313/2014 :«Ρυθμίσεις Θεμάτων Μεταφορών ,Τηλεπικοινωνιών και Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις» ΦΕΚ 261/Α/17-12-2014).

<sup>63</sup> Αποφ. 27217/505/2013: «Εγκαταστάσεις Κατασκευών Κεραιών Χαμηλής Ηλεκτρομαγνητικής Περιβαλλοντικής Όχλησης, εξαιρούμενες από την αδειοδότηση σύμφωνα με την παρ.23 του άρθ.30 του ν. 4070/2012».

<sup>64</sup> Εγγρ.18556/16-6-2015 (ΔΑΟΚΑ) : «Σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 9 του άρθ.6 του ν. 4030/2011 σε οικοδομικές άδειες που δεν είναι σε ισχύ)».

<sup>65</sup> Γίνεται αναφορά στο υποκεφάλαιο 5.2

του Κανονισμού<sup>66</sup> Ενεργειακή Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), από το οποίο προκύπτει η αναγκαιότητα της τοποθέτησης θερμομόνωσης.

22. Συντήρηση κι επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων.
23. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (όπως συρματόπλεγμα) σε οικοπέδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές. Επιπλέον, επιτρέπεται η οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου. Για όλα τα ανωτέρω πρέπει να προηγείται έγκριση Αρχαιολογίας και Δασαρχείου. Ειδικά για γήπεδα, στα οποία προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης λαθρομεταναστών, δεν απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ακόμη κι αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ (ΥΑ 18908/2012<sup>67</sup>, άρθ. 1).
24. Για την κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθ. 6 του π.δ. 24/31.5.85 με επιφάνεια μέχρι δέκα πέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του, και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, μία φορά για κάθε γήπεδο και μετά από έγκριση της αρμοδίας Δ/σης Γεωργίας. Η διάταξη εφαρμόζεται μόνο σε άρτια γήπεδα κι επιτρέπεται η κατασκευή της αποθήκης και στην περίπτωση που το γήπεδο είναι πλήρως κτισμένο με κατοικία, εφόσον δεν εμπίπτει στην διάταξη της παρ. 1 του άρθ. 2 του π.δ. 24/31.5.85, σύμφωνα με την οποία για την κατασκευή αγροτικών αποθηκών, υπάρχει δυνατότητα παρέκκλισης ως προς την αρτιότητα του γηπέδου (Λεμπέση, 2016).
25. Για την κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών, όταν αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του ΦΟ ανεξάρτητων ιδιοκτησιών. Από την διατύπωση της διάταξης προκύπτει ότι, όταν επηρεάζεται η στατική επάρκεια, ή όταν πρόκειται για οριζόντιες συνιδιοκτησίες απαιτείται έκδοση άδειας (Λεμπέση, 2016).
26. Αντικατάσταση στέγης, στις ίδιες διαστάσεις χωρίς μεταβολή στον όγκο και χωρίς αύξηση στο τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης.
27. Τοποθέτηση ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων (Φ/Σ). Τα απαραίτητα δικαιολογητικά για τις περιπτώσεις που απαιτείται ΕΕΜΚ και οι προϋποθέσεις για όλες τις περιπτώσεις Φ/Σ ανάλογα με την ισχύ τους και το πού τοποθετούνται (εντός σχεδίου, ή οικισμών, ή εκτός σχεδίου, ή παραδοσιακούς οικισμούς, ή επί αδόμητων οικοπέδων, ή επί

<sup>66</sup> Αποφ. Δ6/Β/5825/30-3-2010 : «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (ΦΕΚ 407/Β/9-4-2010).

<sup>67</sup> Αποφ.18908/2012 : «Τροποποίηση της υπ' αριθ. 5219/3-2-2004 Απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων « Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης Άδεια Δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά» (ΦΕΚ 114/Δ/2004).

ακαλύπτων των κτιρίων, ή επί των δωματίων και στεγών των κτιρίων), καθορίζονται από τις Αποφ.36720/10<sup>68</sup>για εντός σχεδίου περιοχές και οικισμούς και Αποφ.40158/2010<sup>69</sup>για εκτός σχεδίου περιοχές. Οι αναφερόμενες αποφάσεις τροποποιήθηκαν με την Αποφ.9154/2011<sup>70</sup>. Εργασίες από σκυρόδεμα που συνοδεύουν την τοποθέτηση ηλιακών και (Φ/Σ), όπως θεμελιώσεις των βάσεων στήριξής τους, απαιτούν έκδοση Άδεια Δόμησης. Επίσης, δεν δικαιολογείται η τοποθέτησή τους σε αδόμητα οικοπέδα καθώς αποτελούν κατασκευές που χρησιμοποιούνται για την λειτουργικότητα των κτιρίων.

28. Λειτουργική συνένωση<sup>71</sup> χώρων της παρ. 10 του άρθ. 10 του ΚΚ και της παρ. 5 του άρθ. 23 του ν. 4067/2012.
29. Για την εκτέλεση εικαστικών παρεμβάσεων στις όψεις των κτιρίων. Εφόσον είναι μη εμπορικού χαρακτήρα μπορεί να γίνουν σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2Γ του άρθ. 4 της Αποφ.52138/2003<sup>72</sup> χωρίς να είναι απαραίτητο να εντάσσονται σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα του ΥΠΕΚΑ. Εκδίδεται ΕΕΜΚ (εφόσον χρησιμοποιούνται ικριώματα) με έγκριση του ΣΑ και την συναίνεση των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Όταν εντάσσονται σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα του ΥΠΕΚΑ ισχύει η παρ. 2γ του άρθ. 2 της Αποφ.55174/2013, (Λεμπέση, 2016).
30. Για εγκατάσταση Κέντρων Υποδοχής και Ταυτοποίησης ανοιχτών Δομών Προσωρινής Υποδοχής και Προσωρινής Φιλοξενίας επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτιρίων κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης και η εκτέλεση των αναγκαίων εσωτερικών μετασκευών, σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, σε γήπεδα του Δημοσίου ή ιδιωτικών μισθωμένων ακινήτων τουλάχιστον 4.000τ.μ. με ΕΕΜΚ ή αντ' αυτής με ΚΥΑ για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση (ν. 4375/2016<sup>73</sup>, άρθ. 16, παρ.2, 3, 4, 5, 6) (Λεμπέση, 2016).

Οι τελευταίες τέσσερις περιπτώσεις (27, 28, 29, 30) εργασιών μικρής κλίμακας ορίζονται με ειδικότερες διατάξεις ή κανονιστικές πράξεις, ωστόσο προβλέπεται η δυνατότητα να εκδοθεί ΥΑ με την οποία θα καθοριστούν κι άλλες εργασίες που να εμπίπτουν στην διαδικασία ΕΕΜΚ.

<sup>68</sup> Αποφ.36720/10: «Έγκριση ειδικών όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών και ηλιακών συστημάτων επί κτισμάτων και ακαλύπτων χώρων αυτών» (ΦΕΚ 376/ΑΑΠ/6-9-2010).

<sup>69</sup> Αποφ.40158/2010 : «Έγκριση ειδικών όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων (Φ/Σ) και ηλιακών συστημάτων σε γήπεδα και κτίρια σε εκτός σχεδίου περιοχές»(ΦΕΚ 1556/Β/22-9-2010).

<sup>70</sup> Αποφ.9154/2011: «Τροποποιήσεις ειδικών όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών και ηλιακών συστημάτων σε γήπεδα, οικοπέδα και κτίρια»( ΦΕΚ 583/Β/14-4-2011).

<sup>71</sup> Βλέπε στο υποκεφάλαιο 4.4.

<sup>72</sup> Αποφ. 52138/2003 : «Καθορισμός όρων, προϋποθέσεων, προδιαγραφών και διαδικασίας τοποθέτησης ειδικά διαμορφωμένων πλαισίων, για την προβολή υπαίθριας εμπορικής διαφήμισης, κατά τις διατάξεις του ν. 2946/2001(ΦΕΚ 224/Α/8-10-2001)» (ΦΕΚ 1788/Β/2-12-2003)

<sup>73</sup> ν. 4375/2016 : «Οργάνωση και λειτουργία Ασύλου ,Αρχής Προσφυγών, Υπηρεσίας Υποδοχής και Ταυτοποίησης σύσταση Γενικής Γραμματείας Υποδοχής ,προσαρμογή της Ελληνικής Νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2013/32/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου .....και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 51/Α/3-4-2016).

Η Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας επέχει θέση Άδεια Δόμησης και χορηγείται από την ΥΔΟΜ εφόσον υποβληθούν τα εξής δικαιολογητικά (άρθ. 1 ,παρ. 3, Αποφ. 55174/2013 :

α) Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του, τα στοιχεία του ακινήτου, οι εργασίες για τις οποίες αιτείται την ΕΕΜΚ καθώς και τα συνημμένα στοιχεία σύμφωνα με το υπόδειγμα του άρθ. 4 της Αποφ.55174/2013.

β) Εγκρίσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων (ΥΠΠΟ, αρχαιολογίας, δασαρχείου, ΣΑ κ.λπ.) όπου απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις κατά περίπτωση.

γ) Τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία περιγράφεται το οικόπεδο ή το γήπεδο, το κτίσμα καθώς και αναλυτικά οι εργασίες που θα εκτελεστούν σ' αυτά. Συνοδεύεται από σχέδια ή σκαριφήματα εφόσον απαιτούνται για την επαρκή τεκμηρίωσή της.

δ) Βεβαίωση δήλωσης κτηματολογίου, ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Όταν δεν είναι δυνατή η έκδοση αυτών των στοιχείων του κτηματολογίου τότε υποβάλλεται αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος της ΟΑ ή της Άδεια Δόμησης εφόσον υπάρχει, ή της διαδικασίας εξαίρεσης, ή αναστολής της κατεδάφισης κατά τις κείμενες διατάξεις, ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία.

ε) Αντίγραφο της ΟΑ ή της Άδεια Δόμησης (αν υπάρχει) του κτιρίου ή των κτιρίων που υπάρχουν στο γήπεδο ή οικόπεδο και φωτογραφίες του ακινήτου.

στ) Τα κατά περίπτωση ειδικά δικαιολογητικά στοιχεία όπως αναφέρονται στο άρθ. 2 της Αποφ.55174/2013.

ζ) Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών οι οποίες έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση, ή τακτοποίησης, ή ρύθμισης αυθαιρέτων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαίρεσης, ή περαίωσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη, ή την αρμόδια ΥΔΟΜ, ή βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ, ή βεβαίωση εξόφλησης του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ ανάλογα με τις διατάξεις του νόμου στον οποίο έχουν υπαχθεί.

η) Δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε ΚΧ (ακάλυπτοι χώρου οικοπέδου/γηπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (ΦΟ, όψεις, δώμα, στέγη κ.λπ.).

Επισημαίνεται ότι εφόσον θίγονται δικαιώματα συνιδιοκτησίας για την εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας η σχετική συναίνεση εξασφαλίζεται με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθ. 3 της Αποφ.55174/2013 για τις περιπτώσεις υπαγωγής (άρθ. 11, ν. 4178/2013) για τις οποίες δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, σε ήδη αποπερατωμένα αυθαίρετα κτίρια και μετά την υπαγωγή στις



διατάξεις του ν. 4178/2013 δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, εκτός αν υπάρχει ειδική πρόβλεψη στον κανονισμό της πολυκατοικίας.

Στην περίπτωση αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών με τμήματα αποκλειστικής χρήσης, εφόσον πρόκειται για αυτοτελή κτίρια δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του ακινήτου, εκτός αν υπάρχει ειδική πρόβλεψη στον κανονισμό ιδιοκτησίας. Αν οι εργασίες εκτελούνται στις όψεις οριζοντίων ιδιοκτησιών, απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών κατά τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφокτησίας (Αποφ.55174/2013, άρθ. 3, παρ. 6). Ωστόσο, η έλλειψη συναίνεσης των συνιδιοκτητών, όπου απαιτείται, έχει σαν αποτέλεσμα να προκύπτουν ζητήματα που επιλύονται δικαστικά.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες από τις διατάξεις της Αποφ.55174/2013 προβλέπεται η υποχρέωση υποβολής σχεδίων (κατόψεις, τομές, όψεις) ή μελετών στατικής επάρκειας, οι μελετητές μηχανικοί ευθύνονται για την εκπόνηση των επί μέρους μελετών.

Σύμφωνα με το άρθ. 3 της Αποφ.55174/2013 για την ΕΕΜΚ ισχύουν τα εξής:

Α. Για την χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας εξετάζεται κι ελέγχεται το περιεχόμενο, η πληρότητα της αίτησης/δήλωσης του ενδιαφερομένου και τα επισυναπτόμενα δικαιολογητικά, από αρμόδιο εξουσιοδοτημένο υπάλληλο της ΥΔΟΜ ο οποίος χορηγεί τη ΕΕΜΚ εντός προθεσμίας δύο (2) ημερών, σε τέσσερα (4) αντίγραφα εκ των οποίων το ένα αποστέλλεται στο οικείο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων/Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (ΙΚΑΕΤΑΜ). Ο έλεγχος δεν αφορά σε στοιχεία αρτιότητας των οικοπέδων ή των γηπέδων ή στοιχεία νομιμότητας των κτιρίων τα οποία υποχρεωτικά δηλώνονται στην αίτηση με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού. Στοιχεία φορολογικών και άλλων κρατήσεων δεν κατατίθενται ως συνημμένα και δεν αποτελούν αντικείμενο ελέγχου πληρότητας.

Β. Με την ίδια αίτηση δύναται να εκτελεστούν περισσότερες από μία εργασίες με την προϋπόθεση να κατατεθούν συνημμένα στην αίτηση όλα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για καθεμία από τις αιτούμενες εργασίες.

Γ. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί για το ακίνητο ΟΑ ή Άδεια Δόμησης η οποία είναι σε ισχύ και δεν έχει ολοκληρωθεί δεν απαιτείται ΕΕΜΚ, αλλά ενημέρωση ή αναθεώρηση της ισχύουσας άδειας.

Δ. Η διάρκεια ισχύος της ΕΕΜΚ είναι δώδεκα (12) μήνες και σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης των εργασιών της έγκρισης, η διάρκεια της ισχύος της δύναται να παραταθεί μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη κι αιτιολογημένη έκθεση ιδιώτη

μηχανικού, για έξι (6) μήνες ακόμη και δεν προβλέπεται αναθεώρησή της για επιπλέον εργασίες. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση τοποθέτησης Φ/Σ άνω των 100 KW στην οποία η διάρκεια ισχύος της είναι δεκαέξι (16) μήνες με δυνατότητα παράτασης οκτώ (8) μήνες. (Αποφ.55174/2013, άρθ. 3, παρ. 4)

Τέλος ευνοϊκή ρύθμιση εισάγεται με την παρ. 6 του άρθ. 4 του ΝΟΚ/2012 με την οποία είναι δυνατή η νομιμοποίηση των εργασιών για τις οποίες απαιτείται ΕΕΜΚ εκ των υστέρων (ν. 4067/2012, άρθ. 4, παρ. 6).

Συνοπτικά οι εργασίες για την εκτέλεση των οποίων απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, καταγράφονται υπερπλήρως σε τριάντα (30) περιπτώσεις, στην **παρ. 2** του αρ. 4 του ν. 4067/2012 όπως αυτό αντικαταστάθηκε εξ ολοκλήρου με την παρ. 1 του άρθ. 48 του ν. 4178/2013 και τροποποιήθηκε με τον ν. 4258/2014 οι οποίες αποτελούν εξαιρέσεις από την υποχρέωση έκδοσης Άδεια Δόμησης. Με τον ν. 4178/2013 προστέθηκαν δεκαεπτά (17) νέες περιπτώσεις εργασιών για τις οποίες επαρκεί η ΕΕΜΚ προκειμένου να διευκρινιστούν τυχόν ασάφειες και για κάθε μία από αυτές τις περιπτώσεις εργασιών, όπως ορίστηκαν με το νέο άρθ. 4 του ΝΟΚ/2012, καθορίστηκαν κατά περίπτωση τα ειδικά απαιτούμενα δικαιολογητικά με την ΥΑ 55174/2013 τα οποία και κρίνονται υπεραρκετά. Με την **παρ. 2** εισάγονται αρκετές ευνοϊκές ρυθμίσεις για εργασίες χωρίς την έκδοση άδειας όπως η κατασκευή ανελκυστήρα που απαιτείται για την μετακίνηση ατόμων με αναπηρία κ.λπ. Σε σχέση με τον ΓΟΚ/1985 κι όπως προκύπτει από την Αποφ.5219/2004<sup>74</sup>, με τον ΝΟΚ/2012 οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται ΕΕΜΚ είναι περισσότερες.

#### **4.2.4. Έγγραφη Ενημέρωση προ «48 ωρών» (άρθ. 4, παρ. 3, ν. 4067/2012)**

Στην **παρ. 3** του άρθ. 4 του ΝΟΚ/2012 καταγράφονται συγκεκριμένες εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή ΕΕΜΚ. Οι εργασίες αυτές υπάγονται στην διαδικασία της προ «48 ωρών» έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ η οποία γνωστοποιείται από τον ενδιαφερόμενο στο οικείο Αστυνομικό Τμήμα (ΑΤ) και αφορούν μόνο νομίμως υφιστάμενα κτίρια και είναι :

α) Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τα δομικά στοιχεία/φέρουσα κατασκευή του κτιρίου. Στις εργασίες αυτές συμπεριλαμβάνονται και οι κατασκευές που απαιτούνται για την μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, εκτός της κατασκευής ανελκυστήρα που

<sup>74</sup> Αποφ.5219/2004 : «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης Άδεια Δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά» (ΦΕΚ 114/Δ/17-2-2004).

χρησιμοποιείται από τα άτομα αυτά και για την οποία απαιτείται ΕΕΜΚ. Η έννοια της διασκευής περιλαμβάνει την τροποποίηση της εσωτερικής διακόσμησης και μικρές τροποποιήσεις ενός χώρου όπως η αλλαγή εξοπλισμού κουζίνας, η διεύρυνση εσωτερικών ανοιγμάτων κι η μεμονωμένη καθαίρεση τοίχων ενώ η κατασκευή νέων τοίχων εμπίπτει στην έννοια της διαρρύθμισης οπότε και απαιτείται ΕΕΜΚ (Λεμπέση, 2016).

β) Εξωτερικοί χρωματισμοί, ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, ή επισκευή επιχρισμάτων, ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ) Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων κι επενδύσεων τοίχων ή οροφών.

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

ε) Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα. Θα πρέπει να γίνεται με τα ίδια υλικά κι εφόσον αλλάζει το χρώμα θα πρέπει να επέρχεται αλλαγή για το σύνολο του κτιρίου.

στ) Συντήρηση, επισκευή στεγών ή δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

ζ) Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80μ. από το φυσικό έδαφος. Στις διαμορφώσεις αυτές περιλαμβάνονται τοιχία από σκυρόδεμα και λιθοδομή. Δεν περιλαμβάνεται η επίστρωση του εδάφους.

η) Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, εγκατάσταση συστημάτων ΣΗΘΥΑ.

θ) Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων.

ι) Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης, ή θερμομόνωση στεγών, ή τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων, ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων, ή τοποθέτηση/αντικατάσταση καμινάδων στις όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον». Οι εργασίες για την εκτέλεση των οποίων είναι απαραίτητη η χρήση ικριωμάτων δεν δύναται να ενταχθούν στο ανωτέρω πρόγραμμα και στην περίπτωση αυτή απαιτείται: α) έκδοση ΕΕΜΚ β) δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου γ) κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996.

Με ΥΑ μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω κι άλλες περιπτώσεις όπου δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης, αλλά ΕΕΜΚ ή προ «48 ωρών» έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ. Έως σήμερα δεν έχει εκδοθεί απόφαση, αλλά με νομοθετική ρύθμιση προστέθηκε στις ανωτέρω περιπτώσεις η κατασκευή μικρών, οικιακής χρήσης θερμοκηπίων, εντός ορίων οικισμού κάτω των 2,000 κατοίκων και με προϋποθέσεις (ως προ το ύψος, το εμβαδόν και των υλικών του σκελετού του

θερμοκηπίου) για την εκτέλεση της οποίας απαιτείται η προ '48 ωρών' έγγραφη ενημέρωση (ν. 4315/2014, άρθ. 10, παρ. 13).

Με το έντυπο της έγγραφης ενημέρωσης υπόδειγμα του οποίου κοινοποιείται με την Εγκ.4/2013<sup>75</sup> συνυποβάλλονται προς την ΥΔΟΜ από τον κύριο του έργου: α) οι τυχόν απαιτούμενες εγκρίσεις άλλων φορέων κατά περίπτωση (ΣΑ, Αρχαιολογική Υπηρεσία, Δασαρχείο κ.λπ.) ειδικά για διατηρητέα κτίρια, για κτίρια ευρισκόμενα εντός παραδοσιακών οικισμών, για ειδικά κτίρια κ.λπ. και β) η συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής, εφόσον οι κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός κ.λπ.). Στο έντυπο της έγγραφης ενημέρωσης, συμπληρώνονται από τον κύριο του έργου με ατομική του ευθύνη για την αλήθεια των στοιχείων ο τίτλος εργασίας ή εργασιών που αιτείται, η θέση του έργου, τα στοιχεία του και το ποσοστό δικαιώματος επί του κτιρίου σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, τα στοιχεία νομιμότητας του υφιστάμενου κτιρίου που πρόκειται να εκτελεστούν οι εργασίες (π.χ. Άδεια Δόμησης, ν. 3843/2010, ν. 4178/2013 κ.λπ.) κι αν το κτίριο είναι εντός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών ή εκτός σχεδίου. Με βάση το έντυπο ο έλεγχος νομιμότητας δεν αποτελεί αντικείμενο ελέγχου της ΥΔΟΜ.

Όπως προκύπτει από το έντυπο/υπεύθυνη δήλωση εργασίες με την διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης επιτρέπονται σε περιοχές εντός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμών όταν το κτίριο, ή το τμήμα του, που πρόκειται να εκτελεστούν δεν έχει μη διανοιγμένη παρόδια στοά και δεν είναι στατικά επικίνδυνο. Για κτίριο σε εκτός σχεδίου περιοχές θα πρέπει να μη βρίσκεται σε δάσος, σε αναδασωτέα έκταση, σε ρέμα, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο στον οποίον απαγορεύεται η δόμηση ή σε περιοχή απολύτου προστασίας.

Η εκτέλεση εργασιών με την διαδικασία της προ «48 ωρών» έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ αφορά κυρίως εργασίες επισκευής σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ή νομίμως υφιστάμενες αυτοτελείς οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες κι αρχίζουν 48 ώρες μετά την έγγραφη ενημέρωση της ΥΔΟΜ και την γνωστοποίηση αυτής στο ΑΤ.

Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει την διαδικασία με βάση τις διατάξεις των ν. 3775/2009, ν. 3843/2010 και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων περί αυθαιρέτων (ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013) και έχει

<sup>75</sup> Εγκ.66931/4/2013 (ΔΟΚΚ) Εγκ-4/13: «ν. 4178/2013 Αντιμετώπιση της αυθαίρετης Δόμησης-Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο κι άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174/Α/3.12.2013).

περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη ή εκτέλεση εργασιών, όπως αναφέρθηκαν ανωτέρω, με την διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ (ν. 4178/2013, άρθ. 25, παρ. 5). Όταν οι εργασίες επισκευής γίνονται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν εξετάζονται τυχόν αυθαίρετα των συνιδιοκτητών (ν.4178/2013, άρθ. 25, παρ. 1&2) ελέγχεται η νομιμότητα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, όπως προκύπτει και από το έντυπο της έγγραφης ενημέρωσης, και όχι η νομιμότητα ολοκλήρου του κτιρίου.

Ο χρόνος ισχύος για την αποπεράτωση των εργασιών της προ «48 ωρών» έγγραφης ενημέρωσης της ΥΔΟΜ δεν ορίζεται στην παρ. 3, του άρθ. 4 του ν. 4067/2012 και θεωρείται παράλειψη του νομοθέτη, ωστόσο, εύλογος χρόνος ισχύος θεωρούνται οι δύο (2) μήνες όπως ισχύει και η υπεύθυνη δήλωση (Λεμπέση, 2016). Εργασίες που έχουν εκτελεστεί μετά τις 04-07-2012 ημερομηνία ισχύος του ΝΟΚ/2012 χωρίς την απαιτούμενη προ «48 ωρών» έγγραφη ενημέρωση, θεωρούνται αυθαίρετες και νομιμοποιούνται με την έκδοση ΕΕΜΚ, κατόπιν τεχνικής έκθεσης μηχανικού.

Με τον ΓΟΚ/1985 για τις εργασίες των ανωτέρω περιπτώσεων που απαιτείται προ «48 ωρών» έγγραφη ενημέρωση, απαιτούνταν ΕΕΜΚ εκτός των περιπτώσεων α, γ, και δ που εξαιρούνταν από την υποχρέωση έκδοσης άδειας (Αποφ.5219/2004)<sup>76</sup>.

Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή ΕΕΜΚ ή προ «48 ωρών» έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ για εργασίες που αφορούν εσωτερικούς χρωματισμούς, μικρές επισκευές ανοιγμάτων (θυρών, παραθύρων), μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, ιδίως μεμονωμένης επισκευής μικρού τμήματος υδρορροής, επισκευής διακοσμητικών στοιχείων κ.α. (άρθ. 4, παρ. 1 ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 20, παρ. 4 του ν. 4258/2014) .

Σύμφωνα με τη Λεμπέση θα έπρεπε να έχουν συμπεριληφθεί κι άλλες εργασίες όπως π.χ. αυτές για την αντικατάσταση υαλοπινάκων για τις οποίες απαιτείται προ «48 ωρών» έγγραφη ενημέρωση, εφόσον είναι δύσκολο έως αδύνατον να πρέπει να περιμένει κάποιος 48 ώρες για να το αντικαταστήσει (Λεμπέση, 2016).

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι κατισχύουν των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης που έχουν θεσπιστεί με τις ΥΑ ή τα π.δ. χαρακτηρισμού κτιρίων ή συνόλων κτιρίων ως διατηρητέα και χαρακτηρισμού

---

<sup>76</sup> Αποφ. 5219/2004 : «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης Άδεια Δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά» (ΦΕΚ 114/Δ/17-2-2004).

οικισμών ως παραδοσιακών ή ζωνών προστασίας αυτών κ.λπ. Σύμφωνα με τα προαναφεθέντα, καθορίζεται και η διαδικασία έγκρισης οποιασδήποτε εργασίας σ' αυτά (όπως έγκριση του ΣΑ) ανεξαρτήτως του είδους της τελικής εγκριτικής πράξης για την εκτέλεση του έργου (Εγγρ.29418/2012<sup>77</sup> της Γενικής Δ/σης Πολεοδομίας ΥΠΕΚΑ ).

#### **4.2.5. Εργασίες που εκτελούνται χωρίς Άδεια Δόμησης (άρθ.4,παρ.4,ν. 4067/2012)**

Με την **παρ. 4** καθορίζονται οι εργασίες που εκτελούνται χωρίς Άδεια Δόμησης σύμφωνα με τους όρους που θέτει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης κι ύστερα από δήλωση ανάληψης/επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό που γνωστοποιείται στο οικείο Αστυνομικό Τμήμα (ΑΤ) και αφορούν :

- α) την κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του π.δ./13-4-29<sup>78</sup>, εκτός των διατηρητέων κατασκευών.
- β) την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια ΥΔΟΜ σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στο εδάφιο δεν υπάγονται εργασίες αποκατάστασης των επικινδύνων οικοδομών.
- γ) την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί «οριστικά αυθαίρετες» κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Η περίπτωση (γ) αφορά σε εργασίες για την κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής ή την αποκατάσταση της νομιμότητας (άρση αυθαιρεσίας) σε οικοδομή, σύμφωνα με τις υποδείξεις της ΥΔΟΜ και δεν μπορεί να περιλαμβάνει εργασίες σε στατικά εξαρτημένες αυθαίρετες προσθήκες.

«Οριστικά αυθαίρετες» και κατεδαφιστέες θεωρούνται οι κατασκευές για τις οποίες έχει συνταχθεί έκθεση αυθαιρέτου από την αρμόδια ΥΔΟΜ, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και η έκθεση αυτή έχει οριστικοποιηθεί επειδή έχει υποβληθεί αίτηση από τον ιδιοκτήτη με την οποία αποδέχεται την έκθεση αυθαιρέτου της ΥΔΟΜ (ή το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης) ή δεν έχει ασκηθεί ένσταση/προσφυγή, εντός τριάντα ημερών, προς το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) ή έχει εκδοθεί απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ με την οποία απορρίπτεται η ένσταση/προσφυγή. Τυχόν προσφυγή σε αρμόδιο Δικαστήριο δεν διακόπτει την ισχύ της έκθεσης εκτός αν έχει εκδοθεί σχετική απόφαση αναστολής. (Λεμπέση, 2016).

<sup>77</sup> Εγγρ.29418/2012: «Διευκρινήσεις σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.3, άρθ.4 του ν.4067/2012 σε διατηρητέα κτίρια»

<sup>78</sup> ΠΔ/13-4-29 : «Περί επικινδύνων κατασκευών» (ΦΕΚ 153/Α/22-4-29).

Στην έννοια των κατασκευών που έχουν κριθεί «οριστικά αυθαίρετες» και κατεδαφιστέες, συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές κι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθ. 1 του ν. 4178/2013 (εγκ.66931/4/13, παρ. Β.2 ).

Στις ανωτέρω εργασίες που εκτελούνται σε ετοιμόρροπα, επικίνδυνα και κατεδαφιστέα κτίρια χωρίς Άδεια Δόμησης και καθ' υπόδειξη της αρμόδιας ΥΔΟΜ, με την παρ. 4, του άρθ. 4, της Αποφ.63234/2012, προστίθενται και οι εργασίες που αφορούν την κατασκευή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων (άρθ. 2, παρ. 1α, ν. 4056/2012<sup>79</sup>).

Για την εκτέλεση των εργασιών, απαιτείται αίτηση προς την ΥΔΟΜ η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, ορισμό επιβλέποντος μηχανικού και την υποβολή του Στοιχείου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΣΔΑ) από τον διαχειριστή ΑΕΚΚ. Οι εργασίες ξεκινούν αμέσως μετά την ενημέρωση του ΑΤ, η οποία σύμφωνα με την παρ. 4, του άρθ. 4, της Αποφ.63234/2012 γίνεται από τον ιδιοκτήτη με υποβολή αίτησης/γνωστοποίησης η οποία συνοδεύεται από σχετική εντολή της ΥΔΟΜ και την δήλωση ανάληψης/επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό. Η ίδια διαδικασία γνωστοποίησης γίνεται και προς την ΥΔΟΜ προς ενημέρωση της εμπρόθεσμης υλοποίησης των υποδείξεων/εντολών της από το οικείο ΑΤ.

Με την **παρ. 5**, αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

- α) χωρίς οικοδομική άδεια, ή Άδεια Δόμησης, ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο
- β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της Άδειας Δόμησης
- γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε
- δ) κατά παράβαση γενικών, ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται.

Οι παραπάνω προϋποθέσεις α, β, γ, της παρ. 5 συνιστούν τυπική παρανομία της κατασκευής που δικαιολογεί τον χαρακτηρισμό της ως αυθαίρετη, ενώ η παράβαση της περίπτωσης δ, αποτελεί ουσιαστική παράλειψη.

Σύμφωνα με την **παρ. 6** αυθαίρετη κατασκευή που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της Άδειας

<sup>79</sup> ν. 4056/2012: «Ρυθμίσεις για την κτηνοτροφία και τις κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις κι άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 52/Α/12.3.2012).

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

Αυθαίρετη χαρακτηρίζεται και κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματός αυτού όταν είναι κατά παράβαση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, ή δεν έχει εκδοθεί η τυχόν απαιτούμενη άδεια, ή δεν έχει γίνει ενημέρωση της Ταυτότητας του κτιρίου, ή δεν έχει διασφαλιστεί η προσβασιμότητα των ΑμεΑ εφόσον αυτή απαιτείται για τη νέα χρήση.

#### **4.3. Άδεια Δόμησης και αλλαγή χρήσης κτιρίων**

Ο καθορισμός της «χρήσης ενός κτιρίου ή κατασκευής» αποτελεί περιεχόμενο της οικοδομικής άδειας, αλλά δεν πρέπει να συγχέεται με τον όρο 'χρήση γης μιας περιοχής', η οποία επιτρέπει, ή όχι, τη χρήση του κτιρίου.

Με το **άρθ. 5** του ΝΟΚ/2012, ρυθμίζονται οι απαιτήσεις και οι προϋποθέσεις για την αλλαγή χρήσης των κτιρίων, γίνεται αναφορά στις περιπτώσεις που απαιτείται, ή όχι, η έκδοση Άδειας Δόμησης και τότε είναι αυθαίρετη η αλλαγή χρήσης. Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Με την **παρ.1** του άρθρου, επιτρέπεται η μεταβολή της χρήσης του κτιρίου, ή μέρους του, μόνον, αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Στην περίπτωση, που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο όσον αφορά το διάγραμμα δόμησης, τα στατικά φορτία, τις τεχνικές ή μηχανολογικές εγκαταστάσεις, ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους, τότε απαιτείται Άδεια Δόμησης κι ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Διαφορετικά, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Επισημαίνεται ότι, όταν στην οικοδομική άδεια αναγράφεται η χρήση «κατάστημα», η χρήση αφορά τις εμπορικές επιχειρήσεις, ενώ οι λοιπές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος δε θεωρούνται καταστήματα, λόγω διαφορετικών προϋποθέσεων κατά την έκδοση άδειας. Τα εμπορικά καταστήματα και αυτά του υγειονομικού ενδιαφέροντος αποτελούν ξεχωριστές κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με το άρθ. 1, παρ. Β του π.δ. 23.2/6.3.87<sup>80</sup> και τις διατάξεις του ΚΚ. Επομένως απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης ενός εμπορικού καταστήματος σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (π.χ. εστιατόριο, αναψυκτήριο κ.α.) (Αποφ.63234/12, άρθρο 5, παρ.2),

<sup>80</sup> ΠΔ 23.2.87: «Κατηγορίες και περιεχόμενα χρήσεων γης» (166/Δ/6.3.1987)



εφόσον για τη λειτουργία του απαιτούνται νέες κατασκευές ή εγκαταστάσεις ή θέσεις στάθμευσης.

Η **παρ.2**, αναφέρεται στην περίπτωση που δεν απαιτείται έκδοση Άδεια Δόμησης για την αλλαγή χρήσης. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να αλλάξουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές στα στοιχεία που αναφέρθηκαν στην παρ. 1. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ενημέρωση της ταυτότητας κτιρίου και δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης. Μέχρι την έκδοση του π.δ.. για την ταυτότητα του κτιρίου, γίνεται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ή Άδεια Δόμησης για τυχόν τροποποιήσεις μελετών.

Με βάση τα όσα αναφέρθηκαν προκύπτει ότι δεν απαιτείται άδεια για αλλαγή χρήσης, εφόσον οι εργασίες που απαιτούνται για την αλλαγή χρήσης γίνονται εντός του νομίμου περιγράμματος και δεν επηρεάζουν τα στατικά, τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης και τα κοινόχρηστα μέρη του κτιρίου. Βασικό κριτήριο για την έκδοση Άδειας Δόμησης για αλλαγή χρήσης δεν είναι η τροποποίηση του διαγράμματος δόμησης, αλλά ότι αλλάζουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις που αποτελεί την ουσιαστική αιτία της έκδοσης άδειας ( Λεμπέση, 2016).

Με την **παρ.3** γίνεται αναφορά στην αλλαγή χρήσης, ανεξάρτητα από την μεταβολή των όρων δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου, ή σε οικισμούς, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης, α) σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, β) τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και γ) ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, σε εκτός σχεδίου περιοχές και εκτός ορίων οικισμού, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης από 14.04.2014, σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση να μην υπάρχει υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών της νέας χρήσης. Επισημαίνεται ότι η εξαίρεση που προβλέπεται για τους όρους δόμησης αφορά μόνο στις περιπτώσεις που έχει γίνει μείωση των όρων δόμησης ή που έχει νόμιμη παρέκκλιση και μόνο σε εντός σχεδίου περιοχές ή σε οικισμούς,

Δεν μπορεί να χορηγηθεί Άδεια Δόμησης σε ρυμοτομούμενο κτίριο (εμπίπτει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο), σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ενώ μπορεί να δοθεί σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, το οποίο δεν ρυμοτομείται και μπορεί να υπερβαίνει την κάλυψη, τη δόμηση, το ύψος ή τον όγκο των όρων δόμησης της περιοχής που ισχύουν. (Αποφ. 63234/2012, άρθ. 5, παρ. 3)

Η **παρ.4** αναφέρεται στην προσβασιμότητα των ΑμεΑ. Σε κάθε αλλαγή χρήσης, ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία, ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, η χρήση του όρου «χώρος κτιρίου», αναφέρεται σε χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες, αλλά ίσως καλύπτει και όποια άλλη μεταβολή τμήματος της κάθε αυτοτελούς κι ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αυτό πρέπει να διασφαλιστεί με την έκδοση σχετικής εγκυκλίου, δηλαδή ότι πρέπει σε κάθε περίπτωση να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα σε ΑμεΑ, ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία (Μέλισσας, 2015).

Χρήση του κτιρίου ορίζεται αυτή όπως έχει χορηγηθεί από την Άδεια Δόμησης (άρθρο 2, παρ. 94) και οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης των κτιρίων πρέπει να υπαχθεί στη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας, που να συμφωνεί με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και όρους δόμησης, τόσο του ΝΟΚ/2012 όσο και την ειδική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει αλλαγή όγκου του κτιρίου και δεν δημιουργούνται επιπλέον θέσεις στάθμευσης, αν υπάρχουν ήδη. Σε υφιστάμενα νομίμως κτίρια επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις χρήσεις γης της περιοχής (άρθ. 5, παρ. 3) που βρίσκεται και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή των άλλων όρων δόμησης.

Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «υπάρχουσες ή υφιστάμενες χρήσεις», προκειμένου για την έκδοση διοικητικών πράξεων, σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών ή τη λειτουργία τη συγκεκριμένης χρήσης, ορίζεται ότι αυτός καταλαμβάνει και τις χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί και είναι νόμιμες, ή αν έχουν εκδοθεί άδειες λειτουργίας, ή άλλες διοικητικές πράξεις πριν την 28.7.2011, ή αν χορηγήθηκε νομίμως άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής. (Λεμπέση, σελ.180, 2016).

Ωστόσο, δεν πρέπει να συγχέεται η γενική χρήση του κτιρίου με τις βοηθητικές χρήσεις επιμέρους χώρων του, ή χώρων που δεν μετρούν στη δόμηση και την κάλυψη, οι οποίοι δεν πρέπει να μεταβάλλουν τη χρήση τους σε χώρους που αυτή απαγορεύεται από τις διατάξεις και καθιστούν το κτίριο συνολικά αυθαίρετο ως προς τη χρήση.

Οι ρυθμίσεις για την αλλαγή χρήσης ενός κτιρίου, νομίμου υφιστάμενου (ΝΟΚ/2012, άρθ. 23, παρ. 1) έχουν εφαρμογή:

- σε εντός σχεδίου και σε οικισμούς, σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής, ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης,
- σε εκτός σχεδίου περιοχές από 14.04.2014, σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής, χωρίς υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών της νέας χρήσης.
- Σε δυσμενέστερη μεταβολή με την απαίτηση έκδοσης Άδεια Δόμησης κι ενημέρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Οι **προϋποθέσεις** της δυνατότητας αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τη Λεμπέση, είναι οι εξής:

- Το κτίριο να είναι νομίμως υφιστάμενο. Σε τμήμα κτιρίου που βρίσκεται εντός πρασιάς κι έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το άρθ. 9, παρ. 8, του ν. 1512/1985 ως μικροπαράβαση δύναται να γίνει αλλαγή χρήσης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα προ του 1955 ή εξαιρεθέντων με το ν. 1337/1983 ή με τον ν. 4178/2013 η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται στο σύνολο των κτιρίων εφόσον δεν εμπίπτουν σε κοινόχρηστο χώρο, σε αντίθεση με την προσθήκη καθ' ύψος που επιτρέπεται μόνο στο νόμιμο περίγραμμα τους.
- Να επιτρέπεται η νέα χρήση στην περιοχή, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις κατά το χρόνο αλλαγής της.
- Να τηρείται η ισχύουσα ρυμοτομία και να μην είναι ρυμοτομούμενο κτίριο, με εξαίρεση τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια που ρυμοτομούνται στα οποία επιτρέπεται άδεια αλλαγής χρήσης, εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία χωρίς να ολοκληρωθεί η απαλλοτριώσή τους και μετά από έγκριση του δήμου. Ωστόσο, δεν ισχύει για τα κτίρια εντός κηρυγμένων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκου ή άλσους, όπου επιτρέπεται μόνο η αλλαγή χρήσης για κατοικία. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε τμήμα νομίμου υφιστάμενου κτιρίου το οποίο βρίσκεται εντός πρασιάς, με την προϋπόθεση ότι οι εργασίες αλλαγής χρήσης δεν γίνονται στο κομμάτι αυτό της πρασιάς.
- Ακόμη, σε όποια αλλαγή χρήσης κτιρίου, πρέπει να εφαρμόζονται οι γενικές και ειδικές διατάξεις του ΝΟΚ/2012 ή οι διατάξεις των όρων δόμησης της περιοχής ανεξάρτητα από το αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου ή σε οικισμό με βάση τις υπάρχουσες μελέτες όπως π.χ. ο συντελεστής, η κάλυψη, οι χώροι στάθμευσης κ.λπ. Η δημιουργία θέσεων στάθμευσης σε κτίρια υφισταμένων προ του ν.

960/79<sup>81</sup>, προβλέπεται μόνο, όταν η νέα χρήση απαιτεί θέσεις περισσότερες από εκείνες της προϋπάρχουσας χρήσης του κτιρίου (Εγκ.8/92)<sup>82</sup>.

- Να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα σε ΑμεΑ στους κοινόχρηστους χώρους και όχι μόνο, χωρίς να υπάρξει κίνδυνος για το φέροντα οργανισμό (ν. 4067/2012, άρθρο 5, παρ.4).
- Αξίζει να σημειωθεί ότι πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν ότι :
- Σε οικισμούς όπου ο ΣΔ είναι μεγαλύτερος για τα ειδικά κτίρια, δεν επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης στα κτίρια αυτά.
- Στις εκτός σχεδίου περιοχές οι όροι δόμησης καθορίζονται κατά κατηγορίες χρήσεων και υπάρχουν διατάξεις και προεδρικά διατάγματα για τα ειδικά κτίρια και τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ανάλογα με την περιοχή.

Τέλος, η διαπίστωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης μπορεί να γίνει και πριν την έναρξη της λειτουργίας της χρήσης όταν έχουν εκτελεστεί ορισμένες κατασκευές που συντελούν στην μετατροπή χρήσης του κτιρίου που δεν επιτρέπεται κατά τις ισχύουσες διατάξεις. Οι κατασκευές αυτές πρέπει να χαρακτηρίζονται αυθαίρετες και να επιβάλλονται οι συνέπειες της αυθαίρεσias ήτοι πρόστιμο και κατεδάφιση ακόμη κι αν δεν έχει χρησιμοποιηθεί ο χώρος για την ανεπίτρεπτη χρήση (Λεμπέση, 2016)

#### 4.4. Άδεια Δόμησης και Υφιστάμενα Κτίρια (άρθρο 23)

Με το **άρθρο 23** του ΝΟΚ/2012, διατυπώνονται εκ νέου και τροποποιούνται οι διατάξεις που ορίζουν τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, καθορίζονται διατάξεις που αφορούν τις προσθήκες (καθ' ύψος, κατ' επέκταση) και τις ενισχύσεις στα κτίρια αυτά, ενώ περιλαμβάνεται η διάταξη για τη λειτουργική ενοποίηση ομόρων ιδιοκτησιών, ή ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου. Εφαρμόζεται εντός κι εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Με την **παρ. 1** κτίριο, ή τμήμα αυτού θεωρείται **νομίμως υφιστάμενο**:

1. αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια, ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,
  2. αν έχει νομιμοποιηθεί :
- με την παρ.8.5 του άρθ.8 του ν. 1512/1985<sup>83</sup> με την διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής, ή

<sup>81</sup> ν. 960/1979: «Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμέσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ 194/Α/25.8.79).

<sup>82</sup> Εγκ. 32387/8/10.3.1992, Εγκ. 8/1992: «Εξασφάλιση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σε κτίρια υφιστάμενα, προ του ν. 960/1979, των οποίων αλλάζει η χρήση».

- με την παρ.3 του άρθ.22 του ν. 1577/1985, σύμφωνα με την οποία η αυθαίρετη κατασκευή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας εφόσον δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της, ή
- με την παρ.2 του άρθ.26 του ν. 4014/2011, σύμφωνα με την οποία είναι δυνατή ή έκδοση οικοδομικής άδειας εντός τριών ετών από την πληρωμή του παραβόλου και την υπαγωγή του αυθαιρέτου στην διαδικασία τακτοποίησης του ν. 4014/2011, ενώ δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο, ή
- 3. αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλεως και όποιου κανονισμού δόμησης της περιοχής, πριν τη δημοσίευση του π.δ. 23.10.1928<sup>84</sup> για τις εκτός σχεδίου περιοχές και πριν τη δημοσίευση του Ν.Δ. 16.8.1923<sup>85</sup>, για τις εντός σχεδίου περιοχές,
- 4. αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955, ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983(γ' φάση του ν. 1337/1983) και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες ή εξαιρέθηκε οριστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/2013 και αφορά κτίριο που υφίσταται προ του έτους 1975, προ της 1-1-83 και μικρές παραβάσεις (ν. 4178/2013, άρθ.9),
- 5. αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία, ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών (π.χ. όψεις, φέρουσα τοιχοποιία), άλλωστε τα διατηρητέα είναι καθ' υπέρβαση κάθε διάταξης. Η διάταξη αυτή αποτελεί προσθήκη στο νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε.
- 6. αν πρόκειται για κτίριο με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του ν. 4067/2012, που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή, που βρίσκεται απέναντι από ΟΤ στα ακραία σημεία του σχεδίου πόλεως και έχει ανεγερθεί με τους ισχύοντες όρους δόμησης του απέναντι από ΟΤ (περίπτωση ανοιχτού οικοδομικού τετραγώνου, άρθρο 8 του ΝΟΚ/12).

Από τις τρεις διαδικασίες νομιμοποίησης της περίπ. 2β της παρ. 1, αυτή του άρθ. 22 του ΓΟΚ/1985 αφορά 'νομιμοποίηση' κτίσματος με την στενή έννοια. Πρέπει να επισημανθεί ότι στην έννοια των 'νομίμως υφιστάμενων κτιρίων' δεν συμπεριλαμβάνονται τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί για σαράντα χρόνια σε καθεστώς διατήρησης με την καταβολή ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις ν. 3843/2010(Μέλισσας,2015). Επίσης, δεν συμπεριλαμβάνονται τα κτίρια που έχουν

---

<sup>83</sup> ν. 1512/1985: «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων» (ΦΕΚ 4/Α/11-1-1985).

<sup>84</sup> ΠΔ 23.10.1928: «Δόμησης εκτός Σχεδίου. Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (Οικόπεδα κοντά (πλησίον) Εθνικών Επαρχιακών και των Δημοτικών ή Κοινοτικών οδών (Εντός και εκτός σχεδίου)» (ΦΕΚ 231/Α/4-11-1928).

<sup>85</sup> νδ 16.8.1923: «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228/Α/16-8-1923).

δηλωθεί με τον ΑΝ 410/68<sup>86</sup>. Κτίριο που δηλώθηκε με τον ν. 4014/2011 ή με τον ν. 4178/2013, είναι νόμιμο μετά την έκδοση της σχετικής άδειας νομιμοποίησης.

Σύμφωνα με την παρ.3β της Αποφ.63234/12 όσον αφορά στις έννοιες «νομίμως υφιστάμενο κτίριο» και «νόμιμο περίγραμμα υφιστάμενου κτιρίου», διευκρινίζεται ότι: σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις της **παρ.1**, το νόμιμο περίγραμμα ταυτίζεται με το περίγραμμα του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου εκτός των περιπτώσεων του κτιρίου που προϋφίσταται της 9.8.1955 και αυτού που έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (περίπτωση δ της παρ.1). Σ' αυτές τις περιπτώσεις νόμιμο περίγραμμα είναι, το τμήμα που δεν αντίκειται στο ισχύον σχέδιο πόλεως (ρυμοτομία) και στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες

Υπάρχει, επομένως, διαφορά μεταξύ των νόμιμων κτιρίων ή τμημάτων τους που αποτελούν το νόμιμο περίγραμμα από την έννοια του νόμιμα υφιστάμενου κτιρίου, η οποία ισχύει κυρίως για τα κτίρια της περιπ. 4 της παρ. 1. Κτίρια που είναι νομίμως υφιστάμενα δεν μπορούν να χαρακτηριστούν ως αυθαίρετα επειδή άλλαξε το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, έστω και αν ρυμοτομούνται. Για άδεια λειτουργίας ή αλλαγή χρήσης νομίμως υφισταμένων κτιρίων προ του '55 ή εξαιρεθέντων με τον ν. 1337/1983 το νόμιμο περίγραμμα μπορεί να προσδιορίζεται με απόφαση προϊσταμένου της ΥΔΟΜ εφόσον δεν απαιτείται έκδοση αδειάς (Λεμπέση, 2016).

Για τα προ του '55 κτίρια και για όσα εξαιρέθηκαν με οποιεσδήποτε διατάξεις ισχύουν: α) το εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα τους, δεν χαρακτηρίζεται αυθαίρετο και δεν κατεδαφίζεται β) δεν επιτρέπεται στο τμήμα αυτό η προσθήκη καθ' ύψος, ή η ενίσχυση με νέο φέροντα οργανισμό ενώ γ) επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης του.

Ο έλεγχος νομιμότητας γίνεται είτε με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή με εκείνες αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής των κτιρίων.

Η **παρ.2**, ρυθμίζει τον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψους των νομίμως υφιστάμενων κτιρίων. Τα μεγέθη αυτά υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους. Ειδικότερα: α) Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως

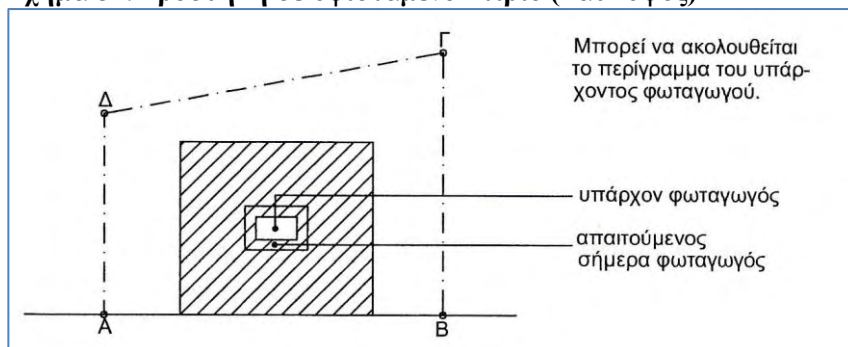
<sup>86</sup> ΑΝ 410/68: «Περί αυθαιρέτων Οικοδομικών Κατασκευών» (ΦΕΚ 110/Α/16-5-1968).

υφιστάμενα ή όχι. Η συγκεκριμένη διάταξη σύμφωνα με τον Μέλισσα (2015), είναι αντιφατική διότι αναφέρεται και σε μη νομίμως υφιστάμενα κτίρια ενώ η πρόβλεψη της ήταν για τα κτίρια της παρ.1.

β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του υπάρχοντος κτιρίου. Για παράδειγμα, αν σε κτίριο έχει κατασκευαστεί κοινόχρηστη αίθουσα για κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων οικοπέδου, η οποία σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ/1985 δεν προσμετράτο στον ΣΔ, εξακολουθεί να μην προσμετράται. Αντίθετα οι φωταγωγοί κτιρίου οι οποίοι με τον ΓΟΚ/73 προσμετρούσαν στον ΣΔ ,σήμερα δεν είναι δυνατόν να αφαιρεθούν.

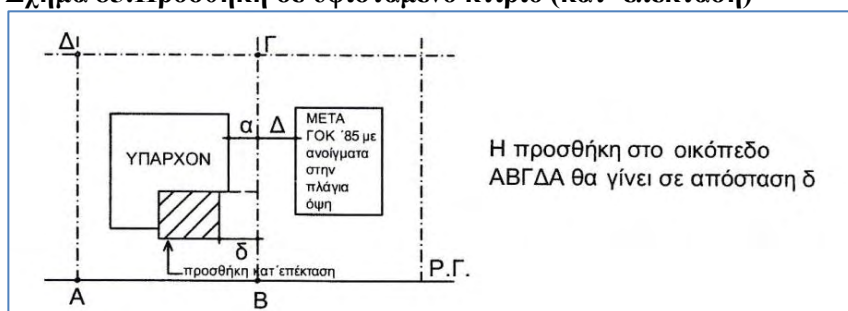
γ) Στην περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο, στην μελέτη τηρούνται οι ειδικοί όροι δόμησης και οι διατάξεις, οι οποίες αφορούν στην κατασκευή στοιχείων (πατάρια ,σοφίτες κ.λπ.), που ορίζονται με τον ν. 4067/12 έστω και αν δεν ίσχυαν (αφού δεν είχαν οριστεί) κατά την ανέγερση του υφιστάμενου κτιρίου, με εξαίρεση τις διατάξεις που αναφέρονται σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Οι διατάξεις αυτές κατισχύουν των διατάξεων της περιπ. α της παρ.2.

**Σχήμα 84: Προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο (καθ' ύψος)**



Πηγή: Λεμπέση, 2016

**Σχήμα 85: Προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο (κατ' επέκταση)**

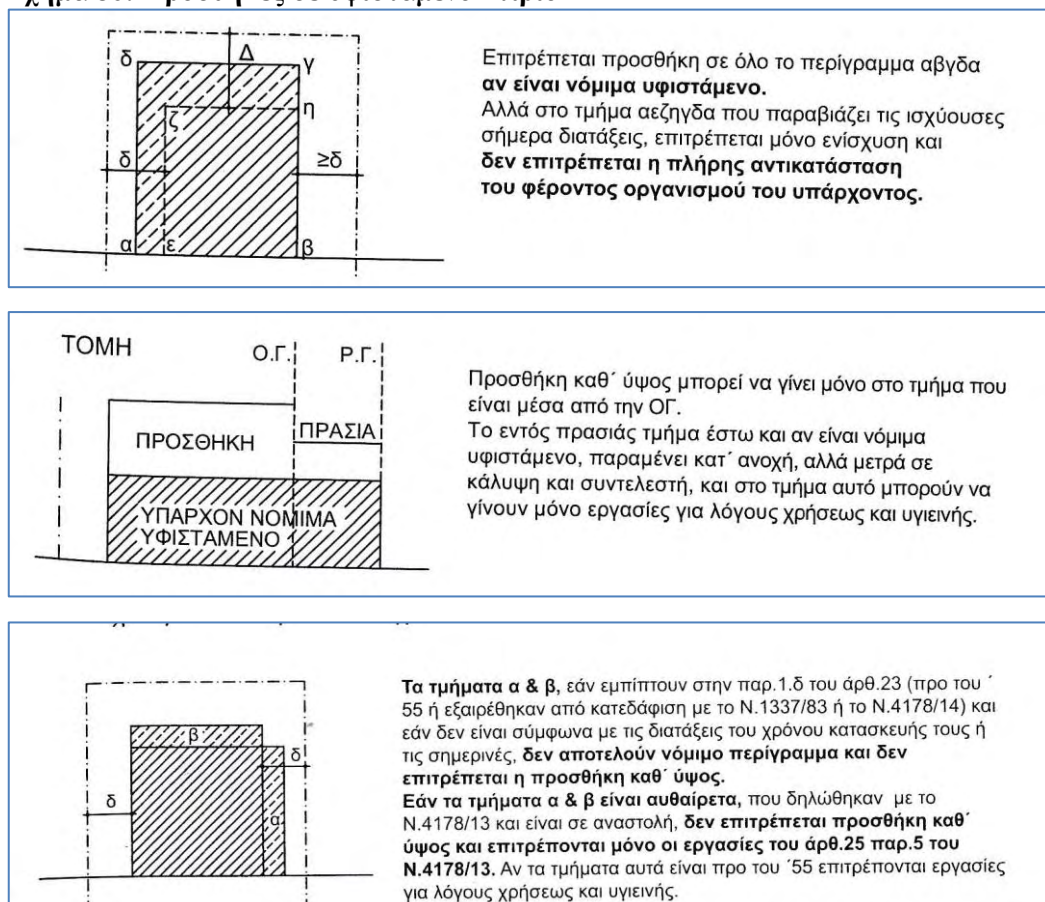


Πηγή: Λεμπέση, 2016

Έτσι στην μελέτη προσθήκης μπορούν να χρησιμοποιηθούν όλες οι ευνοϊκές διατάξεις του ΝΟΚ/12, αναφορικά με τις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, δηλαδή αφαιρούνται από τον ΣΔ της προσθήκης, όλες οι ρυθμίσεις της παρ.6 του άρθ.11, του ν. 4067/2012. Για το υφιστάμενο κτίριο, εφόσον δεν υπάρχει αυθαίρετη δόμηση, ή τα αυθαίρετα είναι προ της 28.7.2011, οπότε δύναται να νομιμοποιηθούν και υπάρχει υπόλοιπο ΣΔ., θα αφαιρεθούν από τον ΣΔ τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια μέχρι 25 τ.μ. ανά όροφο και μέχρι 40 τ.μ. στην είσοδο του κτιρίου (ν. 4067/2012, άρθ.11, παρ. 6δ), εσωτερικό κλιμακοστάσιο μέχρι 12 τ.μ αν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (ν. 4067/2012, άρθ.11, παρ. 6ε) και εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης (ν.4067/2012, άρθ.11, παρ. 6ιδ). Για τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια απαιτείται υπόλοιπο ΣΔ 10 τ.μ.

Με την **παρ.3** καθορίζεται η δυνατότητα και ο τρόπος που αντιμετωπίζονται οι προσθήκες κατ' επέκταση και καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

**Σχήμα 86: Προσθήκες σε υφιστάμενο κτίριο**



Πηγή: Λεμπέση, 2016)



Επιτρέπεται η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο στις εξής περιπτώσεις:

α) Κατ' επέκταση, ή καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4067/2012 και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, με τη συνολική εκμετάλλευση να μην υπερβαίνει τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής, κατά το χρόνο χορήγησης της Άδεια Δόμησης προσθήκης. Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση συνιδιόκτητων οικοπέδων, στα οποία έχει συσταθεί κάθετη, ή οριζόντια ιδιοκτησία έως τις 28.7.2011, κατά την οποία για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, για την έκδοση Άδεια Δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ( παρ.2, άρθ.25, ν. 4178/2013).

Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που λειτουργικά δεν τελούν σε σχέση με την αυθαίρετη κατασκευή ( παρ.1, άρθ.25, ν. 4178/2013).

β) Η καθ' ύψος επέκταση επιτρέπεται έως το περίγραμμα που έχει το κτίριο, ακόμη κι αν αυτό υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον ν. 4067/2012, ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικά για τα κτίρια που προϋφίστανται της 9ης/8/55 και τα εξαιρεθέντα της κατεδάφισης με τις διατάξεις του ν. 1337/83, η προσθήκη καθ' ύψος επιτρέπεται στο νόμιμο περίγραμμα, έστω και αν αυτό παραβιάζει τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις, εκτός του τμήματος του κτιρίου που βρίσκεται εντός του προκηπίου. Στο εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα του κτιρίου επιτρέπονται εργασίες για λόγους χρήσεως και υγιεινής (Αποφ.62324/2012, παρ.3β).

Η **παρ.4** αναφέρεται στην περίπτωση προσθηκών κι ενισχύσεων του φέροντος οργανισμού σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια. Σύμφωνα με την διάταξη της παραγράφου, επιτρέπεται:

- η κατασκευή φερόντων στοιχείων (υποστυλώματα, δοκοί) εντός των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων, των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με την στατική μελέτη,
- στην περίπτωση ταύτισης Ο.Γ. και Ρ.Γ., το πλάτος του φέροντος στοιχείου να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως 30 εκ.,
- η θεμελίωση εκτός Ρ.Γ., σε βάθος ανώτερο των δύομιση μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό έως 30 εκατοστά (σχ. Σελ.224 Μοσχάκη - θεμέλιο έξω από την Ρ.Γ.)

Οι κατασκευές αυτές, δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου.

Με την διάταξη της **παρ.5** ρυθμίζεται η δυνατότητα της λειτουργική ενοποίησης ορόφων ιδιοκτησιών. Σύμφωνα με την ΥΑ 63234/2012 (άρθ.23,παρ.5) και σε συνδυασμό με τις υπ' αριθ. 13448/16-3-2012<sup>87</sup> και 55174/2013 Υ.Α διακρίνονται τρεις (3) περιπτώσεις λειτουργικής συνένωσης χώρων του ιδίου, ή ορόφων κτιρίων ως εξής:

**Α)** Συνένωση αυτοτελών ιδιοκτησιών εντός του ιδίου κτιρίου: Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (67%) των ιδιοκτητών είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Αναλόγως του είδους των εργασιών και της χρήσης του χώρου που προκύπτει, απαιτείται Άδεια Δόμησης ή Ε.Ε.Μ.Κ ή έγγραφη ενημέρωση προ 48 ωρών της αρμόδιας ΥΔΟΜ. Στην περίπτωση της έγγραφης ενημέρωσης, είναι απαραίτητη η υποβολή τεχνικής έκθεσης από αρμόδιο μηχανικό στην οποία τεκμηριώνεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις ή διασκευές.

**Β)** Συνένωση και λειτουργική ενοποίηση κτισμάτων όμορων οικοπέδων: Για την εφαρμογή της διάταξης, η οποία προϋποθέτει την συναίνεση (με αυξημένη πλειοψηφία 67%) των ιδιοκτητών ορόφων οικοπέδων για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση που γίνεται, θα πρέπει σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΥΑ 13448/2012, η οποία αναφέρεται σε ανοίγματα σε εξωτερικούς τοίχους κτιρίων και στην συνένωση ανεξαρτήτων κτιρίων: α) να μην παραβιάζονται οι πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις, β) να μην δημιουργείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του κτιρίου, που προκύπτει με την λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων και γ) να μην θίγεται η στατική επάρκεια των κτιρίων στα οποία ανήκουν οι χώροι που συνενώνονται λειτουργικά.

Για την λειτουργική ενοποίηση κτισμάτων ορόφων οικοπέδων απαιτείται έκδοση εργασιών μικρής κλίμακας, η οποία χορηγείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ, μετά την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών από έκαστον των ιδιοκτητών, τα οποία, σύμφωνα με την ΥΑ 55174/ 2013, είναι: α) επικυρωμένα αντίγραφα των οικοδομικών αδειών των όμορων κτιρίων, β) τεχνική έκθεση μηχανικού, όπου θα περιγράφεται η τήρηση των προϋποθέσεων της λειτουργικής συνένωσης, γ) σχέδια αρχιτεκτονικής

<sup>87</sup> ΥΑ 13448/16-3-2012 : «Συμπλήρωση του άρθ.10 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Αποφ. 3046/304/89, ΦΕΚ 59/Α/89) όπως αντικατεστάθη με την παρ.5 της υπ.αριθ.4997/3068/89 Απόφασης (ΦΕΚ 535/Β/30-6-89)» (ΦΕΚ 116/ΑΑΠ/9-4-2012).

μελέτης (κάτοψη, τομή) και μελέτης πυροπροστασίας του ενιαίου χώρου, όπου απαιτείται και δ) συμβολαιογραφική δήλωση του ν. 1221/81<sup>88</sup> και μεταγραφή της, για την εξασφάλιση των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, όπου απαιτείται. Η έγκριση περιλαμβάνει εκτός από τις εργασίες για τη συνένωση των όμορων χώρων και τυχόν εσωτερικές εργασίες διαρρυθμίσεων, που απαιτούνται για την ενιαία λειτουργία του χώρου.

Γ) Λειτουργική συνένωση χώρων όμορων κτιρίων: Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις υπ'. αριθ. 13448/2012 και 55174/ 2013 ΥΑ, όπως αναλύθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, η λήψη της συναινετικής απόφασης των συνιδιοκτητών, για την εφαρμογή της διάταξης, προβλέφθηκε από τον νομοθέτη για λόγους σαφήνειας και ασφάλειας. Στην διάταξη, η κατασκευή, ή μη ανοίγματος για την συνένωση χωριστών ιδιοκτησιών αποτελεί ζήτημα ιδιωτικού δικαίου, γι' αυτό προβλέπεται να καθορίζεται μεταξύ των ιδιοκτητών, ενώ από πλευράς πολεοδομικού δικαίου, θέμα αποτελεί η υπαγωγή των απαιτούμενων εργασιών για την λειτουργική ενοποίηση κτισμάτων σε μια από τις τρεις περιπτώσεις αδειοδότησης (Άδεια Δόμησης ή ΕΕΜΚ ή έγγραφη ενημέρωση προ 48 ωρών) (Μέλισσας 2015).

Κατά τη μελέτη προσθήκης, μπορούν να εφαρμοστούν και όλες οι ευνοϊκές διατάξεις του ΝΟΚ/2012 για όσες επιφάνειες δεν προσμετρώνται στους συντελεστές δόμησης και κάλυψης, ή οι διατάξεις για την κατασκευή στοιχείων (πατάρια, σοφίτες) κι όχι τις ισχύουσες διατάξεις του χρόνου κατασκευής τους (άρθρο 23, εδάφιο α'). Επιπρόσθετα, στη μελέτη προσθήκης, πρέπει να απεικονίζονται όλα τα υπάρχοντα κτίσματα, όπου προσμετρώνται στα πολεοδομικά μεγέθη, με τις εξαιρέσεις του Ν.4178/13 (άρθρο 25, παρ.1 και 2, Περί μεταβίβασης ακινήτων με λειτουργική αυτοτέλεια). Περιορίζεται, ωστόσο, η όποια προσθήκη, από τον ΣΔ της περιοχής που ίσχυε τον χρόνο χορήγησης της Άδειας Δόμησης, αλλά δε θεωρείται ότι η αυθαίρετη κατασκευή συνυπολογίζεται να φέρει υπέρβαση του σδ. Αυτό θα οδηγήσει σε έμμεση νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών (Μέλισσας, 2015).

Επίσης, στην **παρ.4**, παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση ΥΑ για τον καθορισμό της διαδικασίας χορήγησης έγκρισης και για άλλες περιπτώσεις, όπου απλά αρκεί μια έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ή μια απλή ενημέρωση της αρχής. Οι

<sup>88</sup> Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του ν. 960/1979 «Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» και άλλων τινών διατάξεων (ΦΕΚ 292/Α/5-10-1981)

ειδικές περιπτώσεις ετοιμόρροπων, κατεδαφιστέων κι επικινδύνων κτιρίων γίνονται μετά από έγγραφη ενημέρωση, η οποία συνοδεύεται από σχετική εντολή της Υ.ΔΟ.Μ. και δήλωσης ανάληψης από μηχανικό. Η περίπτωση των αυθαίρετων, αλλά και κατεδαφιστέων κατασκευών, ως προς τον τρόπο ρύθμισης της δυνατότητάς τους για νομιμοποίηση, γίνεται με έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας, ή έγκριση εργασιών, πάντα με τον όρο να μην παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις (Μέλισσας, 2015).

Ο τρόπος που αντιμετωπιζόταν η νομιμοποίηση κατασκευών με το άρθ.22 του ΓΟΚ/1985, εστίαζε απλά στη διαδικασία νομιμοποίησης κι όχι ουσιαστικά στους όρους δόμησης, γεγονός που με την απόφαση 1594/2014 του ΣτΕ, ανατράπηκε. Η παρ.6 του άρθρου 4, αντικαταστάθηκε από την παρ.8 του άρθρου 20 του ν.4258/2014, όπου θεσπίστηκε απλούστερα η δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαίρετων εργασιών που υπάγονται στη διαδικασία έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, για λόγους μείωσης της γραφειοκρατίας και του κόστους, ενώ στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών του άρθ.4, παρ.3, εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μόνο με την υποβολή τεχνικής έκθεσης (Μέλισσας, 2015).

Συνοπτικά, στο **κεφ.4** της παρούσης εργασίας, αναφέρεται το πώς ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός εφαρμόζεται σε συνδυασμό με τον ν. 4030/2011. Με το **άρθ.4**θεσπίζεται η υποχρέωση έκδοσης Άδεια Δόμησης, κατά την έννοια του ν. 4030/2011, των δομικών έργων και οι εξαιρέσεις της και καθορίζονται τα κριτήρια για τον χαρακτηρισμό των αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και οι προϋποθέσεις με τις οποίες είναι δυνατή η νομιμοποίησή τους, ενώ με τον ν. 4030/2011, θεσπίζεται η διαδικασία έκδοσης Άδεια Δόμησης, αλλά και τα όργανα και η διαδικασία ελέγχου της ορθής εφαρμογής των μελετών, βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια, διαχωρίζει την εγκριτική από την ελεγκτική αρμοδιότητα, που ασκούνται από διαφορετικά όργανα και καθιερώνονται νέα γνωμοδοτικά όργανα. Η οικοδομική άδεια, διασπάται σε δυο πράξεις, την Έγκριση Δόμησης, που πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης και την Άδεια Δόμησης, που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών που περιγράφονται σε αυτή.

Με το άρθ.4, του ΝΟΚ/2012, θεσπίζεται ο κανόνας υποχρεωτικής αδειοδότησης κάθε εργασίας δόμησης. Καταγράφονται, ενδεικτικά, οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται Άδεια Δόμησης και εξαντλητικάσυγκεκριμένες εργασίες για νομίμως υφιστάμενα κτίρια με έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας,που αφορούν υφιστάμενα κτίρια και σε εργασίες που εκτελούνται με έγγραφη ενημέρωση προ 48 ωρών της

αρμόδιας Υ.ΔΟ.Μ, καθώς και εργασίες που δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης και εμπίπτουν σε ειδικό καθεστώς (επικίνδυνα, κατεδαφιστέα και ετοιμόρροπα).

Σύμφωνα με το άρθ. 4 του 4067/2012, το γεγονός ότι αλλάζει το σημερινό καθεστώς των πολεοδομιών και θεσπίζεται ένας νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, αλλά και ελέγχου των εγκεκριμένων κατασκευών, αποτελεί προσπάθεια να επαναπροσδιοριστεί με σαφήνεια και διαφάνεια ο τρόπος και οι όροι, που εγκρίνεται, αδειοδοτείται και ελέγχεται το οικοδομικό έργο. Σε μια νέα τέτοια βάση, γίνεται επανατοποθέτηση στις σχέσεις Πολιτείας, πολιτών, αλλά και επαγγελματιών, θεσμοθετώντας την ευθύνη του κάθε ενός που εμπλέκεται στην κατασκευή, με στόχο να αντιμετωπιστεί η διαφθορά και η καθυστέρηση στην εξυπηρέτηση του πολίτη.

Ο ΝΟΚ/2012, περιέχει διατάξεις που ρυθμίζουν την αλλαγή χρήσης κτιρίων και τότε αυτή απαιτείται. Μολονότι, υπήρχε η πρόθεση για απλούστευση των διαδικασιών αλλαγής χρήσης, από το συνδυασμό των διατάξεων προκύπτει ότι, δεν έχει αλλάξει κάτι ριζικά από τον προϊσχύοντα κανονισμό. Οι διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού δεν έχουν γενική εφαρμογή για τα υφιστάμενα κτίρια, εφαρμόζονται, όμως, με προϋποθέσεις. Κατά την εφαρμογή τους, λαμβάνονται υπόψη όλες οι ευνοϊκές διατάξεις του, όπως αυτές που αφορούν τις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στη δόμηση.

Η αντικατάσταση της παρ.1 από την παρ.4 του άρθ.20 του ν.4258/14, ήταν αναγκαία, για το λόγο ότι, είχαν προκύψει προβλήματα σε πολλές Υ.ΔΟ.Μ. για να κατηγοριοποιηθούν εκ νέου οι εργασίες, που απαιτούν Άδεια Δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ή απλή γραπτή ενημέρωση.

Το άρθ.4, του ΝΟΚ/2012, αντικαταστάθηκε εξ' ολοκλήρου με την παρ.1, του άρθ.48, του ν. 4178/2013 και με το οποίο επήλθαν αλλαγές στις υφιστάμενες ανά κατηγορία περιπτώσεις εργασιών δόμησης και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το ν.4258/2014, με σκοπό τη βελτίωση των διατάξεών του.

## 5. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και κατασκευές πολεοδομικού & οικοδομικού ενδιαφέροντος

Στο **κεφ. 5** αναλύονται οι «κατασκευές» πολεοδομικού και οικοδομικού ενδιαφέροντος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ/2012. Αυτές οι κατασκευές σχετίζονται με τον κτιριακό όγκο, τον ακάλυπτο και κοινόχρηστο χώρο του κτιρίου, αλλά και γενικότερα με το αστικό τους περιβάλλον. Ειδικότερα, παρουσιάζονται οι κατασκευές και οι διαμορφώσεις, που επιτρέπονται στον ακάλυπτο χώρο των οικοπέδων, στα προκήπια (κάτω από την επιφάνειά τους και πάνω σε αυτή), το ποσοστό των υποχρεωτικών φυτεύσεων και με ποιες προϋποθέσεις αυτές επιτρέπονται να δημιουργηθούν. Επίσης, καταγράφονται ποιες κατασκευές επιτρέπονται πάνω από το κτίριο, ο τρόπος κατασκευής τους, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη δημιουργία φυτεμένων επιφανειών και δωμάτων, οι κατασκευές, οι οποίες επιτρέπονται σε κοινόχρηστους χώρους και οι προσωρινές κατασκευές.

### 5.1. Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις (άρθρο 17)

Με το **άρθ. 17** του ΝΟΚ/2012 ορίζονται οι προϋποθέσεις διαμόρφωσης των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου, η υποχρεωτική φύτευση σε αυτούς και οι κατασκευές που επιτρέπονται υπεργείως και υπογείως των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και των προκηπίων. Καθορίζονται η θέση των περιφραγμάτων, τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη των περιφράξεων και ο τρόπος μέτρησής τους. Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με εξαιρέσεις, όπως επισημαίνονται στο κείμενο και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Σύμφωνα με την **παρ. 1** για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου απαιτείται να τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις και ειδικότερα όπως ρυθμίζεται από την ΥΑ.36259/1757/Ε103/2010<sup>89</sup> σύμφωνα με την οποία: Το πρόγραμμα εναλλακτικής διαχείρισης των ΑΕΚΚ αποσκοπεί στην πρόληψη ή τον περιορισμό των ζημιολόγων, για το περιβάλλον επιπτώσεων που προέρχονται από τις εργασίες διαχείρισής τους και στη λήψη των ενδεδειγμένων μέτρων. Η **παρ. 1** αποτελεί

<sup>89</sup> ΥΑ 36259/1757/Ε103/2010: «Μέτρα, όροι και προγράμματα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)» (ΦΕΚ 1312/Β/24-8-2010).

νέα διάταξη στην οποία επισημαίνεται η επαναχρησιμοποίηση των προϊόντων εκσκαφών και κατεδαφίσεων και επιδιώκει τη διασύνδεση της δόμησης με τις διατάξεις για το περιβάλλον.

Η **παρ. 2** αναφέρεται στη φύτευση των υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων.

Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. Η διάταξη δεν εφαρμόζεται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου στις οποίες δεν απαιτείται η φύτευση των ακαλύπτων.

Στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους περιλαμβάνονται τα προκήπια ( με εξαίρεση τις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές) και τα αίθρια.

Σε κτίρια, όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακάλυπτου υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακάλυπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί. Στην περίπτωση που δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης με μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια έως 10% της επιτρεπόμενης κάλυψης τότε ο υπολογισμός των 2/3 της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά τα ανωτέρω υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου.

Ειδικά, για τα πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου που πρέπει να φυτεύεται και η ρύθμιση αυτή αποτελεί νέα διάταξη του ΝΟΚ/2012 η οποία δεν έχει εφαρμογή σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές.

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

Στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης συμμετέχουν:

- Οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.
- Οι πέργκολες εφόσον είναι ασκεπείς και προορίζονται για στήριξη φυτών μπορούν να κατασκευάζονται στην επιφάνεια του χώρου φύτευσης χωρίς περιορισμό διαστάσεων και θέσης.
- Τα προκήπια

- Το αίθριο
- Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο επίπεδο εδάφους και κάθε ασκεπής επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών πάνω από την πλάκα υπογείου. Ειδικά τα κατακόρυφα διαμπερή ανοίγματα με οποιεσδήποτε διαστάσεις που φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους, έστω και αν δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου (άρθ. 12 παρ. 1δ), συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης και έτσι η επιφάνεια φύτευσης μπορεί να διανέμεται και σε εκτός των υποχρεωτικών ακαλύπτων, ακάλυπτους χώρους στο εσωτερικό του κτιρίου.

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

Ειδικά για τις πισίνες, πρέπει να επισημανθεί ότι ο τρόπος υπολογισμού τους στη φύτευση έχει ως αποτέλεσμα η υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου να περιορίζεται αρκετά σε οικοπέδα με πισίνα. Ο Μέλισσας θεωρεί ότι οι πισίνες δεν επιφέρουν αναβάθμιση του δομημένου χώρου ώστε να δικαιολογείται ο συνυπολογισμός στη φύτευση σε τόσο μεγάλο ποσοστό (Μέλισσας, 2015).

Σύμφωνα με την **παρ. 3** στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι εξής διαμορφώσεις και κατασκευές:

1. Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου γίνεται μέχρι στάθμης  $\pm 1,50\mu$ . από το φυσικό έδαφος για την προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό έδαφος του οικοπέδου και όχι το αντίστροφο, με στόχο τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50μ. Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας καθώς και για ειδικά κτίρια, επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του ΣΑ.
2. Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικοπέδα με κλίση άνω του 17%. Η προϋπόθεση της κλίσης του οικοπέδου άνω του 17% αποτελεί προσθήκη νέου στοιχείου το οποίο δεν υπήρχε στην παρ. 3 του άρθ. 17 του ΓΟΚ/1985. Η επίχωση ή η προσπέλαση με γέφυρα στο κτίριο πρέπει να έχει

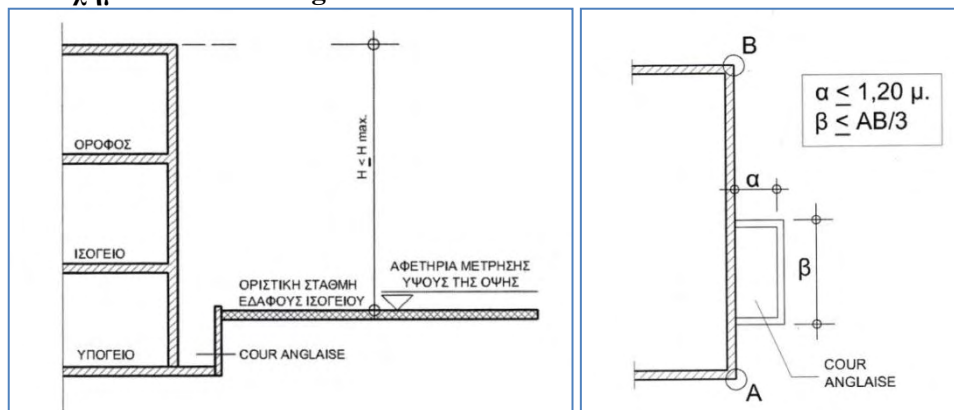


τόσο πλάτος ώστε να εξυπηρετείται η κίνηση πεζών και η πιθανή είσοδος/έξοδος οχημάτων σε αυτό. Οι ανωτέρω διαμορφώσεις δεν πρέπει να προκαλούν σημαντική αλλοίωση του φυσικού εδάφους ενώ επισημαίνεται ότι η διάταξη δεν εφαρμόζεται σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές.

3. Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, cours anglaises (σχ. 87) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/3 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,20μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων κ.λπ. Οι κατασκευές, που περιγράφονται αποτελούν σημειακές παρεμβάσεις στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου για τη λειτουργική εξυπηρέτηση του κτιρίου και δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

Στη διάταξη αυτή νέα στοιχεία του ΝΟΚ/2012 σε σχέση με το ΓΟΚ/1985 αποτελούν η αναφορά στα cours anglaises και τα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

**Σχήμα 87: Cours Anglaises**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

Με την **παρ. 4** καθορίζονται οι επιτρεπόμενες κατασκευές μέσα στην απόσταση Δ. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται : στεγασμένοι ανελκυστήρες , σκίαστρα, προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, όπως ορίζονται στο άρθρ. 16, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων. Περαιτέρω, κλίμακες κινδύνου μπορεί να τοποθετούνται μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά

ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

Στην έννοια του Δ, όπως προκύπτει από την παρ. 4 του άρθ. 17 της ΥΑ63234/12, συμπεριλαμβάνεται και το δ καθώς και μικρότερες διαστάσεις που προκύπτουν από την κατασκευή κτιρίων με διάσταση 9,00μ. με την προϋπόθεση ότι είναι μεγαλύτερες του 1,00μ. Διάσταση μικρότερη του 1,00μ. δεν θεωρείται απόσταση.

Νέα προσθήκη της διάταξης αποτελούν οι στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων εντός των αποστάσεων Δ ή δ.

Με την **παρ. 5** επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ΝΠΔΔ των ΟΤΑ, της Ο.Σ.Κ. Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες, που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά, ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.

Η περίπτωση αυτή αποτελεί εξαίρεση που αφορά τις δημόσιες αυτές πισίνες και οι οποίες ακόμα και με αυτή τη στέγαση θεωρούνται ακάλυπτοι χώροι (Μοσχάκη, 2012). Η θέσπιση της νέας αυτής ρύθμισης θέλησε να λύσει προβλήματα που προέκυψαν σε χώρους που προοριζόνταν για σχολικά κτίρια και αθλητικές εγκαταστάσεις.

Σύμφωνα με την **παρ. 6** κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται:

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

β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθ. 11.

Στην επέκταση υπογείων, που γίνεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, μπορούν να περιλαμβάνονται: θέσεις στάθμευσης, αποθήκες κατοικίας, αποθήκες ειδικών χρήσεων, λεβητοστάσια και μηχανοστάσια, μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για τη διαχείριση κι εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, ΣΗΘΥΑ, υδατοδεξαμενές ή δεξαμενές συλλογής λυμάτων ή πισίνας.

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

Οι περιπτώσεις επέκτασης υπογείου κλιμακώνονται ανάλογα με το εμβαδό του οικοπέδου σε 3 περιπτώσεις:

**Για οικόπεδα εμβαδού έως και 300τ.μ.** επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.

**Σε οικόπεδα εμβαδού από 300τ.μ. έως 600τ.μ.** επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Επιτρέπεται δε, η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων σε αυτήν την περίπτωση.

**Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 600τ.μ.** επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Η δυνατότητα που παρέχεται στον ιδιοκτήτη να εκτείνει τον υπόγειο χώρο, εκτός περιγράμματος του κτιρίου, παράλληλα με την ευχέρεια να εξαγοράσει τις θέσεις στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη αναιρεί το βασικό στόχο της διάταξης που θεσπίζει ένα εργαλείο αντιμετώπισης του προβλήματος έλλειψης χώρου στάθμευσης. (Μέλισσας, 2015)

Η προβλεπόμενη δυνατότητα επέκτασης υπογείων ορόφων κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακαλύπτων χώρων, αφορά στην επιφάνεια του υπογείου που κατασκευάζεται εκτός του περιγράμματος του κτιρίου. Στο άρθρ. 11 του ΝΟΚ/2012 προβλέπεται δυνατότητα επέκτασης του υπογείου εκτός του περιγράμματος του κτιρίου μόνο για χώρο μηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου ή για κατασκευή χώρου στάθμευσης. Η διάταξη του παρόντος άρθρου αφορά μόνο στις επιτρεπτές χρήσεις στο

χώρο του υπογείου εκτός του περιγράμματος του κτιρίου που περιγράφονται στο άρθ. 11 του ΝΟΚ/2012..

Εφόσον πάνω από το χώρο επέκτασης του υπογείου δημιουργηθεί φύτευση με ελάχιστο εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, το τμήμα της φυτεμένης επέκτασης προσμετράται στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης του οικοπέδου. Δεν επιτρέπεται η επέκταση υπογείων στο προκήπιο (πρασιά) ενώ παράλληλα η διάταξη δεν έχει εφαρμογή σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές.

γ) Υδατοδεξαμενές και πισίνες σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου, εντός κι εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, με τον όρο να βρίσκονται κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) και όχι στο 1,00μ. όπως στον ΓΟΚ/1985.

Με την **παρ. 7** καθορίζονται οι κατασκευές που επιτρέπονται πάνω στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:

α) Πέργκολες με προσωρινά σκίαστρα.

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

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

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

ε) Συστοιχία επίτοιχων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης.

στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες.

ζ) Καπνοδόχοι.

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

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

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

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

ιβ) Οι εγκαταστάσεις των πρατηρίων καυσίμων, οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών και αερίων καυσίμων και τα στέγαστρά τους, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι τα ακίνητα ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής  $\frac{1}{2} \Delta$  και τα στέγαστρα αποτελούν νέα προσθήκη στις κατασκευές που είναι δυνατόν να λάβουν χώρα σε ακάλυπτο χώρο. Οι ρυθμίσεις του ΝΟΚ/2012 για τα πρατήρια καυσίμων είναι εκτενέστερες σε σχέση με το ΓΟΚ/1985 όπου καθοριζόταν όροι κατασκευής μόνο των υπογείων χώρων των πρατηρίων.

Στην **παρ. 8** καθορίζονται οι κατασκευές που επιτρέπονται κάτω και πάνω από την επιφάνεια των προκηπίων τα οποία διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού. Οι διατάξεις της παραγράφου δεν έχουν εφαρμογή σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές.

Α. Κάτω από την επιφάνειά των προκηπίων επιτρέπονται:

- α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.
- β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.
- γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς.
- δ) Διαπλατύνσεις των θεμελίων, έως 0,30μ. έξω από τις εγκεκριμένες οικοδομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 2,50μ από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση (σχ.88).

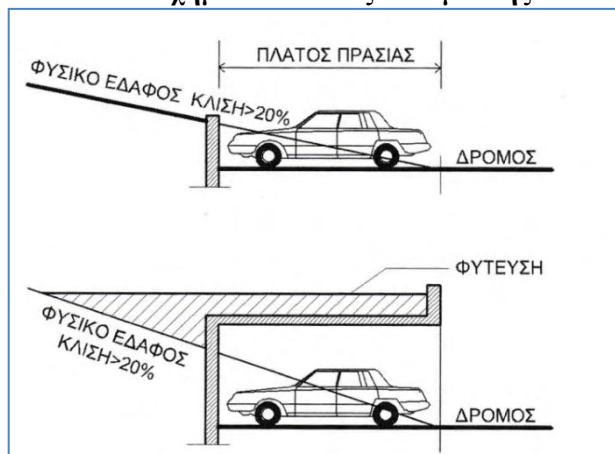
**Σχήμα 88: Τομή θεμελίωσης**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

- ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση 2,00μ. από τη ΡΓ και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.
- ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.

Σχήμα 89: Θέσεις στάθμευσης



πηγή: Μοσχάκη, 2012

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

Σημειώνεται ότι επιτρέπεται η κατασκευή κλειστού χώρου στάθμευσης σε οικοπέδα με κλίση άνω του 20% στην πρασία αρκεί η στέγαση της πλάκας οροφής να γίνεται με φυτεμένη επιφάνεια (σχ.89). Η φυτεμένη επιφάνεια δεν έχει περιορισμό ελάχιστου πάχους εδάφους. Σε περίπτωση όμως που το πάχος εδάφους είναι μικρότερο των 40 εκατοστών τότε η φυτεμένη επιφάνεια δεν συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Οι συγκεκριμένες διαμορφώσεις δεν μπορούν να αναπτύσσονται σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου και καταλαμβάνουν μέγιστο πλάτος που αντιστοιχεί σε χώρο στάθμευσης το πολύ δύο αυτοκινήτων.

Οι κατασκευές κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων περιορίζουν την πολεοδομική τους χρησιμότητα. Για παράδειγμα, κατά τη διαπλάτυνση οδού υπάρχει κίνδυνος για τη δεξαμενή νερού ή λυμάτων που θα είχε κατασκευαστεί κάτω από την επιφάνεια του προκηπίου (Μέλισσας, 2015).

Β. Στην επιφάνειά των προκηπίων επιτρέπονται εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:

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

β) Υπαίθριες σκάλες όταν τηρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις ότι εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπερκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80μ. και δεν προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή περισσότερο από το ¼ του πλάτους του προκηπίου.

γ) Στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων.

δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών κι αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και ΣΑ έως το όριο της ΡΓ. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π και όχι περισσότερο των 2,00μ. όταν η ΟΓ ταυτίζεται με τη ΡΓ. Σε κάθε περίπτωση το ύψος του στεγαστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 5,00μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Η διάταξη της κατασκευής στην επιφάνεια του προκηπίου στοιχείων διευκόλυνσης της μετακίνησης των ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων αποτελεί νέα προσθήκη του ΝΟΚ/2012.

Η **παρ. 9** καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις περίφραξης του οικοπέδου κι αντιστοιχεί στο άρθ. 18 του ΓΟΚ/1985.

α) Τα οικόπεδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. Επιτρέπεται η περίφραξη των αρτίων οικοπέδων και γηπέδων και των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές ενώ παράλληλα επιτρέπεται και η περίφραξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα προφανώς για λόγους υγιεινής.

β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των όμορων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών ενώ όλα τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο τους δεν μπορεί να έχουν ύψος μεγαλύτερο από 3,00μ. και το συμπαγές τμήμα τους να είναι μεγαλύτερο από 1,50μ. Τα αulόθυρα/πορτασιές για την είσοδο πεζών κι οχημάτων που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περίφραξης έχουν μέγιστο ύψος 2,50μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Επιτρέπεται παρέκκλιση από τις παραπάνω διατάξεις όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους 3,00μ. είτε σε ειδικές περιπτώσεις είτε σε παραδοσιακούς οικισμούς, ύστερα από γνώμη του ΣΑ.

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

ε) Στα οικοπέδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από 3,00μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας.

στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσσονται μόνον στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου.

Νέα προσθήκη του ΝΟΚ/2012 αποτελεί η δυνατότητα περίφραξης μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως, για παράδειγμα, συρματοπλεγμα.

Με το ΝΟΚ/2012 το επιτρεπόμενο ύψος του περιφράγματος αυξάνεται στα 3,00μ. από τα 2,50μ. και το συμπαγές τμήμα τους σε 1,50μ. από το 1,00μ. που ίσχυε με τον ΓΟΚ/1985, επίσης, αύξηση του ύψους της περίφραξης προβλέπεται και στα ειδικά κτίρια.

Συνοπτικά το άρθ. 17 του ΝΟΚ/2012 αντιστοιχεί στα άρθ. 17 & 18 του ΓΟΚ/1985 και περιλαμβάνει, επίσης, διατάξεις των άρθ. 8 & 9 του ΓΟΚ/1985 και άρθρων του ΚΚ. Κάποιες διατάξεις παραμένουν αυτούσιες ενώ άλλες αναδιατυπώνονται και παράλληλα προστίθενται και ορισμένες νέες. Νέα διάταξη του ΝΟΚ/2012 αποτελεί η υποχρεωτική τήρηση των προγραμμάτων εναλλακτικής διαχείρισης των ΑΕΚΚ στα πλαίσια οποιασδήποτε κατασκευής ή διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου. Νέες ρυθμίσεις εισάγονται όσον αφορά το συνυπολογισμό των πρατηρίων καυσίμων και των φυτεμένων διαμπερών ανοιγμάτων στο ποσοστό φύτευσης.

Επιπλέον, νέα στοιχεία στους ακάλυπτους χώρους αποτελούν τα cours anglaises και οι κατασκευές εξυπηρέτησης ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων στις οποίες δίνεται μεγάλη βαρύτητα. Στις κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους προστίθενται οι κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, οι επιτοίχιοι λέβητες αερίου και οι αποθήκες συσσωρευτών Φ/Σ. Κάτω από τη στάθμη των προκηπίων προστίθενται δεξαμενές λυμάτων καθώς και δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων οι οποίες δεν επιτρέπονταν εντός του προκηπίου με το ΓΟΚ/1985. Όσον αφορά τις περιφράξεις στο ΝΟΚ/85 ορίζεται αύξηση του ύψους των περιφραγμάτων και δίνεται η δυνατότητα περίφραξης μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή.

Παρατηρούμε ότι η πολυμορφία των διατάξεων του ΝΟΚ/2012 για τις κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου σε σχέση με τη στάθμη του φυσικού εδάφους αποσκοπεί στην μικρότερη δυνατή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, την ενίσχυση της φύτευσης των πράσινων στοιχείων στο δομημένο τμήμα του οικοπέδου, την ενίσχυση του βιοκλιματικού σχεδιασμού και τη μείωση της ενεργειακής



κατανάλωσης των κτιρίων. Επίσης δίνεται έμφαση σε κατασκευές που εξυπηρετούν τα ΑμεΑ και τα εμποδιζόμενα άτομα.

## 5.2. Φυτεμένα δώματα (Άρθρο 18)

Η έλλειψη ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού και οι χωρίς προγραμματισμό επεκτάσεις των πόλεων έχουν δημιουργήσει πάρα πολλά προβλήματα τα οποία οδηγούν στην υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και στην ολοκληρωτική καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος.

Η αλόγιστη ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος, η άναρχη κι αυθαίρετη δόμηση κι ο περιορισμός των ελεύθερων αστικών δημόσιων χώρων και χώρων πρασίνου έχουν προκαλέσει υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, μη ανεκτές περιβαλλοντικές συνθήκες κι αισθητική υποβάθμιση της εικόνας των πόλεων.

Η αξία και ο ρόλος των φυσικών στοιχείων στον αστικό χώρο έχουν αναγνωριστεί εδώ και πολύ καιρό και αποτελούν αντικείμενο μελέτης πολλών ερευνητών οι οποίοι ασχολούνται με τα στοιχεία του σχεδιασμού της πόλης.

Αναμφίβολα, η «επαναφορά» της φύσης στα σημερινά αστικά κέντρα αποτελεί ένα δύσκολο εγχείρημα, η άσχημη εικόνα των οποίων είναι δύσκολο, αλλά όχι ακατόρθωτο, να αναστραφεί. Ένας από τους λιγοστούς πλέον τρόπους παρέμβασης είναι η δημιουργία φυτεμένων επιφανειών<sup>90</sup> και φυτεμένων δωμάτων.

**Σχήμα 90: Φυτεμένο δώμα κτιρίου**



Πηγή: Σκανδάλη, 2013

Τα φυτεμένα δώματα δεν είναι μια τάση της σύγχρονης αρχιτεκτονικής, αλλά μια κατασκευαστική επιλογή που την συναντάμε από τα αρχαία χρόνια ακόμη και για

<sup>90</sup> Φυτεμένες επιφάνειες είναι «οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους». (άρθρ.2 παρ.93)

λόγους αισθητικής κι εναρμόνισης με το οικείο περιβάλλον. Στα νεότερα χρόνια οι κήποι στα δώματα θεωρούνταν στοιχείο υψηλής ποιότητας, αισθητικής και πολυτέλειας, ενώ στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα δεν ήταν λίγοι οι κορυφαίοι αρχιτέκτονες της εποχής οι οποίοι υποστήριζαν με θέρμη τη δημιουργία τέτοιων κατασκευών.

Με την ανάπτυξη του πράσινου κινήματος στις αρχές της δεκαετίας του 1960, με την ηλιακή και βιοκλιματική αρχιτεκτονική, τον παθητικό, τον ηλιακό και τον ενεργειακό σχεδιασμό, την οικολογική δόμηση και τις Κοινοτικές Οδηγίες που εφαρμόζονται και θα εφαρμόζονται ακόμα περισσότερο στο μέλλον, τα σύγχρονα παραδείγματα φυτεμένων δωματίων, τόσο στον ευρωπαϊκό χώρο όσο και στην Αμερική, ολοένα και πληθαίνουν (Μιχαλάκη, 2007).

Ένα φυτεμένο δώμα αποτελείται από τρία επιμέρους τμήματα. Το δομικό τμήμα, το οποίο αποτελεί το υπόβαθρο της κατασκευής, το κηπευτικό τμήμα το οποίο είναι ουσιαστικά ο κήπος της στέγης και το φυτικό τμήμα το οποίο περιλαμβάνει τα φυτά. Τα τρία αυτά τμήματα μπορεί να είναι ανεξάρτητα και να αποτελούνται από τελείως διαφορετικά υλικά και σύσταση στην ουσία όμως εξαρτώνται άμεσα το ένα από το άλλο.

Οι τύποι φύτευσης δωματίων και οροφών είναι τρεις. Ο εντατικός, ο ημιεντατικός και ο εκτατικός. Τα κριτήρια της διάκρισης είναι η χρήση τους, το είδος της βλάστησης, το βάθος του απαραίτητου υποστρώματος κι ο βαθμός της φροντίδας που απαιτείται για τη συντήρησή τους. Ο εντατικός τύπος φύτευσης συνίσταται στη δημιουργία κήπου που περιλαμβάνει ποικιλία φυτών κι απαιτεί τακτική συντήρηση. Ο εκτατικός τύπος περιλαμβάνει σύστημα υποδομής κι ειδικό ελαφρύ υπόστρωμα ανάπτυξης φυτών και μαζί με το φυτικό υλικό δημιουργεί μόνιμο οικοσύστημα που χρειάζεται ελάχιστη συντήρηση. Για αυτό το είδος ενδείκνυνται φυτικοί τάπητες, χλοοτάπητες και φυτά χαμηλής βλάστησης. Τέλος, το ημιεντατικό σύστημα φύτευσης αποτελεί το ενδιάμεσο είδος μεταξύ εντατικού κι εκτατικού, εφαρμόζεται σε επίπεδες οροφές και απαιτεί βασική συντήρηση. (Μέλισσας, 2015)

Τα φυτεμένα δώματα αποτελούν σημαντικό εργαλείο για την αντιμετώπιση της έλλειψης χώρου πρασίνου, την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος των μεγαλουπόλεων, την αισθητική αναβάθμιση του περιβάλλοντος του αστικού χώρου, τη διατήρηση και βελτίωση του μικροκλίματος και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Ειδικότερα, τα ενεργειακά πλεονεκτήματα της φύτευσης στο κτίριο είναι τα εξής:

- Μείωση κατανάλωσης για θέρμανση και ψύξη: Με τα φυτεμένα δώματα επιτυγχάνεται η απορρόφηση μεγάλων ποσοτήτων ηλιακής ενέργειας η οποία σε άλλες περιπτώσεις θα αποδιδόταν στο περιβάλλον.
- Σκιασμός από το φύλλωμα: Τα φυτά παρέχουν πλήρη σκιασμό της επιφάνειας του δώματος κι εξασφαλίζουν με τον τρόπο αυτό τη μειωμένη θερμαντική επιβάρυνση του κτιρίου.
- Εξατμισοδιαπνοή: Με τη διαδικασία της εξατμισοδιαπνοής, τα φυτά προσφέρουν ψυκτικά φορτία τα οποία με τη σειρά τους παρέχουν δροσισμό.
- Αύξηση θερμικής προστασίας: Τα φυτά προστατεύουν το δώμα και δεν επιτρέπουν τη διείσδυση της ηλιακής ακτινοβολίας, ενώ παράλληλα μειώνουν τις μεγάλες θερμοκρασιακές διακυμάνσεις του περιβάλλοντος.
- Αύξηση θερμοχωρητικότητας: Η θερμοχωρητικότητα του φυτεμένου δώματος είναι ιδιαίτερα αυξημένη σε σχέση με αυτήν ενός συμβατικού δώματος, εξαιτίας της μεγάλης θερμικής μάζας των κηπευτικών στρώσεων.
- Στρώμα ακίνητου αέρα: Ιδιαίτερο ενδιαφέρον αποτελεί το γεγονός, ότι μεταξύ του ατμοσφαιρικού αέρα και της ανώτατης επιφάνειας της διατομής των φυτεμένων δωμάτων (χώματος), παρατηρείται ένα στρώμα ακίνητου αέρα, το οποίο προσφέρει προστασία από την έντονη ηλιακή ακτινοβολία το καλοκαίρι και προστασία έναντι των θερμικών απωλειών, το χειμώνα.

Στους περιβαλλοντικούς στόχους και την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, τα θετικά σημεία είναι:

- Μείωση ηχορύπανσης: Στα φυτεμένα δώματα, ο συνδυασμός του χώματος, των φυτών και των παγιδευμένων στρωμάτων του αέρα μπορεί να λειτουργήσει ως φίλτρο απομόνωσης του ήχου.
- Δέσμευση σκόνης και ρύπων: Ένα μεγάλο ποσοστό των σωματιδίων της ατμόσφαιρας δεσμεύεται από το φύλλωμα των φυτών, λειτουργώντας με τον τρόπο αυτό ως φίλτρο συγκράτησης πολλών επιβλαβών συστατικών του αέρα.
- Βελτίωση μικροκλίματος περιοχής: Τα φυτά εμπλουτίζουν την ατμόσφαιρα με οξυγόνο και την αποδεσμεύουν από το διοξείδιο του άνθρακα με τη διαδικασία της φωτοσύνθεσης.
- Φυσικό καταφύγιο για την τοπική πανίδα και χλωρίδα: Με την κατασκευή κήπων στα δώματα και την επαναφορά της «χαμένης» φύσης μέσα στο πυκνοδομημένο περιβάλλον των αστικών κέντρων, είναι δυνατόν να πολλαπλασιαστούν πολλά είδη χλωρίδας, τα οποία στη στάθμη του εδάφους δεν μπορούσαν να αναπτυχθούν.
- Επανάκτηση περιοχών πρασίνου: Τα φυτεμένα δώματα αποτελούν έναν από τους λιγοστούς εναπομείναντες τρόπους επαναφοράς της βλάστησης στον αστικό χώρο.

- Μείωση του φαινομένου αστικής νησίδας: Τα φυτά, με την ανακλαστική τους ικανότητα και με τη διαδικασία της φωτοσύνθεσης, της εξάτμισης και της διαπνοής, μπορούν να απορροφήσουν μεγάλες ποσότητες ηλιακής ακτινοβολίας, αποτρέποντας την ανάπτυξη υψηλών θερμοκρασιών στο αστικό περιβάλλον και συμβάλλοντας σημαντικά στη μείωση του φαινομένου της αστικής θερμικής νησίδας.
- Μείωση φόρτισης αστικού δικτύου απορροής υδάτων με την κατακράτηση νερού από τα φυτά: Τα φυτεμένα δώματα μπορούν να μειώσουν την απορροή των νερών της βροχής έως και 90%.
- Χρήση ανακυκλωμένων υλικών: Πολλά από τα υλικά που χρησιμοποιούνται για την κατασκευή των φυτεμένων δωματίων, μπορούν να ανακυκλωθούν και να επαναχρησιμοποιηθούν.

Στα κοινωνικοοικονομικά πλεονεκτήματα εντάσσονται:

- η αξιοποίηση του χώρου: μπορούν να αξιοποιηθούν πολλοί ανεκμετάλλευτοι χώροι, οι οποίοι στις μέρες μας μόνο αισθητική υποβάθμιση προσφέρουν στο δομημένο περιβάλλον.
- η αύξηση της αξίας της ιδιοκτησίας: τα φυτεμένα δώματα εκτός από τα κοινωνικά, κατασκευαστικά, ενεργειακά, περιβαλλοντικά κι αισθητικά οφέλη που προσφέρουν, αποτελούν στοιχεία υψηλής ποιότητας και προσδίδουν στο κτίριο ιδιαίτερη αξία και κέρδος.

Τεχνοοικονομικά θετικά στοιχεία αποτελούν:

- η αύξηση της διάρκειας ζωής των υλικών διατομής, καθώς έχει αποδειχθεί ότι τα φυτεμένα δώματα μπορούν να προστατέψουν τα υλικά κατασκευής των δωματίων και να αυξήσουν τη διάρκεια ζωής τους.
- η ενίσχυση και η προστασία της μόνωσης του δώματος, καθώς η παρουσία των φυτών στα δώματα των κτιρίων ενισχύει τη μόνωση και τη θερμική προστασία της κατασκευής.

Ωστόσο, υπάρχουν μειονεκτήματα, όπως:

- η οικονομική επιβάρυνση κατασκευής του αποτελεί κάποιο επιπλέον κόστος κι αφορά και τον αρχικό σχεδιασμό με τη διαμόρφωση του κήπου, αλλά και το κατασκευαστικό κομμάτι του φυτεμένου δώματος με τη συντήρησή του.
- η στατική επιβάρυνση των φυτεμένων δωματίων, καθώς στην περίπτωση που η υπάρχουσα φέρουσα κατασκευή δεν μπορεί να δεχτεί την πρόσθετη στατική επιβάρυνση τότε η κατασκευή του κήπου στο δώμα πρέπει να θεωρείται εξαρχής απαγορευτική.
- ο κίνδυνος υγρασίας είναι από τους κυριότερους λόγους που πολλοί αποφεύγουν τα φυτεμένα δώματα και τα προβλήματα που μπορούν να προκληθούν από αυτόν σε μια τέτοια περίπτωση.

- η δυσκολία επισκευής σε περίπτωση βλάβης των στεγανωτικών στρώσεων είναι σημαντική, παρόλο που μπορεί να υπάρξει τοπική αποξήλωση των προβληματικών στρώσεων της κατασκευής καθώς η διαδικασία είναι ιδιαίτερα δαπανηρή.
- η συνεχής φροντίδα του κήπου απαιτεί μεγάλη προσοχή και φροντίδα, λόγω κυρίως της διείσδυσης των ριζών, της ύπαρξης του νερού και των πιθανών αστοχιών της κατασκευής.

Τα φυτεμένα δώματα αποτελούν για πρώτη φορά αντικείμενο ρύθμισης του Οικοδομικού Κανονισμού χωρίς όμως να θεωρούνται καινοτομία του ΝΟΚ/2012, δεδομένου ότι οι διατάξεις των παρ. 1 & 2 του είναι αντιγραφή των αντιστοίχων διατάξεων των άρθρ. 1 & 2 της ΥΑ 911/2012<sup>91</sup>.

Με το άρθρ. 18 του ΝΟΚ/2012 προσδιορίζονται ο τρόπος κατασκευής, οι όροι, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία ενημέρωσης της αρμόδιας αρχής για τη δημιουργία φυτεμένων επιφανειών και δωμάτων στα δομικά στοιχεία της κατασκευής τόσο για νέα όσο και για υφιστάμενα κτίρια. Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Σύμφωνα με την **παρ. 1**, επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν, η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε', στ' της παρ. 2 του άρθρ. 23 του ν. 4014/11:

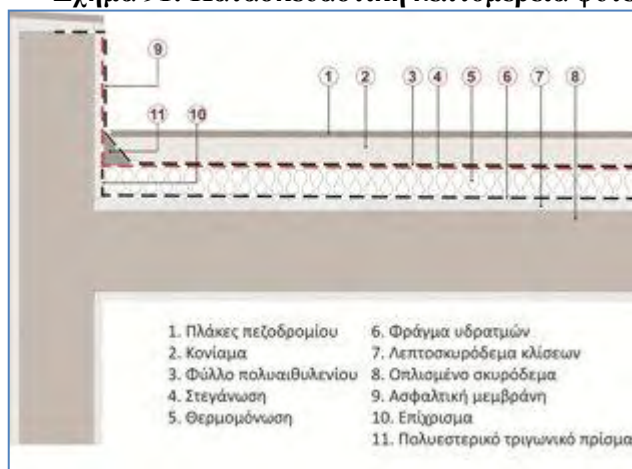
- των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρ. 15, 16, 17, 20, 21 του ν. 1337/83, όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση (εδάφιο δ')
- για τα οποία έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/09 ή του ν. 3843/10 και για το χρονικό διάστημα 40 χρόνων (εδάφιο ε')
- για τα οποία έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή η καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31-5-2013, όπως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρ. 24 του ν. 4014/11 και για το χρονικό διάστημα 30 χρόνων (εδάφιο στ') και κτιρίων που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/13 ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/13 και έχουν περαιώσει ή έχουν εξοφλήσει το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

<sup>91</sup> ΥΑ 911/2012: «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/11-1-2012).

Τα τεχνικά χαρακτηριστικά των φυτεμένων επιφανειών και δωματίων ορίζονται ως εξής:

- Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου.
- Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00 μ.
- Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών, καθώς και το αρδευτικό σύστημα, περιγράφεται σε τεχνική έκθεση όπως ορίζεται στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

**Σχήμα 91: Κατασκευαστική λεπτομέρεια φυτεμένου δώματος**



Πηγή: Διαδίκτυο

Αναφορικά με τις φυτεμένες επιφάνειες:

- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και στα φρεάτια των ανελκυστήρων.
- Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά.
- Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.
- Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παρ. 2 του άρθ. 17 του ΝΟΚ/2012 για τη φύτευση των ακαλύπτων, εκτός από την περίπτωση του άρθ. 17 παρ. ζ, σύμφωνα με την οποία σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού κάλυπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο

1/2 του υποχρεωτικού ακάλυπτου υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακάλυπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί.

Με την **παρ. 2** καθορίζονται οι προϋποθέσεις κατασκευής φυτεμένων επιφανειών για νέα και υφιστάμενα κτίρια αναφορικά με την έκδοση Αδειών Δόμησης:

#### Νέα κτίρια

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με Άδειες Δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας κι ελέγχου του ν. 4030/2011, όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής φυτεμένης επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου, η οποία συσχετίζεται με τις επιμέρους μελέτες του κτιρίου και συντάσσεται σύμφωνα με το παράρτημα της ΥΑ 911/12.

Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας σχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες.

#### Υφιστάμενα κτίρια

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφισταμένων κτιρίων απαιτείται ΕΕΜΚ, σύμφωνα με την παρ. 2κ του αρθ. 4 του ΝΟΚ/2012. Η ΕΕΜΚ θα συνοδεύεται από φάκελο δικαιολογητικών, το περιεχόμενο του οποίου καθορίζεται, σύμφωνα με την ΥΑ 55174/2013, στο άρθ. 2 παρ. 2 της ΥΑ 911/2012 και περιλαμβάνει:

1. υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη για το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του χώρου για την κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας ή συναίνεση συνιδιοκτητών εφόσον πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο του κτιρίου.
2. υπεύθυνη δήλωση του αναδόχου εκτελεστή του έργου για την ανάληψη ευθύνης ορθής υλοποίησης του έργου, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του στοιχείου δ.
3. τεχνική έκθεση αντοχής/στατικής επάρκειας, υπογεγραμμένη από αρμόδιο μηχανικό.
4. Τεχνική Έκθεση Κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας, η οποία αποτελείται από:
  - ι. Τεχνική Έκθεση, η οποία περιλαμβάνει:
    - βασικές πληροφορίες του έργου, όπως: δομικά χαρακτηριστικά στέγης/δώματος, κλιματολογικές συνθήκες της περιοχής, συνθήκες περιβάλλοντος στην επιφάνεια που θα εγκατασταθούν τα φυτά κ.λπ., επιλογή του τύπου πράσινου δώματος.
    - περιγραφή των προς μελέτη εργασιών, επιλογή των υλικών υποδομής/διαστρωμάτωσης μετά το στρώμα υδρομόνωσης, των φυτικών ειδών, της μεθόδου άρδευσης, περιγραφή

του τρόπου λειτουργίας και της διάταξης του αρδευτικού δικτύου, υπολογισμός βάρους/φορτίων και αναλυτική περιγραφή των εργασιών για την εγκατάσταση όλων των παραπάνω αναφερόμενων, καθώς και πρόγραμμα διαχείρισης όλων των φυτεμένων επιφανειών.

- ii. Τεχνικές προδιαγραφές οι οποίες αφορούν:
  - στην υποδομή
  - στο φυτικό υλικό
  - στο δίκτυο άρδευσης
- iii. Σχέδια απεικόνισης των ανωτέρω (κατόψεις, τομές, λεπτομέρειες κ.λπ.).
  - αντίγραφο οικοδομικής αδείας
  - φωτογραφίες του κτίσματος του περιβάλλοντος αυτού χώρου και της προς φύτευση επιφάνειας.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ.1 του άρθ. 21 του ν. 4030/2011,ήτοι:

- κτίρια που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους και ειδικά κτίρια
- κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα καθώς και σε κτίρια που είναι σε επαφή με κτίριο ή χώρο που έχει κηρυχτεί διατηρητέο,

δεν εκδίδεται ΕΕΜΚ, αλλά απαιτείται η έκδοση Άδειας Δόμησης σύμφωνα με την παρ. 1στ του άρθ. 4 του ΝΟΚ/2012 με τη σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου ΣΑ. Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία, απαιτείται εκτός της γνωμοδότησης του ΣΑ και η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους.

Τέλος, θα πρέπει σε κάθε υπηρεσία δόμησης να τηρείται ειδικό Μητρώο "Φυτεμένων Επιφανειών", που ενημερώνεται με τις ανωτέρω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ 852/2014, «για την τοποθέτηση τεχνητού χλοοτάπητα σε δώμα κτιρίου απαιτείται προηγούμενη έκδοση Άδειας Δόμησης, δεδομένου ότι η εργασία αυτή δεν περιέχεται σε εκείνες που απαλλάσσονται από την έκδοση Άδειας Δόμησης ούτε μνημονεύεται μεταξύ των εργασιών μικρής κλίμακας, για την εκτέλεση των οποίων αντί της έκδοσης Άδειας Δόμησης απαιτείται έγκριση εκτέλεσης εργασιών δόμησης» (Μέλισσας, 2015).

Με την **παρ. 3**, καθορίζεται το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επί μέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας και προσδιορίζεται



σύμφωνα με το άρθρ. 2 παρ. 2 και το παράρτημα της ΥΑ 911/12, όπως αναλύθηκε ανωτέρω, μέχρι την έκδοση νέας ΥΑ.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών και φυτεμένων δωματίων σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια δημιουργείται σύγχυση αναφορικά με το αν απαιτείται ΕΕΜΚ, όπως αναφέρεται στην παρ. 2κ του άρθρ. 4 του ΝΟΚ/2012 ή προ «48ωρών» έγγραφη ενημέρωση, όπως αναφέρεται στο άρθρ. 18 της ΥΑ 63234/2012 και χρήζει περαιτέρω διευκρινίσεων.

Συνοπτικά, η ιδέα της φύτευσης των δωματίων των κτιρίων με σκοπό τη λειτουργία αυτών και ως πνευμόνων πρασίνου μέσα στον αστικό ιστό κερδίζει έδαφος σε πολλές χώρες του εξωτερικού. Σε πολλές πόλεις της Ευρώπης, της Βόρειας Αμερικής και της Ιαπωνίας, παρουσιάζεται μεγάλο ενδιαφέρον για τη διάδοση των πράσινων στεγών, με αποτέλεσμα να γίνονται συνεχώς προσπάθειες για να θεσπιστούν νομοθεσίες, οι οποίες θα εξασφαλίσουν την εφαρμογή και τη σωστή κατασκευή των κήπων στα δώματα των κτιρίων.

Δυστυχώς, η κατασκευή των φυτεμένων δωματίων στην Ελλάδα βρίσκεται σε πολύ αρχικό στάδιο, παρόλο που οι κλιματικές συνθήκες της επιτρέπουν την αξιοποίηση τέτοιων κατασκευών. Τα φυτεμένα δώματα στην χώρα μας δεν είναι ακόμα αρκετά διαδεδομένες κατασκευές, με αποτέλεσμα να υπάρχουν εκατοντάδες χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα αχρησιμοποίητων δωματίων ανεκμετάλλευτα τα οποία θα μπορούσαν, ύστερα από σωστή μελέτη, να μετατραπούν σε χώρους πρασίνου και να αποτελέσουν σημαντικό ρόλο στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος.

Για την ενθάρρυνση της διάδοσης των φυτεμένων δωματίων στην Ελλάδα μπορούν να προωθηθούν μέτρα όπως:

- Παροχή οικονομικών κινήτρων, π.χ. οικονομικές ενισχύσεις ανά τετραγωνικό μέτρο φυτεμένου δώματος σε ιδιώτες που επιθυμούν να δημιουργήσουν τέτοιες κατασκευές στα δώματα των κτηρίων τους.
- Δημιουργία φυτεμένων δωματίων σε κτήρια δημοσίου χαρακτήρα τα οποία θα μπορούσαν να αποτελέσουν πρότυπα μελλοντικών κατασκευών.
- Υποχρεωτική φύτευση συγκεκριμένου ποσοστού κάλυψης του δώματος σε νέες κτιριακές κατασκευές αναλόγως των οικιστικών και κλιματολογικών παραμέτρων.

Τα φυτεμένα δώματα θα πρέπει να αποτελούν τμήμα του βιοκλιματικού σχεδιασμού με στόχο τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου. Ωστόσο, θα πρέπει να συνεκτιμάται η αισθητική του κτιρίου και να αξιολογείται η βιωσιμότητα των

κατασκευών, ανάλογα με τις κλιματικές, αλλά και τις ειδικές οικοδομικές συνθήκες του κτιρίου.

### 5.3. Κατασκευές πάνω από το κτίριο (Άρθρο 19)

Η καλαισθησία ενός κτιρίου δεν κρίνεται μόνον από τις όψεις του, αλλά ως ένα σύνολο στοιχείων που συνθέτουν την όλη κατασκευή. Τα δώματα είναι το τελευταίο επίπεδο του κάθε κτιρίου και σε περίπτωση που σε αυτά δεν έχει κατασκευαστεί στέγη, η εικόνα τους και η διαμόρφωσή τους παίζει μείζονα ρόλο στην αισθητική του κτιρίου. Για λόγους εύρυθμης λειτουργίας του κτιρίου υπάρχουν κάποια στοιχεία που είναι απαραίτητο να κατασκευαστούν στο δώμα του κτιρίου. Ο ΝΟΚ/2012 προβλέπει όλες αυτές τις περιπτώσεις, όπως επίσης και την κατασκευή συστημάτων πρασίνου και πισίνας καθώς και διαφόρων διακοσμητικών στοιχείων του κτιρίου, πάντα με γνώμονα την καλαισθησία.

Με το **άρθ. 19** του ΝΟΚ/2012 προσδιορίζονται τα στοιχεία και οι κατασκευές που επιτρέπεται να κατασκευάζονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό με τις μέγιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις τους. Είναι το αντίστοιχο άρθ. 16 του ΓΟΚ/1985 με διαφοροποιήσεις και προσθήκη νέων διατάξεων. Οι διατάξεις του εφαρμόζονται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο και μόνο εάν δεν απαγορεύεται η εφαρμογή του από τυχόν ειδικές διατάξεις που έχουν θεσμοθετηθεί με το π.δ. των όρων δόμησης της περιοχής.

Με την **παρ. 1** ορίζεται ότι : όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν «ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο». Για να επιτευχθεί αυτό μπορεί οι κατασκευές του δώματος να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους να αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την Άδεια Δόμησης. Η υποχρέωση αυτή αποτελεί νέο στοιχείο του ΝΟΚ/2012 και η ρύθμιση της παραγράφου αποσκοπεί στην βελτίωση της αισθητικής των δωμάτων και στην σύνδεση τους με την συνολική όψη του κτιρίου ως «ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο». (Μέλισσας 2015)

Στην **παρ. 2** καθορίζονται οι κατασκευές που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό ως ακολούθως :

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40μ, με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και

με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης. Οι χώροι αυτοί δεν προσμετρώνται στη δόμηση ούτε στον όγκο. Σε περίπτωση που το δώμα του κτιρίου δεν είναι φυτεμένο σύμφωνα με το άρθ. 18 του ν. 4067/2012 εξακολουθεί να ισχύει η μη προσμέτρηση στον ΣΔ της απόληξης του κλιμακοστασίου και του φρεατίου ανελκυστήρα μέγιστου ύψους έως και 2,40μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του δώματος του κτιρίου.

Η διάταξη της παρούσας παραγράφου προωθεί την κατασκευή φυτεμένου δώματος, δεδομένου ότι δεν μπορεί να κατασκευαστεί χώρος κύριας χρήσης σε δώμα του κτιρίου κι εντός του ιδεατού στερεού, αν δε κατασκευαστεί φυτεμένο δώμα και μάλιστα με την μεγαλύτερη αναλογία φύτευσης που απαιτείται.

β) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, για λόγους αισθητικούς, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής. Επιπλέον, επιτρέπονται Φ/Σ και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας κι αντλίες θερμότητας.

γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα και φρεατίων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,80μ., από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου, αντί του 2,40μ. που ίσχυε στον ΓΟΚ/1985, πιθανότατα για να εξασφαλιστούν οι προϋποθέσεις κατασκευής στάσης ανελκυστήρα και στο δώμα (Μέλισσας 2015). Με την ρύθμιση αυτή διευκολύνεται και η πρόσβαση ΑμεΑ στο δώμα. Οι ανωτέρω κατασκευές δεν προσμετρώνται στον ΣΟ. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης, κάτι που ίσχυε και πριν τον ΝΟΚ/2012.

δ) Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας να τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. Στην περίπτωση που αυτά τοποθετούνται στην άκρη της οριζόντιας προεξοχής του δαπέδου του δώματος, η επιφάνεια της οριζόντιας προεξοχής θεωρείται ανοικτός εξώστης και προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών (ΥΑ 63234/2012 άρθ. 19 παρ. 2δ), στην αντίθετη περίπτωση θεωρείται προστέγασμα. Τα στηθαία ασφαλείας κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 15 του ΚΚ. Νέο στοιχείο με τον ΝΟΚ/2012 είναι ο ορισμός της θέσης τους η οποία δεν οριζόταν στην παρ. 1δ του άρθ. 16 του ΓΟΚ/1985.

ε) Η κατασκευή ασκεπών πισίνας και διακοσμητικών χωροδικτυώματων μέγιστου ύψους 3,00μ. Στην παρούσα διάταξη δεν προσδιορίζεται το ύψος της πισίνας που

μπορεί να υπερβαίνει την στάθμη του δώματος, όμως για λόγους λειτουργικότητας κι ασφάλειας είναι εύλογο να μην ξεπερνά τα 50εκ. έως 70εκ. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια μπορεί να κατασκευαστεί ασκεπής πισίνα, εφόσον προβλέπεται από την αντισεισμική μελέτη του κτιρίου (Λεμπέση, 2016). Επιπλέον, επιτρέπονται μόνιμες γλάστρες φυτών και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, στις οποίες εντάσσεται και η κατασκευή BBQ και για τις οποίες απαιτείται ΕΕΜΚ. Οι ανωτέρω κατασκευές κι εγκαταστάσεις δύναται να υλοποιηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και με την προϋπόθεση να τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στο χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας. Στον ΓΟΚ/1985 οι κατασκευές αυτές επιτρεπόταν χωρίς την ανωτέρω προϋπόθεση.

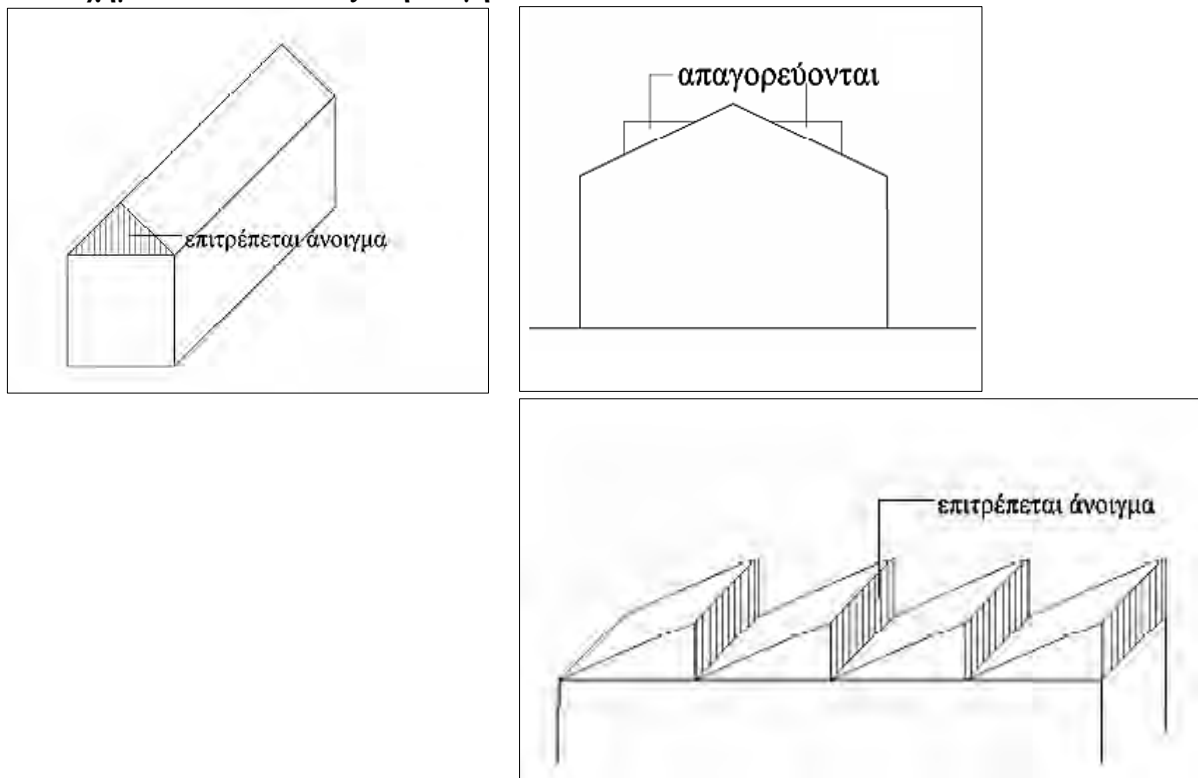
στ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, *πέργκολες*<sup>92</sup> που μπορούν να επικάλυπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα και μόνο σε οριζόντια θέση επιτρέπονται με την προϋπόθεση τήρησης των διατάξεων περί ιδεατού στερεού. Η πρόβλεψη των υλικών επικάλυψης των κατασκευών αυτών αποτελεί την καινοτομία αυτής της διάταξης σε σχέση με το ΝΟΚ/1985. Σύμφωνα με τον Μέλισσα εφόσον ο ΓΟΚ/1985 δεν καθόριζε τα υλικά επικάλυψης της *πέργκολας*, κρίθηκε ότι δεν αποκλειόταν «οι κατασκευές αυτές να καλύπτονται και από ξύλινη στέγη, υπό την προϋπόθεση να μη μεταβάλλεται ο προορισμός τους για στήριξη φυτών» (ΔΕφΘεσ 1841/2009) (Μέλισσας 2015). *Πέργκολες* δύναται να κατασκευάζονται πάνω από κάθε υπαίθριο χώρο (βατή βεράντα) που προκύπτει από εσοχές του κτιρίου και μόνο μέσα στο ιδεατό στερεό. Σε *πέργκολα* που υφίσταται νομίμως πριν την ισχύ του ν. 4067/2012, είναι δυνατόν να αντικατασταθεί η κάλυψή της με προστατευτικό υλικό, του οποίου το πάχος δεν μπορεί να υπερβαίνει εκείνο της στέγης του εγκεκριμένου σκελετού της (παρ. 32, άρθ. 20 του ν. 4258/2014).

ζ) Αναφορικά με τις στέγες, σε κάθε περίπτωση απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία τους. Σε περίπτωση κατασκευής σοφίτας σε δίρριχτη στέγη επιτρέπονται ανοίγματα στα καλκάνια διότι δεν διαφοροποιείται η ενιαία κλίση και στερεομετρία της (σχ. 92). Το ίδιο ισχύει και όταν η στέγη έχει πριονωτή μορφή (ΤΕΕ Περιφερειακό Τμήμα Ηπείρου). Η απαγόρευση αυτών των κατασκευών με προϋποθέσεις αποτελεί

<sup>92</sup> Πέργκολα είναι «η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής». (άρθ.2, παρ.60)

νέα προσθήκη του ΝΟΚ/2012 καθότι στον ΓΟΚ/1985 δεν υπήρχε. Δεν ορίζεται ύψος στέγης όπως οριζόταν τα 2,00μ. με το ΓΟΚ/1985 και προφανώς προκύπτει από τον συνδυασμό των ορισμών στέγης (άρθ. 2, παρ. 80, του ν. 4067/2012 ) και ύψους στέγης (άρθ. 2 παρ.91, του ν. 4067/2012).

**Σχήμα 92: Κατασκευές στη στέγη**



Πηγή: ΤΕΕ Ηπείρου

Στην **παρ. 3**, αναφέρονται τα στοιχεία που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής κι έξω από το ιδεατό στερεό, τα οποία είναι:

- α) τα αλεξικέραυνα
- β) οι κεντρικές κεραίες τηλεόρασης και ραδιοφώνου
- γ) οι κεραίες κινητής τηλεφωνίας
- δ) τα τεχνικά συστήματα αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟΣ.

Συνοπτικά στο ΝΟΚ/2012 οι κατασκευές που επιτρέπονται πάνω από το κτίριο πρέπει υποχρεωτικά να αποτυπώνονται στις μελέτες της Άδειας Δόμησης. Διευκολύνεται η πρόσβαση στα δώματα των ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων, επιτρέποντας τη στάση ανελκυστήρα σε αυτά. Ορίζονται επιπλέον η θέση των στηθαίων και των κιγκλιδωμάτων καθώς και οι πιθανοί τρόποι επικάλυψης στις πέργκολες. Στον ΝΟΚ/2012 δεν γίνεται αναφορά στις επιγραφές ή στις διαφημίσεις ούτε στην δυνατότητα κατασκευής κοινόχρηστης αίθουσας για κοινωνικές εκδηλώσεις

των ενοίκων των κτιρίων στα δώματα, όπως στο αντίστοιχο άρθρο 16 του ΓΟΚ/1985, και διευρύνει αυτή την δυνατότητα με την κατασκευή χώρου κύριας χρήσης εμβαδού 35τ.μ. στο δώμα των κτιρίων, με την προϋπόθεση, όμως, το 80% του δώματος να είναι φυτεμένο, συμβάλλοντας στην προώθηση κατασκευής φυτεμένων δωμάτων.

Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι στο άρθρ. 19 του ΝΟΚ/2012 δεν γίνεται η διαφοροποίηση που ίσχυε με το αντίστοιχο άρθρ. 16 του ΓΟΚ/1985 όταν το κτίριο εξαντλεί τον συντελεστή: α) στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή β) σε μικρότερο ύψος από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (Λεμπέση, 2016).

Συνοπτικά, οι κατασκευές πάνω από το κτίριο έχουν στόχο να εξυπηρετήσουν ενεργειακές, λειτουργικές κι αισθητικές ανάγκες του κάθε κτιρίου, με την προϋπόθεση να περιορίζονται, εκτός συγκεκριμένων εξαιρέσεων, εντός του ιδεατού στερεού, και με συγκεκριμένους περιορισμούς ως προς τις διαστάσεις, τον όγκο και την ασφάλεια της τοποθέτησής τους.

#### **5.4. Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους (Άρθρο 20)**

Σύμφωνα με τον ορισμό του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού, ή σχεδίου πόλεως, ή πολεοδομικού σχεδίου, ή εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης (άρθρ. 2 παρ. 20, ν. 4067/2012), το περιεχόμενο ενός σχεδίου πόλεως, αποτελούν οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και δομήσιμοι χώροι. Η διάκριση των χώρων αυτών γίνεται με βάση τον προορισμό τους.

Δομήσιμοι χώροι είναι οι προορισμένοι να οικοδομηθούν. Μπορεί να είναι ιδιωτικοί ή κοινωφελείς<sup>93</sup>. Οι κοινωφελείς χώροι, όπως ορίζονται στη παρ. 40, του άρθρ. 2, του ν. 4067/2012, είναι οι χώροι που προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα. Κοινόχρηστοι χώροι είναι «οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο» (άρθρ. 2 παρ. 39, του ν. 4067/2012). Οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι πρασίνου όπως οι πλατείες, οι δρόμοι, τα άλση κ.α. είναι προορισμένοι για την εξυπηρέτηση της κοινής χρήσης, δηλαδή, απεριόριστου αριθμού ατόμων, καλύπτουν κοινές ανάγκες, καθορίζουν την λειτουργικότητα, την αισθητική των πόλεων κι είναι εντελώς διαφορετικοί από τους ιδιωτικούς και τους κοινωφελείς χώρους. Από τη σχέση κοινόχρηστων και δομήσιμων

---

<sup>93</sup>Κοινωφελείς χώροι είναι «αυτοί που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα» (άρθρ.2, παρ.40)

χώρων εξαρτάται η διαμόρφωση του οικιστικού περιβάλλοντος. Σύμφωνα με το «πολεοδομικό κεκτημένο» είναι ουσιαστικά αναγκαίοι για να μπορούν να λειτουργήσουν οργανωμένοι, ικανοί για συμβίωση οικισμοί, και η διατήρησή τους αποτελεί πρωταρχικό όρο για την προστασία και βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος. Είναι προορισμένοι να μένουν ελεύθεροι και δεν επιτρέπεται, κατά κανόνα, η ανέγερση κατασκευών πάνω σε αυτούς. (Χριστοφιλόπουλος, σελ.31-35, 2000). Ουσιαστικά, είναι αδόμητοι χώροι που είναι ελεύθεροι σε κοινή χρήση και εξυπηρετούν τη λειτουργία των ιδιωτικών οικοπέδων που έχουν δομηθεί. Δεν μπορούν να καλυφθούν, ούτε επιτρέπεται να τοποθετηθούν εμπόδια στην επιφάνειά τους που θα φέρουν δυσκολία στην κυκλοφορία και τη συνολική τους χρήση (Παπαγρηγορίου, σελ.102, 2010).

Απαγορεύεται να μετατραπούν σε κοινωφελείς ή οικοδομήσιμους χώρους κι αν μετατραπούν, θα πρέπει να μην παραβιάζεται το πολεοδομικό κεκτημένο κι απαιτείται η μετατροπή να γίνει με τροποποίηση του σχεδίου πόλεως (Παπαγρηγορίου, σελ.107, 2010).

Με το **άρθ. 20** του ΝΟΚ/2012 προσδιορίζονται οι κατασκευές, οι εγκαταστάσεις κι άλλα στοιχεία που επιτρέπονται να κατασκευάζονται σε δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους, καθορίζονται οι εγκρίσεις και η διαδικασία χορήγησης Άδειας Δόμησής τους καθώς και οι φορείς που είναι αρμόδιοι για την υλοποίησή τους. Το παρόν άρθρο βρίσκεται σε αντιστοιχία με το άρθ. 19 του ΓΟΚ/1985 και οι διατάξεις του έχουν εφαρμογή σε εγκεκριμένους ΚΧ πόλεων και σε οικισμούς που έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Με την **παρ. 1** καθορίζονται οι κατασκευές που επιτρέπονται στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους εντός ορίων οικισμών για:

1. Τη διαμόρφωση εδάφους, όπως σκάλες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.
2. Τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών.
3. Ανέγερση λυόμενων<sup>94</sup> και προσωρινών<sup>95</sup> κατασκευών.

<sup>94</sup>Λύομενη κατασκευή: είναι «η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα που τοποθετούνται σε σταθερή βάση». (άρθ.2 παρ.45)

4. Τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (π.χ. στάσεις λεωφορείων, εκδοτήρια εισιτηρίων).

Οι ανωτέρω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και άδεια της Υπηρεσίας Δόμησης, όπως θα καθοριστεί με Υπουργική Απόφαση σύμφωνα με την οποία θα προσδιορίζονται οι κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου τους από άποψη ασφάλειας κι αισθητικής.

Επιπλέον, όπως ορίζεται από το άρθρ. 9 του π.δ./23-2-87, εντός των χαρακτηρισμένων ως ΚΧ από το ρυμοτομικό σχέδιο επιτρέπονται ορισμένες δραστηριότητες μεταξύ των οποίων είναι και οι αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες πρέπει να καταλαμβάνουν περιορισμένη έκταση ώστε να διατηρείται το φυσικό περιβάλλον. Μικροί υπαίθριοι χώροι άθλησης έως 5% της επιφάνειας του ΚΧ καθώς κι εγκαταστάσεις παιδότοπων και άθλησης και άλλων συναφών, εφόσον δεν συνοδεύονται από κτιριακές εγκαταστάσεις, επιτρέπονται μετά από έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων. Ωστόσο, χώροι συνάθροισης κοινού, αναψυκτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις και πολιτιστικές εγκαταστάσεις με κτιριακές υποδομές επιτρέπονται εφόσον θεσμοθετηθούν από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και καθοριστούν με κόκκινο περίγραμμα σε αυτό. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Στην **παρ. 2** καθορίζονται οι εγκαταστάσεις που επιτρέπονται στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους εντός ορίων οικισμών για:

1. Δίκτυα υποδομής κι εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων) βάσει μελέτης της αρμόδιας αρχής για την οποία δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης. Υποχρέωση των επιχειρήσεων και των οργανισμών κοινής ωφέλειας είναι η κοινοποίηση των σχεδίων στα οποία απεικονίζεται η κατασκευή των έργων στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης.
2. Σταθμούς μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό από υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ, των Περιφερειών και των Δήμων μετά από κοινοποίηση της σχετικής μελέτης στις

---

<sup>95</sup>Προσωρινή κατασκευή: είναι «η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λύόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο». (άρθρ.2 παρ.74)



Υπηρεσίες Δόμησης. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στον ΣΔ και στην κάλυψη. Με ΥΑ θα καθοριστούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.

3. Υπέργειους και υπόγειους σταθμούς διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
4. Εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση.

Έως την έκδοση των ανωτέρω ΥΑ εξακολουθεί να εφαρμόζεται η ΥΑ 52716/2001<sup>96</sup> και οι κατασκευές υλοποιούνται κατόπιν έγκρισης του ΣΑ.

Στην **παρ. 3**, αναφέρονται οι κατασκευές και οι εγκαταστάσεις που επιτρέπονται σε δασικές εκτάσεις, πάρκα και άλση.

Η ρύθμιση αφορά τις κατασκευές κι εγκαταστάσεις που επιτρέπονται στους χώρους των άρθρων 58 έως 60 του ν. 998/1979<sup>97</sup>, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και κυρίως στους χώρους κοινοχρήστων εκτάσεων που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός οικιστικής περιοχής οι οποίες καλύπτονται από δασική βλάστηση φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργημένη, δηλαδή σε πάρκα και άλση (Λεμπέση, 2016). Στους ανωτέρω χώρους επιτρέπονται οι κατασκευές και εγκαταστάσεις των παραγράφων 1β, 1γ, 2α και 2β δηλαδή: για τον εξωραϊσμό και την εξυπηρέτηση του προορισμού τους, λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, δίκτυα υποδομής και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, σταθμοί μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με τη ΣτΕ 1562/2011, τα άλση και τα πάρκα που βρίσκονται σε ΚΧ εντός σχεδίου υπάγονται στην ιδιαίτερη προστασία για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις. Δεν επιτρέπεται η μεταβολή της χρήσης ή του προορισμού τους παρά μόνο κατ' εξαίρεση για λόγους δημοσίου συμφέροντος κι όταν προβλέπεται από ειδική διάταξη νόμου. Για παράδειγμα, η ανέγερση αναψυκτηρίου δε συνιστά λόγο μετατροπής του άλσους σε οικοδομήσιμο χώρο λόγω δημοσίου συμφέροντος, επιτρέπονται όμως μικρές κατασκευές, π.χ. περίπτερα, που δεν οδηγούν σε καταστροφή της βλάστησης και δεν αναιρούν το προορισμό των αλσών ως υποκατάστατα του φυσικού περιβάλλοντος εντός του αστικού χώρου (Μέλισσας, 2015).

<sup>96</sup> Αποφ. 52716/2001 : «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής» ΦΕΚ 1663/Β/13-12-2001.

<sup>97</sup> ν. 998/1979 : «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (ΦΕΚ 289/Α/29-12-1979).

Στους ΚΧ, εκτός των όσων αναφέρθηκαν στις παρ.1,2,3, επιτρέπονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2946/2001<sup>98</sup>, οι διαφημίσεις κι οι επιγραφές. Επίσης, επιτρέπονται περίπτερα των οποίων οι διαστάσεις έχουν επιτρεπόμενα μεγέθη με δυνατότητα τοποθέτησης κινητού προστεγάσματος (τέντας) χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα και με προϋποθέσεις.

Εν συνεχεία, η **παρ. 4** αναφέρεται στους περιορισμούς των κατασκευών εκτός ΡΓ. Συγκεκριμένα, σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η κατασκευή σκαλοπατιών για την εξυπηρέτηση των κτιρίων έξω από τη ΡΓ, αλλά στην περίπτωση που έχει μεταβληθεί η υψομετρική στάθμη του δρόμου μετά την ανέγερση του κτιρίου, είναι δυνατή η κατασκευή τους, ύστερα από άδεια του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ωστόσο, η κατασκευή θα πρέπει να εξασφαλίζει την ασφάλεια της κυκλοφορίας. Εκτός ΡΓ επιτρέπονται τα φέροντα στοιχεία μέχρι 30εκ. για την ενίσχυση υφισταμένων κτιρίων (άρθρ. 23, παρ. 4, ν. 4067/2012)

Τέλος, με την **παρ. 5** του παρόντος άρθρου, εισάγεται νέα διάταξη που αφορά την υπέργεια και υπόγεια ζεύξη<sup>99</sup> των κτιρίων. Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται άνω των 5,00μ. από τον κοινόχρηστο χώρο, εγκρίνεται από το ΣΑ και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του ΚΧ φορέα.

Η ζεύξη των κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια ύστερα από έγκριση του Σ.Α., με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον 1,00μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις (Λεμπέση, 2016).

Ωστόσο, στη διάταξη δεν ρυθμίζονται ορισμένα βασικά ζητήματα όπως το αν επιτρέπεται η στήριξη της εναέριας ζεύξης να γίνεται εντός της πρασιάς ή αν προσμετράται σε κάλυψη και ΣΔ κατά το τμήμα της εναέριας γέφυρας, που εμπίπτει μέσα στην ιδιοκτησία, και αν προσμετρώνται σε κάλυψη και συντελεστή τυχόν κλίμακες, ή ανελκυστήρες.

Συνοπτικά, το άρθρ. 20 του ΝΟΚ/2012 βρίσκεται σε άμεση σχέση με το άρθρ. 19 του ν. 2831/2000. Καθορίζει τις προϋποθέσεις που αφορούν κατασκευές για την ομαλή λειτουργία των ΚΧ, αλλά και τις όποιες αναγκαίες υποδομές απαιτούνται από τους οργανισμούς κοινής ωφελείας για τα δίκτυά τους στην ευρύτερη περιοχή. Σε

<sup>98</sup> ν. 2946/2001: «Υπαίθρια διαφήμιση, Συμπολιτείες Δήμων και Κοινοτήτων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 224/Α/2001).

<sup>99</sup> Ζεύξη κτιρίων είναι «κατασκευή, ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.» (ν.4067/2012, άρθρ.2, παρ.29).

συμπλήρωση του ΓΟΚ/1985, προστίθενται νέες διατάξεις για τους ΚΧ στις οποίες προβλέπεται η τοποθέτηση μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών προκειμένου να εξυπηρετούνται άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα, ρυθμίζονται οι επιτρεπόμενες κατασκευές για τη λειτουργία των ΜΜΜ, συμπεριλαμβάνονται στις επιτρεπόμενες εγκαταστάσεις σταθμοί διανομής και μέτρησης φυσικού αερίου και μονάδες ΣΗΘΥΑ και καθορίζεται η δυνατότητα της υπέργειας ζεύξης κτιρίων σε ύψος άνω των 5μ.

Γενικά, επιτρέπονται κατασκευές που αποβλέπουν στη λειτουργικότητα και στην αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων, εφόσον αυτές δεν αλλοιώνουν κατά βάση το χαρακτήρα τους και τον προορισμό τους και δεν επιβαρύνουν το φυσικό περιβάλλον, αλλά βελτιώνουν το οικιστικό περιβάλλον και την ποιότητα ζωής στον αστικό χώρο. Τονίζεται ότι οι κοινόχρηστοι χώροι είναι μείζονος σημασίας και δεν επιτρέπεται η μείωση τους, αλλά είναι δυνατή η αναδιάταξη αυτών για πολεοδομικούς λόγους με την προϋπόθεση ότι το καθαρό ποσοστό τους παραμένει το ίδιο. (ΣτΕ 1869/2002)

### **5.5. Προσωρινές Κατασκευές (Άρθρο 21)**

Με το **αρθ. 21** του ΝΟΚ/2012 προσδιορίζονται η ειδική κατηγορία προσωρινών κατασκευών που επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους και σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, οι εγκρίσεις για την Άδεια Δόμησης τους και οι ελάχιστες απαιτήσεις της στατικής τους επίλυσης. Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός και εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Εφόσον ισχύει σε εκτός σχεδίου, οι προσωρινές κατασκευές μπορούν να τοποθετηθούν σε πάρκα και άλση, τα οποία είναι ΚΧ αλλά δεν έχουν ενταχθεί σε εγκεκριμένο σχέδιο.

Προσωρινή κατασκευή «είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο» (άρθ. 2, παρ. 74).

Οι λυόμενες και οι προσωρινές κατασκευές, επιτρέπεται να τοποθετούνται στους ΚΧ σύμφωνα με την παρ. 1γ του άρθ. 20 το οποίο ισχύει μόνο σε περιοχές εντός σχεδίου. Αξίζει να αναφερθεί ότι διαφοροποιούνται ως προς την βάση τοποθέτησής τους, η οποία προβλέπεται σταθερή για τις λυόμενες και ελαφρά για τις προσωρινές,

ως προς τον σκοπό και την διάρκεια τοποθέτησης και σε ό, τι αφορά τις περιοχές που επιτρέπεται να τοποθετηθούν, οι προσωρινές τοποθετούνται σε εντός και εκτός σχεδίου (Λεμπέση 2016)

Με την **παρ. 1** του παρόντος άρθρου καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις τοποθέτησής τους. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση όπως αναφέρεται στην παρ. 2 του άρθ. 10 του ν. 4067/2012 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, στεγασμένους ή υπαίθριους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και με την προϋπόθεση να επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για την τοποθέτησή και λειτουργία τους απαιτείται έγκριση από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, μετά από την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως πιστοποιητικό στατικής επάρκειας βάσει προδιαγραφών κι άλλων στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση καθώς και ο προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησής τους.

Αρμόδιος φορέας που έχει την αρμοδιότητα αδειοδότησης, στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι ο Δήμος. Ωστόσο, η διάταξη δεν ρυθμίζει το είδος της χρήσης των προσωρινών κατασκευών, πέραν της προϋπόθεσης που τίθεται να υπάγονται στις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.

Σε ακίνητα εντός αστικών περιοχών όπου τα κτίρια κατεδαφίστηκαν πριν την εφαρμογή του ν. 4067/2012, σύμφωνα με πρωτόκολλο επικινδύνου οικοδομής επιτρέπεται η λειτουργία υπαίθριων χρήσεων και για διάστημα μέχρι 5 χρόνια, σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής και με ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης το 15% της επιφάνειας του ακινήτου. Για την χορήγηση της άδειας προσκομίζονται στοιχεία του χρόνου κατεδάφισης (ν. 4280/2014, άρθ. 28, παρ. 10).

Σύμφωνα με την **παρ. 2** οι κατασκευές οφείλουν να διαθέτουν πιστοποιητικό στατικής επάρκειας όπως ορίζουν οι ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές και η θεμελίωσή τους πρέπει να γίνεται: α) σε ξύλινους πασσάλους β) σε μεμονωμένα προκατασκευασμένα πέδιλα από σκυρόδεμα με επιφάνεια ίση ή μικρότερη του ενός τετραγωνικού μέτρου γ) σε προκατασκευασμένες θεμελιολωρίδες από σκυρόδεμα με πλάτος μικρότερο ή ίσο του 0,60μ και σε οποιουδήποτε άλλο προκατασκευασμένο στοιχείου, για το οποίο αποδεικνύεται η ευχερής απομάκρυνση και για το οποίο δεν απαιτείται έγχυτο σκυρόδεμα επί τόπου του έργου.

Το χρονικό διάστημα αδειοδότησης ανά είδος κι επιφάνεια προσωρινής κατασκευής καθώς και τα στοιχεία που απαραίτητα υποβάλλονται μαζί με την αιτιολογική έκθεση για την αναγκαιότητα της τοποθέτησης, στον αρμόδιο φορέα, ορίζεται με ΥΑ του

αρμόδιου Υπουργού ΠΕΚΑ. Η εφαρμογή των ρυθμίσεων του άρθρου ενεργοποιείται από την έκδοση της ανωτέρω ΥΑ (Αποφ. 63234/12, άρθ. 21) Επομένως μέχρι της έκδοσης της ανωτέρω ΥΑ σχετικά με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών, για τις οποίες απαιτείται ΕΕΜΚ, ισχύει η παρ. 1στ του άρθ. 2 της Αποφ. 55174/13 σύμφωνα με την οποία είναι :

- α) πιστοποιητικό στατικής επάρκειας ή στατική μελέτη
- β) μισθωτήριο συμβόλαιο για την παραχώρηση της δημόσιας ή κοινόχρηστης έκτασης
- γ) εγκριτικές πράξεις παραχώρησης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση Φορέα (Δήμος, Κτηματική Υπηρεσία, κ.τλ.)
- δ) έγκριση τοποθέτησης από τον αρμόδιο κατά περίπτωση Φορέα, που εγκρίνει τη λειτουργία
- ε) αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος της οικοδομικής αδείας ή της Άδειας Δόμησης, εφόσον υφίσταται ή του προσαρτώμενου σε δικαιοπραξία ή συντασσόμενο κατά τις ισχύουσες προδιαγραφές, με την υπό κλίμακα, σκαριφηματική αποτύπωση των εγκαταστάσεων (θέση, διαστάσεις, αποστάσεις κ.λπ.)
- στ) κάτοψη, τομή και όψεις σε κατάλληλη κλίμακα.

Επισημαίνεται ότι δεν τίθεται ανώτατο χρονικό όριο ισχύος της άδειας εκ του νόμου.

Στην περίπτωση του αιγιαλού και της παραλίας την αρμοδιότητα αποκλειστικά την έχει το Υπουργείο Οικονομικών, όσον αφορά την έκδοση υπουργικών αποφάσεων (Μέλισσας, 2016).

Συνοπτικά, δεν υπήρχε κάποια ανάλογη διάταξη στο ΓΟΚ/1985, ωστόσο, χρησιμοποιούταν μόνο η Απόφαση 76936/3992/1987<sup>100</sup>. Οι διατάξεις του άρθ. 10 του ΝΟΚ/2012 είναι πολύ σημαντικές και αποτελούν τη βάση για σημαντικές αλλαγές στη διαβίωση των κατοίκων. Το άρθ. 21 του ΝΟΚ είναι αναλυτικότερο σε σχέση με τους όρους και τις προϋποθέσεις των προσωρινών κατασκευών. Καινοτομία του ΝΟΚ/2012 είναι ότι διαφοροποιεί τις προσωρινές από τις λυόμενες κατασκευές (οι λυόμενες κατασκευές τοποθετούνται σε σταθερή βάση και δεν έχουν περιορισμό στη διάρκεια) και δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στον τρόπο θεμελίωσης τους και ορίζεται ως απαραίτητο στοιχείο το πιστοποιητικό στατικής επάρκειας. Οι διατάξεις για τις προσωρινές κατασκευές θέλησαν να καλύψουν ανάγκες που επιβάλλονται περιστασιακά σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση, αλλά και σε δημόσιους

<sup>100</sup> Αποφ. 76936/3992/1987: «Κατηγορίες, όργανα και διαδικασία ελέγχου για την ανέγερση προσωρινών λυόμενων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους» (ΦΕΚ 783/Β/31.12.1987).

κοινόχρηστους χώρους με σκοπό να μην δημιουργούν δυσκολίες πρόσβασης ή κίνησης και να κατοχυρώνονται οι συνθήκες ασφάλειας αυτών των κατασκευών.

Εν κατακλείδι, στο παρόν κεφάλαιο της εργασίας, αναλύθηκαν οι κατασκευές στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, στα προκήπια, κι εντός των αποστάσεων Δ ή δ. Αξίζει να σημειωθεί ως νέα διάταξη οι στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων κυρίως για μικρά οικόπεδα βοηθώντας με αυτόν τον τρόπο την υπόγεια στάθμευση. Η διάταξη που δεν επιτρέπει την επέκταση υπογείου πάνω από το 50% του ακάλυπτου χώρου σκοπεύει στη μη σφράγιση του εδάφους για το φυσικό κύκλο του νερού, συντελώντας στην καινοτομία του νόμου για την προστασία των φυσικών πόρων και των διαθέσιμων πόρων της πόλης.

Τα φυτεμένα δώματα αποτελούν για πρώτη φορά αντικείμενο ρύθμισης του Οικοδομικού Κανονισμού με στόχο την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, αλλά ταυτόχρονα με εκτίμηση της αισθητικής του κτιρίου και με αξιολόγηση της βιωσιμότητας των κατασκευών ανάλογα με τις κλιματικές και ειδικές οικοδομικές συνθήκες του κτιρίου. Με διάταξη του άρθ. 19, προωθείται και η κατασκευή φυτεμένου δώματος, εφόσον δεν μπορεί να κατασκευαστεί χώρος κύριας χρήσης σε δώμα του κτιρίου, αν δεν κατασκευαστεί φυτεμένο δώμα και μάλιστα με μεγάλη αναλογία φύτευσης. Επιτρέπονται κατασκευές στο δώμα του κτιρίου που διευκολύνουν την πρόσβαση για τα ΑμεΑ.

Οι κατασκευές που επιτρέπονται σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους όπως δίκτυα υποδομής κι εγκαταστάσεις δημόσιας ωφέλειας, στοχεύουν στη διαμόρφωση του εδάφους τους, στον εξωραϊσμό, στην αισθητική τους αναβάθμιση και στην εύρυθμη λειτουργία των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. Οι προσωρινές κατασκευές, που είναι σε ιδιωτικούς παραχωρημένους χώρους για δημόσια χρήση, επιτρέπονται για συγκεκριμένες χρήσεις.

## 6. NOK/2012 και Ειδικά θέματα

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός ρυθμίζει ειδικά θέματα με συμπληρώσεις και αναδιατυπώσεις του προηγούμενου κανονισμού όπως τα χαμηλά κτίρια, την παρόδια στοά, τις ρυθμίσεις για εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, ορίζοντας κίνητρα για κτίρια με ελάχιστη ενεργειακή κατανάλωση και περιβαλλοντική αναβάθμιση καθώς και για την προστασία τη φυσικής κι αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Στόχος του είναι να προστατέψει το δομημένο περιβάλλον και να δημιουργήσει προοπτικές αναβάθμισής του.

### 6.1. Χαμηλά Κτίρια (άρθρο 24)

Στο **άρθ. 24** του ΝΟΚ /2012 επαναδιατυπώνεται, σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση, το αντίστοιχο άρθ. 14 του ΓΟΚ/1985 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 και τροποποιείται ως προς μέγιστο ποσοστό κάλυψης το οποίο δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο κατά τις διατάξεις του ΝΟΚ/2012.

Στην **παρ. 1** του παρόντος άρθρου, που είναι αυτούσια η παρ.1 του άρθ. 14 του ΓΟΚ/1985, δίνεται ο ορισμός του χαμηλού κτιρίου: «Χαμηλό κτίριο» είναι αυτό που έχει:

- α) κύρια χρήση αυτή της κατοικίας
- β) μέγιστο ύψος το πολύ 8.50μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης
- γ) συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο ΣΔ το πολύ 400τ.μ.

Για να χαρακτηριστεί ένα κτίριο χαμηλό θα πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις αυτές προϋποθέσεις.

Είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων στο οικόπεδο, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο ΣΔ δεν υπερβαίνει τα 400τ.μ. Ο μη αιτιολογημένος περιορισμός της συνολικής επιφάνειας δόμησης (έως 400τ.μ), σε σχέση με την επιφάνεια του οικοπέδου ή με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς μιας ορισμένης περιοχής αποτελεί ένα ερωτηματικό. Σύμφωνα με τον Μέλισσα, στα πλαίσια του βιώσιμου οικιστικού περιβάλλοντος, η διάταξη έχει εφαρμογή μόνο εφόσον το συγκεκριμένο ακίνητο με τις συγκεκριμένες διαστάσεις και σύμφωνα με πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής υλοποιεί συντελεστή δόμησης 400τ.μ. (Μέλισσας, 2015).

Σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας η εφαρμογή της ευεργετικής διάταξης για τα χαμηλά κτίρια δεσμεύει όλο το οικόπεδο για κατασκευή αποκλειστικά

χαμηλών κτιρίων και συνεπώς αυτό σημαίνει ότι για την έκδοση Άδειας Δόμησης απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών (Απόφ.63234/2012).

Στις διατάξεις των **παρ. 2 & 3** δίνονται κίνητρα κατασκευής χαμηλών κτιρίων. Σύμφωνα με την παρ. 2 για τα χαμηλά κτίρια, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, δεν υπολογίζονται:

- α) οι χώροι που αναφέρονται στο άρθρ. 11, παρ. 6
- β) οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, δηλαδή, χωρίς τον περιορισμό του ποσοστού 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. Ως υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι εννοούνται οι ανοικτοί ΗΧ.

Με την παρ. 2 επαναδιατυπώνεται η παρ. 2α του άρθρ. 14 του ΓΟΚ/1985 χωρίς να αναφέρονται ως εξαίρεση από την δόμηση οι ανοιχτές κλίμακες κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως στον ΓΟΚ /1985, διότι πλέον η επιφάνεια τους δεν προσμετράται στο ΣΔ, κατά την γενική διάταξη του άρθρ. 11, παρ. 6στ. Ωστόσο, οι ανοιχτές κλίμακες των χαμηλών κτιρίων μετρούν στην κάλυψη και στον ΣΟ και δεν μπορεί να κατασκευαστούν εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ.

Η πρόβλεψη της **παρ. 2** να μην προσμετρώνται στον ΣΔ οι εξώστες και οι ΗΧ , επιφέρει αύξηση της οικιστικής πυκνότητας σε περιοχές που κατασκευάζονται χαμηλά κτίρια με αποτέλεσμα την επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος. Η διάταξη αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί παρεπόμενη του ν. 3843/10 με τον οποίο επιδιώχθηκε η αντιμετώπιση του φαινομένου του αυθαίρετου κλεισίματος των ΗΧ και η αποκατάσταση της βλάβης που έχει επέλθει από αυτό στο οικιστικό περιβάλλον. Ως εκ τούτου, κατά το μέρος που νομιμοποιεί έμμεσα την μετατροπή εξωστών και ΗΧ σε χώρους κύριας χρήσης, αντίκειται στην αρχή του βιώσιμου οικιστικού περιβάλλοντος (Μέλισσας 2015).

Με την **παρ. 3** επαναδιατυπώνεται η παρ.4 του άρθρ. 14 του ΓΟΚ/1985 και τροποποιείται η παρ. 3 του ιδίου άρθρου χωρίς την προσαύξηση του ποσοστού κάλυψης και αναφέρεται στην τοποθέτηση του χαμηλών κτιρίων στο οικόπεδο, στην απόσταση τους από τα όρια και στην επιτρεπόμενη κάλυψη τους ως κάτωθι:

1.Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Δεν διευκρινίζεται όμως αν η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου είναι ανεξάρτητη από την θέση των όμορων κτιρίων όπως προκύπτει ή αν είναι σύμφωνη με τις προϋποθέσεις του άρθρ. 9, παρ. 1 του ΓΟΚ/1985 (Λεμπέση, 2016).

2.Όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια είναι Δ=2,50μ. Στην παρούσα διάταξη δεν



αναφέρεται η ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτιρίων σε περίπτωση που κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια στο οικοπέδο. Προφανώς ισχύει  $\Delta = 3,00\mu + 0,10H$  σύμφωνα με παρ. 1θ του άρθ. 14 του ΝΟΚ/2012. Σε οικοπέδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι  $\Delta = 3,00\mu + 0,10 H$ .

3. Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Αποτελεί νέα ρύθμιση και σημαντικό πλεονέκτημα του ΝΟΚ/2012 για τα χαμηλά κτίρια. Με τον ΓΟΚ/1985 για τα χαμηλά κτίρια αυξάνονταν το ποσοστό κάλυψης κατά 10%, κι εφόσον επιτρεπόταν από τους όρους δόμησης της περιοχής, δηλαδή από 70% σε 80%. Στον ΝΟΚ/2012 δεν προβλέπεται προσαύξηση του ποσοστού κάλυψης. Αυτή είναι και η σημαντική διαφορά, όσο αφορά τις διατάξεις για τα χαμηλά κτίρια, μεταξύ των δύο κανονισμών.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, με απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι «η κατ' εφαρμογή του άρθ. 14 του ΓΟΚ αύξηση της κάλυψης σε ποσοστό 80% σε οικοπέδο και σε περιοχή όπου ίσχυε προηγουμένως το πανταχόθεν ελεύθερο ή ασυνεχές σύστημα δόμησης, αντίκειται στο Σύνταγμα, διότι υποβαθμίζει το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, η αντίθεση δε, αυτή, δεν αναιρείται από το χαμηλό ύψος των κτιρίων ούτε από την υποχρεωτική γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ για το πέραν του 50% ποσοστό καλύψεως» (ΣΤΕ Ολομ.2818/2004). Με τις νέες ρυθμίσεις του ΝΟΚ/2012, αυξήθηκε ο αριθμός των κατασκευών που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή κάλυψης, σε σχέση με τον ΓΟΚ/1985, γεγονός που δεν αιτιολογεί την προσαύξηση του ποσοστού κάλυψης για τα χαμηλά κτίρια (Μέλισσας 2015).

Η μόνη εξαίρεση προσαύξησης του ποσοστού κάλυψης για τα χαμηλά κτίρια εμπεριέχεται στην **παρ. 3** και αφορά την περίπτωση κατά την οποία σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις, δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120τ.μ. Στην περίπτωση αυτή το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή. Προφανώς ισχύει για μικρά οικοπέδα. Με την ρύθμιση αυτή, κατά κάποιον τρόπο, αντισταθμίζεται η κατάργηση της ευνοϊκής προσαύξησης του 10% του ποσοστού κάλυψης, που ίσχυε για τα χαμηλά κτίρια με τον ΓΟΚ/1985.

Οι **παράγραφοι 4, 5 & 6** είναι αυτούσιες αντίστοιχα με τις παρ. 5, 6 & 7 του άρθ. 14. του ΓΟΚ/15.

Στην **παρ. 4** γίνεται αναφορά στις κατασκευές που επιτρέπονται στα χαμηλά κτίρια πάνω από το μέγιστο ύψος τους: Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται:

α) στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ. καθώς και β) οι λοιπές κατασκευές πάνω από το κτίριο όπως αναφέρονται στο άρθρ. 19 (καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, απολήξεις κλιμακοστασίων κι ανελκυστήρων, στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας, ασκεπείς πισίνες, πέργκολες κλπ.).

Με την **παρ. 5** καθορίζονται οι περιοχές εφαρμογής του άρθρου για τα χαμηλά κτίρια, σε σχέση με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής: Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11μ.

Η **παρ. 6** αναφέρει ότι κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου σε συνδυασμό με το άρθρ.11, παρ. 3.

Επισημαίνεται ότι το άρθρ. 24 εφαρμόζεται μόνο σε νέα κτίρια ή σε υπάρχοντα, εφόσον η άδειά τους εκδόθηκε με τις διατάξεις των χαμηλών κτιρίων μετά τον ΓΟΚ/1985 (Λεμπέση, 2016).

Συνοπτικά, ρυθμίζονται και καταγράφονται σε νέα βάση οι ευνοϊκές ρυθμίσεις για την κατασκευή χαμηλών κτιρίων, προκειμένου να αποτελέσουν κίνητρα για την δόμηση οικοπέδων σε πιο φυσική κλίμακα (Μέλισσας, 2015). Ωστόσο, η ελεύθερη τοποθέτηση του χαμηλού κτιρίου και οι ευνοϊκοί όροι για τους ημιυπαίθριους χώρους και τους εξώστες του, παροτρύνουν την κατασκευή τους. Αν και θεσμοθετήθηκαν οι διατάξεις του χαμηλού κτιρίου σαν ένα πολύ καλό εργαλείο για την αποσυμφόρηση μιας πυκνοδομημένης περιοχής, θα πρέπει να εναπόκειται σε έναν ευρύτερο πολεοδομικό και οικιστικό σχεδιασμό, ώστε να εξεταστεί η θετική εφαρμογή του. Με τις ισχύουσες συνθήκες, το αποτέλεσμα ίσως οδηγήσει σε κάποια μορφολογική αναρχία στο οικιστικό περιβάλλον, όπου συνυπάρχουν μικρά και χαμηλά κτίρια δίπλα σε περισσότερο ογκώδη, καθώς η δομική εκμετάλλευση μιας ιδιοκτησίας βασίζεται αποκλειστικά στο μέγεθός της.

## **6.2. Παρόδια Στοά (άρθρο 22)**

Το **άρθρ. 22** του ΝΟΚ/2012 αναφέρεται στην παρόδια στοά, στον υποχρεωτικό χαρακτήρα, στις κατασκευές που επιτρέπονται σ' αυτή και στις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρηθούν όταν αυτή κατασκευάζεται. Είναι το αντίστοιχο άρθρ. 15 του ΓΟΚ/1985 με διαφοροποιήσεις και με νέες διατάξεις. Οι διατάξεις που αφορούν την παρόδια έχουν εφαρμογή σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Όταν από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπεται παρόδια στοά, η κατασκευή της είναι υποχρεωτική. Το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά κατά την

έγκριση ή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Σε υφιστάμενα ρυμοτομικά σχέδια όπου δεν έχουν οριστεί αριθμητικά τα πλάτη των στοών, αυτά καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΚ (άρθ. 20, παρ. 1) ως εξής:

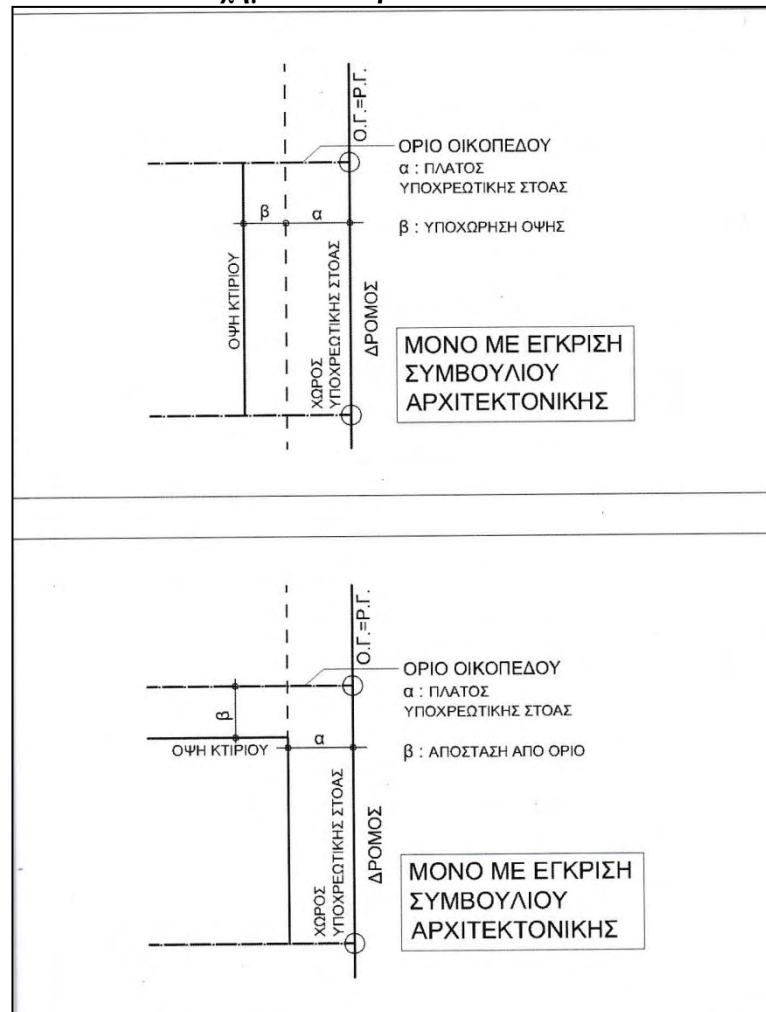
- Για πλάτος δρόμου έως 7,30μ., πλάτος στοάς 2,50μ
- Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 7,30μ. και έως 10,30 μ., πλάτος στοάς 3,00μ.
- Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 10,30μ. και έως 14,30 μ., πλάτος στοάς 3,50μ.
- Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 14,30μ. και έως 19,30 μ., πλάτος στοάς 4,00μ.
- Για πλάτος δρόμου μεγαλύτερο από 19,30μ., πλάτος στοάς 4,50μ.

Η παρόδια στοά δεν αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή, πρέπει να συνδέεται λειτουργικά κι αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της ΟΓ (σχ.93). Η στοά είναι υποχρεωτική για την κυκλοφορία των πεζών κυρίως στα εμπορικά κέντρα των πόλεων, με υποχρεωτική παράλληλη μετατόπιση της ΟΓ μόνο στο ισόγειο και προς το εσωτερικό του ΟΤ. Παρουσιάζει την ιδιαιτερότητα ότι ενώ είναι κοινόχρηστος χώρος εξακολουθεί να ανήκει στην ιδιοκτησία (Λεμπέση, 2016).

Οι προδιαγραφές βάσει των οποίων κατασκευάζεται η παρόδια στοά είναι οι εξής :

- α) Το δάπεδό της θα πρέπει να είναι σε συνέχεια με το δάπεδο του πεζοδρομίου.
- β) Το ελεύθερο ύψος της δεν πρέπει να είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από την σχέση ύψους προς πλάτος  $3/4$  και να είναι μικρότερο των 3,00μ. Μετράται από την στάθμη του πεζοδρομίου, μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της στοάς. Στον προηγούμενο κανονισμό το ελεύθερο ύψος της ήταν 3,50μ.
- γ) Στο δάπεδο, στην οροφή και στην πλευρά του κτιρίου να μην υπάρχουν μόνιμες κατασκευές ή προεξοχές. Ωστόσο, οι κατασκευές, που χαρακτηρίζονται ως μη μόνιμες πλέον επιτρέπονται, σε αντίθεση με τον προηγούμενο κανονισμό.
- δ) Η κάθετη προς την ΟΓ πλευρά των υποστυλμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το  $1/6$  του πλάτους της στοάς και χωρίς τον περιορισμό των  $>3,00μ.$  μεταξύ των υποστυλμάτων, όπως ίσχυε.
- ε) Στον υπολογισμό της επιφάνειας του οικοπέδου που απαιτείται για φύτευση υπολογίζεται ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς.
- στ) Κάτω από της επιφάνεια της στοάς επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο, σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθος 3.00μ από την στάθμη του πεζοδρομίου.
- ζ) Επιτρέπεται η κατασκευή της χωρίς υποστυλώματα, εφόσον προκύπτει από την στατική επίλυση του κτιρίου (άρθ 22, παρ. 2) κι όχι από την απόφαση της ΕΠΑΕ, όπως ίσχυε.

**Σχήμα 93: Παρόδια Στοά**



Πηγή: Μοσχάκη, 2012

Στο άρθ. 2 του ΝΟΚ με τους 96 ορισμούς δεν υπάρχει ο ορισμός της παρόδιας στοάς, αλλά από τα ανωτέρω προκύπτει ότι δεν υπάρχει ουσιαστική διαφορά στον ορισμό της από αυτόν του ίσχυε στον ΓΟΚ/1985: «Παρόδια στοά είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό στεγασμένος ελεύθερος χώρος του οικοπέδου, που κατασκευάζεται σε επαφή με την οικοδομική γραμμή στην στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή από τους όρους δόμησης της περιοχής» (ΓΟΚ/1985, άρθ. 2, παρ. 42).

Για την κατασκευή της παρόδιας στοάς απαιτείται Άδεια Δόμησης. Προϋπόθεση αποτελεί η έγκριση του ΣΑ για την έκδοση της Άδειας Δόμησης, σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την ΟΓ μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η στοά.(αρθ22, παρ. 1).

Δεν χορηγείται Άδεια Δόμησης για προσθήκη κατ' επέκταση, ή καθ' ύψος στο κτίριο, αν δεν έχει διανοιχθεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά στο κτίριο. Ουσιαστικά, σύμφωνα με τον Μέλισσα, η παρ. 3 αποτελεί επαναδιατύπωση της παρ. 7 του άρθ. 15 του ΓΟΚ/1985. Αλλαγή χρήσης, επισκευές και διαρρυθμίσεις του υφιστάμενου κτιρίου επιτρέπονται με την προϋπόθεση να είναι σύμφωνες με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Κατ' εξαίρεση χορηγείται Άδεια Δόμησης στην περίπτωση επισκευών λόγω σεισμών κι όχι σε περίπτωση ανακατασκευής, όπως επίσης και στην περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης των κτιρίων ή επικινδυνότητας (αρθ.22, παρ. 3). Για περιπτώσεις αρχαίων, ή κηρυγμένων νεώτερων μνημείων και διατηρητέων κτιρίων δεν εξαιρούνται πλέον από την υποχρέωση της στοάς και δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός κατισχύει του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χορηγείται άδεια δόμησης (Λεμπέση, 2016).

Στη δομική εκμετάλλευση του οικοπέδου ισχύουν τα εξής:

- Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς προσμετράται στην κάλυψη του οικοπέδου. Δεν προσμετράται στην κάλυψη, στην περίπτωση υποχώρησης όλου του κτιρίου σε βάθος ίσο ή μεγαλύτερο του πλάτους της στοάς, η οποία στεγάζεται με εξώστη ή προστέγασμα (Αποφ.25356/93<sup>101</sup>, Γ.Γ.ΥΠΕΝ), δηλαδή η οροφή της είναι σε πρόβολο, κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και δεν υπάρχει όροφος πάνω από τη στοά.
- δεν προσμετράται στον ΣΔ
- δεν προσμετράται στον ΣΟ
- προσμετράται το 30% της επιφάνειας της παρόδιας στοάς στην τελική υποχρεωτική επιφάνεια φύτευσης του οικοπέδου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι είναι θετική η άποψη της ευελιξίας στην όψη των κτιρίων να υποχωρούν από την ΟΓ απόσταση μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους στοάς μετά από την έγκριση του Συμβουλίου της Αρχιτεκτονικής. Ωστόσο, παρέχεται η δυνατότητα της κατάργησης της κατασκευής της στοάς και η τροποποίηση έμμεσα του πολεοδομικού σχεδίου, εφόσον δεν εφαρμόζεται η ΟΓ (Μέλισσας, 2015).

Επίσης, η προσμέτρηση τμήματος της παρόδιας στοάς στην υποχρεωτική φύτευση του οικοπέδου αποτελεί ένα σημαντικό στοιχείο, όταν δεν υπάρχουν υποστυλώματα, για το λόγο ότι δεν ήταν επαρκής ο υπόλοιπος ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου.

<sup>101</sup> Αποφ.25356/1993: «Συμπλήρωση της αρ.Αποφ-33369/8-4-92 Γενικού Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ. (Πότε δεν προσμετράται η επιφάνεια παρόδιας Στοάς;)»

Όσον αφορά τον ορισμό της εσωτερικής στοάς (ΓΟΚ/1985, άρθ. 2, παρ. 43) ως: «Εσωτερική στοά είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους, ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου», δεν ισχύει πια. Στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό ισχύει ως ημιυπαίθριος χώρος ή διαμπερές άνοιγμα.

### **6.3. Ειδικές ρυθμίσεις για Άτομα Με Ειδικές Ανάγκες (ΑμεΑ) (άρθρο 26)**

Με το **άρθ. 26** του ΝΟΚ/2012 καθορίζονται εκ νέου οι ρυθμίσεις για τα άτομα με αναπηρία και για τα εμποδιζόμενα άτομα κι αποσκοπεί με τις διατάξεις του, να ενσωματώσει στην ελληνική νομοθεσία τα διεθνή πρότυπα κι απαιτήσεις για την ολοκληρωμένη προστασία αυτών των ατόμων. Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός και εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς.

Για την κατανόηση των διατάξεών του θα πρέπει να αποσαφηνιστούν οι δυο βασικές έννοιες οι οποίες είναι «άτομα με αναπηρία» και τα «εμποδιζόμενα άτομα». Τα «άτομα με αναπηρία», είναι άτομα με κινητική, νοηματική, ψυχική ή σε σχέση με τις αισθήσεις αναπηρία ή χρόνια πάθηση. «Εμποδιζόμενα άτομα», είναι τα άτομα με αναπηρία, οι ηλικιωμένοι, τα παιδιά κάτω των 5 ετών, οι γυναίκες στα τελευταία στάδια της εγκυμοσύνης, τα άτομα με εθισμό στο αλκοόλ και τις ναρκωτικές ουσίες, όσοι πάσχουν από μερική ή ολική δυνατότητα επικοινωνίας, τα άτομα που πάσχουν από άσθμα και καρδιακά προβλήματα, όσοι εκτίθενται σε υψηλές θερμοκρασίες ή τοξικές συνθήκες, μολυσμένο περιβάλλον κ.λπ. (Μέλισσας, σελ.596,2015).

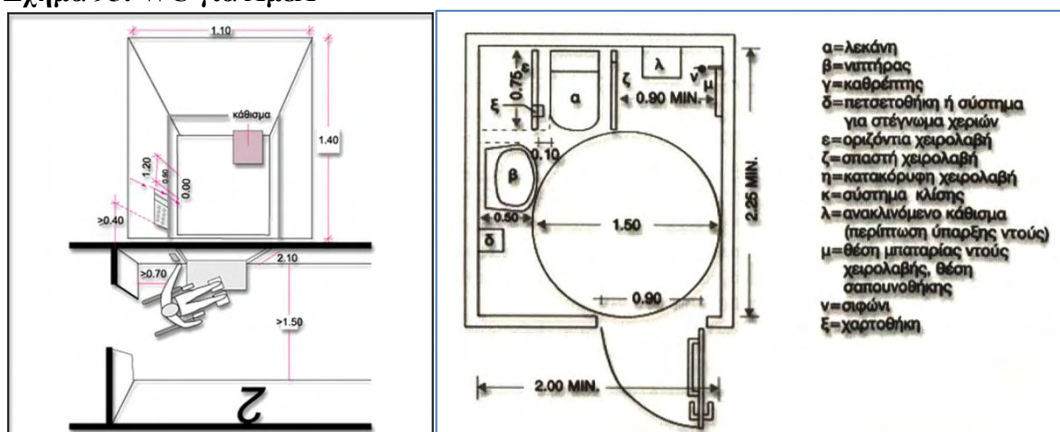
Η νέα αρχή που διέπει τις ρυθμίσεις για τα ΑμεΑ, είναι ο «καθολικός σχεδιασμός ή σχεδιασμός για όλους», που σύμφωνα με το άρθ. 2, παρ. 33, του ν. 4067/2012, είναι «ο σχεδιασμός προϊόντων, δομημένου περιβάλλοντος, που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση». Μέσα από τον καθολικό σχεδιασμό, ο οποίος είναι χρήσιμος σε όλους τους ανθρώπους, ανεξαρτήτως των ικανοτήτων τους, επιτυγχάνεται η προσβασιμότητα, «ως χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα, χωρίς διακρίσεις φύλων, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίζουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον». Σύμφωνα με τον Μέλισσα, ο καθολικός σχεδιασμός υπερβαίνει την απλή προσβασιμότητα και πρέπει να αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των πολιτικών και του σχεδιασμού όλων των τομέων της κοινωνίας (Μέλισσας, 2015).

Σύμφωνα με την **παρ. 1**, σε όλα τα νέα κτίρια, εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας, με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε μετά την δημοσίευση του ν. 4067/2012 επιβάλλεται να εξασφαλίζεται για τα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα :

- α) Η οριζόντια και κατακόρυφη αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων, σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ «Σχεδιάζοντας για όλους», όπου υπάρχουν υποδομές, υπηρεσίες και αγαθά όπως πισίνες, πέργκολες κ.λπ.
- β) Χώροι υγιεινής ειδικά σχεδιασμένοι σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού.
- γ) Χώροι στάθμευσης κατάλληλα διαμορφωμένοι για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων σε ποσοστό 5% αυτών, εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης.

**Σχήμα 94: Ανελκυστήρας για ΑμεΑ και**

**Σχήμα 95: WC για ΑμεΑ**



Πηγή: «Σχεδιάζοντας για όλους» του ΥΠΕΚΑ

Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας επιβάλλεται να εξασφαλίζεται:

- α) Η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας .
- β) Η διασφάλιση ειδικών συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο ΦΟ του κτιρίου.

Η δυνατότητα εύκολης μετατρεψιμότητας συνίσταται μεταξύ των άλλων (ράμπες, αναβατόρια) και στην υποχρέωση πρόβλεψης για την κατασκευή ανελκυστήρα, ακόμη και σε κτίρια για τα οποία δεν υπάρχει αυτή η υποχρέωση.

Επισημαίνεται ότι:

- α) Σε νέα κτίρια με χρήση κατοικίας και παραπάνω από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες, τα οποία δεν έχουν από τον ΚΚ υποχρέωση ανελκυστήρα, επιβάλλεται και δεν αρκεί η μελλοντική πρόβλεψη να εξασφαλίζεται η αυτόνομη κι ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων, με στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες κ.λπ. σε όλους του εξωτερικούς κι εσωτερικούς χώρους κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων της κατοικίας (Εγκ.42382/13<sup>102</sup>, παρ. 1, περ .β).
- β) Σε οικοπέδα στα οποία υπάρχει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και επί των τμημάτων αυτής ανεγείρονται ανεξάρτητα κτίρια κατοικιών, η υποχρέωση οριζόντιας και κατακόρυφης προσπέλασης ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων νοείται για το κάθε τμήμα ξεχωριστά (Εγκ. 42382/13, παρ. 1, περ. δ),
- γ) Για την κατασκευή ανελκυστήρα για ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα σε διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του ΣΑ.

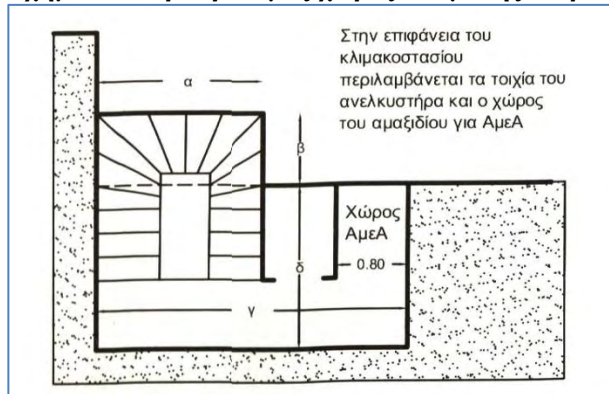
Στην **παρ. 2** καθορίζεται η προσπελασιμότητα των ΑμεΑ εμποδιζόμενων ατόμων προς τις εισόδους των κτιρίων. Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση τους εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις οι οποίες αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου (σχ.97) και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων κι αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες πλάτους 1,30μ. και κλίση ως 5% , αναβατόρια και ανελκυστήρες. Επίσης προβλέπεται η κατασκευή προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο (σχ.96). Τα χαρακτηριστικά των χώρων αυτών είναι:

- α) Είναι ανοικτοί χώροι αναμονής, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον ΣΔ, ενός ή δύο αναπηρικών αμαξιδίων (0,80μ x 1,30μ. ανά αμαξίδιο) ανάλογα με τι κτίριο.
- β) Βρίσκονται εντός του πυροδιαμερίσματος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.
- γ) Δεν παρεμποδίζουν την όδευση διαφυγής, όπως αυτή προβλέπεται από τον κανονισμό πυροπροστασίας (Εγκ. 42382/13, παρ. 2).

<sup>102</sup>Εγκ. 42382/16-7-2013 (Γρ. Μελετών ΑΜΕΑ): «Διευκρινήσεις για την εφαρμογή του Άρθ.26 του ν. 4067/2012 που αφορά τις ειδικές ρυθμίσεις για την προσβασιμότητα ΑμεΑ-εμποδιζόμενων ατόμων».

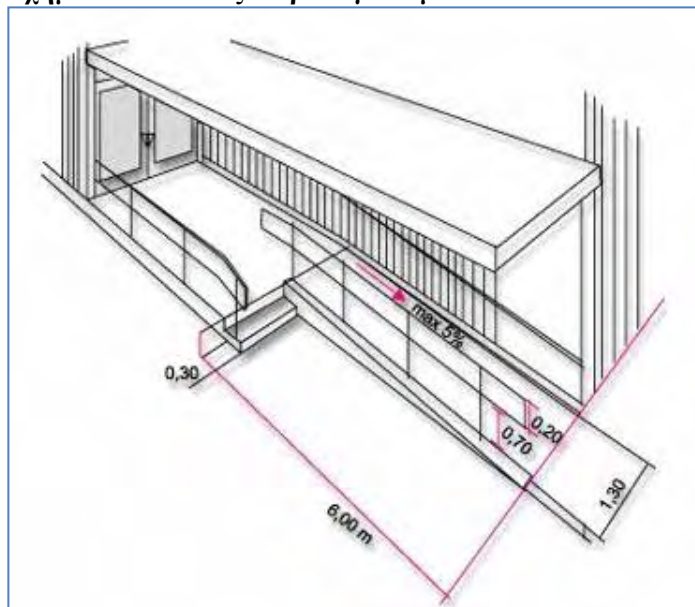


**Σχήμα 96: Προσβάσιμος χώρος αναμονής κτιρίου για ΑμεΑ**



Πηγή: «Σχεδιάζοντας για όλους» του ΥΠΕΚΑ)

**Σχήμα 97: Είσοδος κτιρίου για ΑμεΑ**



Πηγή: «Σχεδιάζοντας για όλους» του ΥΠΕΚΑ)

Η **παρ. 3** αναφέρεται στην διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, ώστε να χρησιμοποιούνται και από ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα. Στην περίπτωση που η κλίση του φυσικού εδάφους μεταξύ του δρόμου και της εισόδου είναι μεγαλύτερη του 10% υπάρχει η δυνατότητα να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση από τον κοινόχρηστο ή περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου με αυτοκίνητο και στην συνέχεια με τις απαιτούμενες εξυπηρετήσεις (μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών) ως τις εισόδους των κτιρίων.

Με την **παρ. 4** καθορίζονται οι απαραίτητες διαμόρφωσεις υφιστάμενων κτιρίων του Δημοσίου, κτιρίων συνάθροισης κοινού κ.ά.

Σε υφιστάμενα κτίρια, εκτός κατοικιών, προτού να ισχύσει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (4.7.2012), και:

- α) Στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα του δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, ΟΤΑ α' και β' βαθμίδας.
- β) Έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού (χώροι συνεδρίων, εκθέσεων, μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα, κινηματογράφοι, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφεενία, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες, ανταλλακτήρια κ.λπ.).
- γ) Είναι χώροι προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας.
- δ) Είναι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων.

Επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις έως το 2020 με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου ώστε οι λειτουργικοί χώροι των κτιρίων να είναι προσπελάσιμοι από ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού της παρ. 1 του ΥΠΕΚΑ. Σε περίπτωση που οι διαμορφώσεις δεν έχουν ολοκληρωθεί έως το 2020, τα κτίρια θεωρούνται αυθαίρετα.

Ειδικά για τα υφιστάμενα κτίρια ο ανελκυστήρας μπορεί να κατασκευαστεί για έναν χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου, με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου 1,10μ. x 1,40μ. και άνοιγμα θύρας εισόδου τουλάχιστον 0,90μ. όπως προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ –EN 81-70<sup>103</sup> και ο προσπελάσιμος από ΑμεΑ χώρος υγιεινής μπορεί να είναι ένας, με κοινή χρήση ανδρών/γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του Δημοσίου κι ευρύτερου δημόσιου φορέα, ΝΠΔΔ, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, ΟΤΑ α' και β' βαθμίδας, καθώς επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100τ.μ., μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Σύμφωνα με την **παρ. 5** από τις ρυθμίσεις των ανωτέρω παραγράφων για τα ΑμεΑ εξαιρούνται τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή

---

<sup>103</sup>ΕΛΟΤ–EN81-70:«Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και εγκατάσταση ανελκυστήρων-Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών – μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες»

βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερα από 2,50μ. Επίσης, εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή στους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1 εφόσον:

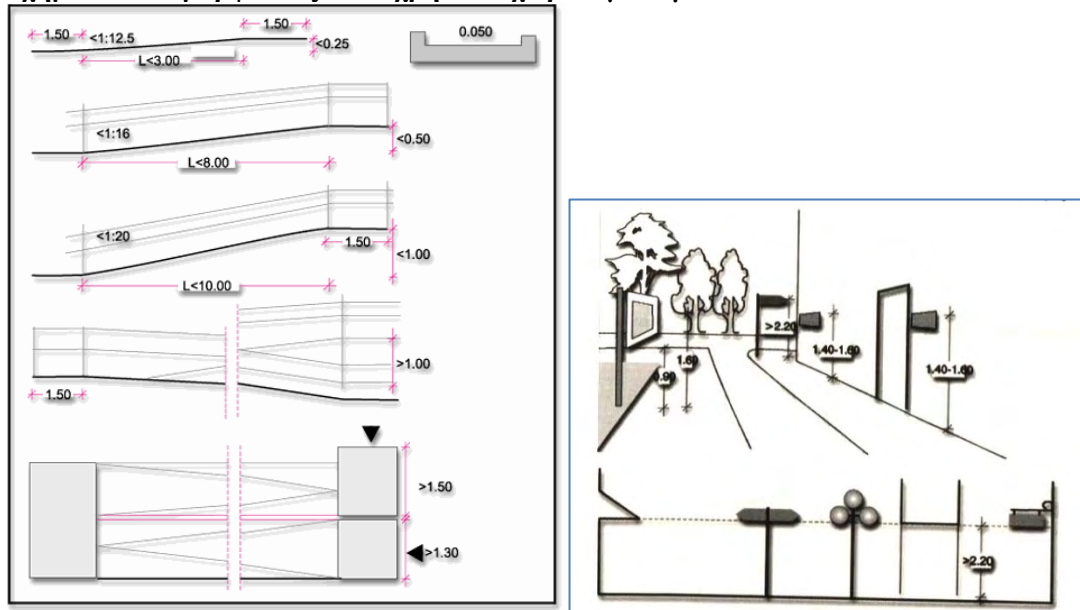
- α) Το εμβαδόν των εξωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση.
- β) Το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200τ.μ.
- γ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 100τ.μ.

Στην **παρ. 6** καθορίζονται οι προδιαγραφές για την διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων, ώστε να είναι κατάλληλοι για χρήση από τα ΑμεΑ (σχ. 98).

Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών (όπως, κυρίως, χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών, πεζοδρόμων, πεζοδρομίων, νησίδων, χώρων πρασίνων, αλσών, στάσεων, αποβάθρων κ.λπ.), εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων με:

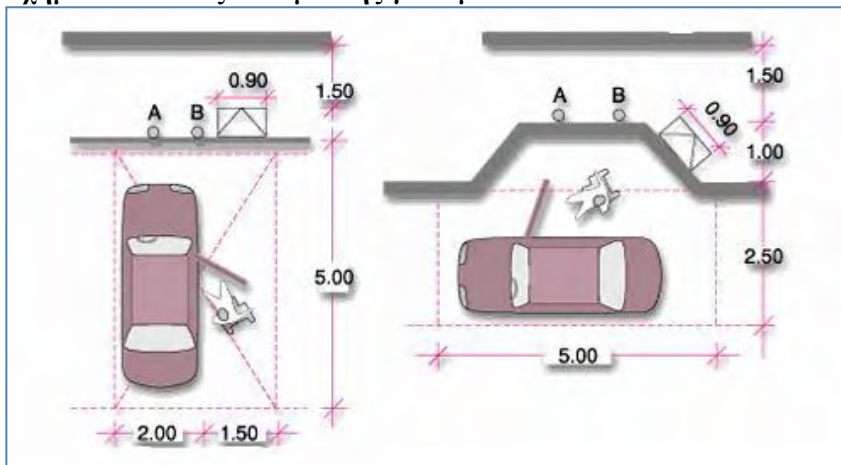
- α) Οδεύσεις πεζών, οδεύσεις τυφλών, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5%.
- β) Προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγάστρων, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης κ.λπ., καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης (Σχ. 99) ή τουλάχιστον ένας χώρος στάθμευσης με διαστάσεις 4,50μ. x 6,60μ. για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ «Σχεδιάζοντας για όλους».

Σχήμα 98: Διαμορφώσεις κοινόχρηστων χώρων για ΑμεΑ



Πηγή: «Σχεδιάζοντας για όλους» του ΥΠΕΚΑ)

Σχήμα 99: Θέσεις στάθμευσης για ΑμεΑ



Πηγή: [http:// neaprosvasinomothesia.blogspot.gr](http://neaprosvasinomothesia.blogspot.gr)

Κατά τη μελέτη προσβασιμότητας για τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών, λαμβάνονται υπόψη κατά προτεραιότητα οι προδιαγραφές του ΝΟΚ/2012, του ΚΚ, της Αποφ.52907/2009<sup>104</sup> και των διευκρινήσεων αυτών κι οι οδηγίες σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για όλους» του ΥΠΕΚΑ είναι επικουρικές αυτών . Η παραπάνω μεθοδολογία σχεδιασμού αποβλέπει στη

<sup>104</sup> Αποφ.52907/2009 : «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών» (ΦΕΚ-2621/Β/31-12-09)

δημιουργία «αλυσίδας πρόσβασης», με προσβάσιμες συγκοινωνίες, πεζοδρόμια ή πεζόδρομους και θέσεις στάθμευσης αναπηρικών αυτοκινήτων κοντά στις προσβάσιμες εισόδους των κτιρίων (Εγκ.42382/16.7.2013).

Στην **παρ. 7** προβλέπεται η σύσταση Επιτροπής Προσβασιμότητας. Σε περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας, που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των ειδικών διατάξεων του ΝΟΚ/2012 για τα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, τα αρμόδια γνωμοδοτικά/ελεγκτικά όργανα, όπως ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, ΣΑ, αλλά και πολίτες, μπορούν να προσφύγουν στην «Επιτροπή Προσβασιμότητας». Αρμόδιος για την επίλυση των ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας είναι ο Υπουργός ΠΕΚΑ ο οποίος αποφασίζει μετά από εισήγηση της Επιτροπής Προσβασιμότητας, η οποία δημιουργείται με απόφαση του, εδρεύει στο ΥΠΕΚΑ και στην οποία μετέχουν εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας ΑμεΑ/(ΕΣΑμεΑ). Μέχρι σήμερα δε, η Επιτροπή Προσβασιμότητας δεν έχει συγκροτηθεί.

Σύμφωνα με την **παρ. 8**, οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο άρθρ. 26 του ν. 4067/2012, αφορούν στη σύνταξη και παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας, όπως αυτή ορίζεται στο ν. 4030/2011, άρθρ. 3 παρ. 2β και άρθρ. 9 παρ. 6 και στο π.δ. που εκδίδεται από τον Υπουργό ΠΕΚΑ κατ' εξουσιοδότηση του παραπάνω νόμου. Μέχρι την θέσπιση του π.δ., η μελέτη προσβασιμότητας συντάσσεται σύμφωνα με την Εγκ.9/2012<sup>105</sup>.

Η μελέτη προσβασιμότητας θα πρέπει να περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων του έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής διακίνηση ατόμων με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων στο έργο. Οι παραπάνω πληροφορίες θα εμπεριέχονται στο διάγραμμα δόμησης, στην αρχιτεκτονική μελέτη και στη συνοδευτική τεχνική έκθεση (Εγκ.9/2012).

Αξίζει να αναφερθεί ότι ειδικές διατάξεις για τα ΑμεΑ προβλέπονται σε πολλά άρθρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, εκτός από τις ρυθμίσεις του άρθρ. 26, όπως το γεγονός ότι :

α) Δεν προσμετρώνται στην κάλυψη οι κατασκευές για ΑμεΑ (ν. 4067/2012, άρθρ. 12).

<sup>105</sup>Εγκ.29467/9/13.6.2012 (Γρ. Μελετών για ΑμεΑ του ΥΠΕΚΑ) Εγκ-9/12: «Διευκρινίσεις για την υποβολή μελέτης προσβασιμότητας για ΑμεΑ η οποία απαιτείται να εμπεριέχεται στις μελέτες που θα υποβάλλονται κατά την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού».

β) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο οφείλει να διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση των ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων σ' αυτό (ν. 4067/2012, άρθ.14 , παρ. 1),

γ) Η δυνατότητα τοποθέτησης των κατασκευών για ΑμεΑ μέσα στις αποστάσεις Δ ή δ των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου (ν. 4067/2012, άρθ. 16, παρ. 8 & άρθ. 17, παρ. 3γ, παρ. 4, παρ. 7γ),

δ) Η υποχρέωση εξασφάλισης της προσβασιμότητας για ΑμεΑ στους ΚΧ των κτιρίων στην περίπτωση που γίνεται αλλαγή χρήσης (ν. 4067/2012, άρθ. 5, παρ. 4) κ.λπ.

Συνοπτικά, στο άρθ. 26 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, επαναδιατυπώνονται οι διατάξεις του άρθ. 28 του ν. 2831/2000, σύμφωνα με τα σύγχρονα διεθνή πρότυπα και απαιτήσεις, και εισάγονται νέες διατάξεις. Σε σχέση με το ΓΟΚ/1985 τονίζεται ο υποχρεωτικός χαρακτήρας των διατάξεων του ΝΟΚ/2012, υπό προϋποθέσεις, σε νέα και υφιστάμενα κτίρια. Η πρόβλεψη της κατασκευής προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής για ΑμεΑ, σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο αποτελεί νέα διάταξη του ν. 4067/2012. Οι διατάξεις του άρθ. 26 για τις κατασκευές ΑμεΑ σε υφιστάμενα κτίρια, προφανώς δεν θα ισχύουν στο μέλλον για κτίρια που κατασκευάζονται με τις διατάξεις του ΝΟΚ/2012, εφόσον υπάρχει υποχρέωση για πρόβλεψη της μετατρεψιμότητας για χρήση από ΑμεΑ. Τέλος οι όροι εξασφάλισης της ελεύθερης προσπέλασης των ΑμεΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων σε όλα τα κτίρια και χώρους, καταγράφονται για πρώτη φορά τόσο διεξοδικά σε Οικοδομικό Κανονισμό. Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός εισάγει την έννοια του καθολικού σχεδιασμού που διέπει τις ρυθμίσεις για τα ΑμεΑ του άρθ. 26 και στοχεύει στην διασφάλιση της προσβασιμότητας των ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων σε όλους τους χώρους καθώς και συμπληρώνεται και από τις ειδικότερες διατάξεις που εντοπίζονται διάσπαρτες και στα επιμέρους άρθρα του.

#### **6.4. Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής κληρονομιάς (άρθρο 6)**

Στο **άρθ. 6** του ΝΟΚ/2012, καθορίζονται τα προστατευόμενα στοιχεία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής κληρονομιάς, οι όροι και οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους, η δυνατότητα κατάταξής τους, η διαδικασία και οι όροι παρέμβασης σ' αυτά, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του ΥΠΕΚΑ. Περιλαμβάνει μερικές διατάξεις του άρθ. 4 του ΓΟΚ/1985, περί προστασίας αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, αυτούσιες ή με ελάχιστες τροποποιήσεις καθώς και νέες διατάξεις. Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός

κι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Στην **παρ. 1** γίνεται αναφορά στην Αρχιτεκτονική και Φυσική κληρονομιά, στο περιεχόμενό τους και στους νόμους βάσει των οποίων ορίζονται.

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία όπως αναλύονται στο άρθ. 1 του ν. 2039/1992<sup>106</sup> (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και στο άρθ. 1 του ν. 1126/1981<sup>107</sup> (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, Παρίσι 1972).

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

Είναι θετική η αναφορά που γίνεται στις Διεθνείς Συμβάσεις, αλλά θα κριθεί σε βάθος χρόνου το αν σηματοδοτεί ή διαφοροποιεί κάτι σε σχέση με τις ρυθμίσεις του ν. 3028/2002<sup>108</sup> κυρίως ως προς τις αρμοδιότητες προστασίας και τα θέματα που προκύπτουν μεταξύ των συναρμόδιων υπουργείων ΥΠΠΟΑ και ΥΠΕΚΑ (Λεμπέση, 2016).

Στις αρχές που διέπουν την προστασία της Αρχιτεκτονικής και Πολιτιστικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται και:

- α) Η προστασία της ελεύθερης σύγχρονης αρχιτεκτονικής έκφρασης ως στοιχείο της μελλοντικής κληρονομιάς.
- β) Ο τρόπος σύνδεσης του νέου με παλιό (κτίριο/κατασκευή).
- γ) Το γεγονός ότι κάθε εποχή συμπεριλαμβανομένης και της σημερινής, συμβάλει με το αποτύπωμά της στην εξέλιξη της παράδοσης.

Η **παρ. 2** αναφέρεται στον χαρακτηρισμό οικισμών ή συνόλων ή τοπίων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από «αιτιολογημένη» έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού

<sup>106</sup> ν. 2039/1992 : «Κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης» (ΦΕΚ 61/Α/31-4-1992).

<sup>107</sup> ν.1126/1981 : «Περί κυρώσεως της εις Παρίσιους την 23ην Νοεμβρίου 1972 υπογραφείσης Διεθνούς Συμβάσεως δια την προστασία της Παγκοσμίου Πολιτιστικής και Φυσικής κληρονομιάς» (ΦΕΚ 32/Α/10-2-1981).

<sup>108</sup> ν. 3028/2002: «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (ΦΕΚ 153/Α/28-6-2002).

συμβουλίου και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ), με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών.

β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

γ) Για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση κι ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων και αρχαιολογικών χώρων, ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφανείας των κοινόχρηστων χώρων του.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις. Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ).

Η περ. γ' της **παρ. 2** θα πρέπει να αναφέρεται σε ειδική περίπτωση, για να θεωρηθεί σύμφωνη με το Σύνταγμα, κατά την οποία η αποκατάσταση παραδοσιακού οικισμού επιτρέπει την κατασκευή συγκεκριμένου κτιρίου σε κοινόχρηστο χώρο, η οποία επιφέρει την μείωσή του. Η επανακατασκευή μη νομίμως κατεδαφισθέντος παραδοσιακού κτιρίου, θα μπορούσε να δικαιολογήσει αυτή την ρύθμιση, αν ο χώρος που καταλάμβανε το κατεδαφιστέο κτίριο χαρακτηρίστηκε κοινόχρηστος στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα (Μέλισσας 2015).

Η **παρ. 3** περιλαμβάνει τις διαδικασίες χαρακτηρισμού διατηρητέων κτιρίων.

α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από την αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνωμοδότηση του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές,



κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Επίσης, οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης ή από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Απαγορεύεται κάθε επέμβαση από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο, για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού. Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Στην **παρ. 4** προβλέπεται η έκδοση κανονιστικής Υπουργικής Απόφασης, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ), με την οποία δύναται να καθορίζονται:

- α) Κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές.
- β) Ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία.
- γ) Μεταβατικές διατάξεις ως προς τα ήδη χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα, κατά κατηγορία και σε σχέση με τις δυνατότητες επέμβασης σ' αυτά.

δ) Επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι ανωτέρω διατάξεις.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, η περίπτωση γ της παρ. 4 εμφανίζεται προβληματική για τις ήδη χαρακτηρισμένες κατασκευές ως διατηρητέες σε σχέση με την κατάταξη τους σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης σ' αυτές. Οι μεταβατικές αυτές διατάξεις είναι δυνατόν να εφαρμοστούν μόνο για την διεύρυνση της προστασίας των διατηρητέων κατασκευών και όχι για την συρρίκνωση της προστασίας τους. Αν από την κατηγοριοποίηση των διατηρητέων προκύψει ότι ένα κτίριο που είναι ήδη χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο, πρέπει να ενταχθεί σε αυστηρότερο καθεστώς προστασίας, τότε μπορούν να περιληφθούν στη κανονιστική ΥΑ μεταβατικές διατάξεις και μόνο στο απολύτως απαραίτητο μέτρο κι εφόσον δεν βλάπτεται το διατηρητέο. Δηλαδή, δύναται να προβλεφθεί η παράταση μιας χρήσης η οποία δεν είναι πλέον επιτρεπτή.

Αντιθέτως, δεν είναι δυνατόν από την κατηγοριοποίηση αυτή να προκύψει ένα κτίριο ήδη χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο να αξίζει λιγότερης προστασίας από αυτή που ήδη προβλέπεται. Στην περίπτωση αυτή αν θεσπιστούν μεταβατικές διατάξεις θα είναι ανίσχυρες διότι θα είναι αντίθετες με τις παρ. 2, 6 του άρθ. 24 του Συντάγματος. Επομένως στην περίπτωση αυτή δεν τίθεται θέμα μεταβατικών διατάξεων (Μέλισσας 2015). Συμπληρωματικά, αξίζει να αναφερθεί ότι μέχρι την έκδοση νέων κριτηρίων ισχύει η Αποφ.27124/2007<sup>109</sup>.

Με την **παρ. 5** καθορίζονται οι όροι δόμησης κτιρίων τα οποία είναι όμορα διατηρητέων.

Για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αναγκαία προϋπόθεση είναι η σύμφωνη γνώμη του οικείου ΣΑ το οποίο γνωμοδοτεί με βάση την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Είναι δυνατόν, με την διαδικασία που αναλύθηκε στην παρ. 3α, να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και για ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχόνται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Στην

<sup>109</sup> Αποφ. 27124/2007 : «Διαδικασία και κριτήρια κήρυξης περιοχών αισθητικής αναβάθμισης, πλαίσιο υλοποίησης προγραμματίων έργων αναβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος με ενίσχυση δράσεων αστικής ανάπλασης όψεων των ιδιωτικών κτιρίων που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους και καθορισμός προϋποθέσεων, ορίων επιχορήγησης και επιλέξιμων δαπανών για την εφαρμογή των προγραμμάτων αυτών» (ΦΕΚ 1358/Β/1-8-2007).

περίπτωση κατά την οποία με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

Η διάταξη αυτή είναι σύμφωνη με την συνταγματική επιταγή προστασίας των διατηρητέων η οποία προϋποθέτει την ανάδειξή τους με επιβολή ειδικών περιορισμών και στον χώρο που τα περιβάλλει. Ωστόσο, σοβαρό πρόβλημα προκαλεί η εφαρμογή της νομοθεσίας για την μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια και στα όμορα αυτών, ιδιαίτερα όταν δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί ολόκληρος ο συντελεστής, λόγω της επιβολής περιορισμών σ' αυτά τα ακίνητα. Προκαλεί εντύπωση η άρνηση του νομοθέτη να δεχθεί ότι ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης παραμένει αντισυνταγματικός, αν δεν καθοριστούν προηγουμένως ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης όπως απαιτεί η νομολογία του ΣτΕ. Η συγκεκριμένη παραπομπή του νομοθέτη, για να θεωρηθεί σύμφωνη με το Σύνταγμα, θα πρέπει να εκληφθεί ως παραπομπή σε ήδη ισχύουσες διατάξεις ή διατάξεις που θα ισχύσουν στο μέλλον οι οποίες οργανώνουν την μεταφορά συντελεστή δόμησης σε προκαθορισμένες για τον σκοπό αυτό ζώνες υποδοχής (Μέλισσας 2015).

Η **παρ. 6** αναφέρεται στην ανακατασκευή των διατηρητέων και στις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών για την συντήρησή τους και ισχύουν τα εξής:

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

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με

απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού η οποία εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του ΚΕΣΑ.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, ανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 15.4.1988<sup>110</sup> μετά από έγκριση της μελέτης από το οικείο ΣΑ και έκδοση Άδειας Δόμησης χωρίς να απαιτείται η έκδοση ΥΑ. Η διάταξη εφαρμόζεται στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων/δομικών έργων για τα οποία έχει ήδη εκδοθεί η σχετική διοικητική πράξη χαρακτηρισμού τους.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 21 του ν. 4030/2011 σε περίπτωση κτιρίων η χώρων, που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέοι ή μπορεί να χαρακτηριστούν ως διατηρητέοι, το οικείο ΣΑ έχει την αρμοδιότητα και οφείλει να γνωμοδοτεί και να διατυπώνει προτάσεις εντός 15 ημερών από την υποβολή της έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σχετικά με τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους (Αποφ.63234/2012, άρθ. 6, παρ. 6α).

Ο φάκελος της μελέτης ανακατασκευής υποβάλλεται στην κατά περίπτωση αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ, του Υπ. Μακεδονίας/Θράκης ή του Υπ. Ναυτιλίας και Αιγαίου, προκειμένου να προωθηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία έκδοσης της Υπουργικής Απόφασης για την ανακατασκευή του κτιρίου (Αποφ.63234/2012, άρθ. 6, παρ. 6α). Στον φάκελο για την ανακατασκευή του διατηρητέου κτιρίου θα πρέπει να περιέχονται κατ' ελάχιστο τα εξής στοιχεία:

α) Αρχιτεκτονική μελέτη η οποία θα περιλαμβάνει λεπτομερή αποτύπωση, καθώς και φωτογραφική και κάθε άλλη δυνατή τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης. Οι εργασίες αποτύπωσης και τεκμηρίωσης προηγούνται υποχρεωτικά της υλοποίησης των μέτρων που επιβάλλονται από τυχόν πρωτόκολλο ετοιμορροπίας για την μερική ή ολική κατεδάφιση του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

β) Γνωμοδότηση του οικείου ΣΑ επί της πρότασης της αρχιτεκτονικής μελέτης.

γ) Οι κατά περίπτωση απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών στο πλαίσιο εφαρμογής της ισχύουσας πολεοδομικής, αρχαιολογικής (πχ κτίριο προγενέστερο των 100 ετών, κτίριο χαρακτηρισμένο και ως νεώτερο μνημείο, εντός ορίων αρχαιολογικού χώρου, πλησίον αρχαίου ή νεωτέρου μνημείου) και λοιπής νομοθεσίας και νομολογίας (Αποφ.63234/2012, άρθ. 6, παρ. 6α & 6β).

<sup>110</sup>ΠΔ/ 15.4.1988: «Διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών διατηρητέων κτιρίων» (ΦΕΚ 317/Δ/28-4-1988).

Επισημαίνεται ότι ο χαρακτηρισμός ενός κτιρίου ως διατηρητέο δεν εμποδίζεται από τον ενδεχόμενο χαρακτηρισμό ως επικινδύνως ετοιμόρροπου. Πρόκειται για δύο αυτοτελείς διαδικασίες οι οποίες αποβλέπουν σε διαφορετικό σκοπό, αφού ο μεν χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτιρίου έχει σκοπό να προστατεύσει κάθε στοιχείο της πολιτιστικής κληρονομιάς, ο δε χαρακτηρισμός του κτιρίου ως επικινδύνως ετοιμόρροπου έχει στόχο την προστασία κάθε πολίτη από τα κτίρια τα οποία είναι στατικά επικίνδυνα. Από την σχετική αξιολόγηση του χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου από την Διοίκηση εξαρτάται το είδος και η έκταση της μερικής ή ολικής ανακατασκευής καθώς και των επεμβάσεων που επιτρέπονται στο κτίριο (ΣτΕ 3476/2008) (Μέλισσας 2015).

γ) Οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 32 του ν. 1337/83 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 3α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο Δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

Σύμφωνα με παρ. 4 του άρθ. 32 του ν. 1337/1983, οι ιδιοκτήτες κτιρίων, που είναι διατηρητέα ή για τα οποία έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους, οφείλουν να διατηρούν τα αρχιτεκτονικά, καλλιτεχνικά και στατικά στοιχεία τους και σε οποιαδήποτε περίπτωση καταστροφής τους να τα ανακατασκευάζουν σύμφωνα με τις υποδείξεις των ΣΑ, έστω κι αν η καταστροφή τους οφείλεται σε ανωτέρω βία, ειδάλλως μπορεί να παρέμβει το Δημόσιο ή ο ΟΤΑ, με τις διατάξεις του π.δ. 15.4.1988.

Η **παρ. 7** αναφέρεται στην αναστολή εργασιών δόμησης σε παραδοσιακούς οικισμούς ή και σε μεμονωμένα ακίνητα.

Με Απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως είναι δυνατόν :

α) Να αναστέλλεται η έκδοση αδειών για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης για κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων.

β) Να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της

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

Ο χαρακτηρισμός ενός οικισμού ή τμήματός του ως παραδοσιακού πρέπει να ολοκληρώνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα, προς αποφυγή μη ανατρέψιμων καταστάσεων, που μπορεί να δημιουργηθούν πριν τον χαρακτηρισμό του με την καταστροφή κτιρίων, διότι η έναρξη της διαδικασίας χαρακτηρισμού ενός οικισμού ως παραδοσιακού εντείνει τις οικιστικές πιέσεις και την ανεξέλεγκτη ανοικοδόμηση. Θα πρέπει με την έναρξη της διαδικασίας του χαρακτηρισμού να επιβάλλεται η αναστολή κάθε οικοδομικής εργασίας ώστε να μη δημιουργηθούν καταστάσεις που θα αναιρέσουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής που επιδιώκεται να προστατευτεί (Μέλισσας 2015).

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

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

Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του ΣΑ, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η **παρ. 9** αναφέρει ότι με Απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών, εντός των οποίων οι

αιτούμενες Άδειες Δόμησης, που αφορούν την κατεδάφιση κτιρίων, υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο ΣΑ μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία της προηγούμενης παρ. 8. Σε αυτή την περίπτωση, το οικείο ΣΑ εξετάζει αν το συγκεκριμένο κτίριο για το οποίο αιτείται η Άδεια Δόμησης, αποτελεί αξιόλογο δείγμα της περιοχής κι αν η κατεδάφισή του θα επιφέρει αλλοίωση της αισθητικής εικόνας της περιοχής.

Σύμφωνα με **παρ. 10** για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης μετά από σύμφωνη γνώμη του ΣΑ. Αποτελεί νέα διάταξη η οποία προβλέπει σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό σε διατηρητέα κτίρια.

Με την **παρ. 11** εξετάζεται η εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ σε διατηρητέα κτίρια. Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή κτίρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος κι έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, η μη εφαρμογή στο σύνολο ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ, μετά από απόφαση του ΣΑ η οποία εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως του ιδιοκτήτη, που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη. Έως την έναρξη εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ, για τα διατηρητέα κτίρια δεν ήταν υποχρεωτική η υποβολή μελέτης θερμομόνωσης.

Η **παρ. 12**, η οποία προσετέθη με την παρ. 9γ του άρθ. 7 του ν. 4315/2014 και αποτελεί νέα διάταξη του νόμου, αναφέρει : Στις πίσω ή στις πλάγιες πλευρές διατηρητέου κτιρίου οι οποίες είναι επίπεδες, επικαλυμμένες με κονίαμα και χωρίς κανένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό στοιχείο και που εφάπτονται με όμορες ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η δημιουργία μη προσβάσιμων επιφανειών που προκύπτουν από εσοχή στο σώμα του κτιρίου διαστάσεων τουλάχιστον 0,50μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Η δημιουργία των εσοχών αυτών, καθώς και των ανοιγμάτων κατασκευάζεται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων σε κάθε άλλη διάταξη και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του ΣΑ.

Προϋπόθεση είναι η μη αλλοίωση των στοιχείων που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Στην περίπτωση αδόμητου όμορου οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και στην περίπτωση ανέγερσης προσθήκης σε όμορη ιδιοκτησία, η δημιουργία

ανοιγμάτων στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο με τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν δημιουργεί καμία δέσμευση ως προς την τοποθέτηση του νέου κτιρίου ή της προσθήκης στις ιδιοκτησίες αυτές. Δίνεται η εντύπωση ότι, ενδεχομένως, αυτή η ρύθμιση υπαγορεύτηκε από την ανάγκη ρύθμισης συγκεκριμένης περίπτωσης.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι αρμόδιες Δ/νσεις του ΥΠΠΟΑ, για τις προβλεπόμενες εγκρίσεις κατά περίπτωση είναι:

Α. Κλασικών Αρχαιοτήτων, για την διενέργεια εκσκαφών σε οικόπεδο.

Β. Βυζαντινών Μνημείων, για τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις στα κτίρια.

Γ. Νεωτέρων Μνημείων, για την μορφή και τις επιτρεπόμενες επεμβάσεις σε κτίρια που είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα από το ΥΠΠΟ, σε κτίρια που δεν είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα από το ΥΠΠΟ, αν έχουν ιδιαίτερη αξία είτε είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό χρόνων είτε όχι και των όμορων κτιρίων με διατηρητέα ή αρχαιολογικούς χώρους, τα οποία όμως δεν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα (Λεμπέση, 2016).

Συνοπτικά στο άρθ. 6 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού εξειδικεύεται η Συνταγματική επιταγή για την προστασία της Αρχιτεκτονικής, Πολιτιστικής και Φυσικής κληρονομιάς και είναι θετική η αναφορά που γίνεται στις διεθνείς συμβάσεις ως προς τα στοιχεία που προστατεύονται.

Οι διατάξεις του ΝΟΚ/2012 σε μεγάλο βαθμό επαναλαμβάνουν το νοηματικό περιεχόμενο της παρ. 4 του ΓΟΚ/1985 ,όμως, είναι περισσότερο αναλυτικές. Οι ρυθμίσεις της **παρ. 1** για τα προστατευόμενα στοιχεία της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής κληρονομιάς, της **παρ. 10** για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και της **παρ. 11** για την εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ αποτελούν νέες διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

#### **6.5. Κίνητρα για την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση και Βελτίωση της Ποιότητας Ζωής σε Πυκνοκατοικημένες και Αστικές Περιοχές (άρθρο 10)**

Με το **άρθ. 10** του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού προσδιορίζονται κίνητρα, όροι και προϋποθέσεις για την αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές, με αύξηση του συντελεστή δόμησης και με αντάλλαγμα τη μείωση κάλυψης, την απόσυρση παλαιών κτιρίων και την απόδοση ακάλυπτου σε δημόσια κοινή χρήση σε οικόπεδα μεγαλύτερα της κατά κανόνα αρτιότητας, αυτοτελή ή δημιουργούμενα από συνένωση. Οι διατάξεις του άρθρου έχουν



εφαρμογή στις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και μόνο στις περιοχές που ορίζονται και δεν αφορούν υφιστάμενα κτίρια, ενώ για υφιστάμενα κτίρια διατυπώνονται εκ νέου οι διατάξεις για την ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων.

Με την **παρ. 1** παρέχονται πολεοδομικά κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε οικόπεδα (αυτοτελή ή προερχόμενα από συνενώσεις), τα οποία βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες των Δήμων:

1. Του Νομού Αττικής.
2. Του Νομού Θεσσαλονίκης, όπως αναφέρονται στο άρθρ. 1, παρ .2 του ν. 1561/1985(Α'148)<sup>111</sup>, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2539/1997(Α'244)<sup>112</sup> και για τις δύο περιπτώσεις, οι οποίοι είχαν κατά την απογραφή του 1991 πληθυσμό μεγαλύτερο των 25,000 κατοίκων.
3. Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Νέας Ιωνίας Μαγνησίας, Ιωαννίνων όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2539/1997, και εφόσον τα οικόπεδα σε καθεμία από τις περιπτώσεις α, β και γ δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και μετά από σύμφωνη γνώμη του ΣΑ.

Σύμφωνα με τον Μέλισσα, δεν είναι κατανοητός ο περιορισμός του πεδίου εφαρμογής των διατάξεων σε ορισμένες μόνο από τις αστικές πυκνοδομημένες περιοχές της Ελλάδας, λαμβάνοντας ως μοναδικό κριτήριο εφαρμογής τους μόνο τον πληθυσμό της περιοχής. Θα πρέπει να εφαρμοστεί σε όλες τις περιοχές της χώρας, οι οποίες είναι δεκτικές εφαρμογής των διατάξεων της παροχής κινήτρων (Μέλισσας 2015).

Τα πολεοδομικά κίνητρα που παρέχονται αφορούν αποκλειστικά και μόνο στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, με αντιστάθμισμα την μείωση του συντελεστή κάλυψης και την απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης που ενδεχομένως κατά περίπτωση να απαιτείται. Τα πολεοδομικά κίνητρα παρέχονται εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες κατά περίπτωση προϋποθέσεις, όπως αναφέρονται στον πίνακα 4, και σε κάθε περίπτωση με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να

<sup>111</sup> ν. 1561/1985: «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσ/νίκης και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 148/Α/6-9-1985).

<sup>112</sup>ν. 2539/1997: «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 244/Α/4-12 1997).

είναι μικρότερος του  $B/2$ <sup>113</sup> και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα ως ακολούθως :

**Πίνακας 4: Πολεοδομικά κίνητρα και οι κατά περίπτωση προϋποθέσεις**

	Προϋπόθεση	Κίνητρο
1α.	ποσοστιαία μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Αx10%	ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου κατά Αx10%
1β.	ποσοστιαία μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Αx15% και απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον 1/4 του υπάρχοντος επιτρεπόμενου ΣΔ της περιοχής	ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου κατά Αx15%
1γ.	ποσοστιαία μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Αx20% και απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνεια ίση με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του ΣΔ.	ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου κατά Αx20%
1δ.	Ποσοστιαία μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Αx25% και απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνεια ίση με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του ΣΔ. και απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον 1/4 του υπάρχοντος επιτρεπόμενου ΣΔ της περιοχής	ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου κατά Αx25%
1ζ.	<b>Για οικοπέδα <math>\geq 4000</math>τ.μ.</b>	
	ποσοστιαία μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά Αx10%	ποσοστιαία αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου κατά Αx35% και αύξηση επιτρεπόμενου ύψους κατά 30%
	απόδοση 100% ακαλύπτου σε δημόσια χρήση	
	$1 \leq$ αριθμού κτιρίων $< B/2$	
	με τυφλές όψεις	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Επισημαίνεται ότι :

**Α:** σύμφωνα με το άρθ. 3 του ν. 4067/2012, είναι «ο συντελεστής επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του ΣΔ στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές και παίρνει τις ακόλουθες τιμές για κάθε λόγο

**Β:**  $A=0,5$  για  $1 < B \leq 2$ ,  $A=0,8$  για  $2 < B \leq 3$ ,  $A=0,9$  για  $3 < B \leq 5$ ,  $A=1$  για  $B > 5$ »

<sup>113</sup> Β: «ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής» (άρθ.3, ν.4067/2012).

Προς επεξήγηση του τρόπου υπολογισμού των κινήτρων έχει συνταχθεί ο Πίνακας 5 υπολογισμού που συνοδεύει το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών (Αποφ.63234/12, άρθ. 10)

Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθ. 15 του ν. 4067/2012 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης.

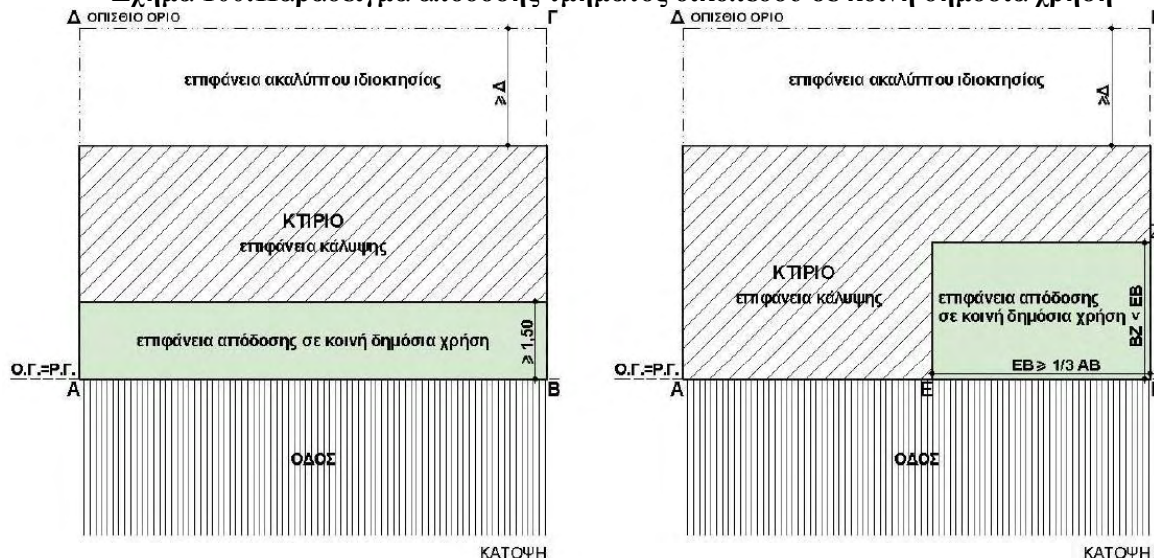
Επομένως η εφαρμογή των πολεοδομικών κινήτρων αναμένεται να επιφέρει γενικώς αύξηση του ύψους, αν όχι σε απόλυτες τιμές, εφόσον η αύξηση δεν θα μπορεί να υπερβαίνει το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο, οπωσδήποτε στο μέσο ύψος των κτιρίων των μεγάλων αστικών κέντρων. Η αύξηση του μέσου ύψους και του συντελεστή δόμησης θα επιφέρει οπωσδήποτε αύξηση του όγκου της δόμησης στα μεγάλα αστικά κέντρα. Η αύξηση αυτή αναμένεται να ισοσταθμιστεί από την απόσυρση κτιρίων και κυρίως την απόδοση σε δημόσια κοινή χρήση τμημάτων οικοπέδων που θα προσαυξήσουν τους κοινόχρηστους χώρους.

Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, έχει τη μορφή διαπλάτυνσης κοινόχρηστου χώρου μέσα από την εγκεκριμένη ρυμοτομική γραμμή και προς την πλευρά του ακινήτου και συνέχεια με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον 1,50μ.. Στον χώρο που αποδίδεται σε κοινή χρήση επιτρέπονται διαμορφώσεις για την είσοδο στην ιδιοκτησία αυτοκινήτων και πεζών. Ο εν λόγω παραχωρημένος σε δημόσια χρήση χώρος εξομοιώνεται με κοινόχρηστο χώρο της πόλης για την εφαρμογή του άρθ. 16<sup>114</sup>(λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου) του ν. 4067/2012. Στην περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1,50μ., η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους (Αποφ.63234/2012, άρθ. 10,παρ. 1β & παρ. 1δ).

---

<sup>114</sup>Το άρθ.16 αναλύθηκε στο υποκεφάλαιο 3.3.

**Σχήμα 100: Παράδειγμα απόδοσης τμήματος οικοπέδου σε κοινή δημόσια χρήση**



Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

Σε κάθε περίπτωση το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση. Με το Εγγρ.28279/30.4.2013<sup>115</sup> καθορίζεται το αντικείμενο του ΣΑ. Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 1 η χορήγηση του κινήτρου της ποσοστιαίας αύξησης του ΣΔ του οικοπέδου είναι υποχρεωτική και δεν τίθεται θέμα σχετική αξιολόγησης από το οικείο ΣΑ. Η διατύπωση της γνώμης του ΣΑ αναφέρεται περιοριστικά στην βέλτιστη χωροθέτηση της οικοδομής στο οικόπεδο και την διάταξη της αποδιδόμενης επιφάνειας σε κοινή χρήση.

Στις περιπτώσεις 1α, 1β, 1γ, 1δ του πίνακα 4 η φύτευση του ακαλύπτου χώρου κατά τα 2/3 εφαρμόζεται επί του εμβαδού του ακαλύπτου χώρου που προκύπτει, είτε μετά την παραχώρηση τμήματος του οικοπέδου σε κοινή χρήση, είτε μετά από προσαύξηση που προκύπτει από τη μείωση της κάλυψης του πραγματοποιούμενου κτιρίου, είτε μετά από συνδυασμό και των δύο περιπτώσεων (Αποφ.63234/2012, άρθ.10, παρ. 1α, παρ 1β, παρ1γ & παρ. 1δ).

Η διάταξη της **παρ. 1ε** αναφέρει ότι για τις ανωτέρω περιπτώσεις 1α, 1β, 1γ, 1δ με  $B > 2$  η διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του ΣΑ, το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλούμενων των όρων και περιορισμών δόμησης.

<sup>115</sup>Εγγρ. 28279/ 30.4.2013 ΔΟΚΚ : «Κριτήρια βέλτιστης εφαρμογής των διατάξεων του άρθ.10 του ν. 4067/2012απο τα Συμβόλαια Αρχιτεκτονικής»

**Πίνακας 5: Παράδειγμα εφαρμογής Άρθρου 10 του ΝΟΚ**

Άρθρο 10					
στοιχεία οικοπέδου	Ε κατά κανόνα αρτιότητας /τ.μ.	200,00	ισχύοντα δεδομένα		
	Ε οικοπέδου /τ.μ.	4.000,00			
	Ποσοστό Κάλυψης (Π.Κ.)	0,60			
	Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ)	3,00			
ΠΡΟΚΥΠΤΟΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ					
			1.στ	1.ε	
	<b>B</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	Για τυφλές όψεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΣΑ το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλούμενων των όρων και περιορισμών δ	
	<b>A</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
1.α	ΣΔ.	33000	33000		
	ΠΚ	0,5400	0,5400		
	Δόμηση/τ.μ.	13.200,00	13.200,00		
	Κάλυψη /τ.μ.	2.160,00	2.160,00		
	Ύψος / μ.	32,00	32,00		
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	10,00	10,00		
	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ. μ.	ΟΧΙ	ΟΧΙ		
1.β	ΣΔ	34500	34500		
	ΠΚ	0,5100	0,5100		
	Δόμηση/τ.μ.	13.800,00	13.800,00		
	Κάλυψη τ.μ.	2.040,00	2.040,00		
	Ύψος / μ.	32,00	32,00		
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	10,00	10,00		
	Απόσυρση κατ' ελάχιστο / τ.μ.	3.000,00	3.000,00		
1.γ	Απόδοση σε κοινή χρήση /τ.μ.	ΟΧΙ	ΟΧΙ		
	ΣΔ	36000	36000		
	ΠΚ	0,4800	0,4800		
	Δόμηση/ τ.μ.	14.400,00	14.400,00		
	Κάλυψη / τ.μ.	1.920,00	1.920,00		
	Ύψος / μ.	32,00	32,00		
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	10,00	10,00		
1.δ	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ. μ.	800,00	800		
	ΣΔ	37500	37500		
	ΠΚ	0,4500	0,4500		
	Δόμηση/ τ.μ.	15.000,00	15.000,00		
	Κάλυψη τ.μ.	1.800,00	1.800,00		
	Ύψος / μ.	32,00	32,00		
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	10,00	10,00		
1.ε	Απόσυρση κατ' ελάχιστο / τ.μ.	3.000,00	3.000,00		
	Απόδοση σε κοινή χρήση τ.μ.	1.000,00	1.000,00		
	1.ζ	ΣΔ	4,05		Έγκριση ΣΑ - Απαγορεύονται οι τυφλές όψεις
		ΠΚ	0,39		
		Δόμηση/ τ.μ.	16.200,00		
		Κάλυψη /τ.μ.	1.560,00		
		Ύψος / μ.	39,00		
Μέγιστος αριθμός κτιρίων		10,00			
Απόδοση σε κοινή χρήση το σύνολο του ακάλυπτου χώρου					

Πηγή: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών

Σε περίπτωση οικοπέδου με  $B > 5$  οι διατάξεις των ανωτέρω περιπτώσεων 1α, 1β, 1γ, 1δ εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΕΣΑ.

Σύμφωνα με την **παρ. 1στ** όταν τα οικοπέδα των παραπάνω περιπτώσεων α, β, γ, δ δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων εκ των οποίων τουλάχιστον το ένα είναι άρτιο κατά παρέκκλιση, ή ρυμοτομούμενο, ή τυφλό, ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου  $A=1$  για κάθε λόγο Β.

Με την ρύθμιση αυτή ενισχύεται η μικρή κυρίως ιδιοκτησία. Με τις συνενώσεις αυτές παρέχεται η δυνατότητα για την δημιουργία και λειτουργία κτιρίων με σύγχρονα ενεργειακά συστήματα που θα εξοικονομούν ενέργεια φυσικών πόρων και χρημάτων και θα εξασφαλίζουν ενιαίους ανοιχτούς χώρους με περιβαλλοντική αξία και χώρους πρασίνου. Η μετάβαση σε σύγχρονα ενεργειακά κελύφη, με την απόσυρση αποσπασμένου κτιριακού αποθέματος, θα συμβάλλει σημαντικά στην ποιοτική αναβάθμιση της οικιστικής ανάπτυξης της χώρας μας (Μέλισσας 2015).

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012 τα κτίρια με μικρό οικοδομικό όγκο επιβαρύνουν περισσότερο το περιβάλλον, εφόσον παράγουν περισσότερους ρύπους, από τα νεώτερα κτίρια τα οποία παρά την αυξημένη δόμηση, διαθέτουν σημαντικά μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα καθώς και διαθέτουν ενεργειακά συστήματα σύγχρονων τεχνολογιών. Άλλωστε οι μικρές ιδιοκτησίες οδηγούν σε υποβαθμισμένο περιβάλλον με οικοδομική ανάπτυξη χαμηλής ποιότητας.

Η διάταξη της περίπτωσης της παρ. 1ζ όπως αναφέρεται στον πίνακα 4 αποτελεί ειδική περίπτωση και ταυτόχρονα περιορισμένης εφαρμογής λόγω των εξαιρετικών προϋποθέσεων εφαρμογής. Έχουμε σημαντική μείωση της κάλυψης, αλλά και μεγάλη αύξηση του ΣΔ και του ύψους με περισσότερο αδόμητο χώρο, αύξηση των κοινοχρήστων χώρων της περιοχής και με ταυτόχρονη μεταφορά αύξησης του ύψους των κτιρίων.

Με την **περ. 1η** είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3,000τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ κι ύστερα από σύμφωνη γνώμη στου ΣΑ. Απαραίτητες προϋποθέσεις είναι η τήρηση του ισχύοντος ΣΔ της περιοχής, ο οποίος θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η διάταξη της εν λόγω παραγράφου ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου. Τέλος, στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

Βασική προϋπόθεση για την εφαρμογή των πολεοδομικών κινήτρων της παρ. 1 είναι η πυκνοδομημένη περιοχή. Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως πυκνοδομημένης,

καθώς και το όριο αυτής, καθορίζεται με απόφαση του ΥΠΕΚΑ η οποία συνοδεύεται από σχετικό διάγραμμα σύμφωνα με το π.δ. 24.8/8.9.1983<sup>116</sup>

Οι διατάξεις της παρ. 1 δεν έχουν εφαρμογή σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε τόπους ιστορικού ενδιαφέροντος διότι πιθανή κατεδάφιση/απόσυρση του κτιρίου, που θα προέκυπτε από την εφαρμογή των πολεοδομικών κινήτρων της παρ.1, δεν είναι επιτρεπτό στους παραδοσιακούς οικισμούς καθόσον αποβαίνει σε βάρος του πολιτιστικού περιβάλλοντος, το οποίο προστατεύεται από την παρ. 6 του άρθ. 24 του Συντάγματος. Βέβαια ο νομοθέτης παρέλειψε τους αρχαιολογικούς χώρους εντός οικισμών που αποτελούν στοιχεία πολιτιστικής κληρονομιάς, ίσως γιατί δεν εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του ΥΠΕΚΑ.

Φυσικά, σε πολλούς παραδοσιακούς οικισμούς υπάρχουν κτίσματα τα οποία δεν έχουν καλαισθησία, προσβάλλουν την αισθητική του παραδοσιακού οικισμού και δεν δικαιολογείται η ένταξή τους σε καθεστώς προστασίας. Στην περίπτωση αυτή η κατεδάφιση του κτιρίου και η αντικατάστασή του με νέο κτίριο, το οποίο έστω και με ελάχιστο αυξημένο συντελεστή θα εναρμονίζεται με την φυσιογνωμία του παραδοσιακού οικισμού, θα αποτελούσε μια ουσιαστική αισθητική και πολεοδομική παρέμβαση (Μέλισσας 2015).

Επισημαίνεται ότι η απόσυρση κτιρίου για την εφαρμογή του άρθρου 10 βεβαιώνεται κατά την αίτηση έγκρισης Άδεια Δόμησης με την προσκόμιση άδειας κατεδάφισης που έχει εκδοθεί μετά την εφαρμογή του ν. 4067/2012 και την τεχνική έκθεση της άδειας κατεδάφισης, στην οποία συμπεριλαμβάνεται ο χαρακτηρισμός της ενεργειακής κατηγορίας του κτιρίων που αποσύρονται και το συνολικό εμβαδόν που έχουν άνω του διαμορφωμένου εδάφους, ισόγειο, α' όροφος κ.λπ. ανεξάρτητα χρήσης (Αποφ.63234/201, άρθ. 10, παρ. 1β & παρ 1δ).

Επισημαίνεται ότι δεν συμπεριλαμβάνονται στις διατάξεις της παρ. 1, οικόπεδα στα οποία υπάρχουν οικοδομές χωρίς να πληρούν τις προϋποθέσεις απόσυρσης και δεν διευκρινίζεται αν ένα κτίριο κατασκευασμένο πριν την ισχύ του ΝΟΚ, με χαμηλή ενεργειακή κατηγορία, μπορεί να αποκτήσει την προσαύξηση του ΣΔ και το ύψος, αλλά όχι το ποσοστό κάλυψης, με την παραχώρηση αδόμητου χώρου σε κοινή χρήση (Μέλισσας, 2015).

Με τις **παρ. 2** και **παρ. 3** καθορίζονται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση<sup>117</sup> και οι απαραίτητες διαμορφώσεις και κατασκευές αστικού εξοπλισμού. Η

<sup>116</sup> ΠΔ 24.8/8.9.1983: «Καθορισμός των κριτηρίων χαρακτηρισμού των πυκνοδομημένων περιοχών» (ΦΕΚ 409/Δ/8-9-83).

διαδικασία απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παραγράφων 1 & 2 του άρθ. 10, καθορίζεται με π.δ. που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ. Η διαδικασία γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν την έκδοση της Άδειας Δόμησης.

Η απόδοση σε κοινή χρήση καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται με μέριμνα του ιδιοκτήτη, και η παραχωρούμενη επιφάνεια διατηρεί εφεξής τον δημόσιο κοινόχρηστο χαρακτήρα της. Τα πολεοδομικά κίνητρα και τα δικαιώματα που απορρέουν από το αρχικό οικόπεδο πριν από την απόδοση σε κοινή χρήση παραμένουν για πάντα στο απομειωμένου εμβαδού οικόπεδο. Για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, λαμβάνεται υπόψη η αρχική έκταση του οικοπέδου και ο εκάστοτε ισχύον ΣΔ της περιοχής (Αποφ.63234/12, άρθ. 10, παρ. 2 & 3).

Στους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου, επιτρέπεται:

**α)** Η διαμόρφωση χώρου πρασίνου.

**β)** Η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού (στέγαστρα, καθιστικά, στύλοι φωτισμού, κ.λπ.) η συντήρηση των οποίων βαρύνει τον δήμο. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

Σύμφωνα με την **παρ. 4**, για την έκδοση Άδειας Δόμησης σε οικόπεδο που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται έγκριση από το ΚΕΣΑ.

Με την **παρ. 5**, επιτρέπεται η ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός ΟΤ ή μέρους του, προς κοινή χρήση των ενοίκων του ΟΤ ή μέρους του, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας. Η ενοποίηση αποβλέπει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής σε επίπεδο ΟΤ. Για την εφαρμογή της εν λόγω διάταξης, όπως ορίζει η **παρ. 6**, απαιτείται απόφαση πλειοψηφίας της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο ΟΤ η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία του 67% των ψήφων του κάθε οικοπέδου και με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι κι ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται, όπως ορίζεται από την **παρ. 7**:

---

<sup>117</sup> Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου: είναι «οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών» (ν. 4067/202, άρθ. 2, παρ. 58).



α) Η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε ΟΤ, για τη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού, σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.

Η διάταξη της παρ.7α έχει δυσχέρειες ως προς την εφαρμογή της. Η δυσκολία έγκειται στην υλοποίηση της κατεδάφισης των περιφράξεων και της ταυτοποίησης των ενοίκων των κτιρίων του ΟΤ (Μέλισσας, 2015).

β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.

γ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παρ. 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακαλύπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση ΣΔ με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του δήμου.

δ) Η εξουσιοδότηση στον Υπουργό ΠΕΚΑ για οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους, εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ μετά από γνώμοδότηση του ΚΕΣΑ.

Η **παρ. 8** ρυθμίζει τις διαδικασίες της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων. Με ΚΥΑ που προβλέπεται να εκδοθεί θα ρυθμίζονται όλα τα θέματα του κανονισμού διαχείρισης των ενοποιημένων ακάλυπτων χώρων όπως αναφέρονται στις παρ. 5, 6 & 7 του άρθ. 10 (σύγκλιση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη

λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων κ.λπ.). Αν δεν εκδοθεί η ΚΥΑ, οι ρυθμίσεις για την ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων θα μείνουν ουσιαστικά ανενεργές.

Με την **παρ. 9**, δύναται να καθορίζονται περιοχές και σε άλλες γεωγραφικές περιφέρειες Δήμων, πέρα αυτών που ορίζονται στην παρ. 1, οι οποίες βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια και στις οποίες μπορούν να εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 1 έως 4 του παρόντος άρθρου, με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΕΣΑ.

Με την διάταξη δεν επιλύεται το πρόβλημα περιορισμού της εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 1 του άρθ. 10 σε επιλεκτικές πυκνοδομημένες περιοχές της Ελλάδας και όχι σε όσες είναι δεκτικές εφαρμογής των διατάξεων παροχής πολεοδομικών κινήτρων .

Συμπερασματικά με τις διατάξεις του **άρθ. 10**, ο ΝΟΚ/2012 στοχεύει με την παροχή πολεοδομικών κινήτρων (αύξηση συντελεστή δόμησης) στην διαμόρφωση και διαχείριση του δημοσίου χώρου κατά τέτοιο τρόπο ώστε να επιτυγχάνεται και να εξασφαλίζεται η αναβάθμιση της ποιότητας της καθημερινής ζωής των πολιτών σε ένα πιο βιώσιμο, δομημένο περιβάλλον.

Οι διατάξεις του **άρθ. 10** κατηγοριοποιούνται σε δύο (2) κατηγορίες:

α) Στις διατάξεις των **παρ. 1 έως 4 & 9** οι οποίες στοχεύουν στην κατεδάφιση μια ενεργοβόρας πολυκατοικίας και στην ανέγερση στο ίδιο οικόπεδο ενός σύγχρονου υψηλότερου κτιρίου, πιο φιλικό στο περιβάλλον έτσι ώστε να εξοικονομηθεί επαρκής αδόμητος χώρος και β) Στις διατάξεις των **παρ. 5 έως 8** οι οποίες στοχεύουν στην ενοποίηση των ακαλύπτων των κτιρίων, ώστε να αποτελέσουν έναν ενιαίο φιλόξενο χώρο συνάντησης κι επικοινωνίας των ενοίκων, ο οποίος δεν θα απειλείται από αυθαίρετες ιδιωτικές χρήσεις των ενοίκων όπως βοηθητικοί χώροι. Η διαφορά τους έγκειται ότι στην πρώτη κατηγορία διατάξεων, η παροχή κινήτρων για την εξυγίανση των αστικών περιοχών προϋποθέτει την έκδοση Άδεια Δόμησης, ενώ για την δεύτερη για κατηγορία διατάξεων, οι οποίες αφορούν την συνένωση των ακαλύπτων χώρων, δεν υπάρχει αντίστοιχος περιορισμός (Μέλισσας 2015)

Βασική προϋπόθεση για την εφαρμογή των πολεοδομικών κινήτρων της **παρ. 1** του **άρθ. 10** είναι η πυκνοδομημένη περιοχή. Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως πυκνοδομημένης καθώς και το όριο αυτής καθορίζεται με απόφαση του ΥΠΕΚΑ. Η εφαρμογή των διατάξεων είναι επιλεκτική εφόσον δεν εφαρμόζονται σε όλες τις πυκνοδομημένες περιοχές της Ελλάδας αλλά μόνο σε περιοχές των Δήμων του Νομού

Αττικής, του Νομού Θεσσαλονίκης, Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Νέας Ιωνίας Μαγνησίας, Ιωαννίνων, της ηπειρωτική Ελλάδα, Κρήτης και της Εύβοιας.

Από την παρ. 1 του άρθ. 10 προκύπτει ότι η υπαγωγή στην διαδικασία χορήγησης κινήτρων γίνεται πάντα με πρωτοβουλία του ιδιοκτήτη, γεγονός το οποίο αποτελεί νεωτεριστικό στοιχείο των διατάξεων της παρ. 1 και δεν προβλέπει την έκδοση κάποια πράξης της Διοίκησης για την υπαγωγή ενός ακινήτου στην διαδικασία των κινήτρων. Η υπαγωγή στην διαδικασία παροχής πολεοδομικών κινήτρων προκύπτει απευθείας από την έκδοση Άδεια Δόμησης, εφόσον συντρέχει λόγος, η οποία θα ειδικεύσει σε ποια περίπτωση θα εφαρμοστεί (Μέλισσας 2015).

Ο ιδιοκτήτης με την παροχή κινήτρων του άρθ. 10 προκειμένου να εκμεταλλευτεί το όφελος της αύξησης του συντελεστή δόμησης αποδέχεται τη μείωση του συντελεστή κάλυψης και την απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης που ενδεχομένως κατά περίπτωση να απαιτείται. Επίσης προβλέπεται ως υποχρέωση του ιδιοκτήτη, που ωφελείται από την αύξηση του συντελεστή δόμησης, η απόδοση σε κοινή χρήση τμήματος οικοπέδου η οποία πρέπει να συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Η υλοποίηση των παρ. 5, 6 & 7, δηλαδή η ενοποίηση των εσωτερικών ακάλυπτων χώρων των ΟΤ θα συντελέσει στη δημιουργία μικρών χώρων πρασίνου οι οποίοι θα συμβάλουν στην κοινωνικοποίηση, στη βελτίωση ποιότητας της καθημερινής ζωής των ενοίκων των κτιρίων πολλών υποβαθμισμένων περιοχών.

Τα κίνητρα της κλιμακωτής αύξησης του συντελεστή δόμησης στοχεύουν στην αντικατάσταση κτιρίων σε περιοχές πόλεων με ακατάλληλο, αποσθρωμένο απόθεμα κτισμάτων και υποβαθμισμένο περιβάλλον, δηλαδή, στην επανάχρηση της πολεοδομημένης γης και στην δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και χώρων που διατίθενται σε κοινή χρήση. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4067/2012 η συνένωση των οικοπέδων που θα προκύψουν με την παροχή των πολεοδομικών κινήτρων θα βελτιώσει την ποιότητα της καθημερινής ζωής, την αισθητική εικόνα της πόλης, την αρχιτεκτονική και γενικά το περιβάλλον.

Δημιουργούνται, συνεπώς, μεγαλύτεροι ενιαίοι ανοιχτοί χώροι και χώροι πρασίνου, βελτιώνεται το μικροκλίμα της περιοχής τους, αναπτύσσονται πιο συνεκτικοί και λειτουργικοί κτιριακοί όγκοι κι αποδίδονται χώροι σε κοινή χρήση. Επίσης, ο περιορισμός της κάλυψης μπορεί να επιφέρει μεγάλες αλλαγές στην ροή του ανέμου, βελτιώνοντας την θερμική άνεση οι οποίες συμβάλουν σημαντικά στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων. Η προτεινόμενη αύξηση του ΣΔ συνοδεύεται

από τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης και δεν συνιστά επιδείνωση, αλλά βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Σε επίπεδο πόλης τα οφέλη είναι περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά και στοχεύουν σε μια πιο βιώσιμη αστική πραγματικότητα.

Η ενεργοποίηση της εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 1 του άρθ. 10 και η αναβάθμιση των πυκνοδομημένων περιοχών εξαρτάται από την πρωτοβουλία των ιδιοκτητών των ακινήτων. Για την αποτίμηση των αποτελεσμάτων, που θα επιφέρει η εφαρμογή των διατάξεων του άρθ. 10 σε βάθος χρόνου, πρέπει να συσχετιστούν οι παραχωρήσεις στις οποίες καλούνται να προβούν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, με το αντιστάθμισμα το οποίο οι ίδιοι θα αποκομίσουν, έτσι ώστε οι διατάξεις του άρθ. 10 να λειτουργήσουν ως κίνητρο (Μέλισσας 2015).

#### **6.6. Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης Περιβαλλοντικής κατανάλωσης (άρθρο 25)**

Με το άρθ. 25 του ν. 4067/2012, ορίζεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτίρια τα οποία μέσω του βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού τους απαιτούν ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας, χρησιμοποιώντας συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ή παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Καθορίζονται η μεθοδολογία περιβαλλοντικής αξιολόγησης τους, τα προαπαιτούμενα για την έκδοση Άδειας Δόμησης και η διαδικασία για τον έλεγχο και την επιβολή προστίμου σε περίπτωση μη υλοποίησης της κατασκευής (ν. 4067/2012, αιτιολογική έκθεση). Εφαρμόζεται σε περιοχές εντός κι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Η **παρ. 1** αναφέρεται στην περίπτωση κατά την οποία το κτίριο κατατάσσεται, σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία Α+, σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ (όπως αυτή ορίζεται κάθε φορά) και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του, απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, τότε δίνεται ως κίνητρο η αύξηση του ΣΔ κατά 5%.

Σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, ο βαθμός ενεργειακής κλάσης ενός κτιρίου προκύπτει από το λόγο της συνολικής κατανάλωσής του σε ενέργεια, για ψύξη, θέρμανση και κλιματισμό προς την αντίστοιχη συνολική κατανάλωση ενός κτιρίου αναφοράς το

οποίο αντιστοιχεί στην κλάση Β και το οποίο έχει τις ίδιες διαστάσεις με το κτίριο που εξετάζεται, είναι δηλαδή :

$$T = \frac{\text{Υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας εξεταζόμενου κτιρίου}}{\text{Υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας κτιρίου αναφοράς}}$$

Για να ανήκει το κτίριο στην ανώτερη κατηγορία Α+ πρέπει  $T \geq 0,33$

Οι επεμβάσεις που απαιτούνται κατά τον σχεδιασμό των κτιρίων, ώστε να προκύψουν κτίρια Α+ ενεργειακής κατηγορίας είναι αρκετά δαπανηρές με τις τεχνολογίες, που είναι διαθέσιμες, μεταξύ των οποίων : τα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας (φωτισμού, ηλεκτρισμού, ψύξης, θέρμανσης), οι μονάδες ΣΗΘΥΑ καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ηλιακής ή αιολικής, βιομάζας και γεωθερμίας).

Σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθ. 27, του ν. 4067/2012 είναι δυνατόν να συντρέχουν οι προϋποθέσεις ταυτόχρονης εφαρμογής, τόσο του άρθ. 10 όσο και του άρθ. 25 του ν. 4067/2012, στην περίπτωση αυτή η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή, δηλαδή η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης λειτουργεί αθροιστικά.

Η διάταξη της **παρ. 2** αναφέρεται στην ειδική αύξηση του ΣΔ κατά 10% που προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης τα οποία παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Τα κτίρια αυτά θα πρέπει :

- α) Να παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 kWh/m<sup>2</sup>/έτος.
- β) Η όλη ενεργειακή μελέτη θα πρέπει να εκπονείται σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, και είναι δυνατόν να συμπληρώνεται με ειδικά υπολογιστικά δεδομένα που προκύπτουν από την προσομοίωση του κτιρίου με αναγνωρισμένα διεθνώς υπολογιστικά εργαλεία ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων.
- γ) Στα κτίρια αυτά πρέπει αναγκαστικά να περιλαμβάνονται συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Παράλληλα, πρέπει να τεκμηριώνεται η εξαιρετική περιβαλλοντική τους απόδοση με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένης μεθοδολογίας περιβαλλοντικής αξιολόγησης, (Environmental Assessment Method), όπως το LEED ή άλλη ισοδύναμη διεθνής μεθοδολογία. Εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED.

Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής

μελέτης που αποδεικνύει ότι η συνολική ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/m<sup>2</sup>/έτος, καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν, ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική αξιολόγηση όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

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

- α) Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης που έχει απονεμηθεί στο κτίριο από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο για τη σχετική πράξη αναλυτή.
- β) Υπεύθυνη δήλωση του εποπτεύοντος μηχανικού ότι το κτίριο κατασκευάστηκε με τα ενεργειακά χαρακτηριστικά που αναφέρονται στην αρχική ενεργειακή μελέτη, ενώ κάθε πιθανή μεταβολή μικρής κλίμακας πρέπει να τεκμηριώνεται ότι δεν αυξάνει την ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου άνω των επιτρεπόμενων ορίων.

Σύμφωνα με την **παρ. 3** καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής τα εξής:

- α) Οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης.
- β) Ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων
- γ) Το ύψος των προστίμων υπέρ του Πράσινου Ταμείου, σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.

Συνοπτικά το **άρθ. 25** του ΝΟΚ/12 περιλαμβάνει νέες διατάξεις που εισάγονται για πρώτη φορά σε Οικοδομικό Κανονισμό και ορίζει κίνητρα αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτίρια, που μέσω του βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού τους, απαιτούν την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.

Το κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται με την παρ. 1 του άρθ. 25 του ν. 4067/2012 θα πρέπει να ισχύει σε όλη την χώρα, εφόσον δεν προβλέπονται περιορισμοί ως προς την εφαρμογή του, ανάλογοι με αυτούς που αναφέρονται στο άρθ. 10 του ν. 4067/2012, ενώ παράλληλα, μπορεί να εφαρμοστεί και σε ανακαινιζόμενα κτίρια εφόσον δεν διαχωρίζει νέα και υφιστάμενα κτίρια.

Εν κατακλείδι,, στο παρόν κεφάλαιο της εργασίας αναλύθηκαν οι ευνοϊκές διατάξεις του ΝΟΚ/2012 για τα χαμηλά κτίρια των οποίων η θετική εφαρμογή μέλλει να εξακριβωθεί. Αναφέρθηκαν οι διατάξεις για την παρόδια στοά οι οποίες και διατηρήθηκαν, ενώ ιδιαίτερη μνεία έγινε στο θέμα των καινοτόμων, υποχρεωτικών διατάξεων του ν. 4067/2012 πάνω στα θέματα που αφορούν στα άτομα με αναπηρία ή/και στα εμποδιζόμενα άτομα οι οποίες διατάξεις και εναρμονίζονται πλέον με τα

σύγχρονα παγκόσμια πρότυπα. Παράλληλα, παρουσιάστηκαν άλλες νεοεισακτέες διατάξεις οι οποίες καθορίζουν θέματα αναφορικά με την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς σε σχέση και συνάφεια με τις αντίστοιχες διεθνείς συμβάσεις. Περεταίρω, αναλύθηκαν κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης περιβαλλοντικής κατανάλωσης, βιοκλιματικού κι ενεργειακού σχεδιασμού. Τέλος, επεξηγήθηκαν οι διατάξεις του ΝΟΚ/2012 που αφορούν σε θέματα αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των πολιτών σε περιβάλλοντα πυκνής δόμησης και αστικού τύπου.

## Συμπεράσματα

Οι οικοδομικοί κανονισμοί είναι η εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής, «Δόμηση και χώρος» σε ό, τι αφορά τη διαχείριση του χώρου εν γένει, δηλαδή, τόσο του ήδη δομημένου χώρου όσο κι αυτού που πρόκειται να δομηθεί. Περιλαμβάνουν, λοιπόν, ένα σύνολο διατάξεων οι οποίες έχουν χαρακτήρα «κανόνα», άρα είναι υποχρεωτικές, και δεν αναφέρονται σε συγκεκριμένα άτομα ή οικοπέδα, αλλά σε ευρύτερα σύνολα.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός ο οποίος ψηφίστηκε τον Απρίλιο του 2012 ως νόμος 4067/2012 και ο οποίος τέθηκε σε ισχύ στις 4 Ιουλίου του 2012, καθορίζει τους όρους, περιορισμούς και προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών κι έρχεται να αντικαταστήσει τον προϋπάρχοντα ΓΟΚ/1985 διατηρώντας, αφενός, πολλά σημεία του προηγούμενου κανονισμού, συμπληρώνοντας και διευκρινίζοντας κάποια άλλα, καινοτομώντας, αφετέρου, σε πολλά νέα σημεία λόγω των νέων δεδομένων της πραγματικότητας, όπως ο αστικός σχεδιασμός για τα άτομα με ειδικές ανάγκες κι ο ενεργειακός σχεδιασμός κτιρίων και είναι προσανατολισμένος στην περιβαλλοντική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος.

Τα σημαντικότερα σημεία του ν. 4067/2012 είναι η απόδοση μεγαλύτερης επιφάνειας ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου, ενώ παράλληλα δίνονται αρκετά κίνητρα για τη διατήρηση ή ακόμη και τη δημιουργία μεγαλύτερων ιδιοκτησιών προς την κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής (συνενώσεις) και τη δημιουργία ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου. Παρέχεται επίσης μέσω του νέου νόμου η δυνατότητα παρεκκλίσεων ύψους, αλλαγής του τρόπου τοποθέτησης του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, κάλυψης και χρήσεων γης, με ταυτόχρονη αύξηση του ισχύοντος μέγιστου συντελεστή δόμησης.

Καινοτόμος μπορεί να θεωρηθεί η προώθηση του βιοκλιματικού σχεδιασμού, καθώς δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης διάφορες κατασκευές, αρχιτεκτονικά και λειτουργικά στοιχεία, όπως τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια ή οι εσοχές κτιρίων, ώστε να επιτυγχάνεται ο καταλληλότερος σχεδιασμός τους. Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις που υποστηρίζουν τα συστήματα εξοικονόμησης ή παραγωγής ενέργειας ή ανακύκλωσης κι επεξεργασίας νερού.

Εισάγεται, επίσης, νέος ορισμός ημιυπαίθριου χώρου που προσμετράται στη δόμηση ενώ διευκρινίζεται ότι η τροποποίηση του ανάγλυφου του φυσικού εδάφους με διαμορφώσεις επιτρέπεται, μεν, αλλά με σκοπό την προσαρμογή του κτιρίου στο



φυσικό έδαφος κι όχι μόνο για τη διευκόλυνση της φυσικής απορροής των όμβριων υδάτων. Περεταίρω θεσμοθετούνται τα υπόσκαφα κτίρια με απώτερο κίνητρο τη μειωμένη προσμέτρηση δόμησης και κάλυψης της επιφάνειάς τους στα συνολικά επιτρεπόμενα μεγέθη, τα κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης και τα φυτεμένα δώματα.

Παράλληλα, πληθώρα κινήτρων παρέχεται που αφορά στην κατασκευή κτιρίων. Στην προσπάθεια του νέου νόμου να υποστηριχθεί ο βιοκλιματικός σχεδιασμός και η αρχιτεκτονική ελευθερία, αυξάνεται, κατά συνέπεια, ο συντελεστής όγκου, ενώ δεν μετρούνται σε αυτόν, πλέον, οι ανοιχτοί όγκοι που ορίζονται από το εξωτερικό ανάγλυφο και οι οποίοι μπορεί να συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, στον αερισμό και στο φωτισμό των χώρων του κτιρίου.

Σε ό, τι αφορά τον συντελεστή δόμησης παρέχονται κίνητρα αυξημένου συντελεστή κατά 8 έως 35% σε περίπτωση περιβαλλοντικής δόμησης υπό όρους, ενώ εάν πρόκειται για την **δημιουργία κτιρίου πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης** κι ένα κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη σε ανώτερη ενεργειακή κατηγορία, τότε δίδεται, εκ του νόμου, κίνητρο αύξησης κατά 5% στον συντελεστή δόμησης και μάλιστα σε περίπτωση που το κτίριο έχει εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, τότε ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 10%.

Ο ν. 4067/2012 εισάγει επίσης και τον ορισμό των φυτεμένων επιφανειών ως οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους, παρέχοντας ως κίνητρο τη διευκόλυνση στην κατασκευή τους, τόσο σε νέα, όσο και σε υφιστάμενα κτίρια, ενώ προσδιορίζονται ομοίως τόσο τα κριτήρια όσο και οι διαδικασίες. Επιπλέον στο θέμα των συνενώσεων οικοπέδων, εάν το οικόπεδο στο οποίο θα δομηθεί το κτίριο προέρχεται από τη συνένωση οικοπέδων, προβλέπεται σαφής αύξηση του συντελεστή δόμησης έτσι ώστε να ανατηχθούν συνεκτικοί και λειτουργικοί κτιριακοί όγκοι και έργα μεγαλύτερης κλίμακας.

Το ποσοστό κάλυψης ενός οικοπέδου δίνεται από το λόγο της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Η καινοτομία του ΝΟΚ/2012, εδώ, είναι ότι μειώνεται η κάλυψη, αποδίδονται περισσότεροι χώροι σε κοινή χρήση κι αυξάνονται οι κατασκευές που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη. Επίσης, διαφοροποιείται και ως προς τον συντελεστή ύψους, εφόσον σε σύγκριση με τον παλαιότερο κανονισμό, επιτρέπεται πλέον η αύξηση του ύψους κάθε ορόφου κατά 0,25 μέτρα ώστε να βελτιώνεται ο φυσικός εξαερισμός και φωτισμός στους

εσωτερικούς χώρους. Ανάλογα δε, με το συντελεστή δόμησης, ορίζεται και το μέγιστο ύψος του κτιρίου, ενώ τον ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά 1 μέτρο στην περίπτωση φυτεμένου δώματος και κατά 0,40 μέτρα για την περίπτωση φυτεμένης στέγης.

Μια περεταίρω καινοτομία του ν. 4067/2012 είναι ο ρητά υποχρεωτικός χαρακτήρας των διατάξεων που αφορούν στα ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα σε νέα καθώς επίσης και σε ήδη υφιστάμενα κτίρια. Παρέχεται με αυτόν τον τρόπο η διασφάλιση της προσβασιμότητας σε όλους τους χώρους με βάση την εφαρμογή του καθολικού σχεδιασμού. Υπάρχουν δε, πολλές διατάξεις διάσπαρτες σε όλο τον νόμο που φανερώνουν μία σαφή υιοθέτηση διεθνών προτύπων και την ευαισθησία του νομοθέτη απέναντι στις πλέον ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες.

Υπάρχουν δε, καινοτομίες που εμφανίζονται κι εστιάζουν στη βελτίωση συνθηκών της υγείας, της άνεσης και της ασφάλειας, στην ποιοτική, αισθητική και λειτουργική βελτίωση των κτιρίων, στην προώθηση της επιστημονικής καινοτομίας, με στόχο να εκσυγχρονιστεί το νομικό πλαίσιο της κατασκευής κτιρίων, με περιβαλλοντική ευαισθησία κι αναβαθμισμένο δομημένο αστικό χώρο. Το πεδίο εφαρμογής του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι κτιριακό/πολεοδομικό και κοινωνικό.

Παρουσιάστηκε στον ΝΟΚ/2012 μία καινούργια έννοια του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) που αναφέρεται και στο ανοιχτό οικοδομικό τετράγωνο κι επειδή οι αβέβαιοι παράγοντες, όπως ο χρόνος κατάτμησης και δημιουργίας των οικοπέδων, δημιουργούν ασάφειες και συγχύσεις, που οφείλονται κυρίως στην έλλειψη ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού, ο ΝΟΚ/2012 στοχεύει στο να απαλείψει τις συγχύσεις και τις ασάφειες αυτές και να κάνει ξεκάθαρη την πολεοδομική οργάνωση των δομημένων χώρων, ενσωματώνοντας και διατάξεις τακτοποίησης μη άρτιων οικοπέδων. Τα συστήματα δόμησης έδωσαν τη θέση τους στην ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου, για ευχέρεια στο σχεδιασμό των δομήσιμων κι ελεύθερων χώρων του οικοπέδου, αλλά και του ΟΤ, με στόχο τη λειτουργικότητα και την αισθητική στην μορφή των κτιρίων, με δυνατότητες φωτισμού, αερισμού και δροσισμού τους, αλλά και τη διαμόρφωση ενιαίων ακάλυπτων χώρων.

Σημαντική είναι η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, υπό προϋποθέσεις, αναλόγως με την θέση που έχει ένα οικόπεδο σε σχέση με το ΟΤ στο οποίο και βρίσκεται, σε σχέση με το είδος των ορίων του και παράλληλα σε σχέση με τον χαρακτηρισμό αυτού του οικοπέδου (π.χ. μεσαίο, γωνιακό ή διαμπερές). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως για πρώτη φορά γίνεται, με την εισαγωγή, της έννοιας «απόσταση δ» διαφοροποίηση από την «απόσταση Δ».

Περαιτέρω ο ΝΟΚ/2012 αναφέρεται στη σωστή δομική εκμετάλλευση του οικοπέδου, με τη δυνατότητα να εξετάζονται κάθε φορά οι ιδιαιτερότητες των όρων δόμησης του εκμεταλλεύσιμου οικοπέδου κι έχει στόχο να αποτρέπεται η αυθαίρετη δόμηση. Γι' αυτό, σημαντικά είναι τα κίνητρα για τη δημιουργία μεγαλύτερων ιδιοκτησιών με τη συνένωση οικοπέδων και χώρων πράσινου, σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου. Σημασία έχει η εικόνα του αστικού χώρου, στη λογική της αναβάθμισής του με τις αναπλάσεις κι επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων. Παρατηρείται, όμως, ότι το κράτος έχει σκοπό την εξασφάλιση του φυσικού, οικιστικού, πολιτιστικού περιβάλλοντος και του κοινωνικού συμφέροντος, όχι με κοινωνικοπολιτική, αλλά μάλλον με νομική φόρτιση. Ο ΝΟΚ/2012 παροτρύνει την ελευθερία του σχεδιασμού στη μορφή του κτιρίου ποικιλοτρόπως, για την παραγωγή ποιοτικών κτιρίων και αρχιτεκτονικής έκφρασης.

Στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό αναφέρονται και περιγράφονται τα συστήματα δόμησης που καταργήθηκαν κι έδωσαν τη θέση τους στην ελεύθερη δόμηση με το σχεδιασμό του ιδεατού στερεού, δηλαδή ενός υπέργειου στερεομετρικού σχήματος εντός του οποίου επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του.

Δημιουργούνται κανόνες, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της αισθητικής και της ασφάλειας των πολιτών, της δομικής αντοχής, της λειτουργικότητας, της προσβασιμότητας των κτιρίων, της εξοικονόμησης ενέργειας, των φυσικών πόρων και του περιορισμού των ρύπων, ενώ υποστηρίζονται νέες τεχνολογίες δόμησης, δίνοντας έμφαση στο κέλυφος του κτιρίου, κι όχι μόνο στον αισθητικό παράγοντα, αλλά και στην «πράσινη» συμπεριφορά του.

Η οικολογία και ο βιοκλιματισμός έχουν εισαχθεί ως προϋποθέσεις για τη δόμηση και το σχεδιασμό, είτε μιλάμε για κλίμακα οικισμού είτε για κλίμακα πόλης, με αποτέλεσμα έναν πιο ολοκληρωμένο χωροταξικό σχεδιασμό και παράλληλα δίνονται κίνητρα ώστε να δημιουργούνται επιφάνειες χώρων και κατασκευές με σκοπό να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας. Ο νομοθέτης φαίνεται ότι επιθυμεί να δημιουργήσει συνθήκες οικοδομικής αποσυμφόρησης ώστε να εναρμονιστούν δομικά το περιβάλλον και οι δομημένες εκτάσεις.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει, επίσης, ο νέος τρόπος αδειοδότησης, που αποτελεί θεσμικό πλαίσιο στην εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4030/2011. Με την υποχρεωτική αδειοδότηση κατηγοριοποιούνται και καταγράφονται οι εργασίες για Άδεια Δόμησης, Έγκρισης Εργασιών Μικρής

Κλίμακας ή της Έγγραφης ενημέρωσης προ «48 ωρών» καθώς και αυτές που δεν απαιτείται Αδεία Δόμησης.

Γίνεται προσπάθεια να υπάρξει διαύγεια στην όλη διαδικασία με μειωμένη γραφειοκρατία στη συναλλαγή πολιτείας με τον πολίτη, τη συλλογή δεδομένων σε ένα σύστημα καταγραφής της δόμησης με ηλεκτρονική καταχώρηση των στοιχείων ανέγερσης κτιρίων και περιγραφής τους, με τελικό στόχο την εξάλειψη της αυθαίρετης δόμησης. Ταυτόχρονα, διαχωρίζεται ο μηχανισμός μελέτης από τον μηχανισμό ελέγχου κι επιβάλλεται ο έλεγχος της κατασκευής σε όλες τις φάσεις, με σκοπό την διασφάλιση της νομιμότητας και της ασφάλειας των κατασκευών, ιδιαίτερα σε μια σεισμογενή χώρα, όπως η δική μας.

Οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες ανασυγκροτούνται, ονομάζονται Υπηρεσίες Δόμησης, ασκούν μόνο εγκριτική αρμοδιότητα, έχουν ευθύνη για τον έλεγχο των απαραίτητων στοιχείων, και εκδίδουν την Άδεια Δόμησης και το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής.

Δύο από τους βασικούς άξονες εκσυγχρονισμού του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι οι περιβαλλοντικές ευαισθησίες και το νέο αστικό πρόσωπο. Οι νέες διατάξεις δείχνουν θετικά βήματα για την αστική ανάπλαση, αλλά και την αποσυμφόρηση των πυκνοδομημένων αστικών κέντρων ή πυρήνων με τη μείωση του συντελεστή κάλυψης, την υποχρεωτική φύτευση στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, την κατασκευή φυτεμένων δωματίων και την απόδοση δημόσιων χώρων με πράσινο.

Επίσης, ο ΝΟΚ/2012 φέρνει μια καινοτόμο διάταξη για στεγασμένους ανελκυστήρες οχημάτων, μία άλλη που απαγορεύει την επέκταση υπογείων χώρων άνω του 50%, προστατεύοντας τον κύκλο του νερού, ενώ παράλληλα και για πρώτη φορά, προωθείται η κατασκευή φυτεμένων δωματίων που είναι αντικείμενο ρύθμισης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και κατασκευές για ΑμεΑ ή εμποδιζόμενα άτομα.

Στον ΝΟΚ/2012 εμπεριέχονται διατάξεις για κατασκευές πάνω από το κτίριο, κατασκευές σε δημόσιους χώρους ενώ για πρώτη φορά δίνεται ξεκάθαρα η ειδοποιός διαφορά ανάμεσα σε λυόμενες και προσωρινές κατασκευές.

Σημαντικότερος κανονιστικός νεωτερισμός του ΝΟΚ/2012 είναι και όλες εκείνες οι διατάξεις που αναφέρονται στα ΑμεΑ και στα εμποδιζόμενα άτομα, δίνοντας ξεκάθαρα έμφαση στο κοινωνικό προφίλ της αστικής δόμησης και η πρόθεση του νομοθέτη να υποστηρίξει τα άτομα αυτά διαφαίνεται σε πολλά άρθρα του νόμου.

Ακόμη, ο ν. 4067/2012 δείχνει ενδιαφέρον με τις διατάξεις του για την προστασία της ελεύθερης σύγχρονης αρχιτεκτονικής έκφρασης που περιλαμβάνει Μνημεία,

Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία και συμβάλλει με το αποτύπωμά της στην εξέλιξη της παράδοσης. Η τροποποίηση/αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου πραγματοποιείται έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφανείας των κοινόχρηστων χώρων του, για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση κι ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών κι αρχαιολογικών χώρων. Τα ανωτέρω πραγματοποιούνται μέσα στο πνεύμα των διεθνών συμβάσεων που προστατεύουν την Αρχιτεκτονική, Πολιτιστική και Φυσική κληρονομιά.

Επίσης, σημαντικός για τον ΝΟΚ/2012 είναι κι ο εκσυγχρονισμός του δομημένου περιβάλλοντος, όπως επίσης και του αστικού περιβάλλοντος με βάση Ευρωπαϊκά πρότυπα που σχετίζονται με ένα σημαντικό πλήθος προβληματικών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Περιλαμβάνονται, επίσης, εντελώς νέες διατάξεις με κίνητρα αύξησης δόμησης με αντάλλαγμα τη μείωση κάλυψης, την απόσυρση παλαιών κτιρίων και την απόδοση ακάλυπτου χώρου σε δημόσια χρήση σε συγκεκριμένες περιοχές εντός σχεδίου, αλλά και τα πολεοδομικά κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε οικόπεδα (αυτοτελή ή προερχόμενα από συνενώσεις) σε ορισμένες περιοχές της χώρας, υπό προϋποθέσεις. Η διαμόρφωση και διαχείριση του δημοσίου χώρου παραμένει ως βασικός στόχος ενώ ταυτόχρονα τα οφέλη είναι περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά και στοχεύουν σε μια πιο βιώσιμη πόλη.

Εν κατακλείδι, οι γενικοί άξονες του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού αναφέρονται στην αποσυμφόρηση του αστικού δομημένου περιβάλλοντος με αύξηση του κοινόχρηστου χώρου και του πρασίνου, στα κίνητρα για την προώθηση του βιοκλιματικού σχεδιασμού και των νέων τεχνολογικών συστημάτων δόμησης, στη δημιουργία αρχιτεκτονικής έκφρασης, και στην προστασία του περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου.

Επίσης, αναφέρονται στην προώθηση της ταυτότητας των σύγχρονων πόλεων με αναπλάσεις κι επεκτάσεις σχεδίων πόλεων, στον εκσυγχρονισμό του δομημένου περιβάλλοντος, στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης κατασκευής και στο κοινωνικό προφίλ της αστικής δόμησης. Παρότι γίνεται προσπάθεια μείωσης γραφειοκρατίας και εφαρμογής της διαύγειας στα πολεοδομικά θέματα, στην πρακτική εφαρμογή του ν. 4067/2012, η πολιτική σκοπιμότητα που διέπει τις σταθερές κι αποφασιστικές λύσεις, δυστυχώς, οδηγεί πάλι στο συμπέρασμα ότι δεν αρκεί το θεσμικό πλαίσιο που θεσμοθετείται, αλλά το πλαίσιο που τελικά εφαρμόζεται.

Στην πρακτική εφαρμογής του κανονισμού, η πολιτική σκοπιμότητα που διέπει τις σταθερές και αποφασιστικές λύσεις, δυστυχώς, οδηγεί πάλι στο συμπέρασμα ότι δεν αρκεί το θεσμικό πλαίσιο που θεσμοθετείται, αλλά το πλαίσιο που τελικά εφαρμόζεται.

Τέλος, το γεγονός, όμως, ότι υπάρχει ακόμη η ανάγκη σύνταξης διευκρινιστικών εγκυκλίων, μαρτυρεί τη δημιουργία ενός ακόμη νέου νόμου, που βασίζεται στα παλιά πρότυπα των ελλείψεων που πάντα προκύπτουν μετά τη θεσμοθέτηση τέτοιων νόμων. Εδώ, είναι που σημειώνεται η παντελής απουσία όποιας διαβούλευσης με το κοινό και κυρίως η έλλειψη στρατηγικής, που φέρνει το νομικό πλαίσιο αντιμέτωπο με αντιφασεις και ίσως επαναλήψεις σημείων του παλιότερου Οικοδομικού Κανονισμού. Σαφώς περιγράφεται η τάση να απλουστεύσει και να κωδικοποιήσει κανονισμούς και διατάξεις, αλλά συνολικά δεν έχουν θεσπιστεί σοβαρές αλλαγές στους όρους δόμησης και καθοδηγείται από μικρές επεμβάσεις, όπως μείωση της κάλυψης κι αύξηση του ύψους.

## Βιβλιογραφία

- Αραβαντινός Α., (2007), *‘Πολεοδομικός Σχεδιασμός’*, Εκδόσεις: Συμμετρία
- Θεοδωρόπουλος Ε.Μ., Θωμάς Λ., (2014), *‘Νέος Οικοδομικός Κανονισμός 2012: Ανάλυση και Σύγκριση με το ΓΟΚ’85’*, Διπλ.εργασία, Αθήνα: ΕΜΠ
- Μανιτάκης Α., (2003), *‘Ιστορικά γνωρίσματα και λογικά προαπαιτούμενα του δικαστικού ελέγχου της Συνταγματικότητας των νόμων στην Ελλάδα’*, ΤοΣ, τεύχος 1.
- Μέλισσας Δ., (2015), *‘Νέος Οικοδομικός Κανονισμός’*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλας
- Μοσχάκη Ε., (2012), *‘Νέος ΓΟΚ 2012’*, Αθήνα: Εκδόσεις Δεδεμάδη
- Μπούτου – Λεμπέση Ε., (2006), *‘Χρήσεις κτιρίων & εγκαταστάσεων’*, Αθήνα: Εκδόσεις: Δομική Ενημέρωση, Ειδική Έκδοση
- Μπούτου – Λεμπέση Ε., (2009), *‘Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός’*, Αθήνα: Εκδόσεις: Δομική Ενημέρωση
- Μπούτου – Λεμπέση Ε., (2016), *‘Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Κωδικοποίηση και Ανάλυση’*, Εκδόσεις: Δομική Ενημέρωση
- Ξενάκη Α., (2013), *‘Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και Σύγκριση με το Παλαιό’*, Διπλ.εργασία, Αθήνα: ΕΜΠ
- Οικονόμου Δ., (2002), *Πολεοδομία II: Πολεοδομικός Σχεδιασμός, σημειώσεις ακαδ. έτους 2002-03’*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου Δ., (2010), *Πολεοδομική Πολιτική: β’ μέρος, σημειώσεις ακαδ. έτους 2002-03’*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Οικονόμου Δ., (2011), *Πολεοδομική Πολιτική: α’ μέρος, σημειώσεις ακαδ. έτους 2002-03’*, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
- Παπαρηγορίου Β, (2010), *‘Πολεοδομία (εισαγωγή, θεσμοί, πολιτική)’*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλας.
- Τζίκα-Χατζοπούλου Α., (2000), *Πολεοδομικό Δίκαιο’*, Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π.
- Χριστοφιλόπουλος Δ., (1998), *‘Το Δίκαιο της Δόμησης’*, τόμος α’, Αθήνα: Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλας
- Χριστοφιλόπουλος Δ., (1999), *‘Αυθαίρετη Δόμηση, Νομιμοποίηση-Κατεδάφιση Ν.1337/1983, π.δ.267/1998’*, τόμος β’, Αθήνα: Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλας
- Χριστοφιλόπουλος Δ., (2000), *‘Το Δίκαιο της Δόμησης’*, τόμος Γ’, Αθήνα: Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλας

Χριστοφιλόπουλος Δ.,(2002), *Ή Πολιτιστικό Περιβάλλον-Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη*, Αθήνα: Εκδόσεις Π.Ν.Σάκκουλας

### Νομοθεσία

Νόμος Υπ' Αριθμ. 4067. «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*». ΦΕΚ Α' 79, 09/04/2012.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 4030. «*Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις*». ΦΕΚ Α' 249, 15/11/2011.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 1577. «*Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός*». ΦΕΚ Α' 210, 18/12/1985.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 2831. «*Τροποποίηση του ΓΟΚ/1985 και άλλες πολεοδομικές διατάξεις*». ΦΕΚ Α' 140, 13/06/2000.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 4178. «*Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης- Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις*». ΦΕΚ Α' 174, 08/08/2013.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 4258. «*Διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέμματα -ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις*». ΦΕΚ Α' 94, 14/04/2014.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 4315. «*Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις*». ΦΕΚ Α' 269, 14/12/2014.

Προεδρικό Διάταγμα της 23/10/1928. «*Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (Οικόπεδα κοντά (πλησίον) Εθνικών Επαρχιακών και των Δημοτικών ή Κοινοτικών οδών) (Εντός και εκτός σχεδίου)*». ΦΕΚ Α' 231, 04/11/1928.

Προεδρικό Διάταγμα της 03/04/1929. «*Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού*». ΦΕΚ Α' 155, 22/04/1929.

Βασιλικό Διάταγμα της 09/08/1955. «*Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του Κράτους - ΓΟΚ/1955*». ΦΕΚ Α' 266/ 30/09/1955.

Νομοθετικό Διάταγμα της 08/1973. «*Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού*». ΦΕΚ Α' 124, 09/06/1973.

Απόφαση Υπ' Αριθμ. 3046/304. «*Κτιριοδομικός Κανονισμός*». ΦΕΚ Δ' 59, 03/02/1989.

Απόφαση Υπ' Αριθμ. 63234. «*Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν. 4067/2012*», ΑΔΑ: ΒΕΥΑ0-ΤΣΘ, 19/12/2012.

Νομοθετικό Διάταγμα της 17/07/1923. «*Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών*». ΦΕΚ Α' 228, 18/08/1923.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 880. «*Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας*». ΦΕΚ Α' 58, 22/03/1979.



Προεδρικό Διάταγμα της 23/02/1987. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». ΦΕΚ Δ' 166, 06/03/1987.

Νόμος Υπ' Αριθμ. 3843. «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις». ΦΕΚ Α' 62, 28/04/2010

Διαδίκτυο

Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)

ΥΑ 63234/2012, Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής: Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.4067/2012

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, «Σχέδιο Νόμου Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Αιτιολογική Έκθεση»

ΣΑΔΑΣ: Τεύχος προκαταρκτικών εισηγήσεων για το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, 2012-2013

<https://el.wikipedia.org/> (Συμβούλιο της Επικρατείας, αναρτήθηκε στις 11-12-2016)

<http://ds-tma.gr/el/portfolio/architectural-innovations> (Υπόσκαφα κτίρια)

Δομική Πληροφορική: [www.domiki.gr](http://www.domiki.gr)

## **Παράρτημα**

Παράθεση ορισμών του Άρθρου 2 του ν. 4067/2012

1. **Αίθριο** είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ.  
Ως αίθριο ορίζεται και το **ηλιακό αίθριο** όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από κινητά διαφανή στοιχεία έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στην συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο θα πρέπει σε τμήματα του να αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή να σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.
2. **Αιολικά ενεργειακά συστήματα** είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.
3. **Ακάλυπτος χώρος** είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται.
4. **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 ύπαιθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.
5. **Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι)** είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης.
6. **Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι** είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.
7. **Απόσυρση κτιρίου** είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.
8. **Αρχιτεκτονικές προεξοχές** και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεών του.
9. **Αστικός σχεδιασμός** είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων/ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής – αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού – αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.
10. **Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου** είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.
11. **Βιοκλιματικό κτίριο** είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.

12. **Γήπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.
13. **Δεξαμενή αποχέτευσης** είναι ο στεγανός χώρος όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου.
14. **Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ)** είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.
15. **Διπλά κελύφη** είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.
16. **Δομικό έργο** είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.
17. **Δρόμοι ή Οδοί** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.
18. **Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας** νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.
19. **Εγκατάσταση** είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.
20. **Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
21. **Ειδικά κτίρια** είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία.
22. **Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος** είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.
23. **Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση** είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.
24. **Ελαφρά κατασκευή** είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας κ.ά.
25. **Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου** είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.
26. **Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού** είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.
27. **Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου** είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

28. **Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)** είναι προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.
29. **Ζεύξη κτιρίων** είναι κατασκευή ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.
30. **Ιδεατό στερεό** είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του.
31. **Καθαρό εμβαδόν δαπέδου** είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν.
32. **Καθαρός όγκος του χώρου** είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.
33. **Καθολικός σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους** είναι ο σχεδιασμός προϊόντων δομημένου περιβάλλοντος, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν από όλους τους ανθρώπους, χωρίς ανάγκη προσαρμογής ή εξειδικευμένου σχεδιασμού στη μεγαλύτερη δυνατή έκταση.
34. **Κάλυψη του οικοπέδου** είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12.
35. **Κατασκευή** είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.
36. **Κατασκευές πλήρωσης** είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.
37. **Κατασκευές πλήρωσης** είναι οι κατασκευές που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.
38. **Κλειστός εξώστης (έρκερ)** είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης.
39. **Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.
40. **Κοινωφελείς χώροι** είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.
41. **Κορυφογραμμή** είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα.
42. **Κτίριο** είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.
43. **Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης** είναι το κτίριο που, τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάσταση σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγομένης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.

44. **Κύρια όψη** είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
45. **Λυόμενη κατασκευή** είναι η κατασκευή που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα που τοποθετούνται σε σταθερή βάση.
46. **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.
47. **Μικτό εμβαδόν** είναι το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό.
48. **Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.
49. **Οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ)** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.
50. **Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.
51. **Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα** είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου.
52. **Όρια οικοπέδου ή γηπέδου** είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.
53. **Όρια οικοδομικού τετραγώνου** είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή.
54. **Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου** είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση Άδεια Δόμησης.
55. **Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.
56. **Όψεις του κτιρίου** είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες.
57. **Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης** είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου.  
Οι βασικές κατηγορίες είναι:
1. Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα.
  2. Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος – θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο).
  3. Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).

58. **Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου** είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.
59. **Πεζόδρομοι** είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς, εμποδία κυκλοφορία των πεζών και ΑμεΑ. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους - εξόδους χώρων, στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.
60. **Πέργκολα** είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής.
61. **Περίγραμμα κτιρίου** αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη.
62. **Περίφραξη ή Περίφραγμα** είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικοπέδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.
63. **Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτό που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, βρίσκεται στην πιο απομακρυσμένη απόσταση από το πρόσωπο του οικοπέδου και δεν είναι πλάγιο όριο.
64. **Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτά που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, διγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.
65. **Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο** είναι το μήκος της καθέτου στον άξονά της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.
66. **Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή χώρου ή δομικού έργου** είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που επιτρέπεται να βρίσκονται ταυτόχρονα μέσα στο κτίριο ή στον όροφο ή στο χώρο ή στο δομικό έργο.
67. **Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
68. **Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου** είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.
69. **Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου** είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.
70. **Προκήπιο (ή πρασιά)** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
71. **Προσβασιμότητα** είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα – χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα – να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.
72. **Προστέγασμα** είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.
73. **Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου** είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

74. **Προσωρινή κατασκευή** είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.
75. **Πρόχειρη κατασκευή** είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.
76. **Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.
77. **Ρυμοτομούμενο τμήμα** είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου) που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.
78. **Στάθμη Φυσικού Εδάφους** είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.
79. **Στέγαστρο** είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.
80. **Στέγη** είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.
81. **Σοφίτα** είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.
82. **Συντελεστής δόμησης (ΣΔ)** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.
83. **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (ΣΟ) του οικοπέδου ή γηπέδου** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.
84. **Τυφλή όψη** είναι η πλευρά του κτιρίου που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου.
85. **Υδάτινες επιφάνειες** είναι οι δομημένες επιφάνειες στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή.
86. **Υδροκρίτης** είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος.
87. **Υπόγειο** είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.
88. **Υπόσκαφο** είναι το κτίριο ή το τμήμα κτιρίου που κατασκευάζεται υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και παρουσιάζει μόνο μια ορατή όψη. Η κατασκευή του γίνεται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, με επέμβαση σε αυτό και πλήρη επαναφορά στην αρχική του μορφή. Τα υπόσκαφα κτίρια μπορούν να έχουν κύρια χρήση.
89. **Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου** είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής και που διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο.
90. **Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο** είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω



επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτή. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

91. **Ύψος στέγης** είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.
92. **Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή** του είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό.
93. **Φυτεμένες επιφάνειες** είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.
94. **Χρήση του κτιρίου** είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.
95. **Χώροι κύριας χρήσης** των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 μ.  
Οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας, χρηστών για μεγάλο χρονικό διάστημα.
96. **Χώροι βοηθητικής χρήσης** είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.  
Οι χώροι βοηθητικής χρήσης εξυπηρετούν την κύρια χρήση και προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας των χρηστών για μικρό χρονικό διάστημα. Το ελεύθερο ύψος των χώρων βοηθητικής χρήσης καθορίζεται από τις διατάξεις του Κτιριοδομικού κανονισμού τουλάχιστον 2,20 μ.

