

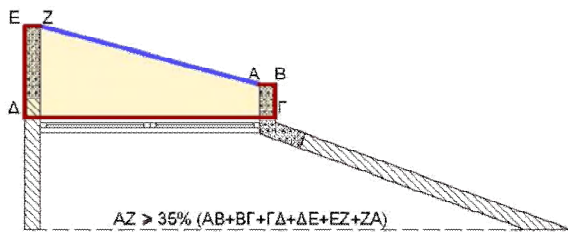
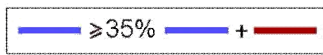


**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**

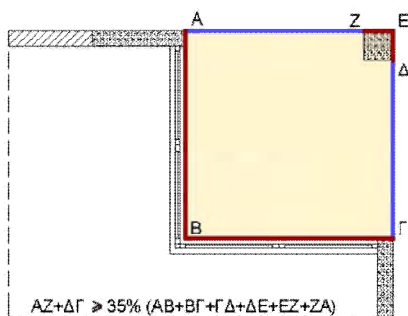
**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ**

**ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ
για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)**

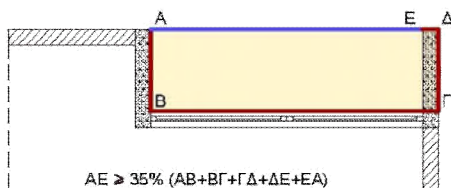
Αθήνα, Δεκέμβριος 2012



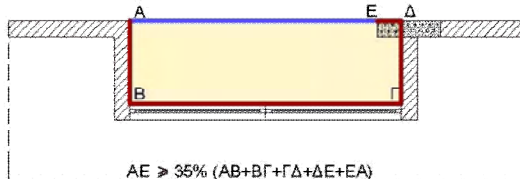
Παράδειγμα 1



Παράδειγμα 3

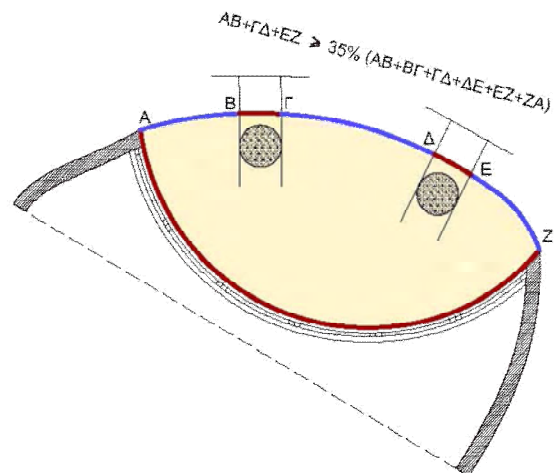


Παράδειγμα 5

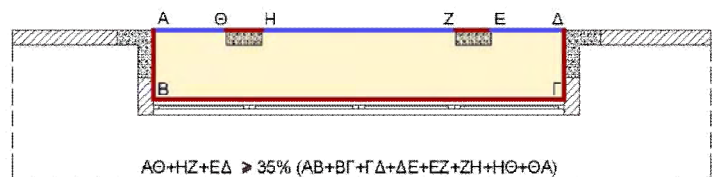


Παράδειγμα 7

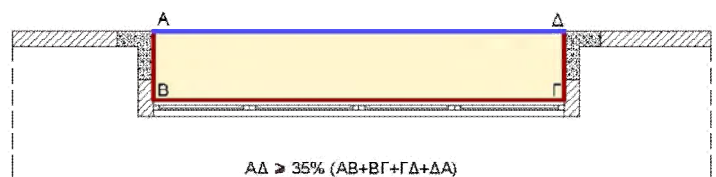
Παράδειγματα Ανοικτών Ημιυπαίθριων Χώρων



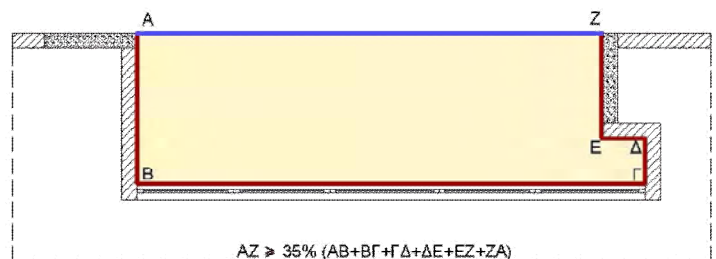
Παράδειγμα 2



Παράδειγμα 4

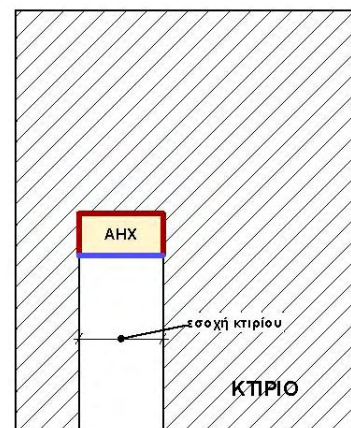
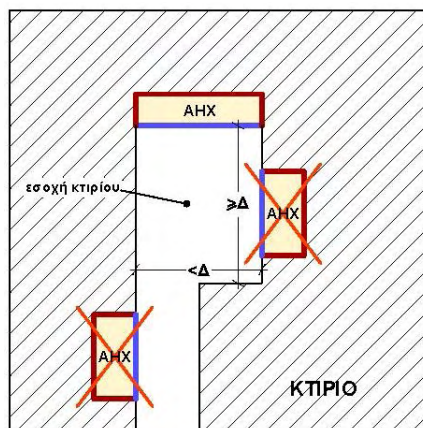


Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 8

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 μέτρα.



Ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του Δ , ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει διάσταση απέναντί του μικρότερη του Δ (όπως φαίνεται στο παραπάνω σχήμα).

παρ. 18

Λαμβάνοντας συνδυαστικά υπ' όψη και τα αναφερόμενα στον ΚΟΚ (Ν. 2696/1999 - ΦΕΚ 57 Α'), ως δρόμος ήπιας κυκλοφορίας νοείται η οδός με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στην οποία με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερόμενων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση. Οι δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας διαμορφώνονται κυρίως σε περιοχές με επικρατούσα χρήση την κατοικία.

παρ. 28 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ)

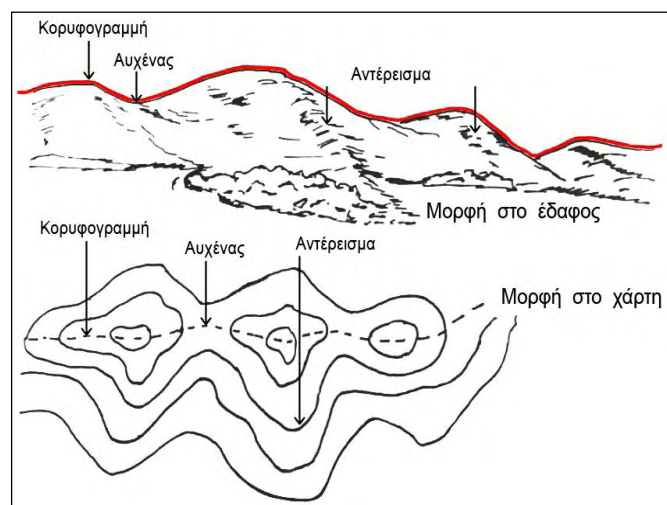
Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετρείται στο Σ.Δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας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

παρ. 41

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

Ορισμοί :

1. Αυχένας καλείται το χαμηλότερο σημείο μιας κορυφογραμμής, το οποίο περιλαμβάνεται ανάμεσα σε δύο κορυφές.
2. Όρος καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο υπερβαίνει τα 1000 μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.



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

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

παρ. 42

Διευκρινίζεται ότι οι διαστάσεις του κτιρίου καθορίζονται από τον φέροντα οργανισμό αυτού και τους εξωτερικούς τοίχους πλήρωσής του. Στις ανωτέρω διαστάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται τα υλικά επένδυσης του κτιρίου (σοβάδες, διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες κλπ μεγίστου πάχους έως 15 εκ.) καθώς και η άνω των 6 εκ. επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης.

παρ. 59

Οι πεζόδρομοι, κατά την συγκεκριμένη διάταξη, προορίζονται αποκλειστικά κατ' αρχάς για την εξυπηρέτηση των πεζών. Δευτερευόντως, λαμβάνοντας συνδυαστικά υπ' όψη και τα αναφερόμενα στον ΚΟΚ (Ν. 2696/1999 - ΦΕΚ 57 Α'), διευκρινίζεται ότι πέραν των πεζών έχουν κατ' εξαίρεση πρόσβαση οχήματα έκτακτης ανάγκης (όπως πυροσβεστική, ασθενοφόρα), οχήματα τροφοδοσίας και οχήματα που διαθέτουν χώρο στάθμευσης σε ακίνητα με πρόσωπο αποκλειστικά στον πεζόδρομο.

παρ. 78

Ως φυσικό έδαφος θεωρείται το υφιστάμενο έδαφος στο οποίο δεν έχουν γίνει πρόσφατες ανθρωπογενείς επεμβάσεις και η διαπίστωση αυτή προκύπτει μακροσκοπικά με την κοινή εμπειρία και πρακτική (30171/10.1.1995 έγγραφο Δ.Ο.Κ.Κ.).

παρ. 81 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιε & με το άρθρο 19 παρ. 2ζ)

Ο χώρος της σοφίτας μπορεί να είναι ανοιχτός ή κλειστός. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνεια της στέγης μικρότερο του 2.20μ. και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.

Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει.

Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.

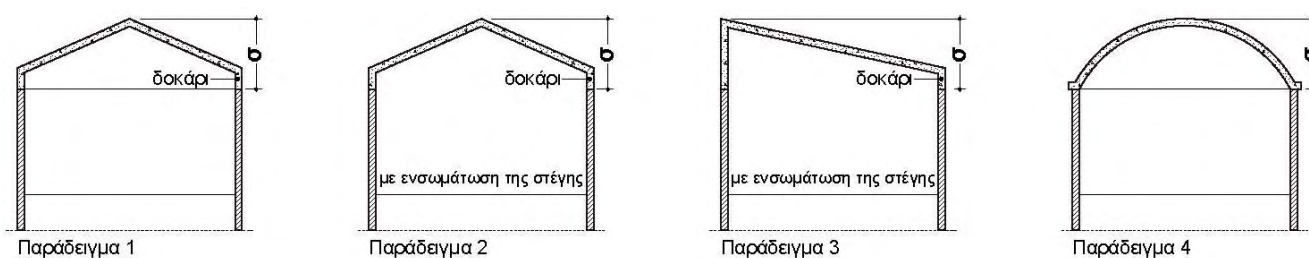
παρ. 86

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

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

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

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



σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

παρ. 95 & παρ. 96

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

Άρθρο 3 Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

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

Για τον υπολογισμό της απόστασης Δ ή δ μπορεί να λαμβάνεται ως μέγεθος H το ύψος του κτιρίου στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστή δόμησης. Ο τρόπος εξάντλησης του συντελεστή δόμησης απεικονίζεται με διακεκομμένη γραμμή στην σχηματική τομή του διαγράμματος δόμησης το οποίο περιλαμβάνει και Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη με τη σύμφωνη γνώμη του.

Άρθρο 4 Άδειες Δόμησης

παρ. 1στ & παρ. 1ζ (σε συνδυασμό με το άρθρο 5 παρ. 1 & 2 & με το άρθρο 29 παρ. 3)

Οι παράγραφοι 1στ και 1ζ του άρθρου 4 αποτελούν υποκατηγορίες της ευρύτερης κατηγορίας έκδοσης άδειας αλλαγής χρήσης, αλλά και την πλέον συνήθη.

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

Βασικό κριτήριο για την αναγκαιότητα έκδοσης άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης είναι η αλλαγή των θέσεων στάθμευσης προς το δυσμενέστερο, επειδή τροποποιεί παλαιότερα διαγράμματα κάλυψης και διαγράμματα δόμησης, δεδομένου ότι ήταν και παραμένει απαραίτητο στοιχείο που αποτυπώνεται σε αυτά και ενδεχομένως διαφοροποιείται και ο περιβάλλων χώρος και ο υπολογισμός της φύτευσης και υπέρ της ασφάλειας.

Αιτία έκδοσης άδειας δόμησης, χωρίς αυτό να αποτελεί έννοια αλλαγής χρήσης χώρου, είναι και ενδεχόμενες αλλαγές στις όψεις εφόσον διαφοροποιούν το διάγραμμα δόμησης ή - με παλαιότερους τρόπους έκδοσης αδειών - τα εγκεκριμένα σχέδια όψεων.

Υπέρ της ασφάλειας του κτιρίου και σε συνέχεια παλαιότερων τρόπων έκδοσης αδειών, στα κριτήρια για την αναγκαιότητα έκδοσης άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η αλλαγή στη στατική μελέτη.

Διευκρινίζεται ότι η διαφοροποίηση της κατηγορίας χρήσης κατά τον κτιριοδομικό κανονισμό δεν αποτελεί πάντα λόγο έκδοσης άδειας αλλαγής χρήσης εφ' όσον δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις 1στ και 1ζ του παρόντος άρθρου. Για παράδειγμα ένα εργαστήριο χαμηλής όχλησης που δεν απαιτεί για τη

λειτουργία του ειδική έγκριση μπορεί να στεγάζεται σε χώρο καταστήματος χωρίς να είναι απαραίτητη η έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης, παρά το γεγονός ότι κατά τον κτιριοδομικό κανονισμό ανήκουν σε διαφορετικές κατηγορίες.

παρ. 2

Έως την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης που προβλέπεται στο τέλος της παραγράφου, για τον καθορισμό της διαδικασίας έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας ισχύει το υπ' αριθμόν 1668/09-8-2012 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, σύμφωνα με το οποίο εξακολουθεί να εφαρμόζεται η υπ' αριθμόν 5219/03-02-2004 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 114/Δ/2004) όπως ισχύει. Διευκρινίζεται, ότι για όσες από τις εργασίες της ανωτέρω Υπ. Απόφασης προβλέπεται από την παρ. 3 του παρόντος η διαδικασία έγγραφης ενημέρωσης, τηρείται η εν λόγω διαδικασία.

παρ. 3

Για την εφαρμογή της διαδικασίας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών με απλή έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη στην ΥΔΟΜ και το οικείο αστυνομικό τμήμα, προ 48 τουλάχιστον ωρών, το υπόδειγμα που συνοδεύει το παρόν. Καθίσταται σαφές ότι με την έγγραφη ενημέρωση συνυποβάλλονται προς την ΥΔΟΜ και οι τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις άλλων φορέων (π.χ. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κλπ), συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής εφ' όσον οι κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φ.ο., κλπ) και όσα ειδικότερα αναφέρονται παρακάτω. Η εκτέλεση εργασιών με την διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ αφορά μόνον σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

παρ. 3η

Για τις κατασκευές του εδαφίου 3η απαιτείται η προσκόμιση συναίνεσης των συνιδιοκτητών της οικοδομής εφόσον οι κατασκευές βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου) ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός κλπ).

Στην περίπτωση που από τις εν λόγω κατασκευές επηρεάζεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, συνυποβάλλεται στην ΥΔΟΜ τεχνική έκθεση Μηχανικού στην οποία τεκμηριώνεται η μη επιβάρυνση τις στατικής επάρκειας του κτιρίου, διαφορετικά ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. 1.στ του παρόντος άρθρου.

παρ. 3θ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 2α)

Για την τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, η προβλεπόμενη δήλωση του αρμόδιου μηχανικού θα πρέπει να βεβαιώνει και την τήρηση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του άρθρου 17 και μετά την υλοποίηση της προβλεπόμενης εγκατάστασης.

παρ. 3ιγ

Για την κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και φυτεμένων επιφανειών, τηρούνται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 του νόμου σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργική Απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/2012).

παρ. 3ιδ (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6κ & με το άρθρο 12 παρ. 4γ)

α) Για την τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίρια προϋφιστάμενα της 4.7.79, ακολουθείται η διαδικασία έγγραφης ενημέρωσης της αρμόδιας ΥΔΟΜ και τηρούνται κατά τα λοιπά τα οριζόμενα στην Υ.Α 9854/2-3-2011 (ΦΕΚ 492/Β/31-3-2011).

β) Για κτίρια που ανεγέρθηκαν μετά την ανωτέρω ημερομηνία, για την τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ακολουθείται η διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης, συνοδευόμενη με τεκμηρίωση της αναγκαιότητας της επέμβασης βάσει των αναφερομένων στο άρθρο 1 της ανωτέρω Υ.Α και με την προϋπόθεση ότι δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων. Σε περίπτωση χρήσης ικριωμάτων, απαιτείται η έκδοση άδειας δόμησης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 γ του παρόντος άρθρου, προσκομίζοντας

ακριβή αντίγραφα από το πρωτότυπο του φακέλου οικοδομικής αδείας ή άδειας δόμησης, του τοπογραφικού διαγράμματος, του διαγράμματος δόμησης ή κάλυψης κατά περίπτωση και των λοιπών σχεδίων που θα μπορούσαν να είναι απαιτητά, πέραν των άλλων προβλεπόμενων δικαιολογητικών
γ) Για την τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων ακολουθείται η διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης μόνον όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων.

παρ. 4

Πέραν των περιπτώσεων α, β & γ της παρ. 4, αναφέρεται συμπληρωματικά ότι για την κατασκευή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων του άρθρου 2 παρ. 1.α του ν. 4056/2012 (ΦΕΚ 52 Α') δεν απαιτείται αδειοδότηση από τις Υπηρεσίες Δόμησης. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις των κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων του άρθρου 2 του ανωτέρω νόμου τηρούνται όσα ειδικότερα αναφέρονται σε αυτό. Η ενημέρωση του Αστυνομικού Τμήματος για τις εργασίες που προβλέπονται στην παράγραφο αυτή γίνεται από τον ιδιοκτήτη με υποβολή αίτησης – γνωστοποίησης η οποία συνοδεύεται από την σχετική εντολή της Υπηρεσίας Δόμησης και τη δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό. Η ίδια διαδικασία γνωστοποίησης γίνεται και προς την Υπηρεσία Δόμησης, για διαπίστωση της εμπρόθεσμης υλοποίησης των εντολών της υπηρεσίας.

παρ. 4γ

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

παρ. 6

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται έκδοση άδειας δόμησης σε ακίνητο με αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν, δεν έχουν εξαιρεθεί από κατεδάφιση, δεν έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αυθαιρέτων ή δεν έχουν κατεδαφιστεί.

Άρθρο 5 Χρήση κτιρίων

Σημειώνεται ότι το άρθρο 5 ισχύει μόνον σε περιοχές εντός σχεδίου και σε οικισμούς προ του 1923 στερούμενους ρυμοτομικού σχεδίου.

παρ. 2

Μέχρι την εφαρμογή της Ταυτότητας κτιρίου, απαιτείται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης για τυχόν τροποποιούμενες επί μέρους μελέτες, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1.στ και 1.ζ.

Επισημαίνεται ότι όταν στα σχέδια της οικοδομικής αδείας αναγράφεται η χρήση «κατάστημα», η χρήση αφορά στις εμπορικές επιχειρήσεις, ενώ οι λοιπές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν θεωρούνται «καταστήματα», λόγω του ότι η άδεια δόμησης εκδίδεται με άλλες προϋποθέσεις. Σημειώνεται ότι τα εμπορικά καταστήματα και τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (αναψυκτήρια, εστιατόρια κ.λ.π) αποτελούν διακριτές κατηγορίες χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. Β του Π. Δ/τος 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'/87) και του «Κτιριοδομικού Κανονισμού» (ΦΕΚ 59/Δ'/3-2-89). Επομένως απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης «καταστήματος» σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (πχ. εστιατόριο – αναψυκτήριο).

παρ. 3

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

Άρθρο 6 **Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς**

παρ. 6α

Οι διατάξεις της παρ. 6.α εφαρμόζονται στην περίπτωση κτιρίων / δομικών έργων που καταρρέουν από οποιοδήποτε αίτιο (φθορά του χρόνου, πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα, κατολίσθηση κλπ), ή βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η μερική ή ολική κατεδάφισή τους σε εκτέλεση πρωτοκόλλου επικινδύνου ετοιμορροπίας, για τα οποία όμως έχει ήδη κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση της προβλεπόμενης αιτιολογικής έκθεσης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 6.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Ν. 4030 /11, σε περίπτωση κτιρίων η χώρων που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέοι η μπορεί να χαρακτηριστούν ως διατηρητέοι, το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει την αρμοδιότητα και οφείλει να γνωμοδοτεί και να διατυπώνει προτάσεις εντός 15 ημερών από την υποβολή της έκθεσης επικινδύνως ετοιμορροπών κατασκευών σχετικά με τη δυνατότητα και τους τρόπους διατήρησής τους.

Η επιβαλλόμενη ανακατασκευή υλοποιείται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης, φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης.

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

Ο φάκελος της μελέτης ανακατασκευής με τα στοιχεία τεκμηρίωσης και τη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής υποβάλλεται στην κατά περίπτωση αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ, του Υπ. Μακεδονίας - Θράκης ή του Υπ. Ναυτιλίας και Αιγαίου, προκειμένου να προωθηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία έκδοσης της Υπουργικής Απόφασης για την ανακατασκευή του κτιρίου (σύνταξη αιτιολογικής έκθεσης και υποβολή του θέματος με μέριμνα της Δ/σης Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για διατύπωση γνώμης – βλ. και περίπτωση Β.γ του υπ' αριθμ. 32326 / 20.9.2012 / Δ/ση Αρχιτεκτονικής / ΥΠΕΚΑ διευκρινιστικού εγγράφου για την εφαρμογή διατάξεων του άρθρου 6 του ν.4067/12 που αναρτήθηκε στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ την 21.09.2012)

παρ. 6β

Οι διατάξεις της παρ. 6.β εφαρμόζονται στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων / δομικών έργων (για τα οποία δηλαδή έχει ήδη εκδοθεί η σχετική διοικητική πράξη χαρακτηρισμού) που καταρρέουν από οποιοδήποτε αίτιο (φθορά του χρόνου, πυρκαγιά, σεισμό, πλημμύρα, κατολίσθηση κλπ), ή βρίσκονται σε κατάσταση ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η μερική ή ολική κατεδάφισή τους σε εκτέλεση πρωτοκόλλου επικινδύνου ετοιμορροπίας. Και για τις εν λόγω περιπτώσεις ισχύει η υποχρέωση εφαρμογής της διαδικασίας της παρ. 2 του άρθρου 21 του Ν. 4030 /11 που αναφέρεται παραπάνω (παρ. 6.α).

(Στην περίπτωση αυτή η ανακατασκευή γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/γματος της 15.4.1988 (ΦΕΚ 317 Δ' /1988) μετά από έγκριση της μελέτης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και έκδοση Άδειας Δόμησης (χωρίς να απαιτείται η έκδοση Υπουργικής Απόφασης).

παρ. 6α & 6β

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

1) αρχιτεκτονική μελέτη η οποία θα περιλαμβάνει λεπτομερή αποτύπωση, καθώς και φωτογραφική και κάθε άλλη δυνατή τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης.

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

2) γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επί της πρότασης της αρχιτεκτονικής μελέτης.

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

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

Άρθρο 8

Ειδικές περιπτώσεις

παρ. 1

Ως εκτάσεις για τις οποίες εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και απεικονίζονται σε αυτό «οι γραμμές των ορίων τους» κατά τα παραπάνω, νοούνται αυτές που ενέπιπταν σε θεσμικό πλαίσιο που καθόριζε πολεοδόμηση σε συγκεκριμένη επιφάνεια, όπως π.χ. οι εκτάσεις οικιστικών διανομών στεγαστικής αποκατάστασης από κρατικούς φορείς (άρθρ. 37 Ν. 1337/83), οι εκτάσεις συνοικισμών και συνεταιρισμών (άρθρ. 7 Ν.Δ. 17.7.1923, άρθρο 21 παρ. 6 και άρθρο 28 παρ. 1 ΓΟΚ/29, Ν.Δ. 690/1948) και οι εκτάσεις ιδιωτικής πολεοδόμησης – οργανωμένης δόμησης (Α.Ν. 625/1968 και Κεφαλαίου Δ' ΓΟΚ/1973).

παρ. 2

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

παρ. 4

Διευκρινίζεται ότι η εν λόγω παράγραφος αναφέρεται σε οικόπεδα που έχουν παραχωρηθεί από το κράτος μέχρι τη δημοσίευση του Ν. 1577/85.

Άρθρο 10

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

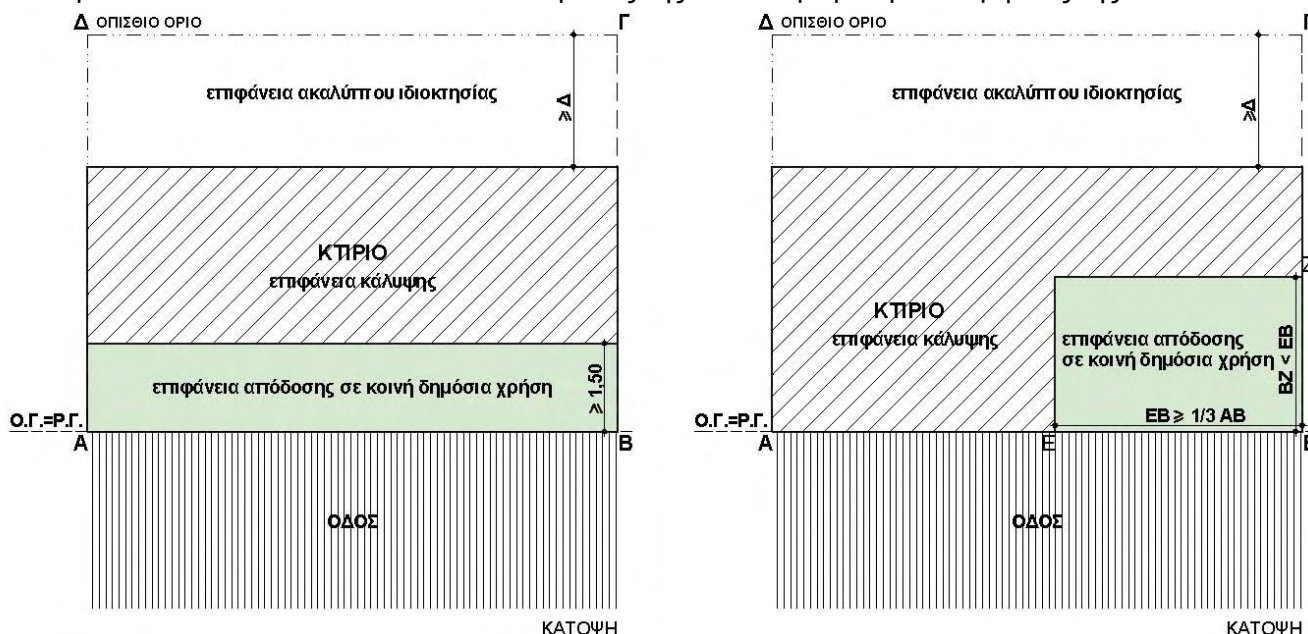
Το παρόν άρθρο εφαρμόζεται για τις άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την ισχύ του νόμου και δεν αφορά υφιστάμενες οικοδομές των οποίων έχει λήξει η οικοδομική άδεια. Για οικοδομικές άδειες που βρίσκονται σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του νόμου, εφαρμόζεται το άρθρο 34 του νόμου. Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου αφορά σε οικόπεδα άρτια κατά κανόνα, αυτοτελή ή δημιουργούμενα εκ συνενώσεως που εμπίπτουν στις περιοχές της παραγράφου 1 του άρθρου. Σημειώνεται ότι για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δεν αποτελεί προϋπόθεση η έκδοση του Π.Δ/τος της παρ. 2. Για τη διευκόλυνση των ιδιωτών μελετητών, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών σε εφαρμογή του άρθρου 10, την ηλεκτρονική μορφή της παρούσας που είναι ανηρτημένη στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ (www.ypeka.gr) συνοδεύει πίνακας Excel. Ειδικότερα διευκρινίζονται τα παρακάτω:

παρ. 1β & παρ. 1δ

Η απόσυρση κτιρίου για την εφαρμογή του άρθρου 10 βεβαιώνεται κατά την αίτηση έγκρισης άδειας δόμησης με την προσκόμιση άδειας κατεδάφισης που έχει εκδοθεί μετά την εφαρμογή του ν.4067 και την τεχνική έκθεση της άδειας κατεδάφισης, στην οποία συμπεριλαμβάνεται ο χαρακτηρισμός της ενεργειακής κατηγορίας του κτιρίων που αποσύρονται και το συνολικό εμβαδόν που έχουν άνω του διαμορφωμένου εδάφους, ισόγειο, α' όροφος κλπ. ανεξάρτητα χρήσης.

Η επιφάνεια που αποδίδεται σε κοινή χρήση έχει τη μορφή διαπλάτυνσης κοινόχρηστου χώρου μέσα από την εγκεκριμένη ρυμοτομική γραμμή και προς την πλευρά του ακινήτου.

Στον χώρο που αποδίδεται σε κοινή χρήση επιτρέπονται διαμορφώσεις για την είσοδο στην ιδιοκτησία αυτοκινήτων και πεζών. Ο εν λόγω παραχωρημένος σε δημόσια χρήση χώρος εξομοιούται με κοινόχρηστο χώρο της πόλης για την εφαρμογή του άρθρου 16 του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με ελάχιστο βάθος 1,5 μ., η μία πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου έτσι ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του μήκους της.



παρ. 1ζ

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

παρ. 1η

Προϋπόθεση για την εφαρμογή της συγκεκριμένης διάταξης για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευτεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, είναι ο διαγωνισμός να έχει διενεργηθεί με βάση το πλαίσιο διενέργειας αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και γενικά των διαγωνισμών μελετών με απονομή βραβείων, για μελέτες ή για σχέδια ιδεών κάθε αξιόλογου τεχνικού έργου του Δημοσίου ή των Νομικών προσώπων της παρ. 9 του άρθρου 1 του ν. 3316/2005, όπως εκάστοτε ισχύει.

παρ. 1α, παρ. 1β, παρ. 1γ & παρ. 1δ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 2α)

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

παρ. 2 & παρ. 3

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

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

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

Άρθρο 11 Συντελεστής δόμησης

παρ. 6α

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

παρ. 6β

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

παρ. 6δ

Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου διευκρινίζεται ότι στα 25 τ.μ. ανά όροφο συμπεριλαμβάνονται : η καθαρή επιφάνεια της κλίμακας, το φανάρι της κλίμακας, το φρεάτιο του ανελκυστήρα και τα περιμετρικά τοιχία που το ορίζουν, καθώς και η συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το πλατύσκαλο έμπροσθεν της κλίμακας (πλάτους τουλάχιστον ίσου με αυτήν) και του ανελκυστήρα (πλάτους τουλάχιστον 1,50 μ.) σε οριζόντια προβολή. Στα 25 τ.μ. περιλαμβάνονται επίσης και τμήματα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου που τυχόν εισέχουν στο χώρο του κλιμακοστασίου (όπως π.χ. τμήματα υποστυλωμάτων ή τοιχίων με πλάτος μεγαλύτερο του πλάτους του τοίχου που περιβάλλει το κλιμακοστάσιο).

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

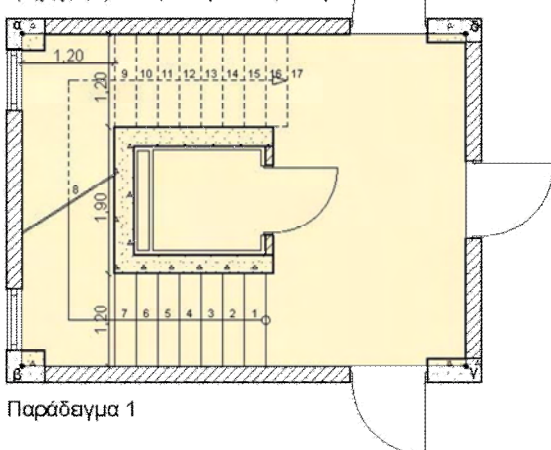
Στο επίπεδο της εισόδου κτιρίων με κύρια χρήση κατοικίας, η ανωτέρω επιφάνεια προσαυξάνεται έως τα 40 τ.μ για τη δημιουργία ευρύχωρης εισόδου στο κτίριο ως και αποθήκης στην περίπτωση κτιρίου σε PILOTIS.

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

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

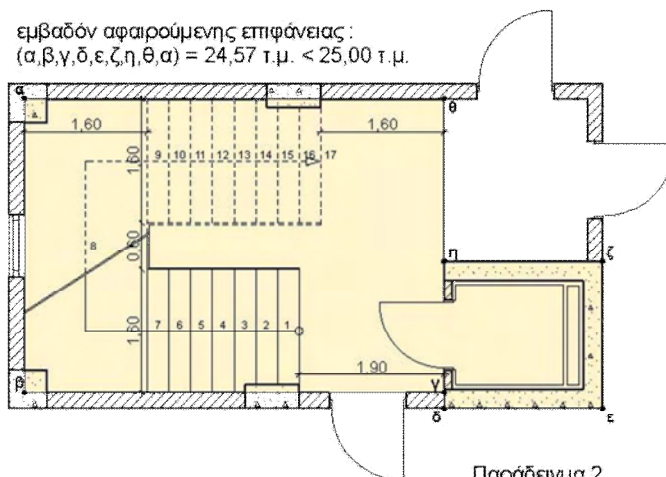
Ενδεικτικά παραδείγματα κλιμακοστασίων

εμβαδόν αφαιρούμενης επιφάνειας :
(α,β,γ,δ,α) = 24,72 τ.μ. < 25,00 τ.μ.



Παράδειγμα 1

εμβαδόν αφαιρούμενης επιφάνειας :
(α,β,γ,δ,ε,ζ,η,θ,α) = 24,57 τ.μ. < 25,00 τ.μ.



Παράδειγμα 2

παρ. 6ε

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

παρ. 6στ

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

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

παρ. 6η & 6κθ

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

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

Δεν προσμετράται στη δόμηση το άνοιγμα σε κάθε πλάκα δαπέδου όλων των διαμπερών ανοιγμάτων, ανεξαρτήτως διαστάσεων μορφής και επιφάνειας, καθέτων, οριζοντίων ή με τεθλαμένες ή με καμπύλες διαδρομές. Όταν λειτουργικοί χώροι του κτιρίου κύριας ή βοηθητικής χρήσης (διάδρομοι κυκλοφορίας, κλιμακοστάσια, καθιστικά κ.ά.) ταυτίζονται με το διαμπερές άνοιγμα ή τμήμα αυτού τότε η επιφάνεια αυτή προσμετράται στο Σ.Δ. Από τα διαμπερή ανοίγματα δεν αποκτούν προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού οι χώροι κύριας χρήσης, εκτός αν πρόκειται για εσωτερικό αίθριο. Τα διαμπερή ανοίγματα δεν κλείνουν με οποιονδήποτε τρόπο.

παρ. 6θ

Δεν προσμετρώνται στη δόμηση όλοι οι υπόγειοι όροφοι στάθμευσης αυτοκινήτων .

παρ. 6ι

Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος αποθηκών ίσος με την κάλυψη του κτιρίου. Οι αποθήκες που εξυπηρετούν την ανωδομή κατοικίας μπορεί να μοιράζονται σε περισσότερους του ενός υπογείους ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να είναι ίσο με την κάλυψη του κτιρίου.

Δεν προσμετράται στη δόμηση το 50% του υπογείου κατοικίας που λειτουργεί ως προσάρτημα της κατοικίας χωρίς να καλύπτει προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού. Στον υπολογισμό αυτό συμπεριλαμβάνονται και τυχόν βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας (χώρος υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσιο κλπ). Δεν συμπεριλαμβάνονται και δεν προσμετρώνται στη δόμηση τυχόν αποθήκες που βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο υπογείου. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιείται δεύτερος υπόγειος όροφος, το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης της κατοικίας αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου υπογείου. Η έννοια του υπογείου νοείται όπως αναφέρεται στην παρ. 87 του άρθρου 2 και με την επιφύλαξη ανωτέρω στην παρούσα εγκύκλιο.

παρ. 6ια

Δεν προσμετράται στη δόμηση σε κτίριο μικτής χρήσης το 50% του υπογείου που έχει χρήση την ειδική χρήση του ισόγειου χωρίς προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού ή αερισμού. Για παράδειγμα, ένα εστιατόριο που καταλαμβάνει όλο τον ισόγειο όροφο, μπορεί να έχει χώρους υπογείου κατά το 50% της κάτοψής του, όπως μαγειρεία, wc, χώρο λειτουργίας εστιατορίου. Το υπόλοιπο υπόγειο διατίθεται για αποθήκες του εστιατορίου.

Ομοίως ισχύει και για τμήμα ισόγειου ειδικής χρήσης, όπου το υπόγειο που αντιστοιχεί στην κάτοψη

ισογείου λειτουργεί κατά το 50% με τη χρήση ισογείου και το υπόλοιπο 50% διατίθεται για αποθήκες της ειδικής χρήσης. Το τμήμα ισογείου που είναι κατοικία αντιμετωπίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 6ι.

Κάτω από τον όροφο υπογείου ειδικής χρήσης μπορεί να υφίσταται υπόγειος όροφος αποθηκών με επιφάνεια ίση με αυτήν της κάλυψης για την εξυπηρέτηση των κατοικιών της ανωδομής. Το σύνολο των υπογείων αποθηκών κτιρίου μικτής χρήσης που εξυπηρετούν κατοικίες, δεν μπορούν να υπερβαίνουν την κάλυψη του κτιρίου.

Δεδομένου ότι ένα κτίριο μικτής χρήσης μπορεί να είναι και ειδικό κτίριο, η παρούσα παράγραφος ισχύει ομοίως και σε ειδικά κτίρια.

παρ. 6ιβ

Στα ειδικά κτίρια δεν προσμετράται ένας υπόγειος όροφος επιφανείας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο για βοηθητική χρήση. Επίσης δεν προσμετράται ο πρώτος υπόγειος όροφος με κύρια χρήση για τις κατηγορίες κτιρίων που αναφέρονται, ανεξάρτητα εκπλήρωσης των προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού.

παρ. 6ιζ (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 3 & με το άρθρο 12 παρ. 2)

Διακρίνονται δύο περιπτώσεις :

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

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

παρ. 6ιθ

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

παρ. 6κ

Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται σε υφιστάμενα κτίρια που έχουν μελετηθεί με προγενέστερους του ν. 4067/12 κανονισμούς, τα οποία αναβαθμίζονται ενεργειακά με προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης κ.λ.π. Δεν προσμετρώνται στη δόμηση οι ανωτέρω προσθήκες για διάσταση αυτών μέχρι 15 εκ. και οι εν λόγω επιφάνειες μπορούν να εισχωρούν στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους.

παρ. 6κβ

Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά.

Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

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

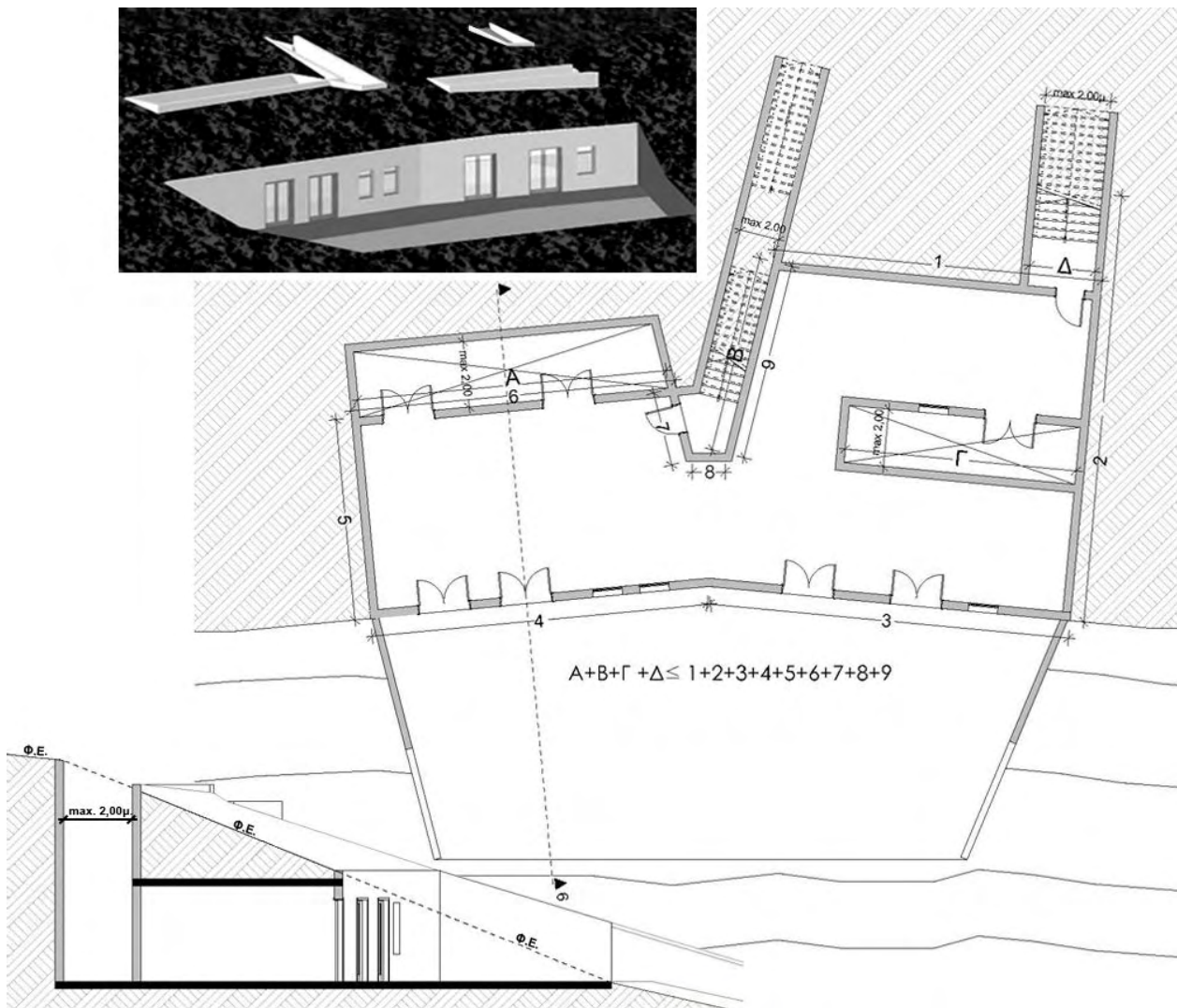
Δεν προσμετράται στη δόμηση η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας (ανελκυστήρα) οχημάτων έως και 25τ.μ., η οποία μπορεί να κατασκευάζεται μέσα στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου εκτός του προκηπίου (πρασιάς) με τις προϋποθέσεις του άρθρου 17.

παρ. 6κδ

Τα υπόσκαφα κτίρια με τις προϋποθέσεις που αναλύονται στην παρούσα διάταξη προσμετρώνται στη δόμηση κατά τα αναφερόμενα ποσοστά της επιφανείας τους και ανάλογα με τη χρήση τους και μελετώνται με τις προϋποθέσεις που αναλύονται στην παρούσα διάταξη και βασικό κριτήριο ένταξής τους στο περιβάλλον, αυτό της επαναφοράς του εδάφους στην αρχική του μορφή. Έχουν μία μόνο όψη επιφάνειας επίπεδης ή αποτελούμενης από επιμέρους συνεχόμενες επίπεδες επιφάνειες ή

καμπύλες, ύψους ενός ορόφου. Το άθροισμα του μήκους των κατακόρυφων διόδων για επικοινωνία με τον περιβάλλοντα χώρο ή ανοιγμάτων για φωτισμό και αερισμό του υποκείμενου χώρου, μπορεί να είναι μικρότερο ή ίσο με το μήκος του περιγράμματος του κτιρίου, το δε μέγιστο πλάτος τους είναι 2.00μ. Τα υπόσκαφα κτίρια εξασφαλίζουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό με τις διόδους αυτές, το μέγεθος των οποίων συσχετίζεται με την ανωτέρω ανάγκη και αξιολογείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή περιμετρικής διόδου στο υπόσκαφο κτίριο.

Ενδεικτικό Υπόσκαφο Κτίριο



παρ. 6κζ

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

Άρθρο 12 Ποσοστό κάλυψης

παρ. 1α

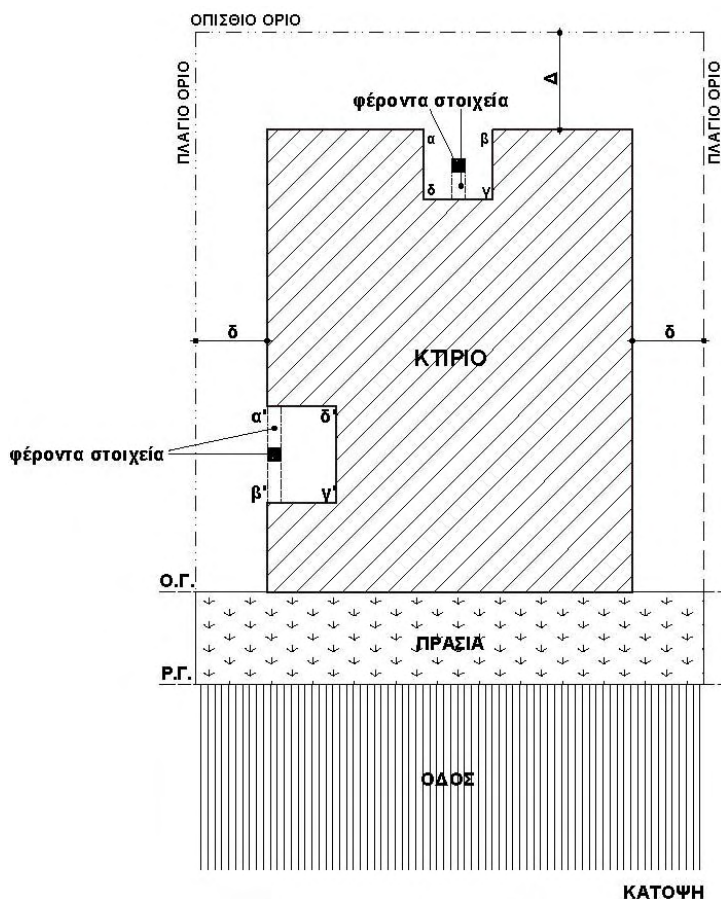
Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70% προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια κτιρίου μέχρι 120 τ.μ.

παρ. 1δ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 2γ)

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

παρ. 4α

Οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο των τμημάτων (α,β,γ,δ,α) και (α',β',γ',δ',α') του ακαλύπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, δεν προσμετρώνται στην επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία.



Άρθρο 13 Συντελεστής όγκου

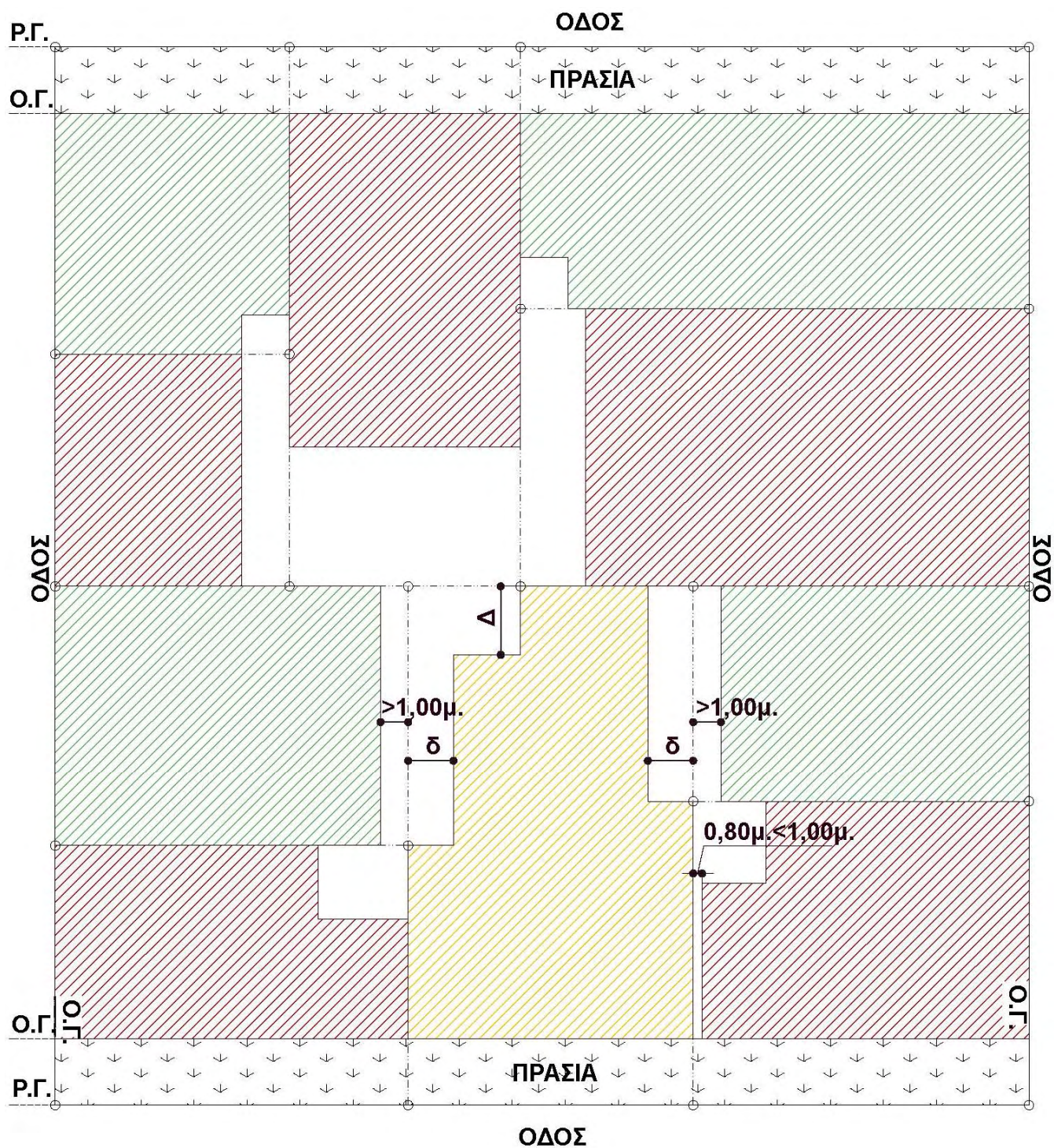
παρ. 2 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιζ)

Ο κλειστός χώρος της pilotis προσμετράται στον όγκο του κτιρίου.

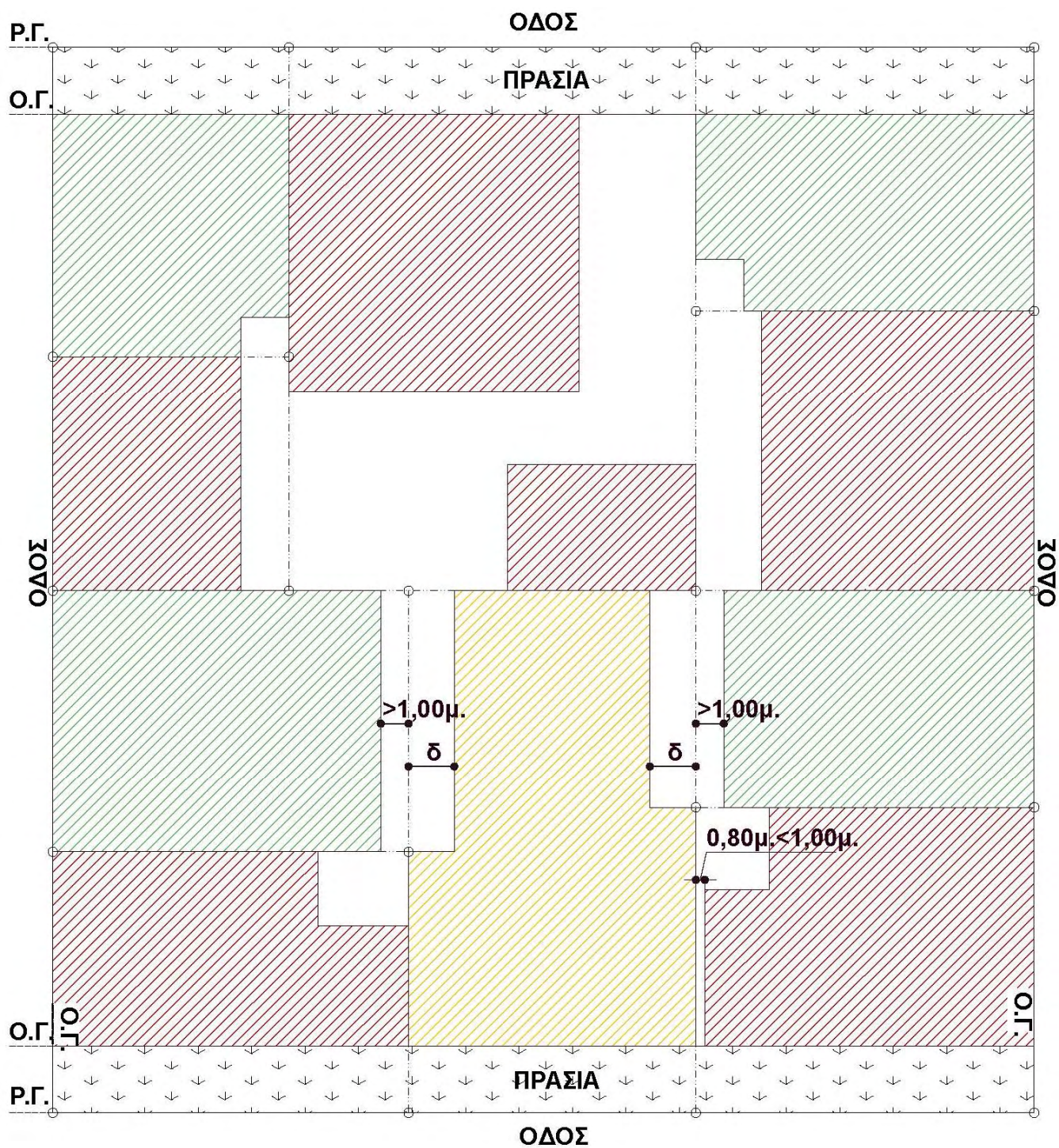
Άρθρο 14
Θέση κτιρίου

Ενδεικτικά Παραδείγματα για θέση νέου κτιρίου

Παράδειγμα 1



Παράδειγμα 2



Όπου στο παρόν άρθρο γίνεται αναφορά σε απόσταση Δ ή δ , εννοείται η υποχρεωτική απόσταση του νέου κτιρίου από το όριο της ιδιοκτησίας στην οποία θα ανεγερθεί.

παρ. 1γ

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.

παρ. 1στ

Σε περίπτωση που υπάρχει υποχρέωση ακάλυπτου χώρου και από τα δύο πλάγια όρια, το κτίριο τοποθετείται με πλάτος 9 μ. ισομοιράζοντας τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους από τα δύο πλάγια όριά του και με ελάχιστη διάσταση αυτών τουλάχιστον 1 μέτρου. Στην περίπτωση που το άθροισμα των δύο πλαγίων αποστάσεων είναι μικρότερο των 2 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται σε επαφή με το ένα όριο και απέχει το σύνολο της απόστασης από το άλλο όριο.

παρ. 1η (σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ. 3ι)

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

παρ. 3

Το ελάχιστο πλάτος του κατακόρυφου διαμπερούς ανοίγματος φωταγωγού του κτιρίου μέσω του οποίου μπορεί να πληρούνται οι προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού ενός κλιμακοστασίου, είναι το οριζόμενο από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, ήτοι 1.20 μ.

Άρθρο 15**Ύψος κτιρίου – αφετηρία μέτρησης υψών – πλάτος δρόμου****παρ. 1**

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

παρ. 4

Η εν λόγω παράγραφος αποσκοπεί στην προσαρμογή της μελέτης του κτιρίου στο φυσικό έδαφος του ακινήτου και όχι το αντίστροφο, με στόχο τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος. Η παράγραφος 4 αναφέρεται στη διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου και δεν αφορά στις απαιτούμενες εκσκαφές για την κατασκευή του.

Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους με δημιουργία τεχνητής στάθμης εδάφους μέχρι ένα μέτρο πάνω ή κάτω από το φυσικό έδαφος, επιτρέπεται σε όλες τις αρχιτεκτονικές μελέτες διαμόρφωσης των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου. Υπέρβαση των ανωτέρω ορίων είναι δυνατή μετά από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής με βάση τεκμηριωμένη μελέτη της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου. Ειδικότερα, σε οικόπεδα με κλίση άνω του 20%, η εκσκαφή του ακαλύπτου χώρου για υποβιβασμό της στάθμης του φυσικού εδάφους με σκοπό τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα δύο μέτρα. Ο ανωτέρω περιορισμός δεν αφορά το μέγεθος της επίχωσης η οποία επίσης εγκρίνεται από το οικείο ΣΑ, βάσει επαρκούς τεκμηρίωσης για την ανάγκη πραγματοποίησής της.

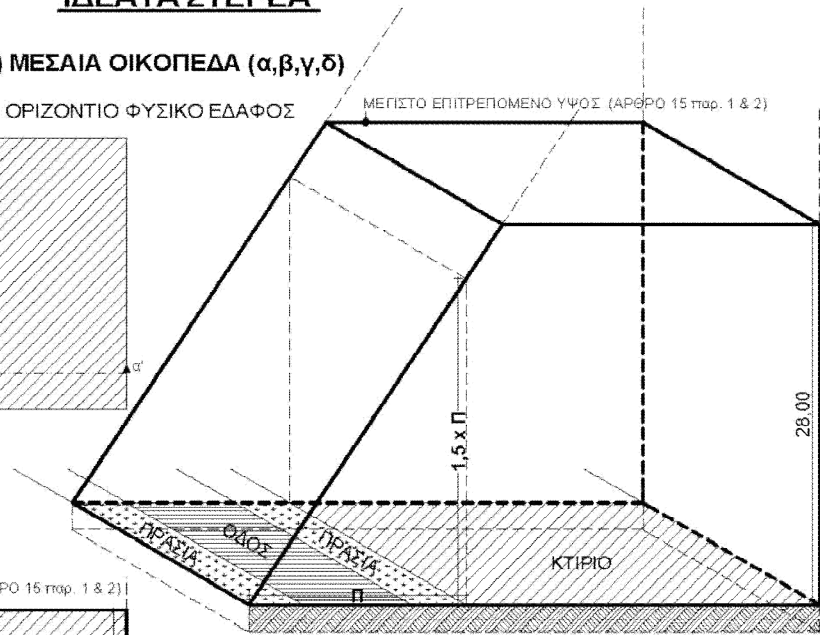
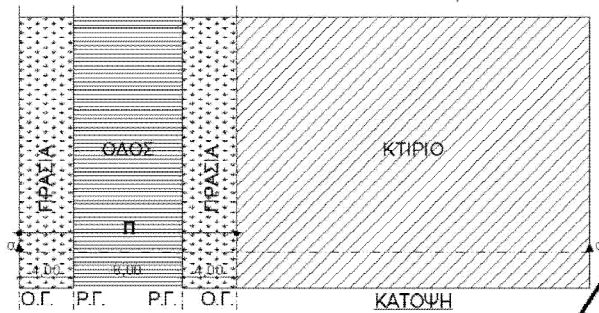
Για τα κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 2 παρ. 22 του παρόντος νόμου, μπορεί να επιτρέπεται υπέρβαση των καθοριζόμενων ορίων εκσκαφών ή επιχώσεων για οικόπεδα με κλίση άνω του 20%, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

παρ. 5**Ενδεικτικές Περιπτώσεις Ιδεατού Στερεού**

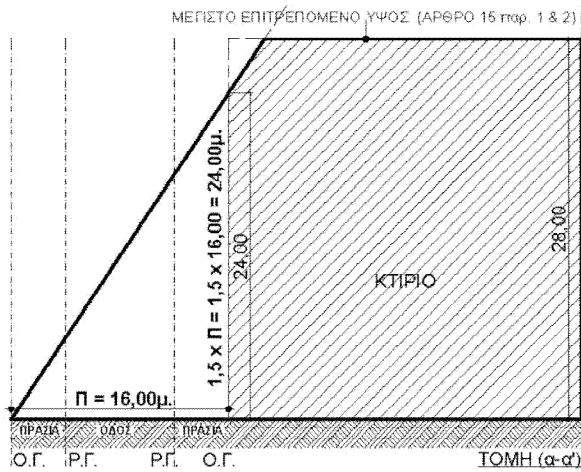
ΙΔΕΑΤΑ ΣΤΕΡΕΑ

Α) ΜΕΣΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β,γ,δ)

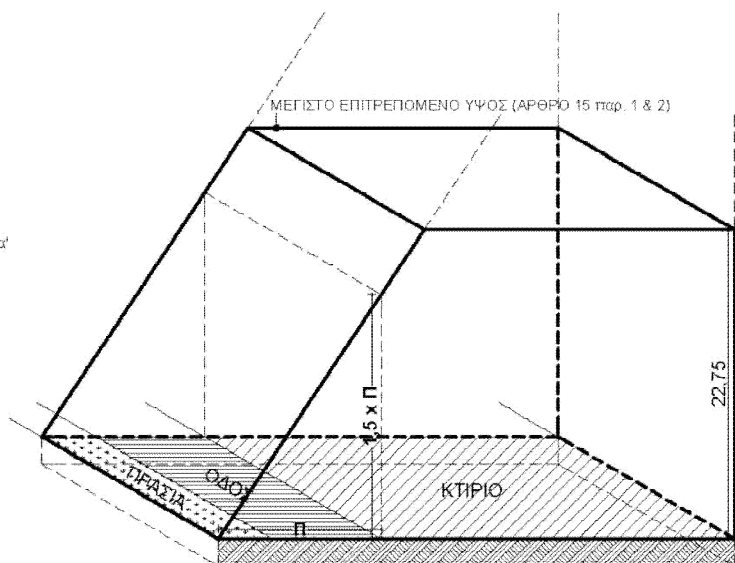
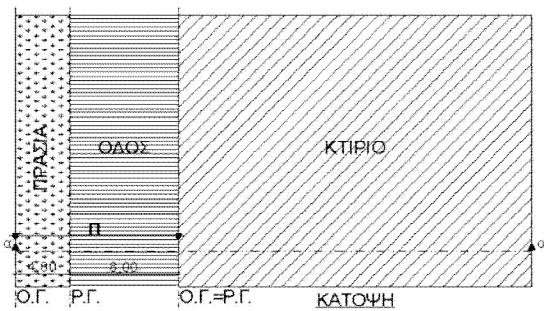
α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



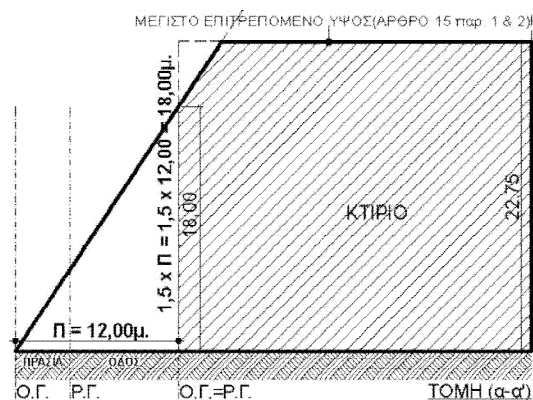
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ
ΠΡΑΣΙΕΣ ΕΚΑΤΕΡΩΘΕΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ

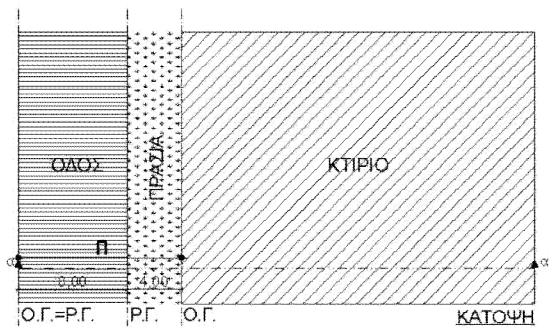


α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ

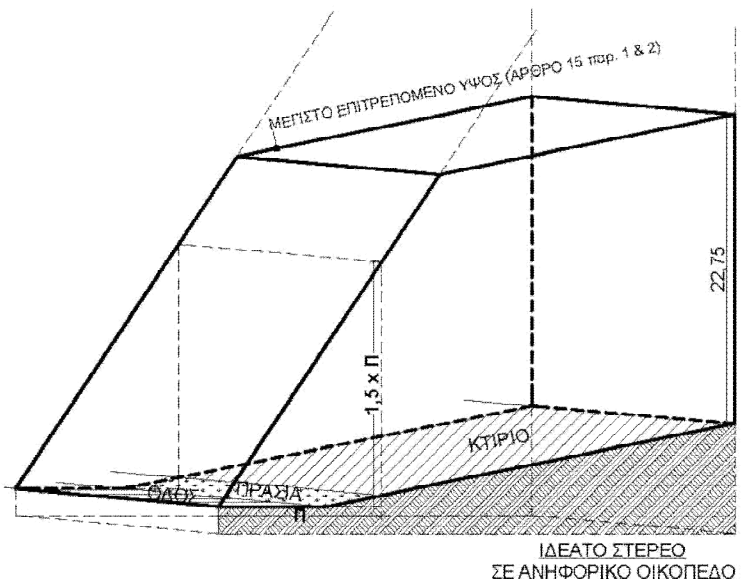
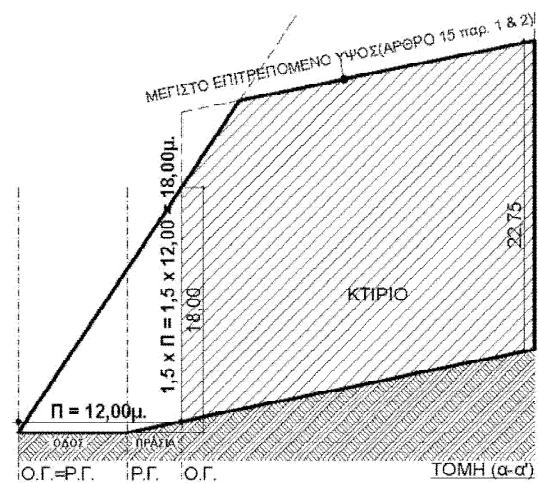


ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ
ΠΡΑΣΙΑ ΜΟΝΟ ΣΤΗΝ ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

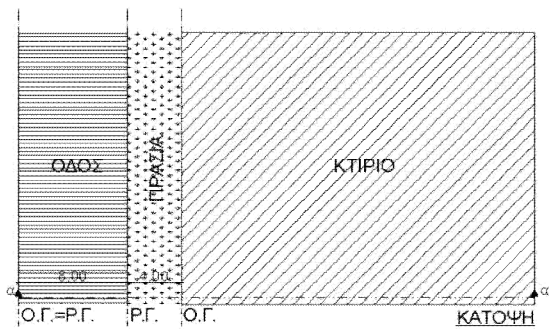




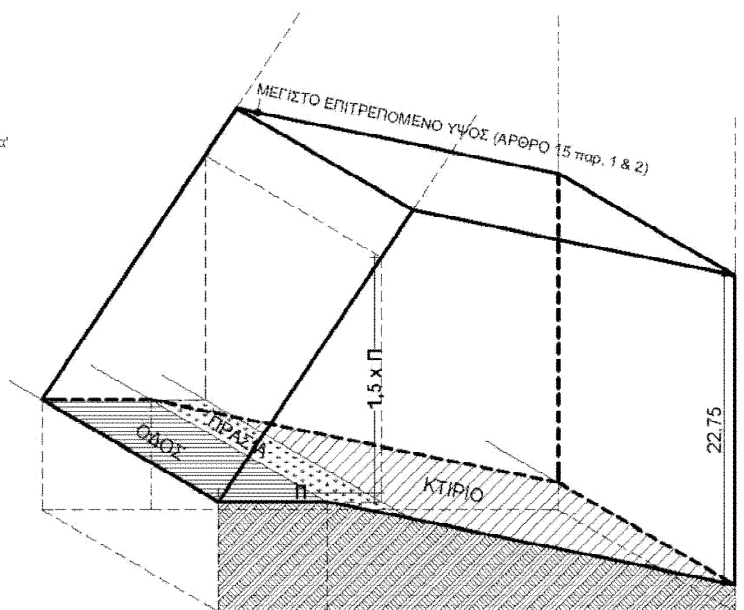
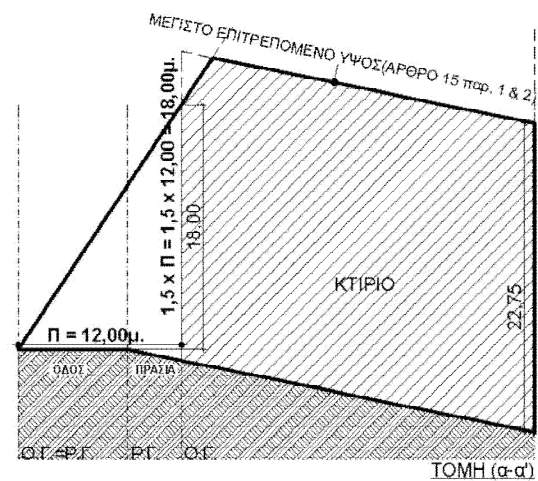
β) ΑΝΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



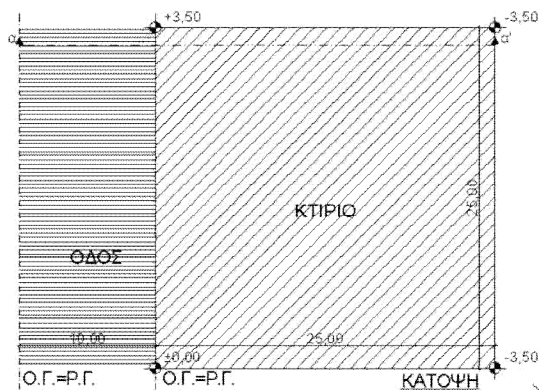
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΑΝΗΦΟΡΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



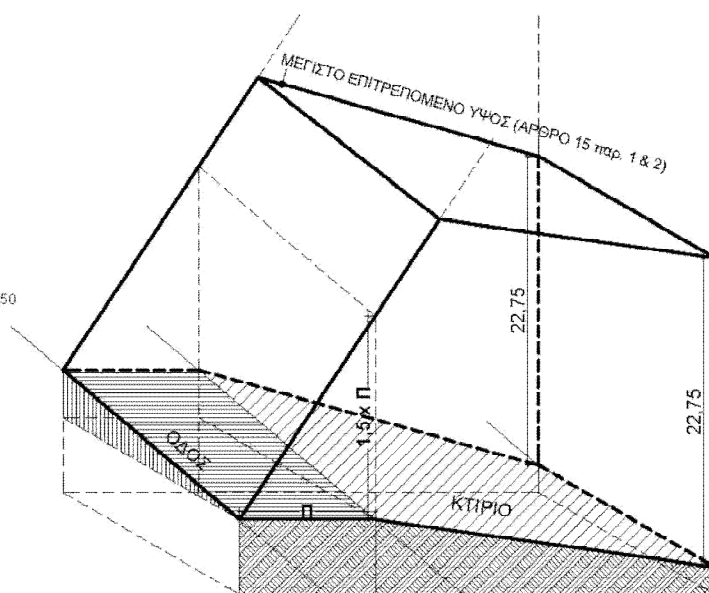
γ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



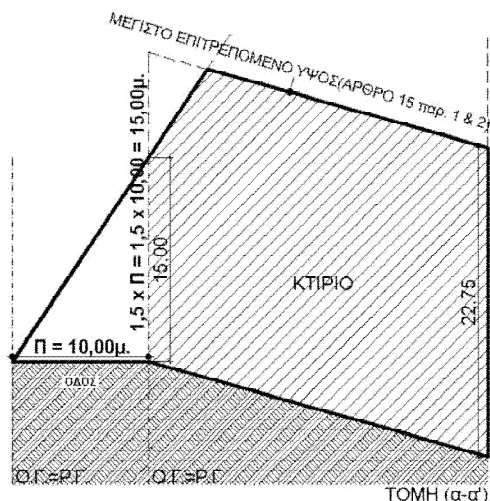
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ
ΣΕ ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



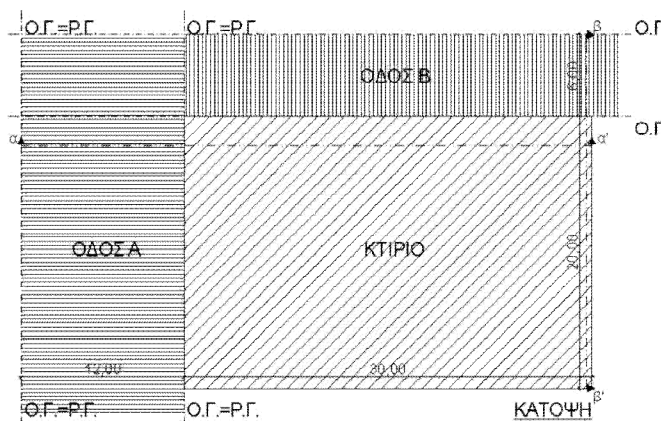
δ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΔΡΟΜΟ



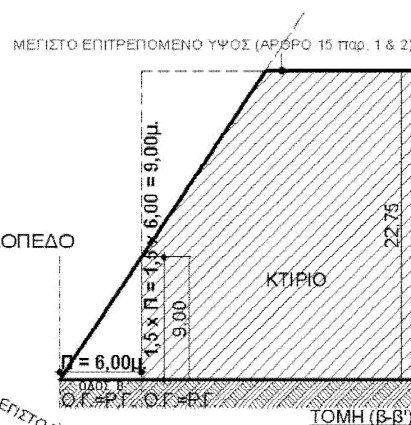
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ ΣΕ ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΣΕ ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΔΡΟΜΟ



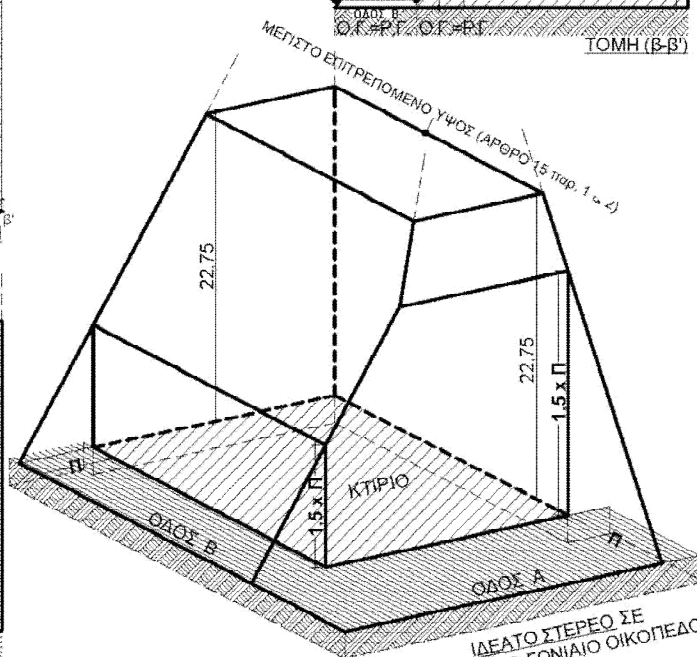
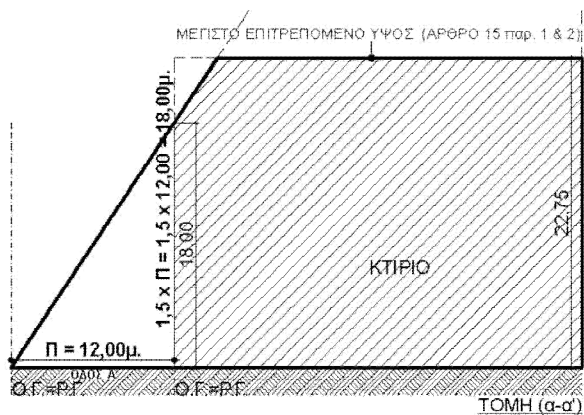
β) ΓΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)



α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



ΤΟΜΗ (Β-Β')



ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΓΩΝΙΑΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

