

«Η Ισχύουσα Νομοθεσία και οι Εκτιμήσεις»

Γεώργιος – Μάριος Κ. Κοσμίδης, VALUER
Διπλ. Μηχανικός Περιβάλλοντος - Πολιτικός Μηχανικός
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακίνητης Περιουσίας Υπ.Οικ.

Αναγκαιότητα υιοθέτησης Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Σήμερα ο αστικός σχεδιασμός αλλάζει διαρκώς και σημαντικά, καθώς επηρεάζεται από νέα δεδομένα που εξελίσσονται και μεταβάλλονται, όπως

- ✓ την κλιματική αλλαγή,
- ✓ την υποβάθμιση του περιβάλλοντος,
- ✓ τη συγκέντρωση στις πόλεις,
- ✓ την αναγκαιότητα σχεδιασμού με περιβαλλοντικά κριτήρια και «πράσινες παραμέτρους»,
- ✓ τα νέα υλικά,
- ✓ τους σύγχρονους τρόπους δόμησης και τις νέες τεχνολογίες.

Στόχοι του ΝΟΚ

- Εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής
- Αντιμετώπιση περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας.
- Αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης
- Αναβάθμιση της ενεργειακής συμπεριφοράς των κτηρίων και χρήση νέων φιλο-περιβαλλοντικών δομικών υλικών, συστημάτων και τεχνολογιών δόμησης
- Καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης

NOK (N.4067/2012 – ΦΕΚ 79Α'/09-04-2012)

Αλλαγές με τους:

N.5037/23 (ΦΕΚ 78Α/28.3.2023)

N.5007/22 (ΦΕΚ 241Α/23.12.2022)

N.4964/22 (ΦΕΚ 150Α/30.7.2022)

N.4933/22 (ΦΕΚ 99Α/20.5.2022)

N.4876/21 (ΦΕΚ 251Α/23.12.2021)

N.4821/21 (ΦΕΚ 134Α/31.7.2021)

N.4819/21 (ΦΕΚ 129Α/23.7.2021)

N.4782/21 (ΦΕΚ 36Α/9.3.2021)

N.4759/20 (ΦΕΚ 245Α/9.12.2020)

N.4726/20 (ΦΕΚ 181Α/18.9.2020)

N.4685/20 (ΦΕΚ 92Α/7.5.2020)

Αλλαγές με την ΠΝΠ – Covid19 - (ΦΕΚ 75Α/30.3.2020)

N.4663/20 (ΦΕΚ 30Α/12.2.2020)

N.4643/19 (ΦΕΚ 193Α/3.12.2019)

N.4635/19 (ΦΕΚ 167Α/30.10.2019)

N.4605/19 (ΦΕΚ 52Α/1.4.2019)

N.4602/19 (ΦΕΚ 45Α/9.3.2019)

N.4546/18 (ΦΕΚ 101Α/12.6.2018)

N.4513/18 (ΦΕΚ 9Α/23.1.2018)

N.4495/17 (ΦΕΚ 167Α/3.11.2017)

N.4467/17 (ΦΕΚ 56Α/13.4.2017)

N.4414/16 (ΦΕΚ 149Α/9.8.2016)

N.4342/15 (ΦΕΚ 143Α/9.11.2015)

N.4315/14 (ΦΕΚ 269Α/24.12.2014)

N.4280/14 (ΦΕΚ 159Α/8.8.2014)

N.4258/14 (ΦΕΚ 94Α/14.4.2014)

N.4178/13 (ΦΕΚ 174Α/8.8.2013)

ΑΡΘΡΑ 1 - 6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Σκοποί
- Ορισμοί
- Χρήση Κτιρίων
- Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

ΑΡΘΡΑ 7 - 10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών
- Δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων
- Δουλείες
- Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση

ΑΡΘΡΑ 11 - 26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (το κτίριο)

- Όροι και Περιορισμοί Δόμησης
- Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων
- Κατασκευές στις όψεις του Κτιρίου, στους ακάλυπτους χώρους, περιφράξεις και κατασκευές πάνω από το κτίριο
- Φυτεμένα Δώματα
- Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική ενεργειακή κατανάλωση
- Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα.

Άρθρο 1: ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

1. Εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
2. Εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (κάποια άρθρα)
3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς (κάποια άρθρα)

Επισήμανση:

Ειδικές Πολεοδομικές Διατάξεις > Γενικές Διατάξεις ΝΟΚ

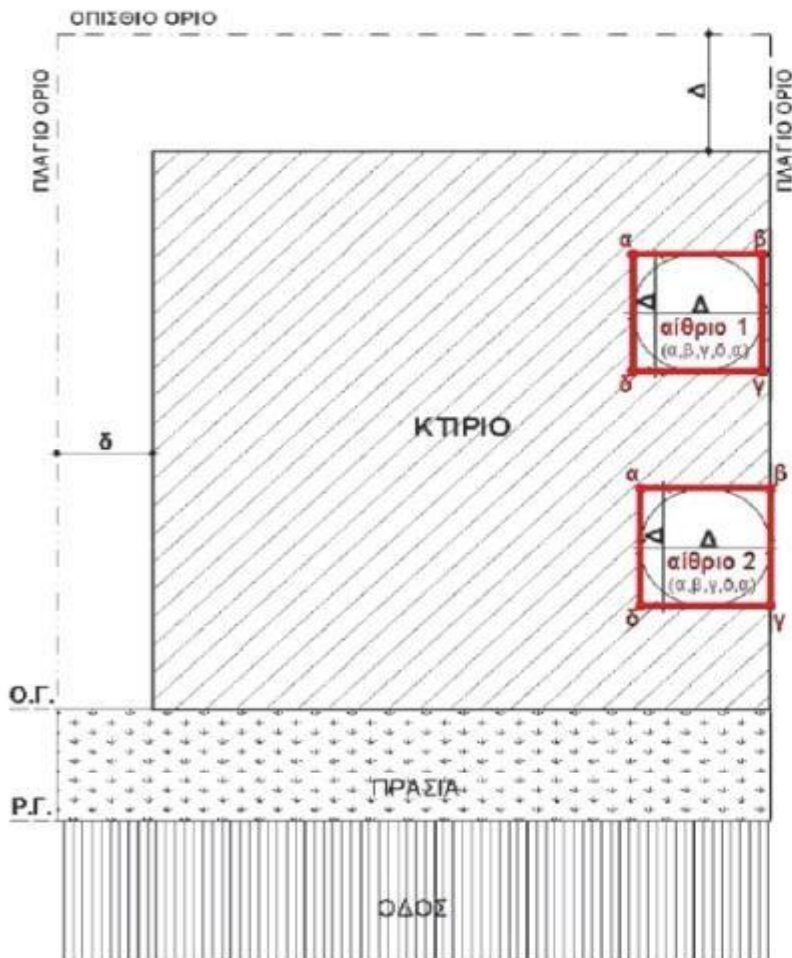
Κανονιστικές Πράξεις Διοίκησης για όρους δόμησης < ΝΟΚ

Διατάγματα και Ειδικές Ρυθμίσεις > ΝΟΚ

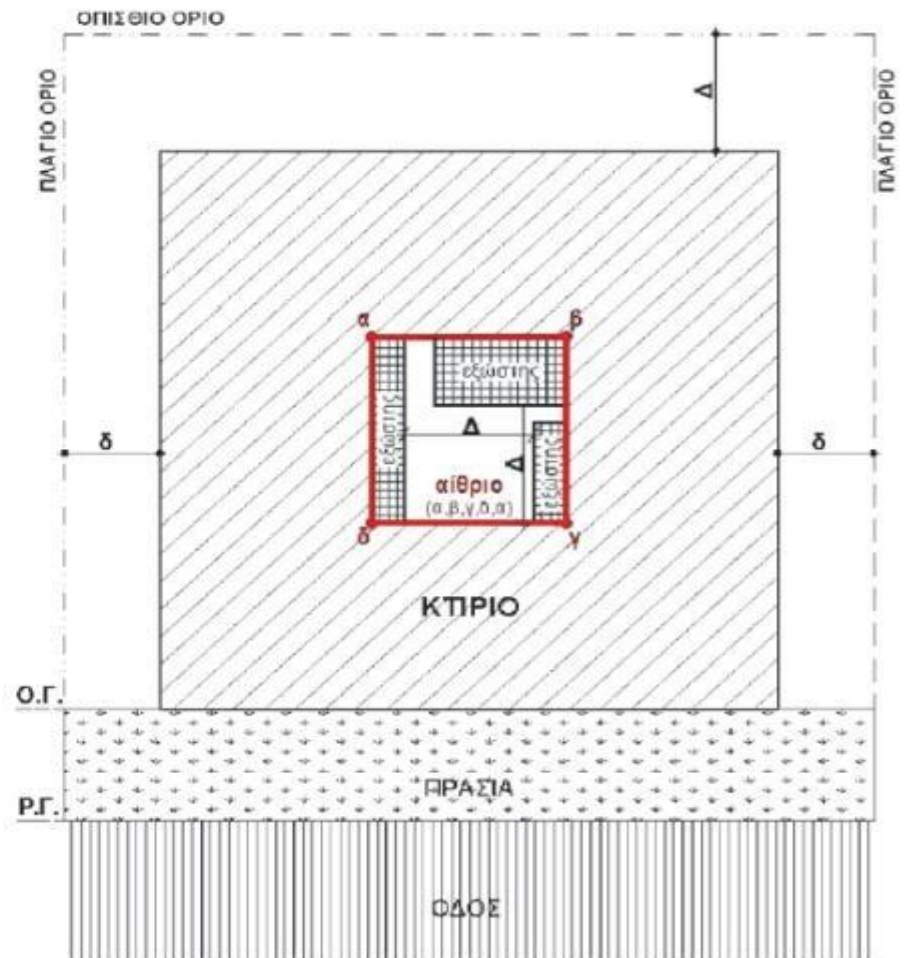
Άρθρο 2: ΟΡΙΣΜΟΙ

1. Αίθριο 2. Αιολικά ενεργειακά συστήματα 3. Ακάλυπτος χώρος 4. Ανοίγματα χώρου κτιρίου 5. Ανοικτός εξώστης 6. Ανοικτοί Ημιυπαίθριοι χώροι 7. Απόσυρση κτιρίου 8. Απομείωση καθ' ύψος 9. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία 10. Αστικός σχεδιασμός 11. Βιοκλιματικός σχεδιασμός 12. Βιοκλιματικό κτίριο 13. Γήπεδο 14. Δεξαμενή αποχέτευσης 15. Διάγραμμα εφαρμογής ή Τεχνική Έκθεση 16. Διπλά κελύφη 17. Δομικό έργο 18. Δρόμοι ή Οδοί 19. Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας 20. Δώμα Κτιρίου 21. Δώμα Ορόφου 22. Εγκατάσταση 23. Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, 21. Ειδικά κτίρια	22. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημοσίου ενδιαφέροντος 23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση 24. Ελαφρά κατασκευή 25. Ελεύθερο ύψος 26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού 27. Ενεργειακό Στέγαστρο 28. Επιτρεπόμενος όγκος κτιρίου 29. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) 30. Ζεύξη κτιρίων 31. Ιδεατό στερεό 32. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου 33. Καθαρός όγκος του χώρου 34. Καθολικός Σχεδιασμός ή Σχεδιασμός για όλους 35. Κάλυψη του οικοπέδου 36. Κατασκευή 37. Κατασκευές πλήρωσης 38. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) 39. Κλειστός εξώστης «έρκερ» 40. Κοινόχρηστοι χώροι 41. Κοινοφελείς χώροι 42. Κορυφογραμμή 43. Κτίριο 44. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης 45. Κύρια όψη 46. Λυόμενη κατασκευή, 47. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου 48. Μικτό εμβαδόν 49. Οικοδομική γραμμή 50. Οικοδομικό τετράγωνο 51. Οικόπεδο	52. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή Γήπεδα 53. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου, 54. Όρια οικοδομικού τετραγώνου 55. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου 56. Όροφοι 57. Όψεις του κτιρίου 58. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης 59. Παραχωρημένη σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου 59. Πεζόδρομοι 60. Πέργκολα 61. Περίγραμμα κτιρίου 62. Περίφραξη ή περίφραγμα 63. Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου 64. Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου 65. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο 66. Πληθυσμός κτιρίου, ορόφου ή δομικού έργου 67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου 68. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου 69. Πραγματοποιούμενο μέσο Ύψος χώρου, 70. Προκήπιο (ή πρασιά) 71. Προσβασιμότητα, 72. Προστέγασμα 73. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου 74. Προσωρινή κατασκευή	75. Πρόχειρη κατασκευή 76. Ρυμοτομική γραμμή 77. Ρυμοτομούμενο τμήμα 78. Στάθμη φυσικού εδάφους 79. Στέγαστρο 80. Στέγη 81. Σοφίτα 82. Συντελεστής δόμησης 83. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης 84. Τυφλή όψη 85. Υδάτινες επιφάνειες 86. Υδροκρίτης, 87. Υπαίθριος Χώρος 88. Υπόγειο 89. Υπόσκαφο 90. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου 90. Ύψος κτιρίου 91. Ύψος στέγης 92. Φέρων οργανισμός κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του 93. Φυτεμένες επιφάνειες 94. Χρήση του κτιρίου 95. Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων 96. Χώροι βοηθητικής χρήσης 97. Ψηλά Κτίρια.
--	---	--	--

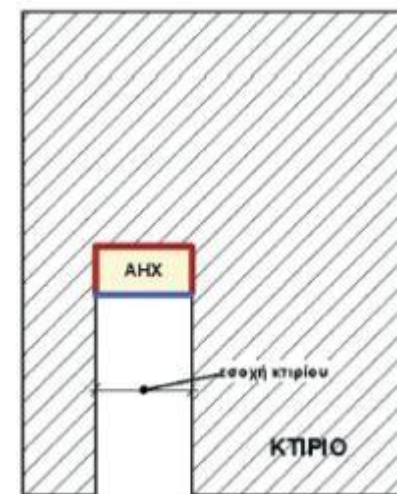
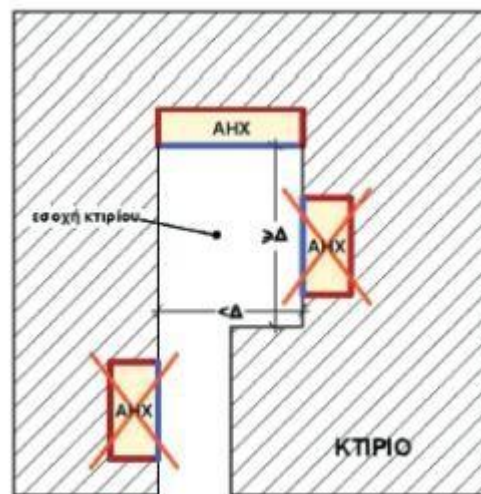
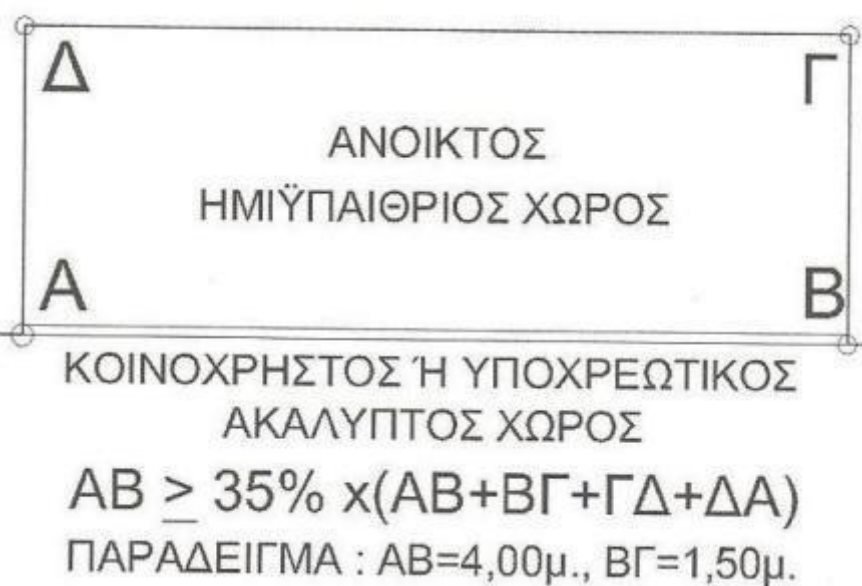
ΑΙΘΡΙΟ



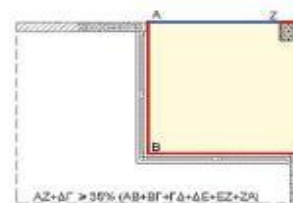
Παράδειγμα 1
Αίθριο που έχει μια πλευρά του σε επαφή με το όριο του οικοπέδου, τότε μπορεί είτε να κατασκευαστεί με τυφλό τοίχο καθ' όλο το ύψος του επί του ορίου (αίθριο 1), είτε χωρίς τοίχο (αίθριο 2).



Παράδειγμα 2
Αίθριο που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.



Παράδειγμα 2

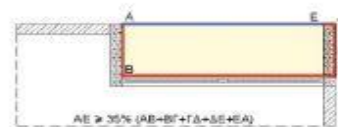


Παράδειγμα 3

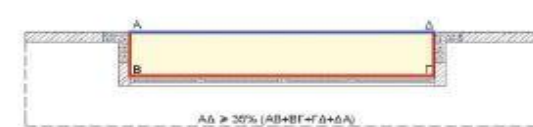


Παράδειγμα 4

ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ



Παράδειγμα 5



Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 7



Παράδειγμα 8

ΑΠΟΣΥΡΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

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.



ΓΗΠΕΔΟ

είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.

ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΥΨΟΣ



Είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΕΞΩΣΤΗΣ (πατάρι)

είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από το χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με το χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.

ΚΛΕΙΣΤΟΣ ΕΞΩΣΤΗΣ («έρκερ»)

είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος κτιρίου (ορόφου, σοφίτας, κλειστού εσωτερικού εξώστη) που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης του ορόφου. Ο κλειστός εξώστης δύνανται να έχει ανοίγματα και στις κλειστές εξωτερικές πλευρές του.

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

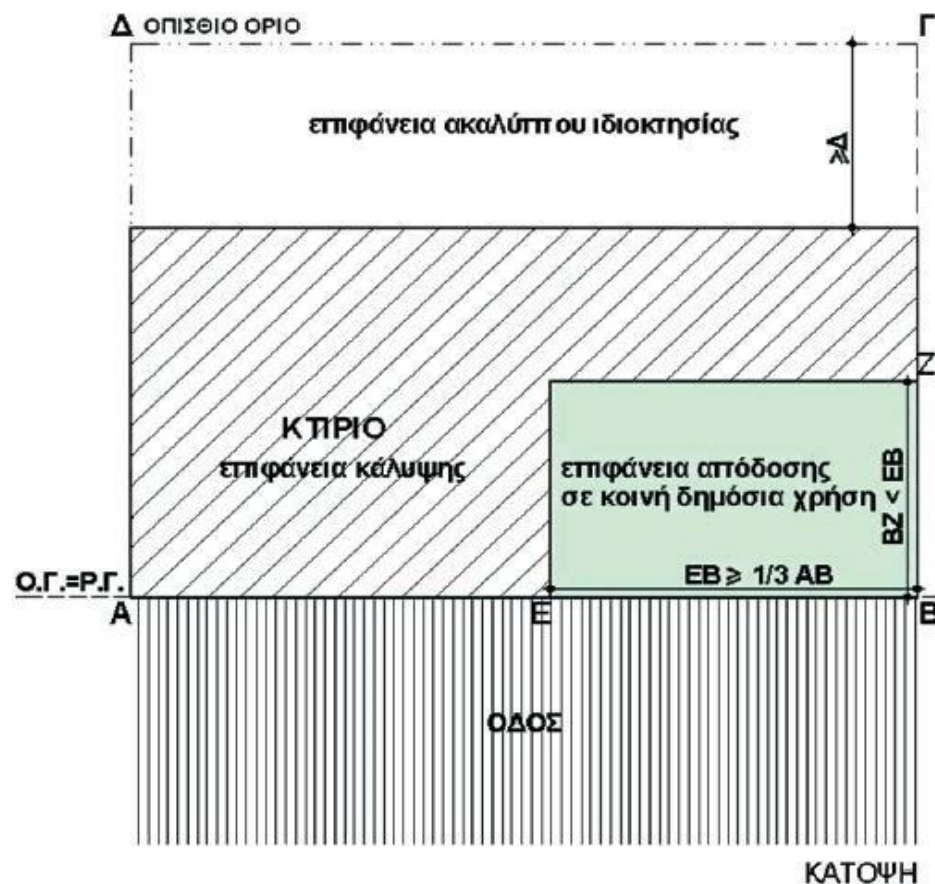
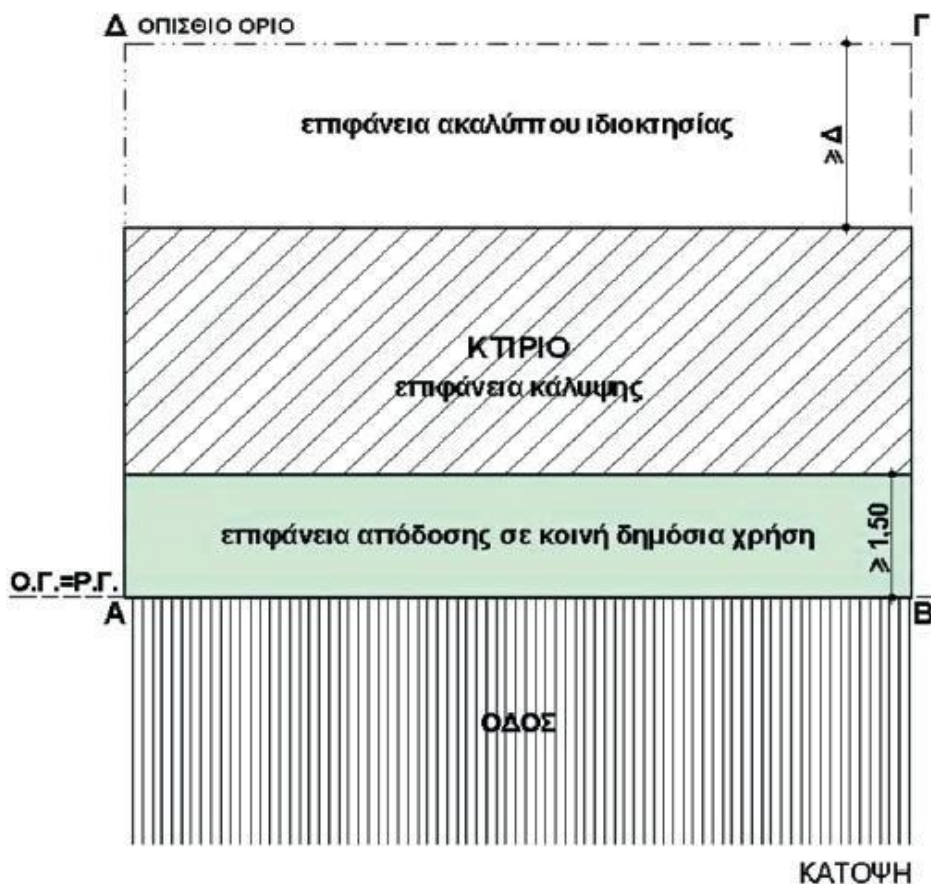
είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία 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

ΖΕΥΞΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Είναι η κατασκευή ή το τμήμα κτιρίου, το οποίο αναπτύσσεται είτε πάνω από κοινόχρηστο χώρο, όπως δρόμο, πεζόδρομο είτε πάνω από ακάλυπτο χώρο ακινήτου και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια.

ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ

είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών

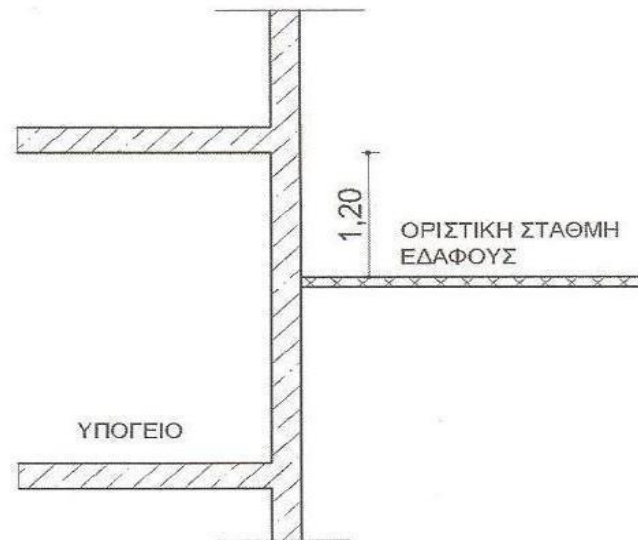


ΣΟΦΙΤΑ

είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.

ΥΠΟΓΕΙΟ

Σύμφωνα με τον ορισμό του, είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση **1,20μ.** από την οριστική στάθμη εδάφους. Άρα με τον ΝΟΚ, η οροφή του υπογείου χαμηλώνει κατά 0,30μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.



ΥΠΟΣΚΑΦΟ

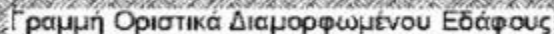
1. Κτίριο ή τμήμα κτιρίου κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους
2. Έχει μόνο μια ορατή όψη
3. Κατασκευάζεται με επέμβαση στο φυσικό έδαφος και πλήρη επαναφορά του στην αρχική μορφή
4. Μπορεί να έχει κύρια ή βοηθητική χρήση



Ύψος κτιρίου

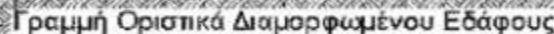
Είναι σε κάθε σημείο η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση αυτήν, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, το 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 κάτω επιφάνειας της χαμηλότερης από τις εδράσεις της στέγης. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το χαμηλότερο από τα σημεία έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται η μόνωση και η επίστρωση



Παράδειγμα 1

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.



Παράδειγμα 2

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.

ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

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 **2,50 μ.** (αντί του 2,65μ. που ήταν αρχικά προ Ν.4495/2017).

ΧΩΡΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Είναι οι 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.

Άρθρο 3: ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ

Δύο νέοι συντελεστές που καθορίζουν την δόμηση και αποτελούν καινοτομία του ΝΟΚ:

Συντελεστής **A**:

συντελεστής επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

Συντελεστής **B**: ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
(κατά κανόνα)

$1 \leq$ αριθμού κτιρίων
 $< B/2$

$1 < B \leq 2$	$2 < B \leq 3$	$3 < B \leq 5$	$B > 5$
$A = 0,5$	$A = 0,8$	$A = 0,9$	$A = 1$

$\Delta = 3,00 \mu. + 0,10 * H$

$\delta = 2,50 \mu. + 0,05 * H$

Εξάντληση Σ.Δ.

--- H = μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος

Μη Εξάντληση Σ.Δ.

--- H = μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

Άρθρο 4: **ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Το άρθρο 4 του ν.4067/12 καταργήθηκε μερικώς με τον Ν. 4495/17 και εξ' ολοκλήρου με την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του Ν. 4546/18.

Άρθρο 5 : ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Μεταβολή χρήσης γίνεται μόνο αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Απαιτείται Άδεια Δόμησης και Ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου στην περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους.

Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης. Σύμφωνα με το άρθρο 29, του Ν. 4495/2017 εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής αδείας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον ΕΑΚ απαιτείται η Έκδοση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

Άρθρο 5 : ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης.

Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης.

Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος.

Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης πρέπει να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στους κοινόχρηστους χώρους σε άτομα με αναπηρία.

Άρθρο 6: Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς και Διατηρητέα Κτίρια

Άρθρο 7: Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα των οικοπέδων

Άρθρο 8: Ειδικές περιπτώσεις ακραίων οικοπέδων, γηπέδων και οικοδομικών τετραγώνων.

Άρθρο 9: Δουλείες σε ακίνητα

Άρθρο 10: Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας της ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

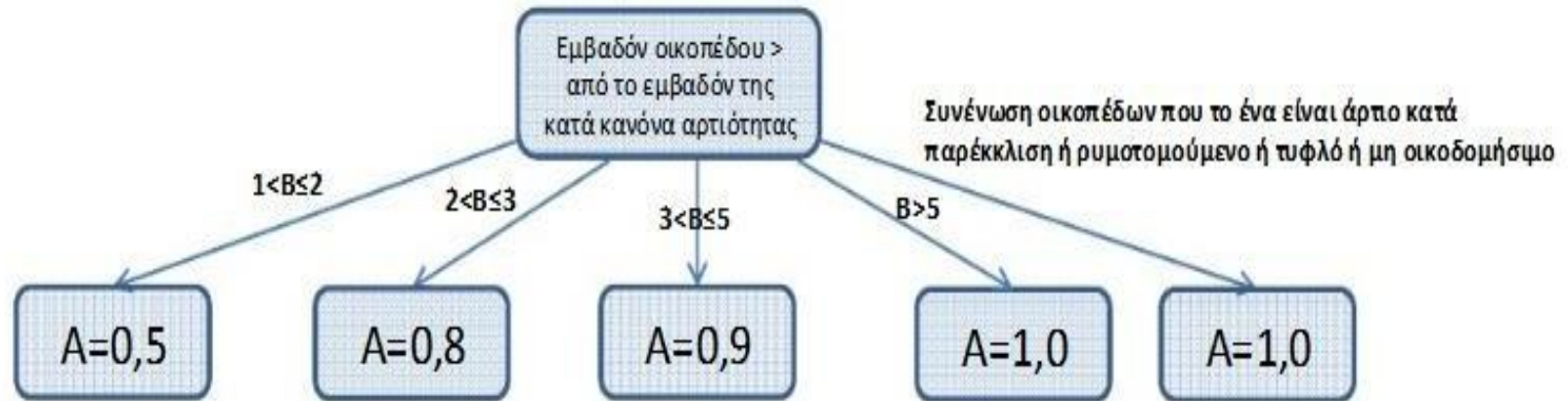
Ισχύει μόνο για εντός σχεδίου περιοχές, για συγκεκριμένους Δήμους και αρκεί να πληρούνται και οι εξής προϋποθέσεις:

- Το οικόπεδο να μην βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης
- Το οικόπεδο να μην βρίσκεται σε ιστορικό τόπο
- Το οικόπεδο να μην βρίσκεται σε περιοχή με αποκλειστική χρήση κατοικίας
- **Εμβαδόν οικοπέδου > Εμβαδόν της κατά κανόνα αρτιότητας**
- Σύμφωνη γνώμη του συμβουλίου Αρχιτεκτονικής
- $1 \leq \text{αριθμού κατοικιών} < B/2$

Ταυτόχρονα το άρθρο 10 :

παρέχει ενισχυμένες δυνατότητες κρατικής παρέμβασης σε ενοποίηση και χρήση ακαλύπτων χώρων, σε έγκριση παρεκκλίσεων σε ορισμένες περιοχές ή ακίνητα όσον αφορά τον τρόπο και τους όρους δόμησης.

Άρθρο 10: Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας της ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές



Διακρίνονται οι εξής περιπτώσεις

Περίπτωση α

Προϋπόθεση :
- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά $A \times 10\%$

Κίνητρο :
- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά $A \times 10\%$

Περίπτωση β

Προϋποθέσεις :
- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά $A \times 15\%$
- Απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον $\frac{1}{4}$ του υπάρχοντος σ.δ.

Κίνητρο :
Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά $A \times 15\%$

Περίπτωση γ

Προϋποθέσεις :
- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά $A \times 20\%$
- Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του σ.δ.

Κίνητρο :
- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά $A \times 20\%$

Περίπτωση δ

Προϋποθέσεις :
- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά $A \times 25\%$
- Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του σ.δ.
- Απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον $\frac{1}{4}$ του υπάρχοντος σ.δ.

Κίνητρο :
- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά $A \times 25\%$

Περίπτωση ζ

Προϋποθέσεις :
- Οικόπεδο > 4.000 τ.μ.
- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά $A \times 35\%$
- Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου χώρου

Κίνητρο :
- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά $A \times 35\%$
- Αύξηση κατά 30% του επιτρεπόμενου ύψους

Παράδειγμα

Στοιχεία οικοπέδου	
Ε οικοπέδου (τμ)	600
Ε κατά κανόνα αρτιότητας (τμ)	500
Ποσοστό Κάλυψης (Π.Κ.)	0.60
Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.)	1.00

Προκύπτει: $B=600/500=1,2$

Άρα κτίζεται 1 κτίριο αφού
($1 \leq \text{αριθμού κατοικιών} < B/2$)

και $A=0,5$ αφού $1 < B \leq 2$

Χωρίς κίνητρα:

- Επιτρεπόμενη Δόμηση ($1,00 \times 600$) = 600 τ.μ.
- Επιτρεπόμενη Κάλυψη ($0,60 \times 600$) = 360 τ.μ.

	B	1.2
	A	0.5
1.α	Σ.Δ.	1.0500
	Π.Κ.	0.5700
	Δόμηση / τ.μ.	630.00
	Κάλυψη / τ.μ.	342.00
	Ύψος / μ.	17.25
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1.00
	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	ΟΧΙ
1.β	Σ.Δ.	1.0750
	Π.Κ.	0.5550
	Δόμηση / τ.μ.	645.00
	Κάλυψη / τ.μ.	333.00
	Ύψος / μ.	17.25
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1.00
	Απόσυρση κατ' ελάχιστο / τ.μ.	150.00
1.γ	Σ.Δ.	1.1000
	Π.Κ.	0.5400
	Δόμηση / τ.μ.	660.00
	Κάλυψη / τ.μ.	324.00
	Ύψος / μ.	17.25
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1.00
	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	60.00
1.δ	Σ.Δ.	1.1250
	Π.Κ.	0.5250
	Δόμηση / τ.μ.	675.00
	Κάλυψη / τ.μ.	315.00
	Ύψος / μ.	17.25
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1.00
	Απόσυρση κατ' ελάχιστο / τ.μ.	150.00
	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	75.00

Άρθρο 10Α: Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων

Το παρόν προστέθηκε με το Άρθρο 103 του Ν.4759/2020 και **αναφέρεται σε υφιστάμενα κτίρια** στις ανωτέρω αναφερόμενες περιοχές (άρθρο 10) όπου υπό προϋποθέσεις, **παρέχεται κίνητρο για την κατεδάφιση** ενός ή περισσότερων από τους ανώτερους ορόφους κτιρίου κύριας χρήσης ή και του συνόλου του κτιρίου, **το οποίο συνίσταται στην αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου αντίστοιχη με το 25% του εμβαδού των αποσυρόμενων ορόφων**, σε συνδυασμό, αν απαιτείται, με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, σε επίπεδο επαρκές για την κατά πλάτος επέκταση υφιστάμενου ή ανέγερση νέου κτιρίου στο ίδιο οικόπεδο, εμβαδού ίσου με αυτό των αποσυρόμενων ορόφων πλέον του προκύπτοντος από την ποσοστιαία αύξηση του συντελεστή δόμησης. Η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβεί την υφιστάμενη κατά ποσοστό ανώτερο του 90% αυτής. Το κίνητρο παρέχεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 11: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο Συντελεστή Δόμησης προσμετρώνται:

- Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου.
- Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.
- Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ. 6.
- Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

Άρθρο 11: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο Συντελεστή Δόμησης δεν προσμετρώνται:

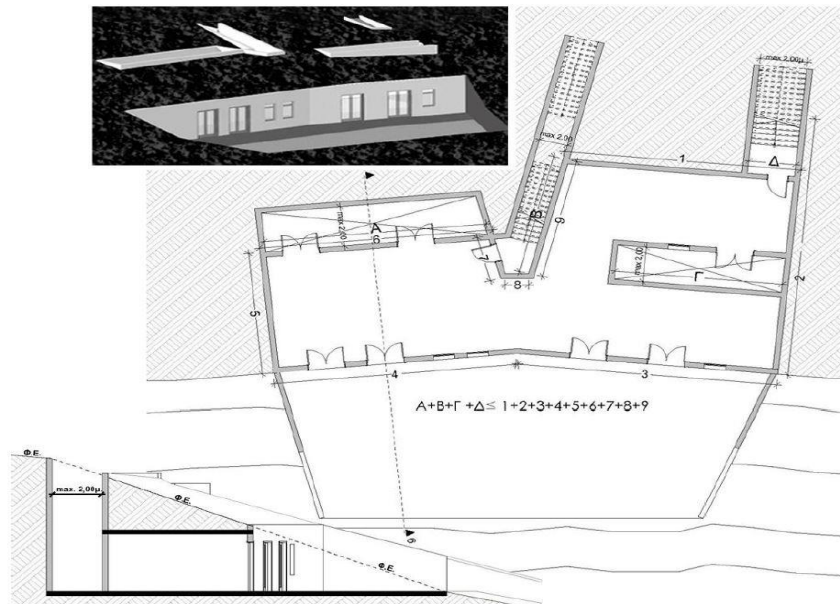
- Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40%.
- Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.
- Οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.
- Τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως **30 τ.μ.** (από 25 τ.μ. προ Ν.4495/2017) ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και **40 τ.μ.** στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.
- Η επιφάνεια έως **25 τ.μ.** (από 12 τ.μ. προ Ν.4495/2017) ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.
- Για κτίρια κατοικιών **ένας υπόγειος όροφος** επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου), **προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.**

Άρθρο 11: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Σε ειδικά κτίρια οι υπόγειοι χώροι ανάλογα με την χρήση τους και τους περιορισμούς.
- **Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια)** με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του **25%** (από 10% προ Ν.4495/2017) της **δόμησης του κτιρίου**, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.
- **Σοφίτες** με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του **1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου** με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.
- Έρκερ (κλειστοί εξώστες) μέχρι 80 εκ βάθος και μέχρι 20% της όψης του κτιρίου
- Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή και του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητικές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής.
- Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού

Άρθρο 11: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- i. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η **περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία**, ή
- ii. ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη., ή
- iii. η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό, μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, πενήντα (50) τουλάχιστον εκατοστών.
- Επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχημάτων μέχρι 25 μ2, η οποία μπορεί να κατασκευάζεται μέσα στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου εκτός του προκηπίου
- Το 50% της επιφάνειας υπόσκαφων τμημάτων κτιρίου για κατοικία και το 20% για άλλες χρήσεις



Άρθρο 11: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Το καθαρό εμβαδόν αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου δημιουργούνται.
- Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20 μ.
- Ο ελεύθερος χώρος της pilotis εφόσον έχει επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, η στάθμη επιπέδου βρίσκεται +/- 0,50μ από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του, να έχει ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων που εκτείνεται.

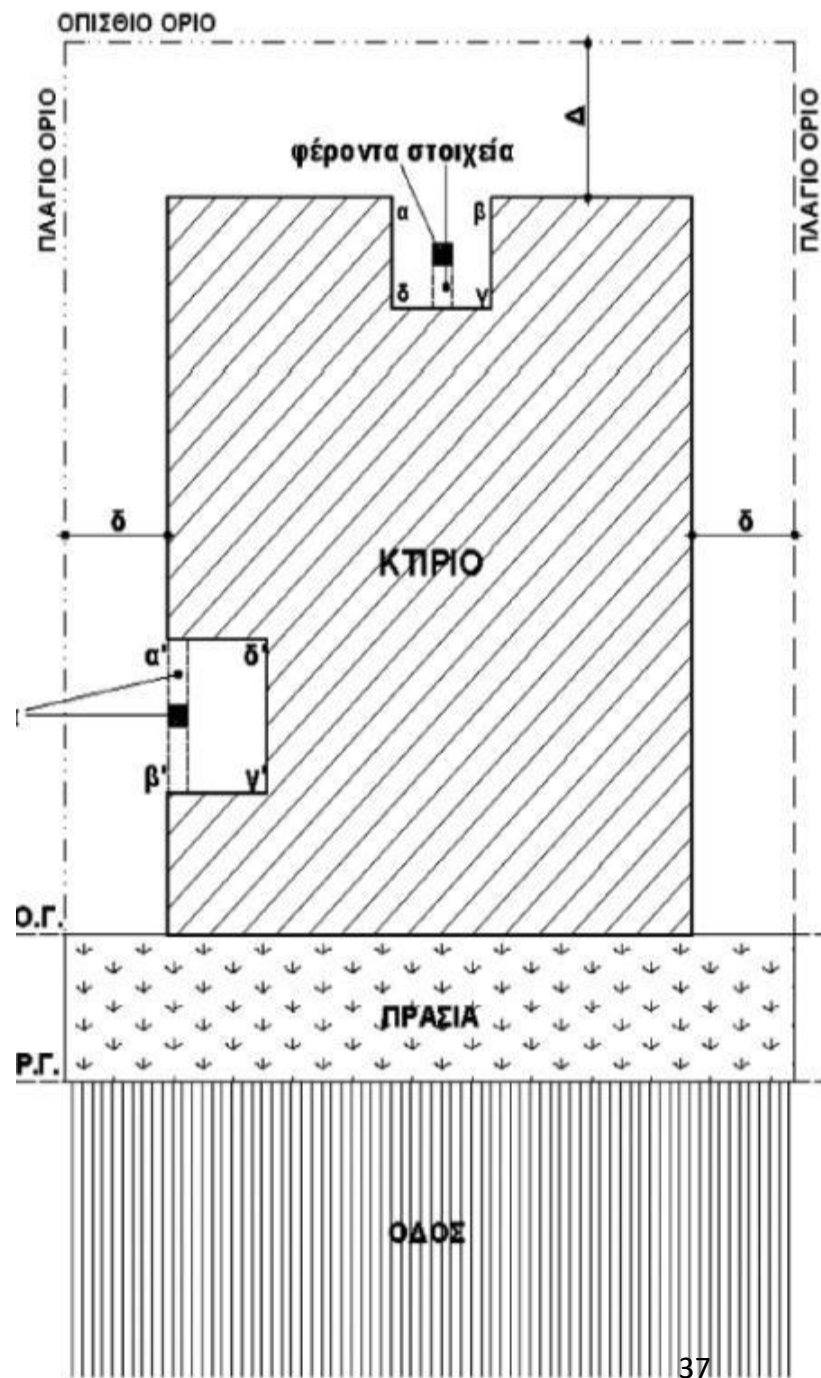
Άρθρο 12:

ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου $\leq 60\%$ της επιφάνειάς του.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70% προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια κτιρίου μέχρι 120 τ.μ.

Επισημαίνεται ότι 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 κι αν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία



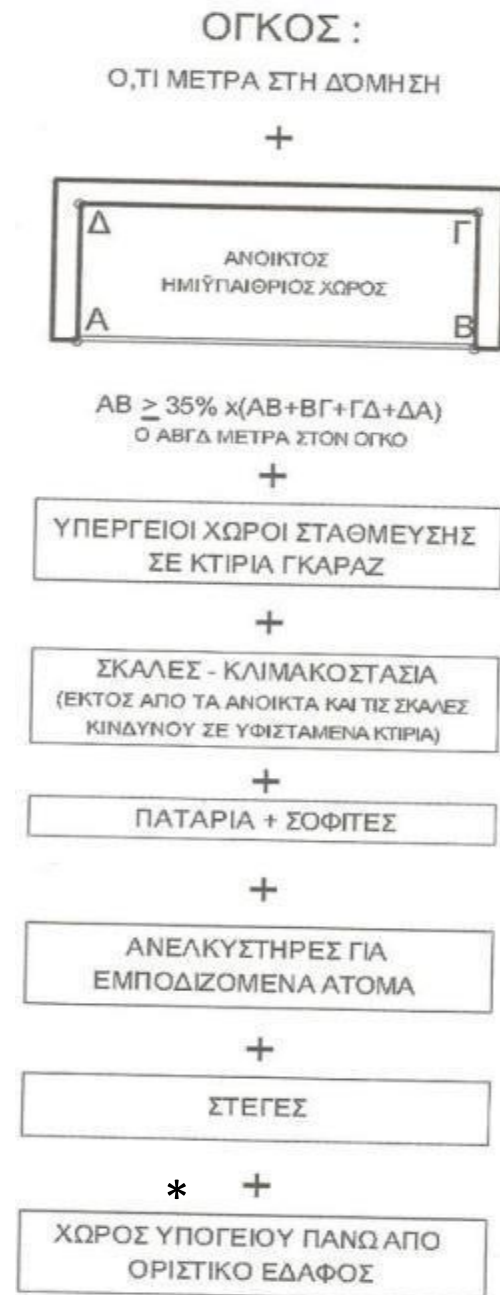
Άρθρο13: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ

Αυξάνεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης :

Σε κατοικίες γενικά και επιτρεπόμενο ύψος >8,50μ. :
από 4,5 *Σ.Δ. σε 5*Σ.Δ.

Για ειδικά κτίρια & κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος=8,50μ.:
από 4,5*Σ.Δ σε 5,5*Σ.Δ.

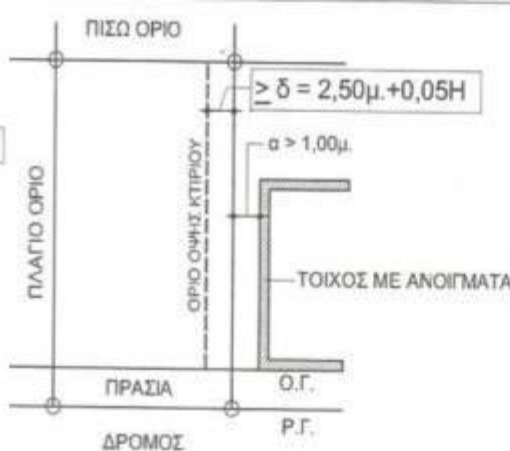
*οι στέγες προσμετρώνται
(μόνο όταν αυτές δεν είναι υποχρεωτικές)



Άρθρο 14: ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ



Σχήμα 1



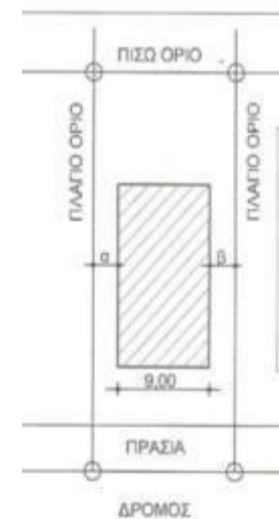
Σχήμα 2



Σχήμα 3



Σχήμα 4



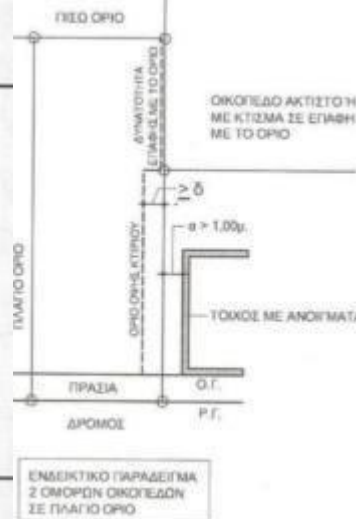
Σχήμα 5

Αν $2\mu \leq \alpha + \beta < 2\delta$,
τότε $\alpha = \beta$

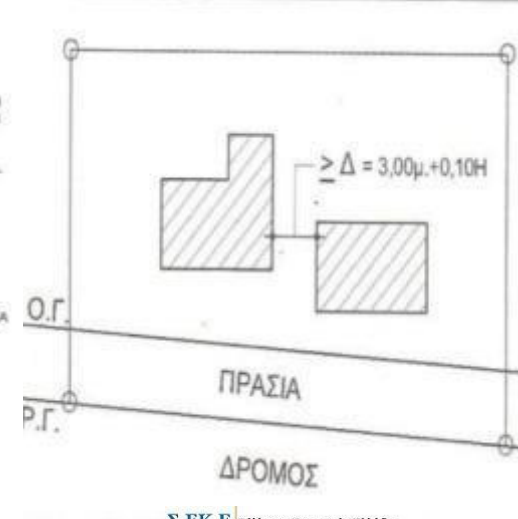
Αν $\alpha + \beta < 2\mu$.
Τότε είτε $\alpha = 0$
είτε $\beta = 0$



Σχήμα 6

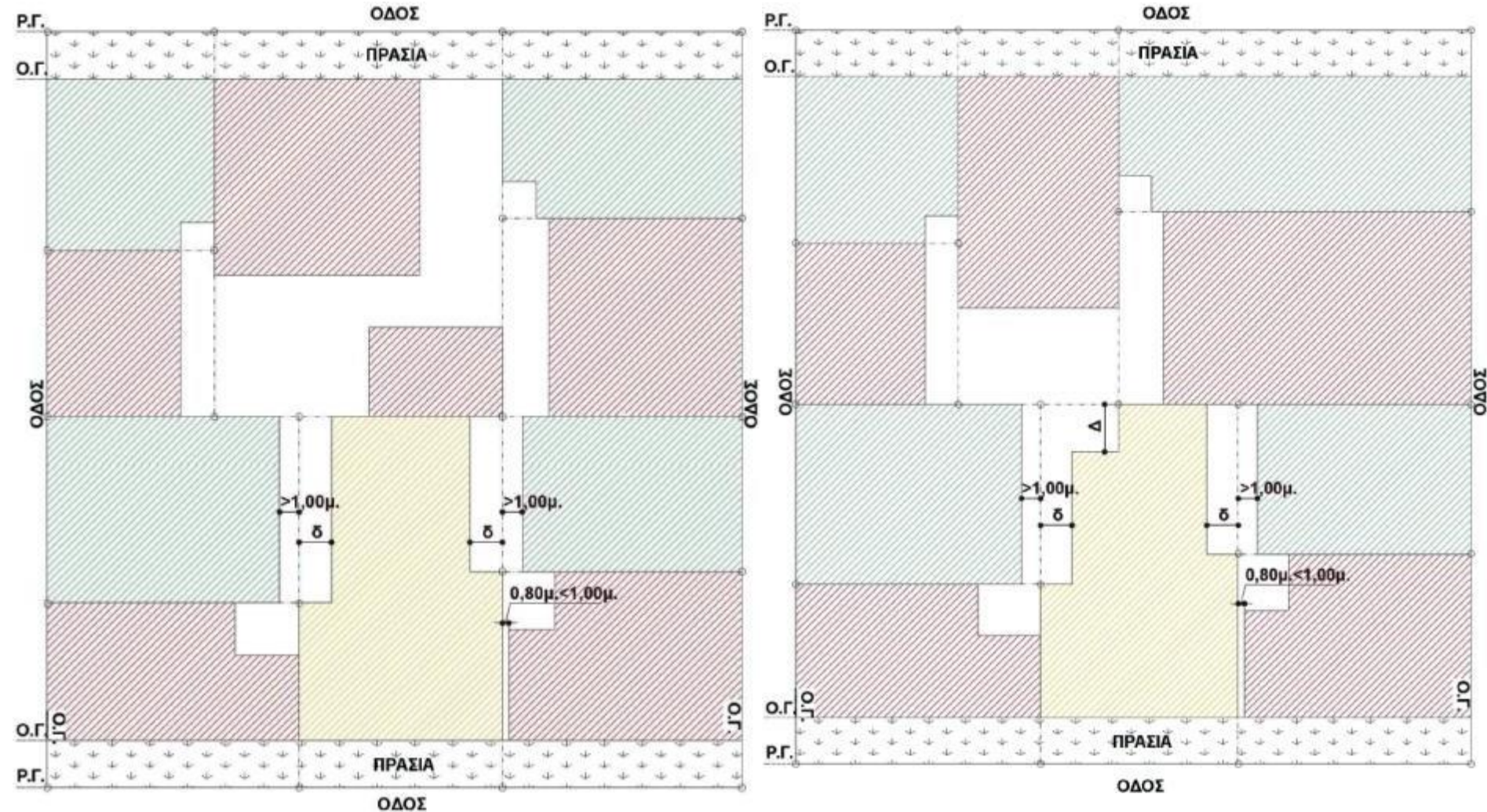


Σχήμα 7



Σχήμα 8

Άρθρο 14: ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ



-εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση που εφάπτεται με τα όρια του οικοπέδου, μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο. Ανοίγματα στις εσοχές αυτές δεν δημιουργούν δουλεία για τα όμορα οικόπεδα και προσμετρώνται στον υπολογισμό των ανοιγμάτων για την επάρκεια φυσικού φωτισμού και αερισμού, εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού

Άρθρο 15: Ύψος κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών – πλάτος δρόμου

Υπόμνημα Επιτρεπόμενων Υψών		
ΣΔ έως και	ΓΟΚ 85	ΝΟΚ
0,4	10,00	10,75
0,8	13,00	14,00
1,2	16,00	17,25
1,6	18,00	19,50
2,0	21,00	22,75
2,6	24,00	26,00
>2,6	27,00	10πλάσιο του Σ.Δ. με μέγιστο τα 32,00 μ.

Υπόμνημα Επιτρεπόμενων Υψών		
Για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με Σ.Δ. έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές		
ΣΔ	ΓΟΚ 85	Νέος ΓΟΚ
0,4	11,00	13,00
0,8	15,00	18,00
1,2	18,00	21,00

Στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπεται η εκσκαφή ή επιχωμάτωση του φυσικού εδάφους για την προσαρμογή του στο κτίριο με την προϋπόθεση ότι σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από το 1,50 μ. από τη φυσική στάθμη του.

Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα 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.

Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 106 του Ν.4759/2020 αναφέρεται ότι με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α' 153), επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00μ.), στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων,
- β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,
- γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,
- δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.

Άρθρο 16: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

- αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία,
- ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία,
- κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,
- κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους,
- αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάσει των προβλεπομένων προδιαγραφών

Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$, με μέγιστη διάσταση 0,80μ., η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός (1,00) μ. όπου αφήνεται απόσταση δ ή Δ και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3) μ. Στοιχεία με πλάτος που υπερβαίνει τα παραπάνω όρια επιτρέπονται, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Άρθρο 16: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

- Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή κλειστών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες. Η πρόσβαση σε αυτούς μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.
- Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ZNX), ηλιοθερμικά πάνελα αερισμού, φωτοβολταϊκά στοιχεία και συναφή, όπως επίτοιχοι λέβητες αερίου, εξωτερικές μονάδες κλιματισμού, στις περιπτώσεις νέων κατασκευών θα πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου. Τα παραπάνω δύναται να τοποθετηθούν εντός κλειστών εξωστών (έρκερ), εντός ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, εντός ανοικτών εξωστών, στα δώματα (με μέγιστο ύψος στηθαίου 1,50 μ.), σε μη προσβάσιμους χώρους (με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων) κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, στο χώρο της πιλοτής και άλλους, εφόσον εξασφαλίζεται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό ο αποκλεισμός της θέασης των παραπάνω συστημάτων στις όψεις του κτιρίου. Σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι πενήντα (50) εκατοστά και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωματίων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των τριών (3,00) μ. μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των παραγόμενων συμπυκνωμένων υδρατμών για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή και η λειτουργία τους δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα όρια θορύβου. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου επιτρέπεται η εγκατάσταση μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

Άρθρο 17: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ

- Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται. Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε οποιοδήποτε επίπεδο, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους, ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. **Κάθε επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών** συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης. Στις παραπάνω επιφάνειες συμπεριλαμβάνονται: φυτεμένα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα – ράμπες, φυτεμένοι ενιαίοι χώροι στάθμευσης, φυτεμένοι υπαίθριοι χώροι, φυτεμένες εσοχές στο σώμα του κτιρίου, φυτεμένα δώματα ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και φυτεμένοι ανοικτοί εξώστες σε οποιοδήποτε επίπεδο.

Οι επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα και προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους.

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 ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου

- Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.
- Το αίθριο συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου (εφόσον φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύεται).
- Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος και η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, που φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών.

Άρθρο 17: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ

- Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.
- Για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, η υποχρεωτική φύτευση ορίζεται στο $\frac{1}{4}$ της προαναφερόμενης.
- Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), πλατύσκαλα, αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises), συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του $\frac{1}{2}$ της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50 μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.
- Επίσης, στο εν λόγω άρθρο αναφέρονται πλήθος κατασκευών που επιτρέπονται εντός του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων/γηπέδων, για τις οποίες δεν γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στο παρόν.
- Ακόμη αναφέρεται ότι εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, πισίνες με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.

Επέκταση Υπογείου στον ακάλυπτο χώρο

1^η περίπτωση: $E \leq 600$ τ.μ.

επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.

2^η περίπτωση: $600 \text{ τ.μ.} < E \leq 1000 \text{ τ.μ.}$

επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτήν, 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 100% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτήν, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων

3^η περίπτωση: $E > 1000$ τ.μ

επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 70% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτήν, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 δύνανται να κατασκευαστούν εντός των ελαχίστων αποστάσεων Δ ή δ του υποχρεωτικού ακαλύπτου χώρου του ακινήτου. Επίσης, δύνανται να κατασκευαστούν κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων εφόσον, η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον σαράντα (40) εκατοστά κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

Άρθρο 18: ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ

Προδιαγραφές των φυτεμένων δωμάτων

Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με την διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου.

Για την υλοποίηση φυτεμένων δωμάτων, έχουμε:

- Τυπική μόνωση δώματος (πλάκα μπετόν – φράγμα υδρατμών - μπετόν ρύσεων - στεγάνωση)
- Σύστημα αντιρριζικής προστασίας
- Σύστημα αποστράγγισης
- Υπόστρωμα φύτευσης (χώμα)



Η βλάστηση που αναπτύσσεται πάνω σε αυτό , δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3 μ. και δεν προσμετράται στην υποχρεωτική φύτευση του οικοπέδου.

Πλέον με το Ν.4495/2017 απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

Στα νέα κτίρια η σχετική μελέτη υποβάλλεται μαζί με τις υπόλοιπες μελέτες του κτιρίου και συνδέεται με αυτές .

Άρθρο 19: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:

- α) i. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας τριάντα πέντε (35) τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος. Στην παραπάνω συνολική επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.
- ii. Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου και επιπλέον τη δημιουργία φυτεμένων υπαίθριων χώρων, δωματίων ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) και ανοικτών εξωστών που συνολικά καλύπτουν το 50% της συνολικής επιφάνειας του δώματος κτιρίου. Στην παραπάνω συνολική επιφάνεια του δώματος κτιρίου εξαιρείται η επιφάνεια των στηθαίων, της απόληξης κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα με το φρεάτιό του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και οι φυτεμένες επιφάνειες κάτω από πέργκολες.

Στις παραπάνω περιπτώσεις οι χώροι κύριας αποκλειστικής χρήσης δύνανται να συνδέονται λειτουργικά με ιδιοκτησίες του υποκείμενου ορόφου. Στις παραπάνω περιπτώσεις είναι δυνατή η προσαύξηση του ύψους του κτιρίου, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 15.

Άρθρο 19: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

- 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, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα διαχείρισης νωπού αέρα, ανεμιστήρες εξαερισμού και αντλίες θερμότητας.
- γ) **Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη)** και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων της μίας απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
- δ) **Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας** τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου.
- ε) **Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3,00 μ., μόνιμες γλάστρες φυτών** και γενικά εγκαταστάσεις για τη δημιουργία κήπων με τον εξοπλισμό τους, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τοποθετούνται υποχρεωτικά μέσα στον χώρο που ορίζεται από στηθαία ή κιγκλιδώματα ασφαλείας.
- στ) Κατασκευές για τη στήριξη των φυτών, **πέργκολες** που μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα αποκλειστικά σε οριζόντια θέση και φωτοβολταϊκά πανέλα πάνω από τη στέγη αποκλειστικά ακολουθώντας την κλίση της.

Άρθρο 19: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

- ζ) **Στέγες.** Απαγορεύονται κατασκευές που δημιουργούν κατακόρυφα ανοίγματα και διαφοροποιούν την ενιαία κλίση και στερεομετρία της στέγης. Επιτρέπεται, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, ο εγκιβωτισμός της στέγης σε ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο σημείο της και μέχρι 1,50 μ. πάνω από αυτό, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού για τον αποκλεισμό της θέασης των συστημάτων της παρ. 10 του άρθρου 16 στις όψεις του κτιρίου.
- η) η εγκατάσταση κατασκευών κεραιών για την παροχή ηλεκτρονικών επικοινωνιών σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4635/2019 (Α' 167).

Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση:

- Α) αλεξικέραυνου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης και ραδιοφώνου, κεραίας κινητής επικοινωνίας και κατασκευών κεραιών για την παροχή ηλεκτρονικών επικοινωνιών σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4635/2019 (Α' 167),
- Β) τεχνικών συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών ΗΕΡΟΣ,
- Γ) κατασκευές αντιθоруβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε υφιστάμενα ειδικά κτίρια για την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμού. Οι κατασκευές αυτές τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον μισού (0,50) μ. από κάθε όψη του κτιρίου και έχουν μέγιστο ύψος τρεισήμισι (3,50) μ. μαζί με τη βάση στήριξής τους.

Άρθρο 19Α: ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ

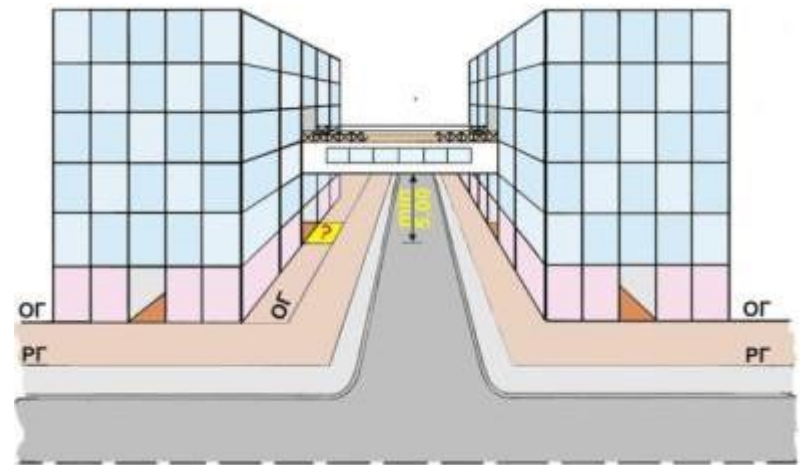
Η έγκριση της μορφής, της ογκοπλασίας και της ένταξης του ενεργειακού στεγάστρου στη μορφολογία του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του, καθώς και οι παρεκκλίσεις του δεύτερου εδαφίου του παρόντος χορηγούνται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Το ενεργειακό στέγαστρο δύναται να εγκαθίσταται κατά παρέκκλιση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής και του ιδεατού στερεού, να εξέχει του επιτρεπόμενου περιγράμματος του κτιρίου, και να έχει φέροντα ή διακοσμητικά στοιχεία στήριξης που εδράζονται πάνω στο κτίριο ή στον περιβάλλοντα αυτού χώρο, εντός του οικοπέδου ή γηπέδου. Τυχόν χώροι που δημιουργούνται εξ αυτού δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, στη δόμηση και στο ποσοστό των ημιυπαιθρίων.

Άρθρο 20: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

ΖΕΥΞΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

Υπέργεια ή υπόγεια ζεύξη

Ζεύξη Κτιρίων είναι η κατασκευή ή τμήμα κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο όπως δρόμο, πεζόδρομο σε ύψος άνω των 5μ., και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Ωστόσο, η ζεύξη κτιρίων **μπορεί να γίνεται και υπόγεια.**



Άρθρο 20Α : Θόλοι αθλητικών εγκαταστάσεων

Το άρθρο αυτό προστέθηκε με το άρθρο 25 του Ν.4726/2020 και αναφέρεται στους αεροϋποστηριζόμενους θόλους που προορίζονται για την κάλυψη αθλητικών εγκαταστάσεων μαζικού αθλητισμού σε δημόσιους ανοιχτούς κοινόχρηστους χώρους.

Για την εγκατάσταση των κατασκευών αεροϋποστηριζόμενων θόλων απαιτείται έκδοση άδειας μικρής κλίμακας.

Οι θόλοι αυτοί δύναται να εγκατασταθούν ακόμα και:

- α) Σε περιοχές που βρίσκονται σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης πολιτικής προστασίας, για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών.
- β) Σε χώρους άθλησης νομίμως υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων εντός οικοπέδων ή γηπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων και στα προαύλια σχολικών κτιρίων για την κάλυψη σχολικών υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων.

Άρθρο 21: ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Τοποθετούνται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους.

Προσωρινές κατασκευές με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

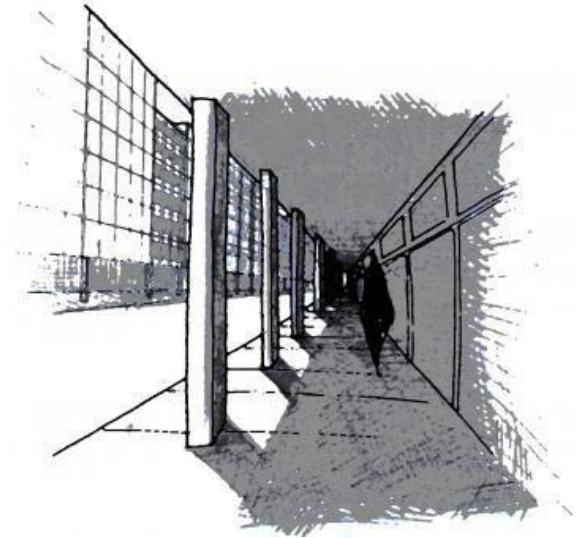
Η θεμελίωσή τους πρέπει να γίνεται :

- α. επί ξύλινων πασσάλων,
- β. επί μεμονωμένων προκατασκευασμένων πεδίων σκυροδέματος, επιφάνειας μικρότερης ή ίσης του ενός τετραγωνικού μέτρου,
- γ. επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους μικροτέρου ή ίσου του 0,60 μ. και επί οποιουδήποτε άλλου προκατασκευασμένου στοιχείου, για το οποίο αποδεικνύεται η ευχερής απομάκρυνση και για το οποίο δεν απαιτείται έγχυτο σκυρόδεμα επί τόπου του έργου.

Απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα.

Άρθρο 22: ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑ

- Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.
- Δεν προσμετράται η επιφάνειά της στην κάλυψη όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.
- Ποσοστό 30% της επιφάνειας της παρόδιας στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης



Άρθρο 23: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ

$$\begin{array}{c} \text{Δόμηση παλιού} \\ \text{(όπως υπολογιζόταν όταν κτίστηκε)} \\ + \\ \text{δόμηση προσθήκης} \\ \text{(όπως υπολογίζεται σήμερα)} \\ \leq \\ \text{συνολικής επιτρεπόμενης δόμησης σήμερα} \end{array}$$

Επέκταση προσθήκης καθ' ύψος επιτρέπεται σε όλο το περίγραμμα του κτιρίου, εφόσον είναι νομίμως υφιστάμενο, έστω κι αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.

Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος, επιτρέπεται να εκτείνεται σε όλο το περίγραμμα του κτιρίου, εφόσον είναι νομίμως υφιστάμενο, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή

- Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) όμορων οικοπέδων, είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.
- Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου, είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Άρθρο 24: ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ

- Χρήση ως Κατοικία
- Συνολική Δόμηση ≤ 400 τ.μ.
- Ύψος $\leq 8,5\mu.$ + στέγη $1,5\mu.$
- Επιτρεπόμενο Ύψος $\geq 11\mu.$
- Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από τον συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.
- Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο και όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια ορίζεται σε $\Delta=2,50$ μ.

Προσοχή: Η κάλυψη των χαμηλών κτιρίων δεν υπερβαίνει πλέον την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής.

Άρθρο 25: ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ

1. Κατάταξη κτιρίου σε κατηγορία A+



Αύξηση Σ.Δ. κατά 5%

2. Σε κτίρια με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16 % του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ),



Αύξηση Σ.Δ. κατά 10%

3. Σε κτίρια χρήσεων πλην κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του Κτιρίου Αναφοράς του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), σύμφωνα με την Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ),
+εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση



Αύξηση Σ.Δ. κατά 10%

Η περιβαλλοντική τους απόδοση τεκμηριώνεται με χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων πρωτοκόλλων περιβαλλοντικής αξιολόγησης, όπως LEED, BREAM και DGNB. Για την εφαρμογή της παρούσας, ως εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το LEED Gold, BREEAM Very Good ή DGNB Silver.

Άρθρο 26: ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ

Στους χώρους των νέων κτιρίων **εκτός των κτιρίων με χρήση κατοικίας**, για τα οποία η άδεια δόμησης εκδίδεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται :

- α) η οριζόντια και κατακόρυφη, αυτόνομη και ασφαλής προσπέλαση από άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων, σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Σχεδιάζοντας για Όλους»,
- β) η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού και οπωσδήποτε τουλάχιστον ένας ανά συγκρότημα χώρων υγιεινής, ο οποίος μπορεί να έχει μικτή χρήση (ανδρών/ γυναικών)

Στα υφιστάμενα πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται φορείς της παρ.1 του άρθρου 14 του ν.4270/2014 (Α143) ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. **Οι διαμορφώσεις επιβάλλεται να ολοκληρωθούν μέχρι 31-03-2024.**

Απαιτείται η σύνταξη Μελέτης Προσβασιμότητας.

Άρθρο 27: ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 28: ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Επίλυση ερμηνευτικών ζητημάτων, που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξης της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών, με απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ.

Καθορισμός, με προεδρικά διατάγματα, αρμοδιοτήτων, υποχρεώσεων και ευθυνών των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.

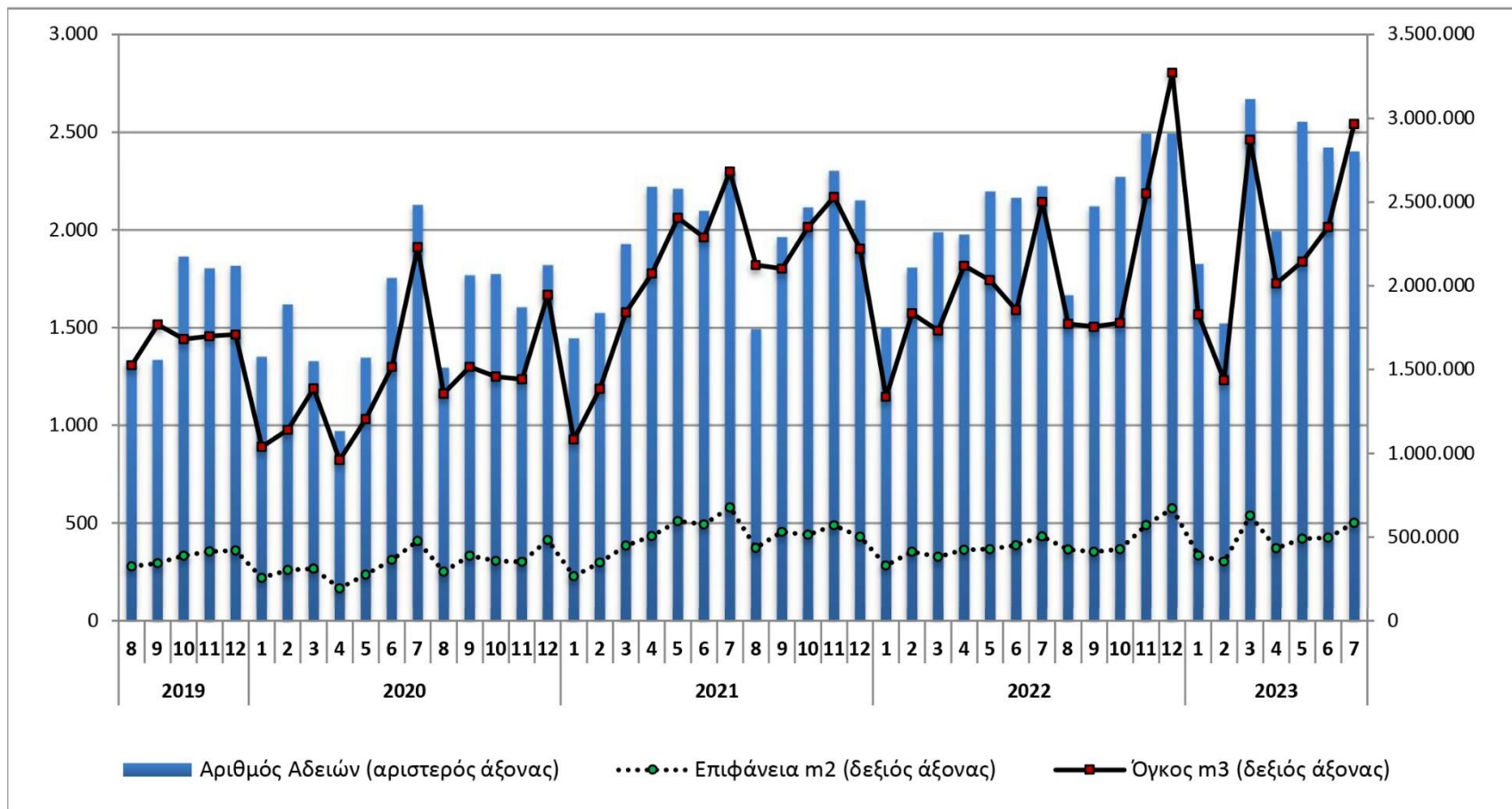
Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες μετά από γνώμη του (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ

- ✓ δημιουργία «ενεργειακού κτιρίου» με όσο το δυνατό μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.
- ✓ μείωση λειτουργικών δαπανών των κτιρίων.
- ✓ αύξηση χώρων πρασίνου εντός αμιγώς οικιστικού περιβάλλοντος.
- ✓ ψηλότερα κτίρια.
- ✓ αύξηση του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου και δημιουργία κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων.
- ✓ πρόθεση του νομοθέτη για μείωση των αυθαιρεσιών (σοφίτα, εσωτερικός εξώστης, δυνατότητα κύριας χρήσης σε υπόγειους χώρους κ.λπ.).

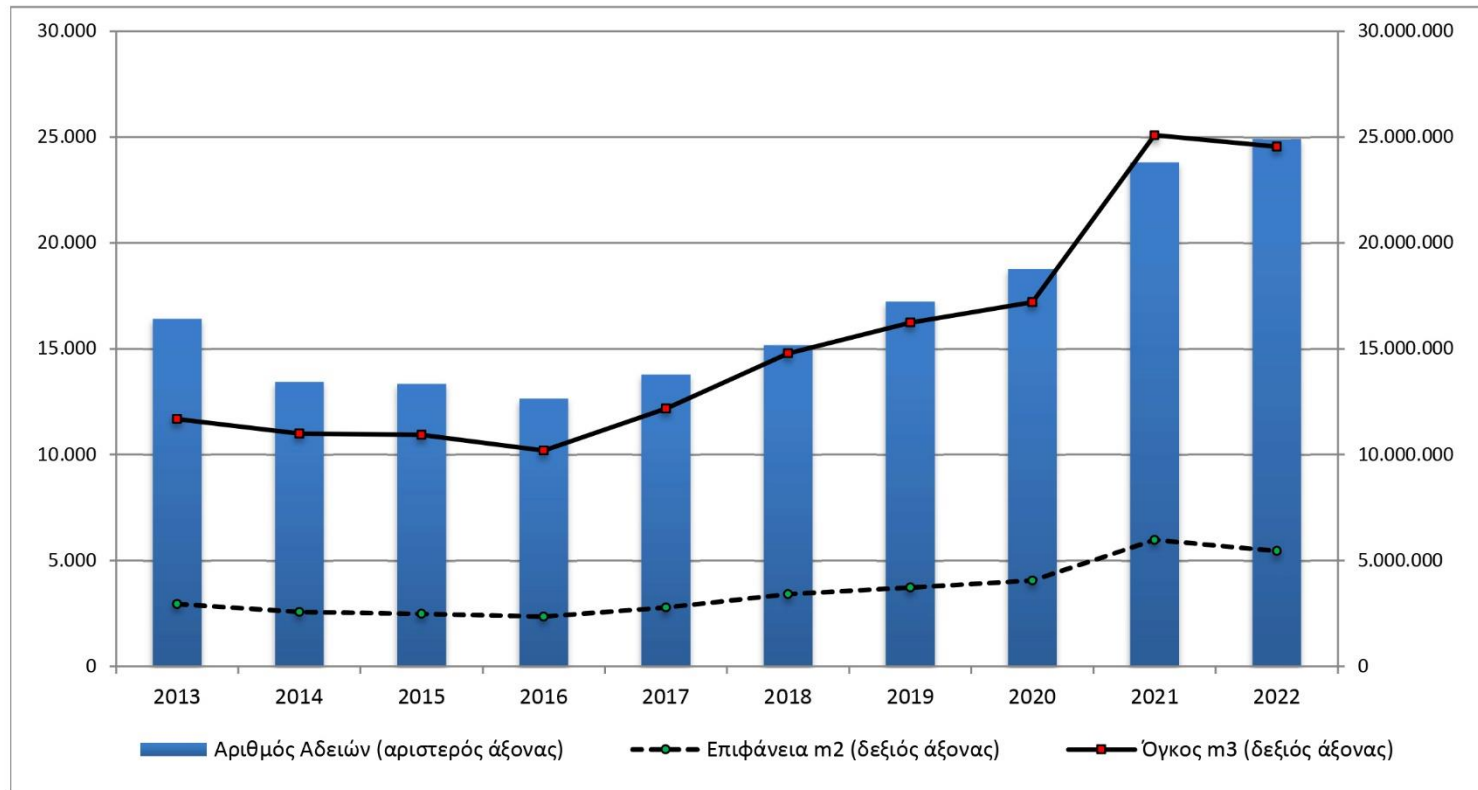
Ν.Ο.Κ και Οικοδομική Δραστηριότητα

Γράφημα 3. Μηνιαία Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (Αύγουστος 2019 – Ιούλιος 2023)



Ν.Ο.Κ και Οικοδομική Δραστηριότητα

Γράφημα 4. Ετήσια Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (2013 – 2022)



Άνθηση της Οικοδομικής Δραστηριότητας, επομένως οι νεόδμητες οικοδομές που ανεγείρονται σύμφωνα με τον ΝΟΚ έχουν συγκριτικά πλεονεκτήματα τα οποία παρουσιάζουν και θετικό αντίκτυπο στις τιμές διάθεσής τους και άρα στην αγορά και μισθωτική τους αξία.

N.O.K. και Επαγγελματικοί Χώροι

✓ Εκτιμάται ότι η Αξία των επαγγελματικών χώρων εντός του εμπορικού κέντρου των μεγάλων αστικών κέντρων δεν θα επηρεαστεί ιδιαίτερα από τη δόμηση με N.O.K., λόγω περιορισμένης δυνατότητας δόμησης.

✓ Σε περιοχές με περαιτέρω δυνατότητες αξιοποίησης λόγω:

- σύννομης κύριας χρήσης υπογείων
- σύννομης διαμόρφωσης ανοιχτών εξωστών (χωρίς να μετρούν στο Σ.Δ.)
- αύξησης ακάλυπτου χώρου οικοπέδου μέσω παραχώρησης τμήματος σε κοινή χρήση, με άμεσο θετικό αντίκτυπο στην καλύτερη προβολή τους

Εκτιμάται ότι οι επαγγελματικοί χώροι που θα δημιουργηθούν σε κτιριακές αναπτύξεις βάσει ΝΟΚ θα έχουν συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι αυτών που έχουν κατασκευαστεί προ ΝΟΚ. Η ποσοτικοποίηση του πλεονεκτήματος αυτού θα αποτυπωθεί στην αγοραία αξία όταν ενεργοποιηθεί η αγορά.

Ν.Ο.Κ. και Οικόπεδα

❑ Τα νέα δεδομένα σύμφωνα με τον ΝΟΚ :

- ✓ μείωση του Ποσοστού Κάλυψης
- ✓ αύξηση του Συντελεστή Δόμησης άμεσα και έμμεσα
- ✓ κίνητρα απόσυρσης κτιρίων
- ✓ κίνητρα για συνενώσεις οικοπέδων
- ✓ κίνητρα για κατασκευή κτιρίων σύμφωνα με τον Κ.ΕΝ.Α.Κ.
- ✓ κίνητρα για παραχώρηση γης σε κοινή χρήση.

❑ Σε συνδυασμό με τα χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς, η εξάντληση των ευνοϊκών παραμέτρων δόμησης δεν οδηγεί πάντα στη βέλτιστη αξιοποίηση του οικοπέδου και κατά συνέπεια στον προσδιορισμό της Αγοραίας αξίας λαμβάνοντας υπόψη τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση.

❑ Πριν τον προσδιορισμό της Αξίας οικοπέδου καλό θα ήταν να έχει προηγηθεί ο σχεδιασμός της κατασκευής τουλάχιστον στο στάδιο της προκαταρκτικής μελέτης.

**Σας ευχαριστούμε για την παρουσία σας και
την προσοχή σας.**