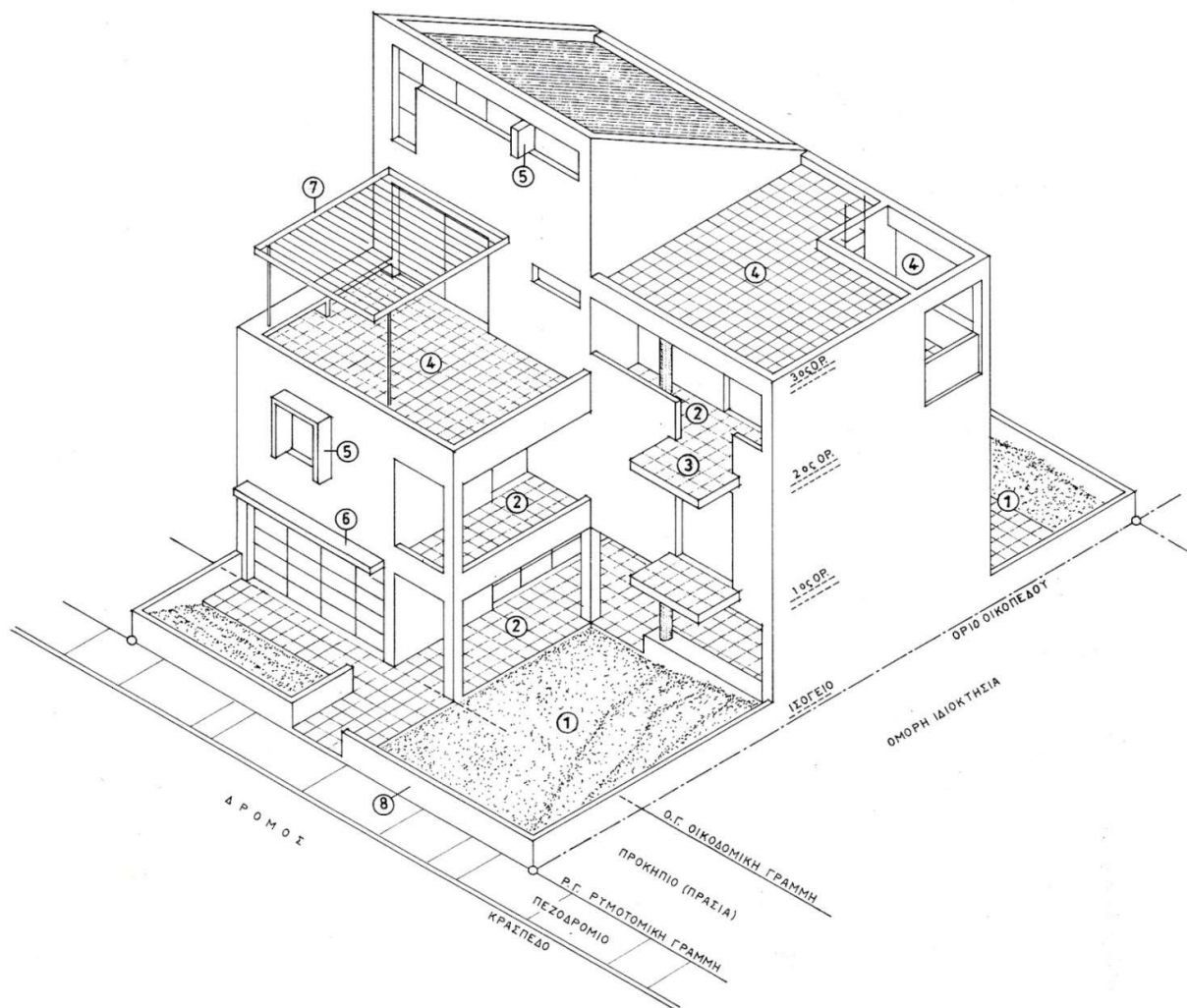


**Μάθημα ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ II****Βασικές Αρχές και Έννοιες της Αρχιτεκτονικής**

Υποχρεωτικό μάθημα Β01ΥΠ – 8 ώρες διδασκαλίας – 12 ECTS

Ακαδ. Έτος 2023-2024 – 2<sup>ο</sup> Εξάμηνο**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ**

1. ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
2. ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ
3. ΕΞΩΣΤΗΣ
4. ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

5. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΕΞΟΧΗ
6. ΠΡΟΣΤΕΓΑΣΜΑ
7. ΠΕΡΓΚΟΛΑ
8. ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑ

# ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ [ Ν.Ο.Κ. ]

Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α/9-4-2012)

όπως συμπληρώθηκε/τροποποιήθηκε με τους Ν. 4258/2014, 4315/2014, 4495/2017, 4759/2020, 4819/2021 κ.ά.

## Ε Π Ι Λ Ο Γ Η Α Ρ Θ Ρ Ω Ν

### ΑΡΘΡΟ 2. ΟΡΙΣΜΟΙ

1. **Αίθριο** είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου, που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ. Ως αίθριο, ορίζεται και το ηλιακό αίθριο, όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από διαφανή στοιχεία (κινητά ή μη) έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης, ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο σε τμήματά του αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.
2. **Αιολικά ενεργειακά συστήματα** είναι οι εγκαταστάσεις, που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.
3. **Ακάλυπτος χώρος** είναι ο χώρος του οικοπέδου, που δεν δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους.
  - α. **Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος** του οικοπέδου είναι ο χώρος, που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.
  - β. **Προαιρετικός ακάλυπτος χώρος** του οικοπέδου είναι αυτός, που αφήνεται αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακάλυπτου.
4. **Ανοίγματα χώρου κτιρίου** είναι το κενό, που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το υπαίθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.
5. **Ανοικτός Εξώστης** (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος, που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Επιτρέπεται επί του ανοικτού εξώστη, η κατασκευή υδάτινων στοιχείων, με την προϋπόθεση της διασφάλισης ελεύθερου ύψους 2,20 μ. πάνω από την τελική στάθμη του ύδατος και κάτω από την χαμηλότερη στάθμη του φέροντος οργανισμού του υδάτινου στοιχείου.
6. **Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι** είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι, που διαθέτουν μία τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.
7. **Απόσυρση κτιρίου** είναι η κατεδάφιση κτιρίου κύριας χρήσης, ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου, που προβλέπεται στους σχετικούς κανονισμούς και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.
- 7α. **Απομείωση καθ' ύψος** είναι η κατεδάφιση ορισμένων από τους ανώτερους ορόφους ή και του συνόλου κτιρίου κύριας χρήσης, προς όφελος του πολιτιστικού περιβάλλοντος, ή της μείωσης φαινομένου θερμικής νησίδας, ή της βελτίωσης της οπτικής συνοχής της περιοχής στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτήριο από την άποψη του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς.
8. **Αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία**, είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεων του.
9. **Αστικός σχεδιασμός** είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων / ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοιχεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

- 10. Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου** είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου, που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.
- 11. Βιοκλιματικό κτίριο** είναι το κτίριο, του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.
- 12. Γήπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίως εξ' αδιαρέτου, σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου.
- 13. Δεξαμενή αποχέτευσης** είναι ο στεγανός χώρος, όπου συγκεντρώνονται τα λύματα του κτιρίου.
- 14. Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ)** είναι αυτό, που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.
- 15. Διπλά κελύφη** είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης, που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.
- 16. Δομικό έργο** είναι κάθε είδους κατασκευή, ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής της, που είναι σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί.
- 17. Δρόμοι ή Οδοί** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών.
- 18. Δρόμοι Ύπιας Κυκλοφορίας** νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.
- 18α. Δώμα κτιρίου** είναι η οροφή του τελευταίου ορόφου του. Στο δώμα επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19. Όταν σε ένα κτίριο περιλαμβάνονται περισσότεροι του ενός τελευταίοι όροφοι, λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε τα δώματα του κτιρίου δύνανται να είναι περισσότερα του ενός. Σε αυτήν την περίπτωση, επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 σε περισσότερα του ενός δώματα.
- 18β. Δώμα ορόφου** είναι το τμήμα του δαπέδου ενός ορόφου (πάνω από τον ισόγειο όροφο), που έχει προκύψει από την υποχώρηση του ορόφου σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Το δώμα ορόφου μπορεί να είναι στεγασμένο (από κλειστό χώρο ή μη) δημιουργώντας εσοχή στο κτίριο.
- 19. Εγκατάσταση** είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.
- 20. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό, που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους.
- 21. Ειδικά κτίρια** είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία.
- 22. Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου ενδιαφέροντος** είναι όσα χαρακτηρίζονται με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού, στον οποίο υπάγεται η χρήση του κτιρίου.
- 23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση** είναι οι κατασκευές διαμόρφωσης του εδάφους για δόμηση σε οικόπεδο ή γήπεδο. Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλον σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή.
- 24. Ελαφρά κατασκευή** είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ιδίου βάρους σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές, όπως αυτές από οπλισμένο σκυρόδεμα ή λιθοδομή φέρουσας τοιχοποιίας.
- 25. Ελεύθερο ύψος σε τυχόν σημείο του δαπέδου ορόφου ή χώρου κτιρίου** είναι το μήκος της κατακόρυφης γραμμής, μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελειωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης

οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

**26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού** είναι τα ηλιακά συστήματα, που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.

**26α. Ενεργειακό στέγαστρο** είναι η πάνω από το δώμα ειδικού κτιρίου μεγάλης κλίμακας κατασκευή, η οποία το επικαλύπτει εν όλω ή εν μέρει και περιλαμβάνει εγκαταστάσεις παθητικών ή και ενεργητικών συστημάτων που συμβάλλουν στην ενεργειακή του απόδοση.

**27. Επιτρεπόμενος όγκος του κτιρίου**, είναι ο επιτρεπόμενος όγκος σε κυβικά μέτρα κάθε κτιρίου μέσα στο ιδεατό στερεό και υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους.

**28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)** είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από τον 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. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. 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 τον 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. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύναται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

**29. Ζεύξη κτιρίων** είναι κατασκευή ή 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.

**30. Ιδεατό στερεό** είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων του.

**31. Καθαρό εμβαδόν δαπέδου** είναι το εμβαδόν του χώρου χωρίς τα περιμετρικά δομικά στοιχεία που τον ορίζουν.

**32. Καθαρός όγκος του χώρου** είναι ο όγκος, που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.

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

**34. Κάλυψη του οικοπέδου** είναι η επιφάνεια, που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων των χώρων που ορίζονται στο άρθρο 12.

**35. Κατασκευή** είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.

**36. Κατασκευές πλήρωσης** είναι οι κατασκευές, που υλοποιούν οικοδομικά το κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων.

**37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι)** είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,80 μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης. Τυχόν κλειστοί χώροι, που προκύπτουν κατ' επέκταση σοφίτας και πληρούν τις προϋποθέσεις των κλειστών εσωτερικών εξωστών, δύναται να θεωρούνται κλειστοί εσωτερικοί εξώστες.

**38. Κλειστός εξώστης («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.

**39. Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.

**40. Κοινωφελείς χώροι** είναι οι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα.

**41. Κορυφογραμμή** είναι η νοητή γραμμή, που σχηματίζουν οι διαδοχικές κορυφές και οι αυχένες μιας οροσειράς, όπως αυτή προβάλλεται στον ορίζοντα, στο τμήμα του ορίου της λεκάνης απορροής με τα μέγιστα υψόμετρα.

**42. Κτίριο** είναι η κατασκευή, που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

**43. Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης** είναι το κτίριο, που τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάσταση σύμφωνα με τον KENAK, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας, που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.

**44. Κύρια όψη** είναι κάθε όψη του κτιρίου, που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

**45. Λυόμενη κατασκευή** είναι η κατασκευή, που αποτελείται από συναρμολογούμενα και αποσυναρμολογούμενα δομικά στοιχεία πιστοποιημένα από αρμόδιο φορέα, που τοποθετούνται σε σταθερή βάση.

**46. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. Η μόνωση και η επίστρωση-επικάλυψη της τελικής άνω επιφάνειας του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, δύνανται να βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου.

**47. Μικτό εμβαδόν** είναι το εμβαδόν του χώρου, συμπεριλαμβανομένων των περιμετρικών δομικών στοιχείων, που τον ορίζουν. Σε περίπτωση όμορων χώρων λαμβάνεται το ήμισυ του δομικού στοιχείου στον υπολογισμό.

**48. Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.

**49. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.)** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.

**50. Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ' αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.

**51. Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα ή γήπεδα** είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα, που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου.

**52. Όρια οικόπεδου ή γηπέδου** είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα ή γήπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους ή μόνο από όμορα οικόπεδα ή γήπεδα. Τα όρια του οικόπεδου με τους κοινόχρηστους χώρους, συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου στις εντός σχεδίου περιοχές.

**53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου** είναι οι γραμμές, που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους ή την εκτός σχεδίου περιοχή.

**54. Οριστική στάθμη εδάφους οικόπεδου ή γηπέδου** είναι η στάθμη του εδάφους, όπως αυτή διαμορφώνεται τελικά με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση, ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.

**55. Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, τα οποία διαχωρίζονται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, ο τελευταίος όροφος του κτιρίου, δύνανται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη, εφόσον ο πλέον ενιαίος χώρος πληροί τις ελάχιστες αποστάσεις ύψους, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.

**56. Όψεις του κτιρίου** είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικόπεδου ή και προς όμορα οικόπεδα και ορίζονται, σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου, θεωρούνται επίσης, οι στέγες και τα δώματα με τα κιγκλιδώματα ή/και τα στηθαία ασφαλείας, καθώς και με τις κατασκευές του άρθρου 19 και τα κλειστά τμήματα των πυλωτών. Στις όψεις του κτιρίου συμμετέχουν οι επιφάνειες

των εξωτερικών θερμομονώσεων, οι επενδύσεις και τα επιχρίσματα του κτιρίου.

**57. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης** είναι οι κατασκευές ή οι εγκαταστάσεις, που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου. Οι βασικές κατηγορίες είναι:

**α.** Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα.

**β.** Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο).

**γ.** Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).

**58. Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου** είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.

**59. Πεζόδρομοι** είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ΑΜΕΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4313/2014 (Α' 261), εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.

**60. Πέργκολα** είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, προσωρινών σκιάστρων από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής για λόγους ανεμοπροστασίας και μέχρι ύψους 2,00 μ., αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

**61. Περίγραμμα κτιρίου** αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του, που προσμετρώνται στην κάλυψη.

**62. Περιφραξη ή Περιφραγμα** είναι η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

**63. Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτό, που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή, το μέσο του απέχει τη μέγιστη απόσταση από τη ρυμοτομική γραμμή και δεν είναι πλάγιο όριο.

**64. Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου** είναι αυτά, που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής ή έχουν κοινό άκρο με το τμήμα πλάγιου ορίου που βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής και δεν είναι πίσω όριο. Πλάγια όρια γωνιακού, διγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.

**65. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο** είναι το μήκος της καθέτου στον άξονα της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών.

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

**67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας, που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

**68. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου** είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου, ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.

**69. Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου** είναι ο λόγος του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του.

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

**71. Προσβασιμότητα** είναι το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος, που επιτρέπει σε όλα τα άτομα χωρίς διακρίσεις φύλου, ηλικίας και λοιπών χαρακτηριστικών, όπως σωματική διάπλαση, δύναμη, αντίληψη, εθνικότητα να έχουν πρόσβαση σε αυτό, δηλαδή να μπορούν αυτόνομα, με ασφάλεια και με άνεση να προσεγγίσουν και να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές αλλά και τις υπηρεσίες (συμβατικές και ηλεκτρονικές) και τα αγαθά που διατίθενται στο συγκεκριμένο περιβάλλον.

**72. Προσεγασμα** είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου (πρόβολος) και πέρα από την επιφάνειά του. Τα κινητά προσεγασματα (τέντες) δύναται να έχουν κατακόρυφα

στηρίγματα.

**73. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου** είναι το όριο του προς τον κοινόχρηστο χώρο.

**74. Προσωρινή κατασκευή** είναι η κατασκευή που αποτελείται εξ ολοκλήρου από ξηρή δόμηση και εγκαθίσταται σε ελαφρά βάση ή με σημειακή θεμελίωση επί του εδάφους, τοποθετείται και απομακρύνεται σε λυόμενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.

**75. Πρόχειρη κατασκευή** είναι η κατασκευή, που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπωςτσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

**76. Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο, που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.

**77. Ρυμοτομούμενο τμήμα** είναι το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου), που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.

**78. Στάθμη Φυσικού Εδάφους** είναι η υπάρχουσα στερεομετρική επιφάνεια του φυσικού εδάφους.

**79. Στέγαστρο** είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του. Το στέγαστρο είτε τοποθετείται σε επαφή με μία όψη χωρίς να αποτελεί συνέχεια του φέροντος οργανισμού υπό την προϋπόθεση, ότι είναι κατασκευασμένο από διαφορετικό υλικό είτε απέχει ελάχιστη απόσταση δ/4 από οποιαδήποτε όψη του κτιρίου, χωρίς να ισχύουν οι ανωτέρω περιορισμοί. Επιτρέπονται, κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, κάθετα στοιχεία πλήρωσης, αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

**80. Στέγη** είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών. 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.

**81. Σοφίτα** 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.

**82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.)** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.

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

**84. Τυφλή όψη** είναι η πλευρά του κτιρίου, που κατασκευάζεται στα όρια της ιδιοκτησίας με τα όρια του όμορου οικοπέδου.

**85. Υδάτινες επιφάνειες** είναι οι δομημένες επιφάνειες, στις οποίες εξασφαλίζεται συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε μηχανικά υποβοηθούμενη ροή.

**86. Υδροκρίτης** είναι το όριο, το οποίο ορίζει την έκταση που καταλαμβάνει η λεκάνη απορροής ανάντη μιας δεδομένης διατομής Α υδατορεύματος.

**86α. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου** είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του, καθώς και πάνω από την οροφή της πυλωτής.

**87. Υπόγειο** είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.

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

**89.** (Καταργείται)

**90. Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο** είναι η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με

το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου στη θέση 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.

**91. Ύψος στέγης** είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το χαμηλότερο από τα σημεία εδράσεώς της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται η μόνωση και η επίστρωση επικάλυψή της, και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

**92. Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του** είναι το τμήμα, που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων, που επενεργούν σε αυτό.

**93. Φυτεμένες επιφάνειες** είναι οι διαστρωμένες δομημένες επιφάνειες, που έχουν φυσικό ή εμπλουτισμένο χώμα και βλάστηση ή υδάτινες επιφάνειες σε συνδυασμό μεταξύ τους.

**94. Χρήση του κτιρίου** είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή, που αναγράφεται στην ταυτότητα κτιρίου.

**95. Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων** είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.

**96. Χώροι βοηθητικής χρήσης** είναι χώροι, που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.

**97. Ψηλά κτίρια** είναι τα κτίρια, που έχουν ύψος μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο στο άρθρο 15, βάσει ειδικών όρων δόμησης που έχουν ορισθεί με ειδικά διατάγματα.

### ΑΡΘΡΟ 3. ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ

Οι συντελεστές και τα μεγέθη που χρησιμοποιούνται στις διατάξεις του παρόντος ορίζονται ως ακολούθως:

**A:** ο 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 και παίρνει τις ακόλουθες τιμές για κάθε λόγο B: A=0.5 για  $1 < B \leq 2$ , A=0.8 για  $2 < B \leq 3$ , A=0.9 για  $3 < B \leq 5$ , A=1 για  $B > 5$ .

**B:** ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και υπολογίζεται στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

**Δ:** είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: 3,00 μ.+0,10H,

**δ:** είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: 2,50μ. + 0,05H,

**H:** είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.

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

### ΑΡΘΡΟ 4. ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Άδεια Δόμησης, κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 4030/2011 (Α' 249 ), απαιτείται για την εκτέλεση



οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

α. Κατεδάφιση κατασκευών. Στην περίπτωση που κατεδαφίζεται ολόκληρο κτίριο και όχι τμήμα αυτού, δεν απαιτείται να υποβληθεί διάγραμμα δόμησης.

β. Εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.

γ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.

δ. Κατασκευή πισίνας.

ε. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους.

στ. Περιτοιχίσσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο 3ζ.

ζ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

η. Οποιαδήποτε νέα κατασκευή ή και προσθήκη που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2, 3 και 4.

Δεν απαιτείται άδεια δόμησης νέας κατασκευής ή και προσθήκης ή και εγκατάστασης εφόσον από ειδικότερες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά. Δεν απαιτείται άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση κατά το παρόν για τις περιπτώσεις εργασιών εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, ιδίως μεμονωμένης επισκευής μικρού τμήματος υδρορροής, επισκευή επικόλλησης διακοσμητικών στοιχείων κ.α..

2. Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.

β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.

γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/31.5.1985 (Α' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικοπέδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.

ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ - EN 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας.

θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

ι. Τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου.

ια. Τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων.

ιβ. Εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισρών - εκρών.

ιγ. Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών αερίου καυσίμου σε πρατήρια καυσίμων.

ιδ. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων ή/και σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας τους αυτών.

ιε. Επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων.

ιστ. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους ακάλυπτους χώρους ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο ή στην πρασιά ή στο δώμα ή στους ανοιχτούς εξώστες ή σε βεράντες ισόγειων και ορόφων.

ιζ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοίχιο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο από ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ένα (1,00) μέτρο για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

ιη. Τοποθέτηση κεραιών.

ιθ. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

κ. Η κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και φυτεμένων επιφανειών.

κα. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις.

κβ. Συντήρηση, επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων.

κγ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό, γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και η περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (όπως συρματόπλεγμα) σε οικοπέδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

κδ. Η κατασκευή λιθόκτιστης αποθήκης στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270), με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή μία φορά για κάθε γήπεδο και μετά από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

κε. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών όταν αυτά δεν επηρεάζουν τη στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού ανεξάρτητων ιδιοκτησιών.

κζ. Αντικατάσταση στέγης, στις ίδιες διαστάσεις, χωρίς μεταβολή στον όγκο και χωρίς αύξηση στο τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης.

Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας εκδίδεται από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και κάθε σχετικό θέμα.

*Σημ.: η παρ. 2 καταργείται μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του ν.4495/ 2017.*

**3.** Απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης η οποία γνωστοποιείται και στο οικείο αστυνομικό τμήμα, για την εκτέλεση των ακόλουθων εργασιών:

α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.

β. Εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων και επενδύσεων τοίχων ή οροφών.

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

ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα.

στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών ή δωμαίων χωρίς χρήση ικριωμάτων.

ζ. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μέτρων από το φυσικό έδαφος.

η. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λέβητων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16, εγκατάσταση συστοιχίας επίτοιχων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας

(ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17.

θ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19.

ι. Στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωση στεγών ή τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης/αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφισταμένων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων. Για τις ανωτέρω εργασίες της παρούσας περίπτωσης όπου απαιτείται η χρήση ικριωμάτων απαιτείται:

α) κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου και

β) έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 3.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου δεν απαιτείται άδεια δόμησης, αλλά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

4. Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου,

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαίρετων διατάξεις.

*Σημ.: η παρ.4 καταργείται μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του ν.4495/2017.*

5. Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο,

β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης,

γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και

δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών όπως αυτές καθορίζονται.

6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαίρετων εργασιών της παραγράφου 3 εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μόνο με την υποβολή τεχνικής έκθεσης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περιγράμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

7. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

8. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

## **ΑΡΘΡΟ 6. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

1. Η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει Μνημεία, Αρχιτεκτονικά σύνολα, Τόπους και Τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 1 του ν. 2039/1992 (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, Γρανάδα, 3 Οκτωβρίου 1985) και στο άρθρο 1 του ν. 1126/ 1981 (Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, Παρίσι 1972).

Η ακίνητη φυσική κληρονομιά περιλαμβάνει φυσικά μνημεία, γεωλογικούς και φυσιογραφικούς σχηματισμούς και φυσικά τοπία ως αναλύονται στο άρθρο 2 του ν. 1126/1981.

**2.** Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών.

β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

γ) Προκειμένου για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων και αρχαιολογικών χώρων, ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων του.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός, σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.

**3.** α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών επίσης και το τυχόν όνομα ή επωνυμία με την οποία η χρήση αυτή συνδέθηκε με το διατηρητέο χαρακτήρα της, ιστορικό, λαογραφικό ή άλλο.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και στον οικείο Δήμο, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται:

- να ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης,
- να αναρτήσει την αιτιολογική έκθεση στο δημοτικό κατάστημα και το διαδίκτυο,
- να δημοσιεύσει σχετική ενημερωτική πρόσκληση για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού,
- να τοιχοκολλήσει την ενημερωτική πρόσκληση στα προτεινόμενα προς χαρακτηρισμό ακίνητα.

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία ενός (1) μηνός από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο Δήμος δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο δύο (2) μηνών από την αποστολή της έκθεσης στο Δήμο.

Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ιδιοκτήτη. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα (1) μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

**4.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κατασκευών ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.

**5.** α) Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνέχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

**6.** α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και κατεδαφίζονται για οποιοδήποτε λόγο ή ακόμη και αν βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους.

Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται

από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου.

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 15.4.1988 (Δ' 317).

γ) Οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/ 1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 3α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον οικείο Δήμο και την Υπηρεσία Δόμησης αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων. Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

**7.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

**8.** Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ή κατά την κρίση της Υπηρεσίας Δόμησης, του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή άλλης αρμόδιας υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, παραπέμπεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική και για μεταγενέστερες του έτους 1955 κατασκευές που βρίσκονται σε (παραδοσιακό) προστατευόμενο οικισμό, (παραδοσιακό) προστατευόμενο τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αν το Συμβούλιο κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει την κατασκευή ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού της ως διατηρητέας, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της Άδειας Δόμησης αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το θέμα παραπέμπεται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας – Θράκης ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής.

Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην Υπηρεσία Δόμησης ότι η κατασκευή δεν κρίνεται διατηρητέα ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από τη διαβίβαση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

**9.** Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.

**10.** Σε διατηρητέα κτίσματα μπορεί να δίνεται παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**11.** Σε περίπτωση επεμβάσεων σε υφιστάμενα κηρυγμένα διατηρητέα κτήρια ή κτήρια που είναι αξιόλογου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος και έχουν ανεγερθεί προ της έναρξης ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται, με σκοπό τη διατήρηση του χαρακτήρα, της μορφολογίας και της τυχόν ιστορικής σημασίας τους, η μη εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει του ΚΕΝΑΚ, μετά από απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη που συνοδεύεται από αιτιολογική και τεχνική έκθεση για τις απαιτούμενες επεμβάσεις που προκύπτουν από την ενεργειακή μελέτη.

**12.** Στις πίσω ή στις πλάγιες πλευρές διατηρητέου κτιρίου οι οποίες είναι επίπεδες, ανεπιτήδευτες, επικαλυμμένες με κονίαμα και μόνο χωρίς κανένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό στοιχείο και που εφάπτονται με όμορες ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η δημιουργία μη προσβάσιμων επιφανειών που προκύπτουν από εσοχή στο σώμα του κτιρίου διαστάσεων τουλάχιστον 0,50 μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Η δημιουργία των εσοχών αυτών, καθώς και των ανοιγμάτων κατασκευάζεται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων σε κάθε άλλη διάταξη και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Προϋπόθεση είναι η μη αλλοίωση των στοιχείων που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Στην περίπτωση αδόμητου όμορου οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και στην περίπτωση ανέγερσης προσθήκης σε όμορη ιδιοκτησία, η δημιουργία ανοιγμάτων στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο με τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν δημιουργεί καμία δέσμευση ως προς την τοποθέτηση του νέου κτιρίου ή της προσθήκης στις ιδιοκτησίες αυτές.

#### **ΑΡΘΡΟ 10. ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΣΕ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

**1.** Σε περίπτωση οικοπέδων, αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες:

α) των δήμων της Περιφέρειας Αττικής, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων,

β) των Δήμων Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων,

γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων,

δ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, παρέχονται τα ακόλουθα κατά περίπτωση πολεοδομικά κίνητρα, κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις και με την προϋπόθεση ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα:

α. με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 10%, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 10%,

β. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 15%, απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 15%,

γ. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 20%, απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 20%,

δ. με τις προϋποθέσεις: ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 25%, και, απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του συντελεστή δόμησης, απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού ενός τουλάχιστον τετάρτου του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά ΑΧ 25%.

Σε κάθε περίπτωση δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Όταν το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες ισχύουν στην περιοχή, δίνεται κίνητρο προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά ένα (1) μέτρο, σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος και επιπλέον κατά ένα (1) μέτρο εφόσον ισχύει μία από τις προϋποθέσεις των περ. α', β', γ', δ' της παρ. 8 του άρθρου 15. Εξαιρούνται της ανωτέρω εφαρμογής οι περιοχές που βάσει προεδρικών διαταγμάτων ή υπουργικών αποφάσεων έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής προστασίας (ως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί και παραδοσιακά τμήματα πόλης)

ή το ύψος τους, που έχει καθοριστεί με γνώμονα την αντιμετώπιση της σεισμικής επικινδυνότητας, λόγω ασφάλειας εναέριας κυκλοφορίας, πλησίον αεροδρομίων, ή αφορούν σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων και μνημείων.

Η επιφάνεια, που αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση, συνεχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον ενάμισι (1,5) μ. Σε περίπτωση που η ως άνω παραχωρούμενη επιφάνεια υπερβαίνει το ελάχιστο επιτρεπόμενο, η μια πλευρά της ταυτίζεται κατ' ελάχιστο με το 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου με τρόπο ώστε το βάθος της να είναι μικρότερο του πλάτους. Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τη διατύπωση της γνώμης του λαμβάνει υπόψη του ιδίως τα κριτήρια του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση.

ε. Για τις περ. α', β', γ' και δ' με  $B > 2$ , η διαμόρφωση τυφλών όψεων επιτρέπεται μόνον κατόπιν γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο πιστοποιεί την αδυναμία ανέγερσης της οικοδομής χωρίς τυφλές όψεις, εξαντλούμενων των όρων και περιορισμών δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση οικοπέδου με  $B > 5$  οι διατάξεις των περ. α', β', γ' και δ' εφαρμόζονται μόνο μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

στ. Όταν τα οικοπέδα των περ. α', β', γ' και δ' δημιουργούνται από συνένωση οικοπέδων, εκ των οποίων το ένα τουλάχιστον είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, παρέχονται τα παραπάνω κίνητρα με εφαρμογή των αντίστοιχων τύπων όπου A-1 για κάθε λόγο B.

ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τεσσάρων χιλιάδων τουλάχιστον (4.000) τ.μ., με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου, παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35%, με προσθήκη καθ ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ 35% και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του B/2 και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα. Στην περίπτωση αυτή απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

η. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικόπεδα ελάχιστου εμβαδού 3.000 τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,6 και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων, που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικόπεδο.

**2.** Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση, το απομειούμενο οικόπεδο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή της παρ. 1 και της παρούσας.

**3.** Στους παραχωρημένους σε δημόσια χρήση χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η διαμόρφωση από τον οικείο δήμο χώρου πρασίνου και η τοποθέτηση κατασκευών στοιχείων αστικού εξοπλισμού και η συντήρησή τους βαρύνει το Δήμο. Δεν επιτρέπεται εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

**4.** Για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 1, επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**5.** Επιτρέπεται η ενοποίηση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, προς κοινή χρήση των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου ή μέρους του, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας.

**6.** Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται απόφαση πλειοψηφίας της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία του 67% των ψήφων του κάθε οικοπέδου, και με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

**7.** Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται:

α) Η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται



σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.

β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.

γ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακάλυπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση σ.δ. με προσαύξηση 50% από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του δήμου.

δ) Για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**8.** Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ρυθμίζονται όλα τα θέματα, που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και της κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου.

**9.** Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, η οποία διατυπώνεται κατόπιν εισήγησης του οικείου Δήμου, μπορούν να καθορίζονται περιοχές στις γεωγραφικές περιφέρειες των Δήμων, όπως καθορίζονταν πριν την έναρξη ισχύος του ν. 2539/1997 (Α' 244), οι οποίοι δεν περιλαμβάνονται στην παράγραφο 1 του παρόντος και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 έως 4 του παρόντος.

#### **ΑΡΘΡΟ 10Α. ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΜΕ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΚΑΘ' ΎΨΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

**1.** Σε περίπτωση υφιστάμενων κτιρίων που δεν είναι κηρυγμένα ως διατηρητέα και βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες των δήμων, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι χιλιάδων (20.000) κατοίκων, της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, και οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) κατοίκων, γ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των πενήντα χιλιάδων (50.000) κατοίκων, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού και δ) σε περιοχές που προσδιορίζονται από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό ή από Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια ως «περιοχές ελέγχου» ή «ανεπτυγμένες περιοχές», 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.

**2.** Για την εφαρμογή της παρ. 1 λαμβάνονται υπόψη ιδίως τα κριτήρια του σημαντικού οφέλους του πολιτιστικού

περιβάλλοντος, όπως η αποκατάσταση της θέας προς σημαντικά μνημεία, της μείωσης του φαινομένου θερμικής νησίδας ή της οπτικής συνοχής της περιοχής, στην οποία βρίσκεται το αποσυρόμενο μερικώς κτίριο από την άποψη, ιδίως, του περιγράμματος στον ορίζοντα (sky line) ή και της μορφολογικής συνοχής του πολεοδομικού συνόλου σε επίπεδο δρόμου ή γειτονιάς.

## **ΑΡΘΡΟ 11 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

2. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

3. Σε συνιδιοκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα οικόπεδο πολλαπλασιάζεται η επιφάνειά του επί τον συντελεστή δόμησης που ισχύει.

5. Στο συντελεστή δόμησης προσμετρώνται:

α. Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου.

β. 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.

γ. Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παρ.6.

δ. 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.

6. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

α. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

β. Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

γ. 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.

δ. Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο δέκα (10) τουλάχιστον τ.μ., καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.

Στην έννοια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβάνονται και τα κλιμακοστάσια ειδικών κτιρίων, όπως γραφεία, τουριστικά καταλύματα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

ε. Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. 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.

Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.7.2011.

στ. Η επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή.

ζ. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας, με τις ελάχιστες διαστάσεις τους.

η. Η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων για μηχανολογικές εγκαταστάσεις ή και για τη συλλογή και εξυπηρέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η επιφάνεια αιθρίων και όλων των διαμπερών μη προσβάσιμων ανοιγμάτων που προκύπτουν από την αρχιτεκτονική λύση (εντός των οποίων μπορούν να περιλαμβάνονται υδάτινα στοιχεία ή/και φυτεμένες επιφάνειες) ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, όπως καμινάδες εξαερισμού, για τον δροσισμό του κτιρίου. Επιπλέον, η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων ανεξαρτήτως διαστάσεων, τουλάχιστον 1,50 τ.μ., που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για φωτισμό ή δροσισμό του κτιρίου. Οι παραπάνω χώροι δεν συμβάλλουν στις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου. Σε αυτούς επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου των χώρων αυτών στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου. Στα κατακόρυφα φρεάτια, εφόσον εγγράφεται σε αυτά τουλάχιστον κύκλος διαμέτρου δ, επιτρέπονται εντός αυτών κατασκευές ή και στοιχεία του άρθρου 16 με μέγιστες διαστάσεις αυτές που ορίζονται στο άρθρο 16. Σε αυτήν την περίπτωση επιβάλλεται καθαρός κύκλος διαμέτρου τουλάχιστον 2/3 του δ.

θ. Οι υπόγειοι όροφοι και οι επεκτάσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 17 για :

- i. την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης ανεξάρτητα κτιρίων,
- ii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου,
- iii. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού,
- iv. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις ΑΠΕ, v. τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ),
- vi. υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις αυτών
- vii. πισίνα – μηχανοστάσιο πισίνας , viii. λεβητοστάσια, μηχανοστάσια, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.

ι. 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. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολο του ή μερικώς, εφόσον αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου της κατοικίας, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες). Στην περίπτωση αυτή δεν ισχύουν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

Μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας ή περισσότεροι υπόγειοι όροφοι προοριζόμενοι για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύναται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17.

Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκονται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης κατοικίας, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

ια. Στα ειδικά κτίρια και κτίρια μικτής χρήσης, εφόσον κατασκευάζονται στο ισόγειο άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνουν οι άλλες χρήσεις, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών

λειτουργίας του, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού αερισμού. Το υπόλοιπο 50% δύναται είτε να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης ο οποίος προσμετράται στον σ.δ. (στον υπολογισμό αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), είτε να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, σάουνα ή χώρους σπα, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες), εφόσον λειτουργικά είναι προσάρτημα των χώρων κύριας χρήσης. Οι παραπάνω βοηθητικές χρήσεις δύναται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων, σύμφωνα με το άρθρο 17 και η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου).

Για την εξυπηρέτηση των υπόλοιπων χρήσεων της ανωδομής μπορεί να κατασκευάζεται επιπλέον ένας υπόγειος όροφος προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις, όπως οι αναφερόμενες στο προηγούμενο εδάφιο. Η μέγιστη επιφάνεια των παραπάνω βοηθητικών χρήσεων, εξαιρουμένων των διαδρόμων, κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, ισούται με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο (κάλυψη κτιρίου) και δύναται να τοποθετούνται και σε επεκτάσεις υπογείων σύμφωνα με το άρθρο 17. Ο όροφος αυτός δύναται να κατανέμεται σε περισσότερους του ενός υπογείου ορόφους αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει την κάλυψη του κτιρίου, με εξαίρεση την περ. ιβ'. Το λεβητοστάσιο και η αποθήκη του επιτρέπεται να βρίσκεται κατ' επέκταση του υπογείου χώρου κύριας χρήσης, αρκεί να αποτελεί ανεξάρτητο πυροδιαμέρισμα και να έχει έξοδο προς ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ανεξάρτητη του υπολοίπου χώρου του υπογείου.

ιβ.1. Για ειδικά κτίρια, ο πρώτος υπόγειος όροφος κύριας χρήσης κτιρίου θεάτρου, μουσείου, νοσοκομείου ή θεραπευτηρίου, εκπαιδευτηρίου, ξενοδοχείου, ερευνητικού κέντρου, πολυκινηματογράφων, ανεξάρτητα εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού αερισμού, επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, καθώς και αυτής εκτός του περιγράμματος της ανωδομής σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 6 του άρθρου 17, εφόσον στο εκτός του περιγράμματος τμήμα εξυπηρετούνται χώροι στάθμευσης, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων για τη λειτουργία του κτιρίου ή και απαραίτητων για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, χώροι για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, χώροι για Α.Π.Ε., χώροι για μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ), χώροι για υδατοδεξαμενή ή δεξαμενή συλλογής λυμάτων, χώροι για πισίνα μηχανοστάσιο πισίνας, χώροι για σάουνα σπα, αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, όπως ορίζονται από τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τις εγκαταστάσεις αυτές.

2. Ειδικά για κτίρια προσωρινής διαμονής (τουριστικά καταλύματα), υπόγειους χώρους συνολικής επιφάνειας έως την πραγματοποιούμενη κάλυψη του κτιρίου για χρήσεις εγκαταστάσεων άθλησης όπως τα κολυμβητήρια, γυμναστήρια, σάουνες και οι αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, καθώς και διαδρόμους επικοινωνίας, κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες που βρίσκονται σε υπόγεια τμήματα, ανεξαρτήτως θέσης ή στάθμης υπογείου, ακόμη και αν εξυπηρετούν συνεπίπεδους χώρους κύριας χρήσης, ανεξαρτήτως του εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του φυσικού φωτισμού αερισμού.

3. Ειδικά για κτίρια βιομηχανίας βιοτεχνίας και κέντρων δεδομένων:

-i. οι βάσεις έδρασης του μηχανολογικού εξοπλισμού, δεξαμενές και μεταλλικές εν γένει κατασκευές για τη στήριξη ταινιοδρόμων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μεταλλικές κατασκευές, όπως στέγαστρα, μη περικλειστά υπόστεγα, φορείς στήριξης ή προστασίας μηχανολογικού εξοπλισμού, υπόγεια τούνελ καλωδίων,

-ii. τα SILO εφόσον πρόκειται για μηχανολογικό εξοπλισμό και όχι για κατασκευές από σκυρόδεμα,

-iii. υποσταθμοί ρεύματος, Υψηλής Τάσης (ΥΤ) ή Μεσαίας Τάσης (ΜΤ) ανοικτού ή κλειστού τύπου, καθώς και τα απαραίτητα για τη λειτουργία τους κτίρια, ΚΑΦΑΟ,

-iv. στέγαστρα προφύλαξης μηχανολογικού εξοπλισμού,

-v. φυλάκια στην είσοδο της εγκατάστασης,

-vi. οι εφεδρικές ηλεκτρογεννήτριες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας σε περίπτωση διακοπής της τροφοδοσίας του δικτύου του Ανεξάρτητου Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας και του Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας, σε κέντρα δεδομένων έως ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης. Υπέρβαση του ανωτέρω ποσοστού είναι επιτρεπτή κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων,

-vii. ένας υπόγειος όροφος σε κέντρα δεδομένων, επιφάνειας ίσης με εκείνη του ισόγειου, ποσοστό του οποίου μέχρι πενήντα τοις εκατό (50%) μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξαρτήτως εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού. Το υπόλοιπο πενήντα τοις εκατό (50%) δύναται είτε (α) να αποτελεί χώρο κύριας χρήσης, ο οποίος προσμετράται στον

συντελεστή δόμησης, στον υπολογισμό του οποίου δεν συμπεριλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι για την εξυπηρέτηση του υπογείου του κτιρίου, όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, χώροι ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, είτε (β) να διατίθεται αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, όπως αποθήκες, διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες χώροι ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εφόσον λειτουργικά εξυπηρετεί κέντρα δεδομένων. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να καθορίζονται σε περιοχές υψηλού κινδύνου πλημμύρας ειδικές προϋποθέσεις και προδιαγραφές των υπογείων ορόφων σε κέντρα δεδομένων και της κατασκευής αυτών.

ιγ. Ενιαίος χώρος στάθμευσης στεγασμένος μέγιστου ύψους 2,60 μ., ανοιχτός από όλες τις πλευρές, σε θέση εκτός της επιφάνειας του προκηπίου και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, με μήκος μικρότερο ή ίσο με το 1/2 του μήκους των πλευρών στις οποίες εφάπτεται και εφόσον εξασφαλίζεται η υποχρεωτική φύτευση. Όταν ο ενιαίος χώρος στάθμευσης φυτεύεται πάνω από την πλάκα του, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετράται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στο μέγιστο ύψος του παραπάνω χώρου δεν συμπεριλαμβάνεται το ελάχιστο πάχος εδάφους, όταν φυτεύεται.

ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% 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. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.

ιε. 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. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. 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.

ιστ. Οι κατασκευές που ορίζονται στα άρθρα 16, 17 και 19 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, πλην του ηλιακού χώρου.

ιζ. Ο ελεύθερος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτή) και που μπορεί και να εκτείνεται και σε διαφορετικά επίπεδα, εφόσον έχει:

- i) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο,
- ii) στάθμη δαπέδου έως 0,50 μ. πάνω ή κάτω ( $\pm$  0,50 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους σε κάθε σημείο του,
- iii) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και εφόσον,
- iv) υπάρχει λειτουργική σύνδεση όλων των επιπέδων όπου εκτείνεται.

Στην παρούσα περίπτωση δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων, εισόδων και αποθήκης εξυπηρέτησης περιβάλλοντα χώρου επιφάνειας έως 40 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ιη. Η επιφάνεια της παρόδιας στοάς όπως ορίζεται στο άρθρο 22.

ιθ. Η επιφάνεια της θερμομόνωσης ή και του θερμομονωτικού στοιχείου πλήρωσης, όπως θερμομονωτικά λιθωσώματα και λοιπά θερμομονωτικά στοιχεία (όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, κουφώματα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων [KENAK] ή και θερμομονωτικά πανέλα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΚΕΝΑΚ), στο σύνολό της, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, μαρμαρόπλακες και λοιπές επενδύσεις, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύναται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εκτός της οικοδομικής γραμμής. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

κ. Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, οι επενδύσεις του κτιρίου, όπως διακοσμητική λιθοδομή, μεταλλικές και ξύλινες επενδύσεις, καθώς και μαρμαρόπλακες, πάχους έως είκοσι (20) εκατοστά πέραν της θερμομόνωσης, τα επιχρίσματα, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι δεκαπέντε (15) εκατοστών, έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου, ακόμη και στην

περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τριών (3) τουλάχιστον μέτρων από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.

κα. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις στις όμορες ιδιοκτησίες και όπου αυτό επιβάλλεται από τη στατική μελέτη του κτιρίου. Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού, δύναται να εμπεριέχεται στο πάχος της εξωτερικής θερμομόνωσης.

κβ.ι. 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.

Ανάμεσα στο εσωτερικό και το εξωτερικό τμήμα της παραπάνω κατασκευής δύναται να τοποθετηθεί θερμομόνωση, η οποία δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης.

Η διάταξη εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές, συμπεριλαμβανομένων και των υπόσκαφων κτιρίων. Σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφισταμένου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

κγ. Η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος εμβαδού μέχρι 25 τ.μ.

κδ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις, όταν είναι κατασκευές που διαθέτουν μόνο μία (1) όψη όπως αυτή ορίζεται με μία ενιαία επιφάνεια, σε γενική κάτοψη δεν φέρουν οποιοδήποτε ίχνος κατασκευής επί του εδάφους (εξαιρουμένων των ανοιγμάτων για αερισμό και φωτισμό), η στέγη τους είναι προσβάσιμη και καλύπτεται με το υλικό του φυσικού εδάφους της περιοχής, αποτελεί συνέχεια του φυσικού εδάφους και δεν διαφοροποιείται ως προς το προϋπάρχον φυσικό έδαφος.

Για την εκπλήρωση των προβλεπόμενων από τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις αερισμό και φωτισμό επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων διόδων εντός ή εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, μέγιστης διάστασης δύο (2,00) μέτρων και μήκους ως το περίγραμμα του κτιρίου, η επιφάνεια των οποίων δεν προσμετράται στη δόμηση. Επιτρέπεται η στέγαση των κατακόρυφων διόδων με σκίαστρα από ύφασμα, καλαμωτή, καθώς και από διαφανή στοιχεία και κινητά στοιχεία.

Επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων ορόφων κάτω από το υπόσκαφο σύμφωνα με το παρόν άρθρο.

Επιτρέπεται η δημιουργία υπόσκαφου κτιρίου σε διαφορετικό επίπεδο και σε διαφορετικό προσανατολισμό εντός τμήματος του περιγράμματος άλλου υπόσκαφου κτιρίου, εφόσον αιτιολογείται από τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε αυτήν την περίπτωση επιτρέπεται η κατακόρυφη σύνδεση μεταξύ των υπόσκαφων.

Δεν απαιτείται οποιαδήποτε ελάχιστη απόσταση μεταξύ υπόσκαφου κτιρίου και μη υπόσκαφου κτιρίου, όταν η υψομετρική τους διαφορά είναι τουλάχιστον τρία (3) μέτρα.

Δύναται η σύνδεση υπόσκαφου κτιρίου με μη υπόσκαφο κτίριο είτε μέσω κατακόρυφης διόδου είτε μέσω σύνδεσης του υπογείου τμήματος του μη υπόσκαφου κτιρίου με το υπόσκαφο κτίριο.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος του υπόσκαφου κτιρίου.

Δεν επιτρέπεται η αλλοίωση του φυσικού εδάφους πέραν των απαραίτητων εργασιών και διαμορφώσεων για την κατασκευή του υπόσκαφου κτιρίου.

Τα υπόσκαφα κτίρια κατασκευάζονται μετά από έγκριση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Για την εξασφάλιση αερισμού και φωτισμού, η μοναδική όψη υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος αυτών μπορεί να μην ακολουθεί τους μορφολογικούς κανόνες της περιοχής, μετά από έγκριση της σχετικής μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων επιτρέπεται η εκσκαφή χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 4 του άρθρου 15.

Οι διατάξεις οι οποίες ρυθμίζουν την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων εφαρμόζονται και στα νησιά, στα οποία η δόμηση, στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές ρυθμίζεται από ειδικές διατάξεις, μη εφαρμοζόμενης της προϋπόθεσης που τάσσει η περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011 (Α' 60), αποκλειστικά και μόνο για την κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων.

κε. Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, προσβάσιμος από τον δρόμο για την

αποκομιδή, ύψους έως δύο (2,00) μ. και επιφανείας έως δύο (2,00) τ.μ. για κτίρια μιας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά ένα (1,00) τ.μ. ανά 5 κατοικίες και μέχρι πέντε (5,00) τ.μ. μέγιστο και με την προϋπόθεση ότι ο χώρος δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για τη χρήση αυτή.

κστ. Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια ή κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.

κζ. Η επιφάνεια έως 1,60 X 1,90 για πρόβλεψη ή κατασκευή ανελκυστήρα σε κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής ανελκυστήρα, με την προϋπόθεση ότι ο ανελκυστήρας θα ικανοποιεί τουλάχιστον τις προδιαγραφές, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα (ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70).

κη. Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.

κθ. Το καθαρό εμβαδόν αιθρίων 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. Σε κτίρια όλων των χρήσεων επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην παρ. 2α του άρθρου 13, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αιθρίου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου οποιουδήποτε υπογείου στο οποίο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης. Στην παραπάνω περίπτωση, ο ακάλυπτος χώρος του αιθρίου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.

λ. Οι κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάκια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20 μ..

λα. Οι κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση αρχαίων μνημείων, για την προστασία και ανάδειξη αυτών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Οι παραπάνω κατασκευές δύναται να βρίσκονται εντός των πλαγίων αποστάσεων Δ ή δ και εντός του προκηπίου.

λβ. Οι επιφάνειες μη προσβάσιμων χώρων, με εξαίρεση την πρόσβαση για συντήρηση εγκαταστάσεων, με μέγιστο ύψος τα δύο (2,00) μ. κάτω από ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή φυτεμένων επιφανειών και στοιχείων νερού, με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις που προκύπτουν από την υποβάθμιση των δαπέδων δωματίων κτιρίου ή δωματίων ορόφων.

λγ. Ειδικά ως προς τα ψηλά κτίρια, δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης και οι ακόλουθοι χώροι, εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης:

λγα. Όροφοι ή τμήματα ορόφων που περιλαμβάνουν αποκλειστικά ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις απαραίτητες για τη λειτουργία του κτιρίου και την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του, για τη διαχείριση και εξοικονόμηση νερού, ΑΠΕ, μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), για χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων ή πισίνας, όπως ορίζεται από τους ειδικούς κανονισμούς που τις διέπουν.

λγβ. Χώροι που απαιτούνται από τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς για την ενεργητική και παθητική πυροπροστασία, ιδίως κλιμακοστάσια διαφυγής και ανελκυστήρες .

λγγ. Όροφοι που απαιτούνται για τη στατική επάρκεια του κτιρίου ή/και για λόγους αντισεισμικής προστασίας, εφόσον σε αυτούς δεν εγκαθίσταται καμία κύρια χρήση.

λγδ. Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις οικείες διατάξεις για την εξυπηρέτηση των αναγκών του κτιρίου και οι απαραίτητες για τη λειτουργία των χώρων αυτών εγκαταστάσεις (υπέργεια γκαράζ), εφόσον υλοποιούνται εντός της επιτρεπόμενης κάλυψης και μέχρι ύψος που δεν υπερβαίνει το 10% του συνολικού ύψους τους. Για την κατασκευή ψηλών κτιρίων μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να ορίζεται ότι στα ψηλά κτίρια δεν εφαρμόζεται το παρόν για το ιδεατό στερεό. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4858/2021 (Α' 220), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

## **ΑΡΘΡΟ 12. ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ**

1. α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφανείας του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου.

β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

γ) Σε οικοπέδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ.

2. Σε συνιδιοκτητα οικοπέδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

3. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην παράγραφο 5β του άρθρου 11 και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

4. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο:

α. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.

β. Ανοιχτών και κλειστών εξωστών.

γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις ι', ια', ιβ', ιγ', ιθ', κ', κα', κβ', κγ', κε', κστ', κη' και λα' της παρ. 6 του άρθρου 11.

δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

ε. Αίθριων, ηλιακών αίθριων, οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων και κατακόρυφων φρεατίων του κτιρίου, ανεξαιρέτως διαστάσεων, στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους και μόνο για το τμήμα εκείνο που δεν καλύπτεται με ανωδομή.

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

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

η. Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

θ. Υπόγειοι και ημιυπόγειοι χώροι στάθμευσης κάτωθι ασκεπών αθλητικών εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών σε αυτές διαμορφώσεων, αν η στάθμη των υπερκείμενων αθλητικών εγκαταστάσεων δεν ξεπερνά το ενάμισο μέτρο (1,50) από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους του περιβάλλοντος χώρου της εν λόγω περιοχής, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

θα) η κλίση του εδάφους δεν ξεπερνά το έξι τοις εκατό (6%),

θβ) διαθέτουν τουλάχιστον πενήντα (50) θέσεις στάθμευσης,

θγ) το εσωτερικό ύψος των χώρων στάθμευσης δεν ξεπερνά τα δύο μέτρα και τριάντα εκατοστά (2,30 μ.), από τα φέροντα στοιχεία.

## **ΑΡΘΡΟ 14. ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό.

α) Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή.

β) Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του 1 μ. από



το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο.

**γ)** Όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλαγίων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά. Τυχόν ε-σοχές του κτιρίου στην περίπτωση αυτή μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο με την προϋπόθεση να μην δημιουργούνται ανοίγματα σε όψεις του που έχουν μικρότερη από-σταση των υποχρεωτικών δ ή Δ από το όριο του οικοπέδου.

**δ)** Όταν το όμορο οικοπέδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ.

**ε)** Όταν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόμενες λόγω πρώην συστημάτων δόμησης η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου.

**στ)** Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.

**ζ)** Σε γωνιακά οικοπέδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δΧδ στην απέναντι της γωνίας θέση του οικοπέδου ή σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεται με τους ακάλυπτους των όμορων ιδιοκτησιών, με την επιφύλαξη της προηγούμενης παραγράφου.

**η)** Εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ εφόσον μόνο ένα εκ των ομόρων βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού.

**θ)** Σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι Δ.

**ι)** Η απόσταση μεταξύ των κτιρίων του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο σ.δ. δεν ξεπερνά τα 8,50 μ..

**2.** Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, ό-που το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και 8,50 μ. και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.

**3.** Οι χώροι κλιμακοστασίου καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού, αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης 2,00 μ. κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.

## **ΑΡΘΡΟ 15. ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ – ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΥΨΩΝ – ΠΛΑΤΟΣ ΔΡΟΜΟΥ**

**1.** Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4, ύψος 10,75 μ.,

β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8, ύψος 14,00 μ.,

γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2, ύψος 17,25 μ.,

δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6, ύψος 19,50 μ.,

ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0, ύψος 22,75 μ.,

στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6, ύψος 26,00 μ. και

ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.

**2.** Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:

α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές:

για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 13,00 μ., για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 18,00 μ., για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 21,00 μ.,

β) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια, εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

**3.** Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεών του μετριέται από την οριστική στάθμη του εδάφους

σε οποιοδήποτε σημείο μέτρησης ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής.

Σε οικοπέδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής. Σε περίπτωση υπογείου με ύπαρξη χαμηλωμένης αυλής (cours anglaise) η αφετηρία μέτρησης του ύψους γίνεται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου στην αντίστοιχη θέση.

**4.** 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 οικοπέδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ.

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

**5.** Το κτίριο πλην εξωστών με τα κιγκλιδώματα και τα στηθαία ασφαλείας, αρχιτεκτονικών προεξοχών και αρχιτεκτονικών στοιχείων, ογκοπλαστικών προεξοχών και διακοσμητικών στοιχείων, κινητών συστημάτων σκίασης και κινητών προστεγασμάτων, που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικόπεδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, που καθορίζεται:

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

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1: 1,5,

γ) στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

**6.** Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διευρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής.

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

**7.** Τα ύψη για την εφαρμογή του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου.

Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού.

Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και αυτή εγκρίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του δήμου. Επιτρέπεται η σύνταξη νέας υψομετρικής μελέτης στην περίπτωση διαφοροποίησης του ύψους της οδού.

Σε περίπτωση ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων με χωρητικότητα άνω των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) θεατών, για την κατασκευή ή τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται διανοίξεις ή διαμορφώσεις οδών και λοιπά συνοδά έργα, οι αρμοδιότητες της έγκρισης κυκλοφοριακών και λοιπών σχετικών τεχνικών και υποστηρικτικών μελετών, της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή και της κατασκευής και επίβλεψης των αντίστοιχων έργων, ασκούνται από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης των απαιτούμενων μελετών των περιπτώσεων του ανωτέρω εδαφίου.

Στις περιπτώσεις ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 3986/2011 (Α' 152), οι αρμοδιότητες της έγκρισης υψομετρικής μελέτης οδών και της έκδοσης σχετικών βεβαιώσεων που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικών αδειών ασκούνται από τον Υπουργό Υποδομών και Μεταφορών. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και επί εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος της, αιτήσεων έγκρισης της υψομετρικής μελέτης

οδών.

**8.** Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α' 153), επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ., 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) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ' της παρ. 6 του άρθρου 11 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%.

Η περ. (γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.

## **ΑΡΘΡΟ 16. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

**1.A.** Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό:

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

**1.B.** Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ , η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του ενός (1,00) μ. όπου αφήνεται απόσταση  $\delta$  ή  $\Delta$  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.

**2.** Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.»

**3.** Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους  $1/10 \Pi$  (από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου) και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου, όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή και κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον τριών (3,00) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους δύο (2,00) μ. όταν η οικοδομική γραμμή δεν ταυτίζεται με την ρυμοτομική γραμμή και βρίσκονται εντός της ρυμοτομικής γραμμής. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων  $\Delta$  ή  $\delta$  του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 X \Delta$  ή  $1/4 X \delta$  από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν είναι μικρότερη από 1,00 μ. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παρ. 1, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή. Εφόσον οι ανοικτοί εξώστες φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύονται.

**4.** Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση,

ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμα τους.

**5.** Κλειστοί εξώστες (έρκερ) κατασκευάζονται με τις παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Το άθροισμα των επιφανειών των ορθών προβολών σε κατακόρυφο επίπεδο των κλειστών εξωστών που κατασκευάζονται στις όψεις των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της αντιστοίχου επιφάνειας όψεως.

β) Η μέγιστη προεξοχή να μην υπερβαίνει το 0,80 μ. από την επιφάνεια της όψης του κτιρίου.

γ) Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 μέτρων και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5,00 μέτρα από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.

δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του  $1/4 \times \Delta$  ή  $1/4 \times \delta$  και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ..

ε) Επιτρέπεται η κατασκευή κλειστών εξωστών σε προέκταση σοφίτας ή και εσωτερικού εξώστη. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή κλειστών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από ανοικτούς εξώστες ή και από στοιχεία της παρ. 1Α. Η πρόσβαση στους ανοικτούς εξώστες μπορεί να γίνεται μέσω ανοιγμάτων, στις κλειστές πλευρές των κλειστών εξωστών, που είναι δίπλα στους ανοικτούς εξώστες.

στ) Η επιφάνεια πάνω από τον κλειστό εξώστη δύναται να είναι βαθή.

**6.** Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00 μ., μετά από βεβαίωση του αρμόδιου δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζόδρομου.

**7.** Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι  $1/2 \Delta$  ή  $1/2 \delta$ .

**8.** Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων.

**9.** Μεταξύ των ανοιχτών στεγασμένων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων, επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών.

**10.** Τεχνικά συστήματα κλιματισμού ή θέρμανσης και παραγωγής Ζεστό Νερό Χρήσης (ΖΝΧ), ηλιοθερμικά πανέλα 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.

**11.** Σε περιπτώσεις κτιρίων που εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου όλα τα παραπάνω στοιχεία του άρθρου 16 δύναται να εφάπτονται στα όρια ή και να έχουν απόσταση μικρότερη του ενός (1.00) μ.

## **ΑΡΘΡΟ 17. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ**

**1.** Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει.

**2α.** Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του παραμένει χωρίς επίστρωση και φυτεύεται, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις. 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, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ. 6 του άρθρου 11, 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 ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου.

β. Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.

γ. Το αίθριο δύναται να συμμετέχει στον υπολογισμό του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου. Εφόσον φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης κατά το ποσοστό που φυτεύεται.

δ. Η επιφάνεια κάθε διαπερούς 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, σε οποιοδήποτε επίπεδο, συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης.

ε. Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους του οικοδομικού τετραγώνου.

στ. Για πρατήρια υγρών καυσίμων ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης ορίζεται στο 1/4 του αναφερόμενου στην παρ. 2α.

ζ. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακάλυπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακάλυπτου, υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακάλυπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί.

Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακάλυπτου, κατ' εξαίρεση δύναται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης και οι διάδρομοι διέλευσης των οχημάτων, εφόσον επιστρώνονται από διάτρητες πλάκες.

**3.** Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου ή γηπέδου επιτρέπονται οι παρακάτω διαμορφώσεις :

α) Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης συν πλην ενάμισι ( $\pm 1,50$ ) μ. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου 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.

β) Η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσωσης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικόπεδα με κλίση άνω του 17%.

γ) Κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), πλατύσκαλα, αντηρίδες, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, κOUR ανγκλαίζ (cours anglaises), συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 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 .

Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

**4.** Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του παρόντος νόμου, επιτρέπονται:

α) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες – πορτοσιές), φυτεύσεις, κOUR ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού

μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ενάμισι (1,50) μ. λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

β) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, πλατύσκαλα εισόδων, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να κατασκευάζονται για τη σύνδεση των επιπέδων του ακάλυπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κλίμακες κινδύνου, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον ενός (1,00) μ. από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

δ) Κεκλιμένα επίπεδα ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

ε) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.

στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές, προστεγασμένα και στέγαστρα. Το μέγιστο πλάτος όλων των παραπάνω ισούται με 1/4 Δ ή 1/4 δ.

ζ) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ. 6 του άρθρου 11 .

η) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

θ) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ι) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ια) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε' της παρ. 6 του άρθρου 11, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή.

ιβ) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**5.** Επιτρέπεται η στέγαση κολυμβητικών δεξαμενών ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Ο.Σ.Κ. Α.Ε. και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων κοινωφελούς χαρακτήρα με πέργκολες που καλύπτονται με ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες κατασκευές.

**6.** Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται :

α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαραίτητων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, εγκαταστάσεων γεωθερμίας, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11:

-Για οικοπέδα εμβαδού έως και εξακοσίων (600) τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.

-Σε οικοπέδα εμβαδού από εξακόσια (600) τ.μ. έως χίλια (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 80% του υποχρεωτικώς ακάλυπτου 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 οικοπέδα 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.

-Σε οικοπέδα εμβαδού άνω των χιλίων (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.

γ) 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.

7. Επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παρ. 2, επιτρέπονται οι παρακάτω κατασκευές:

α) Πέργκολες.

β) Τοίχια για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το ενάμισι (1,50) μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, κλίμακες κινδύνου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα-ράμπες (στεγασμένα ή μη), μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι παραπάνω κατασκευές δύνανται να κατασκευάζονται για τη σύνδεση των επιπέδων του ακαλύπτου χώρου, καθώς και για την πρόσβαση στους ισόγειους, υπέργειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους σαράντα (40) εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

δ) Ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.

ε) Συστοιχία λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης.

στ) Δεξαμενή αερίου καυσίμου, όπως και αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, εφόσον δεν μπορεί να είναι υπόγειες.

ζ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους, αγωγοί τεχνικών συστημάτων (όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές), σύμφωνα με το άρθρο 16.

η) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, αντιθρομβικών συστημάτων, κλιματιστικών και αντλιών θερμότητας, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

θ) Εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του αρμόδιου φορέα, ως προς την ένταξή τους στον χώρο.

ι) Κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα με μέγιστο πλάτος προεξοχής 1/2 Δ.

ια) Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση.

ιβ) Οι εγκαταστάσεις των πρατηρίων, οι δεξαμενές, οι αντλίες διάθεσης υγρών και αερίων καυσίμων και τα στέγαστρα τους, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των

κατασκευών των περιπτώσεων α' και ια' δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης.

ιγ) Ενυαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ. 6 του άρθρου 11 .

ιδ) Υπαιθριες θέσεις στάθμευσης.

ιε) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιστ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιζ) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6 του άρθρου 11.

ιη) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

**8.** Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

**A.** Κάτω από την επιφάνειά τους, εκτός των προβλεπόμενων στον παρόντα νόμο, επιπλέον επιτρέπονται :

α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.

γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς.

δ) Διαπλατυνσεις των θεμελίων έως 0,30 μ. έξω από τις εγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από δύομισι (2,50) μέτρα από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στη συγκεκριμένη θέση.

ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος, που κατασκευάζεται από τη ΔΕΗ σε απόσταση δύο (2,00) μ. από τη ρυμοτομική γραμμή και με στάθμη της πλάκας επικάλυψης ενός (1,00) μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του περίξ εδάφους.

ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικοπέδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.

η) Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα υπογείων ζεύξεων κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον ενός (1,00) μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους, κατά την παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012.

**B.** Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του ν. 4067/2012, εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:

α) Πέργολες, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα, στέγαστρα και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής.

β) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, εφόσον εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ., υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κατασκευές στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφητηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ., όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Το ύψος του στεγαστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον πέντε (5,00) μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

ε) Τοίχια για την αντιστήριξη πρνανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια,



βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες πορτοσιές), φυτεύσεις, κουρ ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, σύμφωνα με το άρθρο 16.

ζ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

η) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6 του άρθρου 11.

θ) Υπέργειες ζεύξεις κτιρίων και τμήματα υπέργειων ζεύξεων κτιρίων, κατά την παρ. 5 του άρθρου 20, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

#### 9. Περιφράγματα:

α) Τα οικοπέδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες ή με περιφράγματα. Επιτρέπεται η περιφράξη των αρτίων οικοπέδων και γηπέδων και των μη ρυμοτομούμενων τμημάτων των μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές. Επιτρέπεται η περιφράξη μη αρτίων γηπέδων με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα.

β) Τα περιφράγματα τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των όμορων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών. Τα περιφράγματα και τα αυλόθυρα – πορτασιές επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και εντός των ορίων αυτού ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Τα περιφράγματα κατασκευάζονται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

γ) Τα περιφράγματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε κανένα σημείο δεν έχουν ύψος μεγαλύτερο από τρία (3,00) μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από ενάμισι (1,50) μ. Τα αυλόθυρα πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων, που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περιφράξης, έχουν μέγιστο ύψος τρία (3,00) μ. και μπορεί να αποτελούνται από συμπαγή στοιχεία. Αφετηρία μέτρησης των υψών είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος. Για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου, τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

Επιτρέπεται παρέκκλιση των παραπάνω διατάξεων όσον αφορά την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως ύψους τριών (3,00) μ. ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Στην περίπτωση οικοπέδων εντός οικισμών χωρίς σχέδιο, αφετηρία μέτρησης των υψών για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου είναι η υψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους εκατέρωθεν του περιφράγματος.

δ) Αν το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από ένα (1,00) μ. έως δύομισι (2,50) μ., το περίφραγμα κατασκευάζεται συμπαγές έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Αν από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους στη ρυμοτομική γραμμή υπάρχει υψομετρική διαφορά μεγαλύτερη από δύομισι (2,50) μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως δύομισι (2,50) μ. και το έδαφος κλιμακώνεται ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως δύομισι (2,50) μ. και πλάτος τουλάχιστον ενάμισι (1,50) μ.

ε) Στα οικοπέδα και γήπεδα, στα οποία ανεγείρονται ειδικά κτίρια, επιτρέπεται, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου από άποψη λειτουργίας του συγκεκριμένου κτιρίου φορέα, να κατασκευάζεται συμπαγές περίφραγμα με ύψος μεγαλύτερο από τρία (3,00) μ., εφόσον απαιτείται από λόγους ασφάλειας ή λειτουργίας.

στ) Οι ιδιοκτησίες που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, περιφράσσονται μόνο στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου.

## ΑΡΘΡΟ 18. ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ

1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των περ. δ', ε' και στ' της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 (Α' 209) επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.

Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα σαράντα (40) εκατοστά πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της στέγης και

της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών και το αρδευτικό σύστημα περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παρ. 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.

Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.

Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παρ. 2 του άρθρου 17.

**2α.** Νέα κτίρια: Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που κατασκευάζονται με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 (Α' 249), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου.

Η κατασκευή της φυτεμένης επιφάνειας συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες του κτιρίου.

Η ανωτέρω τεχνική έκθεση συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και κατευθυντήριες οδηγίες.

β. Υφιστάμενα κτίρια: Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους υφιστάμενων κτιρίων, κατά την έννοια της παραγράφου 1, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα κτίρια της παρ.1 του άρθρου 21 του ν. 4030/2011 απαιτείται σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Για τα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία απαιτείται επιπροσθέτως η σύμφωνη γνώμη του φορέα προστασίας τους.

Σε κάθε υπηρεσία δόμησης τηρείται ειδικό Μητρώο «Φυτεμένων Επιφανειών», που ενημερώνεται με τις κατά τα άνω υποβαλλόμενες γνωστοποιήσεις.

**3.** Το περιεχόμενο του φακέλου των δικαιολογητικών και οι επιμέρους προδιαγραφές σχεδίων και τεχνικής έκθεσης, που υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή Φυτεμένης Επιφάνειας, προσδιορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

## **ΑΡΘΡΟ 19. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ**

**1.** Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο, μπορεί να συνδέονται ή να περιφράσσονται με ελαφρά ή διάτρητα στοιχεία και οι θέσεις τους αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης.

**2.** 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 τριών κόμμα σαράντα μέτρων (3,40 μ.), με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το ογδόντα τοις εκατό (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 φρεατίο του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (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 τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) και μέγιστου ύψους τριών κόμμα σαράντα μέτρων (3,40 μ.), με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το πενήντα τοις εκατό (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 πενήντα τοις εκατό (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 φρεατίο του. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και

οι πισίνες σε ποσοστό πενήντα τοις εκατό (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.

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 τεσσάρων κόμμα είκοσι μέτρων (4,20 μ.) από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ. 2.α) δύνανται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος τεσσάρων κόμμα είκοσι μέτρων (4,20 μ.) από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος τριών κόμμα σαράντα μέτρων (3,40 μ.) από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις ανωτέρω απολήξεις, με ή χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα, καθώς και στην οροφή του χώρου κύριας χρήσης της περ. α) της παρ. 2, απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης, πλην φωτοβολταϊκών πανέλων τα οποία τοποθετούνται σε οριζόντια θέση με δυνατότητα κλίσης έως δύο τοις εκατό (2%) για την απορροή των ομβρίων υδάτων.

Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων της μίας απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

δ) Σηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου. Όταν τα σηθαία και τα κιγκλιδώματα ασφαλείας τοποθετούνται στην άκρη της οριζόντιας προεξοχής του δαπέδου του δώματος, τότε η επιφάνεια της οριζόντιας προεξοχής θεωρείται ανοικτός εξώστης και προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών. Σε αυτήν την περίπτωση η παραπάνω επιφάνεια συνυπολογίζεται στην επιφάνεια του δώματος του κτιρίου. Σηθαία ή τμήματα σηθαίων του δώματος ή και της εγκιβωτισμένης στέγης δύνανται να αποτελούν ανεστραμμένα δοκάρια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

ε) Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους τριών μέτρων (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 σηθαία 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 με δυνατότητα κλίσης έως δύο τοις εκατό (2%) για την απορροή των ομβρίων υδάτων και φωτοβολταϊκά πανέλα πάνω από τη στέγη αποκλειστικά ακολουθώντας την κλίση της.

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 ενός κόμμα πενήντα μέτρων (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).

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

α. αλεξικέρανου, 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 HEPOS,

γ. κατασκευές αντιθουρβικής 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.

**4.** Στα ψηλά κτίρια της παρ. 97 του άρθρου 2, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπονται:

α. Μέχρι έξι (6) μέτρα πάνω από το μέγιστο ύψος: αα. Οι κατασκευές της παρ. 2, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα σε αυτήν. Ειδικά ως προς την περ. γ' της παρ. 2, οι επιτρεπόμενες εντός των έξι (6) μέτρων κατασκευές περιλαμβάνουν και την απόληξη των κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στον τελευταίο όροφο ή στο δώμα, τα φρεάτια ανελκυστήρων και τα μηχανοστάσια ανελκυστήρων, εφόσον αυτά είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του.

αβ. Κατασκευές και εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες για τη συντήρηση και τον καθαρισμό των ψηλών κτιρίων, καθώς και για λόγους ασφαλείας.

αγ. Κατασκευές αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα).

αδ. Αρχιτεκτονικά και διακοσμητικά πετάσματα περιμετρικά του δώματος του κτιρίου, συνδεδεμένα με τις όψεις του.

β. Χωρίς περιορισμό ύψους:

βα. Οι κατασκευές και εγκαταστάσεις των περ. α' και β' της παρ. 3.

ββ. Σημάνσεις ασφαλείας, εφόσον κρίνονται απαραίτητες από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

## **ΑΡΘΡΟ 22. ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑ**

1. Η κατασκευή παρόδιας 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.

Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.

Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου, στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης.

2. Η κατασκευή της ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές:

α) Το δάπεδο της να είναι συνεχόμενο με το δάπεδο του πεζοδρομίου.

β) Το ελεύθερο ύψος της από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια της οροφής της να μην είναι μικρότερο από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και σε όλες τις περιπτώσεις να μην είναι μικρότερο των 3,00 μ.

γ) Να μην υπάρχουν μόνιμες προεξοχές ή και κατασκευές στο δάπεδο, την οροφή και στην πλευρά του κτιρίου.

δ) Η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή πλευρά των υποστυλωμάτων δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από το 1/6 του πλάτους της στοάς.

ε) Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης.

στ) Κάτω από τη στοά σε ίσο πλάτος με αυτή και μέχρι βάθους τριών (3,00) μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας και τα δίκτυα που εξυπηρετούν το κτίριο.

ζ) Οι στοές μπορεί να κατασκευαστούν χωρίς υποστυλώματα, εφόσον επιτρέπεται από τη στατική επίλυση του κτιρίου που τις διαμορφώνει.

3. Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε καθ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικώς στα κτίρια που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως όλων των δήμων που δεν αναφέρονται στις περ. α', β' και γ' του άρθρου 10, η διάνοιξη της στοάς δεν είναι υποχρεωτική, με την προϋπόθεση ότι το ελάχιστο ύψος του ισογείου ορόφου είναι τρίαμισι (3,5) μέτρα. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται επιπρόσθετα εργασίες επισκευής ή και επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό λόγω αλλαγών χρήσεων σε χώρους του κτιρίου.

Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.

## **ΑΡΘΡΟ 24. ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ**

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ

8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης το πολύ 400 τ.μ. Στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης δεν υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

2. 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 επιφάνεια τους.

3. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο, με την επιφύλαξη του άρθρου 14 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. Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής. Εάν δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ., το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ., εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή.

4. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους 1,50 μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 19.

5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.

6. Κατά τα λοιπά η δόμηση των χαμηλών κτιρίων διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

## **ΑΡΘΡΟ 26. ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΧΩΡΙΣ ΦΡΑΓΜΟΥΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ**

1. 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).

Οι παραπάνω προσβάσιμοι χώροι υγιεινής συνυπολογίζονται στον αριθμό χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση από άλλες διατάξεις. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης, τότε το ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.

Ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας που ανεγείρονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας, καθώς και η διασφάλιση συνθηκών εύκολης μετατρεψιμότητας των κατοικιών σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών με αναπηρία/εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Σε κάθε κτίριο ή δομική εγκατάσταση πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτού σε όλους, χωρίς φραγμούς.

2. Η δυνατότητα αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης όλων των κτιρίων από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και η εξυπηρέτηση αυτών εξασφαλίζεται με προσβάσιμες οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις, που αρχίζουν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών και αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων προδιαγραφών, όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες, με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από διακόσια (200) άτομα ή ένας (1) χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από διακόσια (200) άτομα.

3. Οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων, στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια που αναφέρονται στην παρ. 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

4. Στα υφιστάμενα πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου κτίρια, που στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, όπως χώροι συνεδρίων, εκθέσεων,

μουσείων, συναυλιών, αθλητικών ή πολιτιστικών συγκεντρώσεων, ναοί, θέατρα, κινηματογράφοι, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες, ανταλλακτήρια, χώροι προσωρινής διαμονής, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού, γραφείων και εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας, καθώς και στους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων και πρατηρίων καυσίμων, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παρούσα γίνονται σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών της απόφασης της παρ. 9 και ολοκληρώνονται μέχρι την 31η.12.2022, με την επιφύλαξη της παρ. 10 για τα κτίρια όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια καθίστανται αυθαίρετα. Η αναστολή των κυρώσεων ισχύει αναδρομικά από την 1η.1.2021. Για τα κτίρια όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 η αναστολή των κυρώσεων ισχύει σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ. 10.

Στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται απαιτούμενη συναίνεση των συνιδιοκτητών, οι ανωτέρω διαμορφώσεις δύναται να πραγματοποιηθούν από τον ενδιαφερόμενο και με δαπάνες του, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, κατόπιν απόφασης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 19 του ν. 4495/2017 (Α' 167), που εκδίδεται μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερόμενου, η οποία συνοδεύεται από:

α) πρόσκληση των λοιπών συνιδιοκτητών για την διατύπωση απόψεων προς την Επιτροπή, τα αποδεικτικά κοινοποίησής της,

β) τεχνική έκθεση μηχανικού, με την οποία τεκμηριώνεται ότι η προτεινόμενη διαμόρφωση δεν παρεμποδίζει τη λειτουργία των κοινόχρηστων μερών της πολυκατοικίας και των ιδιοκτησιών και

γ) μελέτη στατικής επάρκειας, που αποδεικνύει τη στατική επάρκεια του κτιρίου μετά τις προβλεπόμενες διαμορφώσεις. Αν από την μελέτη στατικής επάρκειας προκύψει ότι απαιτούνται στατικές ενισχύσεις, αυτές πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη του ενδιαφερομένου, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός του χώρου που έχει την υποχρέωση διαμορφώσεων.

Ειδικά για τα υφιστάμενα κτίρια που μνημονεύονται στην παρούσα, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-EN 81-70 «Κανόνες ασφάλειας για την κατασκευή και την εγκατάσταση ανελκυστήρων Ειδικές εφαρμογές για ανελκυστήρες επιβατών και αγαθών Μέρος 70: Προσιτότητα σε ανελκυστήρες ατόμων περιλαμβανομένων και ατόμων με ειδικές ανάγκες» για έναν χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου και ενός τουλάχιστον προσβάσιμου σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα χώρου υγιεινής με κοινή χρήση ανδρών/γυναικών. Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων, εκτός των κτιρίων που στεγάζουν γραφεία υπηρεσιών του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου φορέα, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας, καθώς και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από εκατό (100) τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους.

Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.

**5.** Εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου:

α) τα κτίρια που έχουν μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή βρίσκονται σε οικόπεδα στα οποία η ελάχιστη διαφορά στάθμης του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2,50 μ., ή το πεζοδρόμιο έμπροσθεν αυτών έχει πλάτος μικρότερο του 0,70 μ. (μη συμπεριλαμβανομένου του κρασπέδου), μέχρι να διαμορφωθεί ο εξωτερικός κοινόχρηστος χώρος κίνησης πεζών,

β) τα κτίρια, των οποίων η προσαρμογή δεν είναι δυνατή χωρίς να θίγονται οι δοκοί και οι στύλοι τους ή απαιτείται να πραγματοποιηθούν άλλες σοβαρές παρεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό τους, οι οποίες δύναται να επηρεάσουν τη στατική επάρκειά του, όπως τεκμηριώνεται με Τεχνική Έκθεση Μηχανικού, κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν. 4495/2017,

γ) τα κτίρια των οποίων η προσαρμογή θα προκαλούσε δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση για τον υπόχρεο ή τους υπόχρεους -εξαιρουμένων αυτών που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί

τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας κατόπιν απόφασης της Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας του άρθρου 18 του ν. 4495/2017. Με την ίδια απόφαση η Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας δύναται να επιβάλλει εφαρμογή μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Η προσωρινή εξαίρεση έχει διάρκεια 3 έτη. Μετά τη λήξη της διάρκειας ισχύος της εξαίρεσης δύναται να επανυποβάλλεται σχετικό αίτημα.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα κριτήρια δυσανάλογης επιβάρυνσης.

Εξαιρούνται από την υποχρέωση αντίστοιχης διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 1, εφόσον:

αα) το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των εκατό (100) τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση,

αβ) το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των διακοσίων (200) τ.μ. και

αγ) το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των εβδομήντα (70) τ.μ.

Οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' δεν ισχύουν, αν η χρήση του κτιρίου είναι η μοναδική στον οικισμό και ταυτόχρονα στους πάνω από το ισόγειο ορόφους υπάρχουν χρήσεις για εξυπηρέτηση κοινού διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν στον ισόγειο όροφο.

**6.** Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών (όπως ιδίως χώρων που προορίζονται για την κυκλοφορία των πεζών, όπως των πλατειών/πεζοδρόμων/πεζοδρομίων/νησίδων, χώρων πρασίνου/άλσεων, στάσεων/αποβαθρών κ.λπ.), εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων με οδεύσεις πεζών/ οδεύσεις τυφλών/κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) χωρίς αναβαθμούς με κλίση μέχρι 5%/προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού, όπως στεγαστρών, καθιστικών, στύλων φωτισμού, κάδων απορριμμάτων, σήμανσης, καθώς και να διαμορφώνεται ποσοστό 5% των χώρων στάθμευσης ή τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων, σύμφωνα με τις Οδηγίες, πρότυπα και κανονισμούς που αναφέρονται στην παρ. 1.

Σε πεζοδρόμια και σε πεζοδρόμους και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους του μη βασικού δικτύου πεζοδρόμων, εφόσον η μορφολογία του εδάφους δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δημιουργίας πλήρως προσβάσιμων χώρων κίνησης για άτομα σε αναπηρικό αμαξίδιο, εξασφαλίζεται πάντοτε η προσβασιμότητα για τις λοιπές κατηγορίες χρηστών.

**7.** Στην περίπτωση ανάγκης γνωμοδότησης επί ειδικών θεμάτων προσβασιμότητας που προκύπτουν κατά την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, τα αρμόδια γνωμοδοτικά / ελεγκτικά όργανα, όπως ΥΔΟΜ, Ελεγκτές Δόμησης, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής μπορούν να προσφύγουν στην «Επιτροπή Προσβασιμότητας», που συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και εδρεύει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η Επιτροπή αυτή θα μπορεί να εισηγηθεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν στην προσβασιμότητα.

Με την παραπάνω απόφαση καθορίζονται οι φορείς που θα εκπροσωπούνται σε αυτήν, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οπωσδήποτε εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας των Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ), οι ιδιότητες των μελών, ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας της και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

**8.** Οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, εφαρμόζονται στη σύνταξη, παρουσίαση της μελέτης προσβασιμότητας. Η μελέτη προσβασιμότητας περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων ενός έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής κίνηση ατόμων σε αναπηρικό αμαξίδιο ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων. Η Μελέτη Προσβασιμότητας αποτελεί μέρος της Αρχιτεκτονικής Μελέτης για κάθε νέο έργο και νέα μελέτη για κάθε υφιστάμενο κτίριο ή υπαίθριο δημόσιο χώρο το οποίο προσαρμόζεται ώστε να καταστεί προσβάσιμο. Η «Μελέτη Προσβασιμότητας Κτιριακού Έργου» αφορά στο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο του και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο περιβάλλοντος χώρου, σχέδια κατόψεων και τομών και κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Η «Μελέτη προσβασιμότητας υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων» αφορά στη μελέτη και ανάπλαση των εξωτερικών υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και περιλαμβάνει τεχνική έκθεση, σχέδιο γενικής διάταξης, διάγραμμα κινήσεων οχημάτων, ποδηλάτων, οχημάτων μικροκινητικότητας, καθώς και πεζών και ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων και κατασκευαστικές

λεπτομέρειες.

Το περιεχόμενο της μελέτης προσβασιμότητας εξειδικεύεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

**9.** Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Εφόσον πρόκειται για κτίρια προστατευόμενα από τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού.

**10α)** Για την υλοποίηση των απαραίτητων διαμορφώσεων προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα των κτιρίων όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, δημιουργείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας. Η ανάπτυξη, λειτουργία και συντήρηση της ανωτέρω ηλεκτρονικής πλατφόρμας ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Τα επιμέρους σημεία αναφοράς για την εφαρμογή της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες και του Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στη Σύμβαση για τα Δικαιώματα των Ατόμων με Αναπηρίες, που κυρώθηκαν με το άρθρο 1 του ν. 4074/2012 (Α΄ 88), όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 71 του ν. 4488/2017 (Α΄ 137), οφείλουν μέχρι την 30.9.2021 να καταχωρίσουν στην ανωτέρω ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας τα στοιχεία των κτιρίων, αρμοδιότητάς τους, στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014. Με την εμπρόθεση, κατά τα ανωτέρω, ολοκλήρωση της καταχώρισης των κτιρίων στην ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας, αναστέλλονται αναδρομικά από την 1η.1.2021 και μέχρι την 31η.12.2022 οι κυρώσεις της παρ. 4. Μέχρι την προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί και οι απαραίτητες διαμορφώσεις των κτιρίων, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Για το ίδιο ως άνω χρονικό διάστημα αναστέλλεται και η υποχρέωση της παρ. 3 του άρθρου 59 του ν. 4495/2017 για τα εν λόγω κτίρια. Οι προθεσμίες του παρόντος άρθρου δύναται να παρατείνονται, ακόμη και με αναδρομική ισχύ, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με όμοια απόφαση καθορίζονται οι τεχνικές λεπτομέρειες λειτουργίας της ηλεκτρονικής πλατφόρμας καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας, οι κατηγορίες και τα είδη των καταχωρούμενων δεδομένων των κτιρίων και ο τρόπος άντλησης και καταχώρισής τους, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα σχετικά με τα ανωτέρω.

**β)** Καταρτίζεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και εγκρίνεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Προσβασιμότητας (εφεξής αποκαλούμενο ως «Μητρώο»), υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, για την υλοποίηση του ελέγχου προσβασιμότητας σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα των κτιρίων στα οποία στεγάζονται οι φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014. Ο έλεγχος προσβασιμότητας πραγματοποιείται, κατόπιν αυτοψίας, από Ελεγκτές Προσβασιμότητας, εγγεγραμμένους στο Μητρώο του προηγούμενου εδαφίου, οι οποίοι συντάσσουν πόρισμα ελέγχου για το επίπεδο προσβασιμότητας των ανωτέρω κτιρίων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Το Μητρώο υποστηρίζεται από πληροφοριακό σύστημα, το οποίο ακολουθεί κανόνες και πρότυπα για τη διασύνδεση και διαλειτουργικότητα με τρίτα πληροφοριακά συστήματα, σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ της υπό στοιχεία ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 απόφασης του Υφυπουργού Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β΄ 1301), και ιδίως με την ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής προσβασιμότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η υλοποίηση, η τεχνική διαχείριση και η συντήρηση του ως άνω πληροφοριακού συστήματος ανατίθενται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Στο Μητρώο εγγράφονται αυτοδίκαια οι ήδη εγγεγραμμένοι στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, το οποίο έχει καταρτιστεί και λειτουργεί σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249), και την υπο στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/54336/486/23.8.2018 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β΄ 3584), καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μηχανικός εγγεγραμμένος στα Μητρώα του Τ.Ε.Ε. με δικαίωμα εκπόνησης μελέτης ή επίβλεψης κτιριακών έργων (εφεξής αποκαλούμενοι ως «Ελεγκτές Προσβασιμότητας»), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και τα αναφερόμενα στην περ. (ε) της παρ. 3 του άρθρου 4 της προαναφερθείσας υπουργικής απόφασης.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Οικονομικών καθορίζονται το περιεχόμενο του Μητρώου, η διαδικασία εγγραφής, τήρησης και πρόσβασης σε αυτό, η διαδικασία ορισμού και επιλογής και ο αριθμός των ελεγκτών προσβασιμότητας ανάλογα με την επιφάνεια και τη χρήση του κτιρίου, το ύψος και η διαδικασία αποζημίωσης των ελεγκτών προσβασιμότητας για τους διενεργούμενους ελέγχους, η κατηγοριοποίηση των αποτελεσμάτων του ελέγχου, το πρότυπο του πορίσματος ελέγχου και κάθε άλλο ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή



του.

**γ)** οι απαιτούμενες εργασίες, προκειμένου τα κτίρια της παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4067/2012 (Α' 79) να καταστούν προσβάσιμα από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα, εφόσον δεν εμπίπτουν στην παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4495/2017, εκτελούνται μετά από έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της περ. (β) του άρθρου 28 του ν. 4495/2017, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και κάθε άλλο ειδικότερο ζήτημα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος.

**δ)** Με κοινή απόφαση των Υπουργών Υποδομών και Μεταφορών, Εσωτερικών, Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύναται να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας η δημοπράτηση των έργων διαμόρφωσης συνθηκών προσβασιμότητας των υφιστάμενων, πριν από την ισχύ του ν. 4067/2012, κτιρίων όπου στεγάζονται φορείς της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014, είτε μεμονωμένων είτε κατά ομάδες.