

**ΤΕΕ**

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

**4067/2012**

**ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ**

**Εισηγητής :**

**Χριστόφορος Παντουβάκης**

**Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ.**

Εισηγητής: Χριστόφορος Παντουβάκης

Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ.

email: [chrispantee@gmail.com](mailto:chrispantee@gmail.com)

κιν. 6977085756

# Σύντομη παρουσίαση άρθρων ΝΟΚ

- **ΑΡΘΡΑ 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ (τι-πως-ποιος):** αναφέρεται στους σκοπούς, στους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτηρίων.
- **ΑΡΘΡΑ 7-10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ (το έδαφος):** αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.
- **ΑΡΘΡΑ 11-26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (το κτήριο):** πρόκειται για το κυρίως σώμα του Κανονισμού στο οποίο διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτηρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλο-περιβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία.

- **Το άρθρο 1** αναφέρει το πεδίο εφαρμογής του ΝΟΚ και ειδικά τα άρθρα του ΝΟΚ που εφαρμόζονται στην εκτός σχεδίου δόμηση και στην δόμηση σε υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- **Στο άρθρο 2** δίνονται οι ορισμοί. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον πρέπει να δοθεί στις παρακάτω περιπτώσεις:
  1. Ορισμός 1. Την διαφοροποίηση του αίθριου που έχει ελάχιστη διάσταση  $\Delta$  και όχι  $2\Delta$ .
  2. Ορισμός 6. Διαφοροποίηση στους ημιυπαιθρίους χώρους όπου πρέπει να είναι ανοιχτοί κατά το 35% της περιμέτρου των.
  3. Ορισμός 7. Την απόσυρση κτιρίου.
  4. Ορισμός 25. Ελεύθερο ύψος είναι η απόσταση μεταξύ του τελειωμένου δαπέδου μέχρι της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

5. Ορισμός 28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληρεί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτό, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.
6. Ορισμός 29. Ζεύξη κτιρίων υπέργεια ή υπόγεια.
7. Ορισμός 38. Κλειστός εξώστης («έρκερ»).
8. Ορισμός 58. Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι.
9. Ορισμός 87. Η οροφή του υπογείου δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20μ. απ' την οριστική στάθμη του εδάφους.
10. Ορισμός 88. Υπόσκαφο είναι το υπόγειο με μία ορατή όψη και στέγη προσβάσιμη που καλύπτεται με υλικό του φυσικού εδάφους.
11. Ορισμός 95. Χώροι κύριας χρήσης με ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65μ. Δηλαδή μικτό ύψος ορόφου κατ' ελάχιστον 3,00 μ. χωρίς ψευδοροφή. Με ψευδοροφή (π.χ. σε γραφεία - καταστήματα) το μικτό ύψος ορόφου γίνεται κατ' ελάχιστον 3,30 μ.

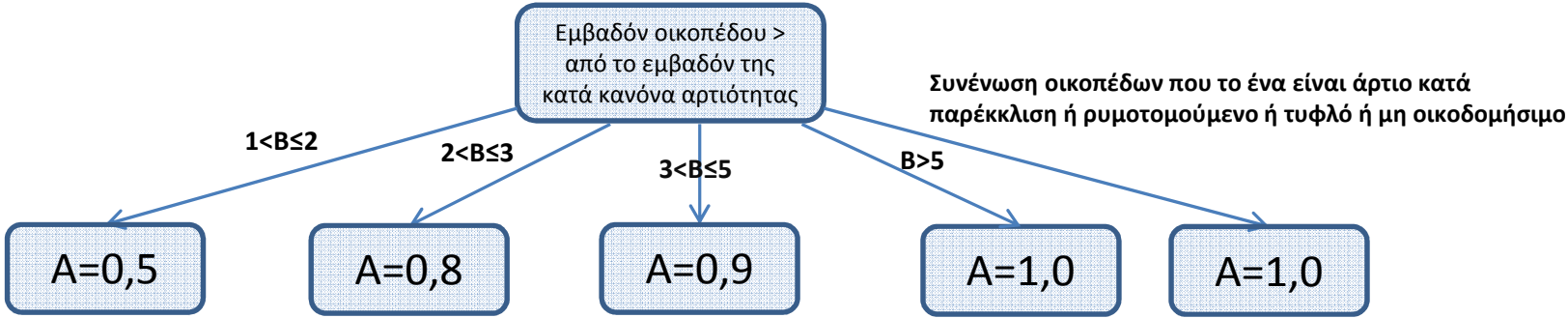
- **Άρθρο 3:** Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών.  
Εισάγονται τρεις νέες έννοιες.
- **A:** ο συντελεστής επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές 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:  $2,50 \mu. + 0,05 H$ . (είναι η απόσταση από τα πλάγια όρια του οικοπέδου, ενώ για τα πίσω όρια ισχύει ως ίσχυε έως σήμερα η απόσταση  $\Delta = 3,00 \mu. + 0,10 H$ , άρθρο 14 § 1α, 1β )

**Πρέπει να έχουμε πάντα υπ' όψιν μας την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής, για να υπολογίσουμε την πιθανή αύξηση του συντελεστή δόμησης για το συγκεκριμένο οικόπεδο.**

- **Στο άρθρο 4** αναφέρονται οι περιπτώσεις όπου απαιτείται Άδεια Δόμησης, Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας και οι εργασίες όπου δεν απαιτείται τίποτε πέραν μιας απλής έγγραφης ενημέρωσης προ 48 ωρών στην Υπηρεσία Δόμησης και στο αστυνομικό τμήμα.
- Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι στην περίπτωση της έγγραφης ενημέρωσης υπάγονται περιπτώσεις όπως :
  1. Εσωτερικές επισκευές, εσωτερικοί και εξωτερικοί χρωματισμοί, αντικατάσταση κάγκελων, συντήρηση επισκευή στεγών.
  2. Αλλαγή – επισκευή δαπέδων, συντήρηση, επισκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.
  3. Αντικατάσταση εσωτερικών – εξωτερικών κουφωμάτων (δεν γίνεται διευκρίνηση για τα διατηρητέα κτίρια).
  4. Τοποθέτηση πισίνας μέχρι 50 τ.μ., Κατασκευή πέργκολας, φυτεμένων δωμάτων.
  5. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, κλιματιστικών, επιτοίχιων λεβήτων αερίου, εξωτερικής θερμομόνωσης

- **Το άρθρο 5** αναφέρεται στην Χρήση των κτιρίων. Η σημαντική διαφορά είναι ότι δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης για αλλαγή χρήσης στην περίπτωση που καλύπτονται τα φορτία σχεδιασμού της νέας χρήσης απ' την αρχική μελέτη και ο αριθμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης. Απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας του Κτιρίου και Άδεια λειτουργίας.
- **Το άρθρο 6** αναφέρεται στην Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς και τα Διατηρητέα Κτίρια.
- **Το άρθρο 7** αναφέρεται στην Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων.
- **Το άρθρο 8** αναφέρει ειδικές περιπτώσεις ακραίων οικοπέδων, γηπέδων και οικοδομικών τετραγώνων.
- **Το άρθρο 9** αναφέρει στις δουλείες σε ακίνητα.

- **Το άρθρο 10.** Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας της ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.



Περίπτωση α	Περίπτωση β	Περίπτωση γ	Περίπτωση δ	Περίπτωση ζ
<p><b>Προϋπόθεση :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά A X 10%</li> </ul> <p><b>Κίνητρο :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά A X 10%</li> </ul>	<p><b>Προϋποθέσεις :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά A X 15%</li> <li>- Απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ¼ του υπάρχοντος σ.δ.</li> </ul> <p><b>Κίνητρο :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά A X 15%.</li> </ul>	<p><b>Προϋποθέσεις :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά A X 20%</li> <li>- Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του σ.δ.</li> </ul> <p><b>Κίνητρο :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά A X 20%</li> </ul>	<p><b>Προϋποθέσεις :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά A X 25%</li> <li>- Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης δια του σ.δ.</li> <li>- Απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ¼ του υπάρχοντος σ.δ.</li> </ul> <p><b>Κίνητρο :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά A X 25%</li> </ul>	<p><b>Προϋποθέσεις :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Οικόπεδο &gt; 4.000 τ.μ.</li> <li>- Ποσοστιαία μείωση της κάλυψης κατά A X 35%</li> <li>- Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου χώρου</li> </ul> <p><b>Κίνητρο :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ποσοστιαία αύξηση του σ.δ κατά A X 35%</li> <li>- Αύξηση κατά 30% του επιτρεπομένου ύψους</li> </ul>



- **Το άρθρο 11.** Συντελεστής Δόμησης. Αναφέρεται τι προσμετράτε και τι όχι στον σ.δ.

Υπάρχουν 30 απαλλαγές και οι κατασκευές των άρθρων 16, 17 και 19

Ενδεικτικά αναφέρονται αυτές που αυξάνουν τον σ.δ. σε σχέση με τα μέχρι σήμερα ισχύοντα:

1. Τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια μέχρι 25 τ.μ. ανά όροφο και 40 τ.μ. στο ισόγειο.
2. Η επιφάνεια κλίμακας μέχρι 12 τ.μ. ανά αυτοτελή ιδιοκτησία όταν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο
3. Το 50% της επιφάνειας υπογείου ορόφου κύριας χρήσης.
4. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) μέχρι το 10% του σ.δ.
5. Σοφίτες με εμβαδό μέχρι το ½ του υποκείμενου ορόφου.
6. Έρκερ (κλειστοί εξώστες) μέχρι 80 εκ. βάθος και μέχρι το 20% της όψης του κτιρίου.
7. Επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχημάτων μέχρι 25 τ.μ.
8. Το 50% της επιφάνειας υπόσκαφων τμημάτων κτιρίου για κατοικία και το 20% για άλλες χρήσεις.
9. 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.

- **Το άρθρο 12.** Ποσοστό κάλυψης
- Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δε μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς 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 και το ισχύον ποσοστό κάλυψης.
- **Το άρθρο 13.** Συντελεστής όγκου
- Αυξάνεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης σε όλα τα κτήρια από 4,5 Χ σ.δ. σε 5,0 Χ σ.δ. Για τα χαμηλά και τα ειδικά κτίρια από 5,0 Χ σ.δ. σε 5,5 Χ σ.δ.
- **Το άρθρο 14.** Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων
- Εδώ ορίζουμε εκτός από την απόσταση  $\Delta = 3,00 + 0,10 \times H$  και την απόσταση  $\delta = 2,50 + 0,05 \times H$  όπου είναι η ελάχιστη απόσταση για τα πλάγια όρια του κτιρίου με το οικόπεδο
- Η παράγραφος 3 αυτού του άρθρου ορίζει ότι τα κλιμακοστάσια μπορούν να φωτίζονται και να αερίζονται από χώρους με ελάχιστη απόσταση 2,00 μ. κάθετα στην πλευρά των ανοιγμάτων.

- **Το άρθρο 15.** Ύψος κτιρίου – αφετηρία μέτρησης υψών – πλάτος δρόμου

υπόμνημα επιτρεπόμενων υψών		
ΣΔ	ΓΟΚ 85	νέος ΓΟΚ
0,4	10,00	10,75
0,8	13,00	14,00
1,2	16,00	17,25
1,6	18,00	19,50
2,0	21,00	22,75
2,4	24,00	26,00
>2,4	27,00	32,00

υπόμνημα επιτρεπόμενων υψών 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		
ΣΔ	ΓΟΚ 85	νέος ΓΟΚ
0,4	11,00	13,00
0,8	15,00	18,00
1,2	18,00	21,00

- Δεν επιτρέπεται, εκτός των περιπτώσεων που εγκρίνονται από Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου παρά μόνο για την διευκόλυνση της φυσικής απορροής ομβρίων και μέχρι στάθμης  $\pm 1.00\mu$ . από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδων για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2.00μ.

- **Το άρθρο 16.** Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου
- Επιτρέπονται ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών Δ και δ αποστάσεων μέχρι πλάτος το  $1/4 \Delta$  ή  $1/4 \delta$ .
- Ορίζονται τα έρκερ (κλειστοί εξώστες) όπου μπορούν να τοποθετούνται σε κάθε όψη του κτιρίου σε πλάτος 20% της κάθε όψης και μέγιστη προεξοχή 0,80 μ. Πρέπει να είναι σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν είναι πάνω από την ρυμοτομική γραμμή σε ύψος άνω των 5,00 μ.
- **Το άρθρο 17.** Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακαλύπτους χώρους και περιφράξεις.
- Ισχύει η φύτευση στα  $2/3$  του υποχρεωτικώς ακαλύπτου. Συμμετέχουν και οι πισίνες κατά 50% στον υπολογισμό της φύτευσης καθώς και οι ασκεπείς πέργκολες. Ειδικά για τα πρατήρια υγρών καυσίμων η υποχρεωτική φύτευση ορίζεται στο  $1/4$  της προαναφερόμενης.
- Η επέκταση υπογείου:
  - Σε οικόπεδα μέχρι 300 τ.μ. γίνεται έως τα όρια του οικοπέδου και δίδεται η δυνατότητα εξαγοράς των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης που δεν καλύπτονται.
  - Σε οικόπεδα από 300 τ.μ. έως και 600 τ.μ. γίνεται μέχρι το 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου και δίδεται η δυνατότητα εξαγοράς του 30% των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.
  - Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 600 τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

- **Το άρθρο 18.** Φυτεμένα δώματα
- Δίδονται οι προδιαγραφές των φυτεμένων δωματών.
- Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 40 εκ. πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 3,00μ.
- **Το άρθρο 19.** Κατασκευές πάνω από το κτίριο.

Επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό :

- Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.
- Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα, Καπνοδόχοι, Ηλιακά συστήματα, Στηθαία, Ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3,00 μ. Πέργκολες.

- **Το άρθρο 20.** Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους
- Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων πραγματοποιείται άνω των 5.00μ., εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και τον αρμόδιο για τον έλεγχο και τη διαχείριση του Κοινοχρήστου Χώρου φορέα. Η ζεύξη κτιρίων μπορεί να γίνεται και υπόγεια, τηρουμένων των απαραίτητων περιορισμών, με τις ίδιες διαδικασίες και τις κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις.
- **Το άρθρο 21 .** Προσωρινές κατασκευές.
- Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο άρθρο 10 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, κατόπιν υποβολής απαραίτητων δικαιολογητικών και στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησής τους. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια διαθέτουν χώρους στάθμευσης τότε ποσοστό 5% αυτών ή τουλάχιστον ένας θα διαμορφώνεται κατάλληλα για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων.

- **Το άρθρο 22.** Παρόδια στοά.
- Δεν προσμετράτε στην κάλυψη η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.
- Ποσοστό 30% της επιφάνειας της στοάς προσμετράτε στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης
- **Το άρθρο 23.** Υφιστάμενα κτίρια.
- Ορίζονται ποια είναι νόμιμα και πως γίνονται οι προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.
- Προσθήκες επιτρέπονται κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα κατά τον χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.
- Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος, επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.
- Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

- **Το άρθρο 24.** Χαμηλά κτίρια.
- Ορίζονται κατοικίες που έχουν μέγιστο ύψος έως 8,50 μ. χωρίς την στέγη και μέγιστο εμβαδόν σ.δ. 400 μ. στο σύνολο του οικοπέδου
- **Το άρθρο 25.** Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης.
- Στην περίπτωση όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία A+ σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5 %.
- Στα κτίρια που παρουσιάζουν ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό, αερισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω των 10 kWh/m<sup>2</sup>/έτος, δίνεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 10 %
- **Το άρθρο 26.** Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων
- Σε όλα τα κτίρια 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. Ειδικά για τα κτίρια εκτός κατοικίας επιβάλλεται επίσης η πρόβλεψη προσβάσιμων σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων χώρων υγιεινής σε ποσοστό 5% των συνολικών χώρων υγιεινής για χρήση κοινού



## Άρθρο 26

- Σε όλα τα κτίρια επιβάλλεται η πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσιμων χώρων αναμονής σε περίπτωση έκτακτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία 1 χώρος με μία θέση αμαξιδίου, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από 200 άτομα, ή 1 χώρος με δύο θέσεις αμαξιδίου όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μεγαλύτερος από 200 άτομα.
- Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου δημόσια κτίρια ή χώροι συνάθροισης κοινού επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα και θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι το 2020, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτηρίου, άλλως τα κτίρια θα θεωρούνται αυθαίρετα.
- Υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείων καθώς επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 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.
- Από τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξαιρούνται 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.
- Επίσης εξαιρούνται από την υποχρέωση διαμόρφωσης πρόσβασης στους πάνω από το ισόγειο ορόφους ή τους εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς τα κτίρια, εφόσον :
  1. Το εμβαδόν των εσωτερικών εξωστών ή αναβαθμών αποτελεί ποσοστό μέχρι 50% του εμβαδού της κυρίως αίθουσας και όχι περισσότερο των 100.0 τ.μ. και η χρήση του είναι ίδια με αυτή της κυρίως αίθουσας ή οι εσωτερικοί εξώστες ή αναβαθμοί έχουν βοηθητική χρήση.
  2. Το συνολικό μικτό εμβαδόν των πάνω από το ισόγειο ορόφων είναι μικρότερο των 200,0 τ.μ. και
  3. Το μικτό εμβαδόν κάθε ορόφου είναι μικρότερο των 70,0 τ.μ.

- **Το άρθρο 27.** Ειδικές Διατάξεις
- Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 25 η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.
- **Το άρθρο 28.** Εξουσιοδοτικές διατάξεις
- Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξης της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών.
- Με προεδρικά διατάγματα εξειδικεύονται οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων οι οποίοι συμμετέχουν καθ' οιονδήποτε τρόπο στην παραγωγή των ιδιωτικών οικοδομικών έργων και εγκαταστάσεων.
- Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εγκρίνονται Τεχνικές Οδηγίες μετά από γνώμη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.) με τις οποίες τροποποιούνται ή και καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές μελετών καθώς και το περιεχόμενο Ειδικών Κανονισμών.