

**ΥΠΟΕΡΓΟ: ΥΠΟΕΡΓΟ 2 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΔΕΞΙΟΤΗΤΩΝ, ΕΝΔΥΝΑΜΩΣΗΣ, ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ - ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕ ΙΔΙΑ ΜΕΣΑ,
ΕΠΙΜΟΡΦΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΕΚΔΔΑ» του Έργου «SUB4. Αναβάθμιση των δεξιοτήτων του
ανθρώπινου δυναμικού του Δημόσιου Τομέα» με κωδικό ΟΠΣ ΤΑ 5150174
της Δράσης 16972 ΤΑΑ**

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

**ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ
ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

Κωδικός εκπαιδευτικού υλικού:

Κωδικός Πιστοποίησης προγράμματος:

ΥΠΟΕΡΓΟ: ΥΠΟΕΡΓΟ 2 «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΕΞΙΟΤΗΤΩΝ, ΕΝΔΥΝΑΜΩΣΗΣ, ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ - ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕ ΙΔΙΑ ΜΕΣΑ, ΕΠΙΜΟΡΦΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΕΚΔΔΑ» του Έργου «SUB4. Αναβάθμιση των δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού του Δημόσιου Τομέα» με κωδικό ΟΠΣ ΤΑ 5150174 της Δράσης 16972 ΤΑΑ

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

**ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ
ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Μέλη Ομάδας

Συντονίστρια:

Αντωνία Κουμπαρούλη (κωδ. Ο.Π.Σ.: 020685)
Προϊσταμένη Τμήματος Συντονισμού Επιμορφωτικού Έργου ΙΝ.ΕΠ.

Συγγραφείς:

Μαρία Γρίβα (κωδ. Ο.Π.Σ. 021373)
Αρχιτέκτων Μηχανικός March PhDc, Προϊσταμένη Τμήματος Διασφάλισης Κοινοχρήστων Χώρων και Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας, Αν. Πρόεδρος Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας

Καλλιόπη Παπαδάκη (κωδ. Ο.Π.Σ.: 021266)
Αρχιτέκτων Μηχανικός March PhDc, Προϊσταμένη Τμήματος Μελετών Ανάπλασης και Αποκατάστασης Τεχνικών Έργων και Κτιρίων του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας, Επιστημονική Συνεργάτιδα ΓΓΧΣΑΠ, Εθνική Συντονίστρια του Προγράμματος Βιώσιμης Κινητικότητας

Αλεξία Γραμπά (κωδ. Ο.Π.Σ.: 022869)
Γεωλόγος, MSc Γεωπληροφορικής
Συνεργάτιδα Επιστημονικού Έργου ΕΚΠΑ

Αξιολογητές:

Σοφία Χριστοφόρου (κωδ. Ο.Π.Σ.: 017647)
Προϊσταμένη Σώματος Επιθεώρησης Βορείου Ελλάδος
Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Μιχαήλ Διακάκης (κωδ. Ο.Π.Σ.: 023406)
Επίκουρος Καθηγητής Τμήματος Γεωλογίας και Γεωπεριβάλλοντος ΕΚΠΑ

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	7
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
1.2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΝΟΚ	9
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	9
1.2.1 Πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ.....	9
1.2.2 Πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ	11
1.2.3 Ορισμοί στοιχείων και χρήσεων κτιρίων και υπαίθριων χώρων	13
1.3 ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ	23
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	23
1.3.1 Έγκριση και Άδεια Δόμησης.....	23
1.3.2 Έλεγχος Δόμησης.....	27
1.3.2.1 Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας	27
1.3.2.2 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών - Ελεγκτές Δόμησης.....	30
1.3.2.3 Πόρισμα Ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης.....	34
1.3.3 Συλλογικά όργανα Ελέγχου δομημένου περιβάλλοντος.....	37
1.3.3.1 Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).....	37
1.3.3.2 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) Συγκρότηση και αρμοδιότητες	40
1.3.3.3 Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α. ΚΕ.Σ.Α.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).....	41
1.4 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	44
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	44
1.4.1 Σύντομη αναφορά στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο.....	44
1.4.2 Ελάχιστα όρια Αρτιότητας οικοπέδων	45
1.4.3 Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα, κατά ΝΟΚ	46
1.4.4 Ειδικές περιπτώσεις δόμησης ακινήτων	50
1.4.5 Κατ' εξαίρεση Οικοδομησιμότητα	54
1.4.6 Τακτοποίηση ακινήτων	55
1.4.7 Δουλείες σε ακίνητα, κατά ΝΟΚ.....	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	58
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	58
2.1 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	58
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	58
2.1.1 Γενικά για τους βασικούς όρους δόμησης.....	59
2.1.2 Συντελεστές και μεγέθη, κατά ΝΟΚ	59
2.1.3 Συντελεστής Δόμησης.....	60
2.1.4 Ποσοστό Κάλυψης	73
2.1.5 Συντελεστής Όγκου	75
2.1.6 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων	77
2.1.7 Ύψος κτιρίου, αφετηρία μέτρησης υψών, πλάτος δρόμου	79
2.2 ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ, ΣΤΟΥΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΑ ΔΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	83
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	83
2.2.1 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου	83
2.2.2 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους	86
2.2.3 Φυτεμένα δώματα.....	96
2.3 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ (ΣΕ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΤΙΡΙΩΝ)	98
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	98
2.3.1 Κίνητρα για την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση σε αστικές περιοχές	99
2.3.1.1 Μείωση κάλυψης με κίνητρο την προσαύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους.....	99
2.3.1.2 Εξορθολογισμός της χρήσης των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές, με τον ν.5106/2024 (Α'	

63).....	102
2.3.1.3 Κίνητρα για ενοποίηση ακαλύπτων χώρων οικοπέδων και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου.....	104
2.3.1.4 Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων.....	106
2.3.2 Κίνητρα για τον Βιοκλιματικό σχεδιασμό κτιρίων.....	108
2.3.2.1 Η συμβολή του ΝΟΚ στην προώθηση του Βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων	108
2.3.2.2 Καλές πρακτικές Βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων	113
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	118
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	118
3.1 ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ	118
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	118
3.1.1 Προσβασιμότητα και Καθολικός Σχεδιασμός	119
3.1.2 Βασικό εθνικό θεσμικό πλαίσιο για την Προσβασιμότητα των Κτιρίων και των Υπαίθριων Χώρων.....	121
3.1.2.1 Συνοπτική παρουσίαση του βασικού θεσμικού πλαισίου για την προσβασιμότητα πριν τον ν.4067/2012 -ΝΟΚ	121
3.1.2.2 Νόμος 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΝΟΚ) (Α' 79) - άρθρα 26 και 27, όπως αυτά τροποποιήθηκαν και ισχύουν.....	122
3.1.2.3 Τεχνικές Οδηγίες προσαρμογής Υφιστάμενων κτιρίων	126
3.1.2.4 Εξαιρέσεις σχετικά με την προσαρμογή Υφιστάμενων κτιρίων.....	129
3.1.2.5 Προσβασιμότητα κτιρίων που στεγάζουν το Δημόσιο, ΟΤΑ κλπ.	130
3.1.2.6 Κτίρια σταθμών μέσων μαζικής μεταφοράς.....	131
3.1.2.7 Αδειοδότηση εργασιών για προσαρμογή Υφιστάμενων κτιρίων - Παρεκκλίσεις	131
3.1.2.8 Προσβασιμότητα υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων οικισμών	133
3.1.2.9 Μελέτη Προσβασιμότητας κτιρίων και υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων	142
3.1.2.10 Επιτροπές Προσβασιμότητας	143
3.1.2.11 Εθνικό Σήμα Προσβασιμότητας.....	144
3.1.2.12 Καλές Πρακτικές	145
Νέο Μουσείο Ακρόπολης.....	145
Διαχρονικό Μουσείο Λάρισας	146
Ανακαίνιση παλαιού κτιρίου και επέκταση Εθνικής Πινακοθήκης - Μουσείου Αλεξάνδρου Σούτσου.....	148
3.1.2.13 Ασκήσεις - Μελέτες Περίπτωσης.....	150
3.2 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	153
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	153
3.2.1 Προστασία Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς.....	153
3.2.1.1 Μνημεία, Αρχιτεκτονικά Σύνολα, Τόποι.....	154
3.2.1.2 Προστατευόμενα (Παραδοσιακά) Σύνολα.....	157
3.2.1.3 Διατηρητέα	158
3.2.1.4 Ρυθμίσεις για Διατηρητέα.....	160
3.2.1.5 Υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια και σε Παραδοσιακούς Οικισμούς ή Παραδοσιακά Τμήματα Πόλεων	165
3.2.1.6 Αρχιτεκτονική Κληρονομιά και Προσβασιμότητα – επεμβάσεις και αδειοδότηση	166
3.2.1.7 Ιδιαιτερότητες των περιβαλλόντων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ως προς την πρόσβαση	169
3.1.2.8 Άσκηση – Μελέτη Περίπτωσης.....	171
3.2.2 Προστασία Φυσικής Κληρονομιάς	173
3.2.2.1 Τοπίο – Τόπος.....	174
3.2.2.2 Το Τοπίο στο πλαίσιο της προστασίας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς.....	174
3.2.2.3 Το Τοπίο στο πλαίσιο της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος	176
3.2.2.4 Περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας, Εθνικά Πάρκα, Καταφύγια άγριας ζωής, Προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί, διατηρητέα μνημεία της φύσης.....	178
3.2.2.5 Χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου – Σχέδια Διαχείρισης και Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη.....	184
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	188

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	188
4.1 ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΕΚΔΟΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	188
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	188
4.1.1 Πλαίσιο Δόμησης και Βιώσιμες Πόλεις	190
4.1.2 Διοικητικές πράξεις για τον Έλεγχο της Δόμησης	192
4.1.2.1 Οικοδομική Άδεια	194
4.1.2.3 Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας/ Άδειας Αναθεώρησης	203
4.1.2.4 Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας Εξουσιοδοτική διάταξη	203
4.1.2.5 Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών	204
4.1.2.6 Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών	205
4.1.2.7 Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής	206
4.1.2.8 Άδεια Αναθεώρησης	207
4.1.2.9 Ενημέρωση Φακέλου Οικοδομικής Άδειας	211
4.1.2.10 Άδεια Νομιμοποίησης	211
4.1.2.11 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας	212
4.1.2.12 Χρήση κτιρίων	215
4.1.2.13 Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών – όργανα χορήγησης	216
4.1.2.14 Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών	217
4.2 ΝΟΜΙΜΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	220
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	220
4.2.1 Σύντομη αναφορά στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση	220
4.2.2 Νομίμως Υφιστάμενες κατασκευές	223
4.2.2.1 Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο	224
4.2.3 Αυθαίρετη δόμηση - αυθαίρετη κατασκευή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, πολεοδομικές παραβάσεις, ανοχές	226
4.2.3.1 Κατηγορίες αυθαιρέτων	228
4.2.3.2 Απαγόρευση υπαγωγής, μεταβίβασης δικαιώματος και δικαιπραξιών σε ακίνητο	233
4.2.3.3 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτίρια	239
4.2.3.4 Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών	241
4.2.3.5 Ρυθμίσεις για την αυθαίρετη δόμηση με τον πρόσφατο νόμο 5106/2024 (Α΄63)	244
4.2.4 Νόμοι και Αποφάσεις σχετικά με την εφαρμογή και τροποποιήσεις του ν.4495/2017	250
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	252
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	252
5.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	252
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	252
5.1.1 Είδη Αδειών και Εγκρίσεων	252
Άδεια Νομιμοποίησης	255
5.1.2 Αρμόδια όργανα	255
5.1.3 Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα	256
5.1.4 Έκδοση οικοδομικών αδειών για ΜΕΘ, ΜΑΦ και ΤΕΠ	260
5.1.5 Ηλεκτρονικές υπηρεσίες για την έκδοση Αδειών	261
5.1.6 Αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ, μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας	263
5.1.7 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών	264
5.1.8 Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας	266
5.2 ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	269
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα	269
5.2.1 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης	269
5.2.2 Απαιτούμενα δδικοιολογητικά και μελέτες για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας	271
5.2.3 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας	275
5.2.4 Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων	277
Σύμφωνα με το άρθρο 41Α του ν.4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 59 του ν.4759/2020:	
.....	277
5.2.5 Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών	277
5.2.6 Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών	283
5.2.7 Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας	284

5.2.8 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών	287
5.2.9 Απόφαση ΥΠΕΝ με αρ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/31.7.2018, σχετικά με τις διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων και τον καθορισμό των ηλεκτρονικών υπηρεσιών	288
Βιβλιογραφία	312
Ελληνική Βιβλιογραφία.....	312
Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία	315
Ιστοσελίδες.....	319
Νομοθεσία.....	320

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) εκδόθηκε το 2012 ως νόμος 4067/2012 (Α΄ 79) και τροποποιήθηκε εκτεταμένα από τότε μέχρι και πρόσφατα με τους νόμους 4178/2013 (Α΄ 174), 4258/2014 (Α΄ 94), 4315/2014 (Α΄ 269), 4495/2017 (Α΄ 167), 4759/2020 (Α΄ 245), 4782/2021 (Α΄ 36), 4819/2021 (Α΄ 129), 5069/2023 (Α΄ 193), 5106/2024 (Α΄ 63) καθώς και άλλους, και επίσης εξειδικεύθηκε με πλήθος Αποφάσεων & Εγκυκλίων.

Δεδομένων των παραπάνω, αποτελεί αναγκαιότητα η κατάρτιση των δημοσίων υπαλλήλων σχετικά με τις ρυθμίσεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), σε μία επικαιροποιημένη βάση, καθώς και η ενημέρωσή τους αναφορικά με τις τροποποιήσεις του ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α΄ 249), οι διατάξεις του οποίου είναι συναφείς με αυτές του ΝΟΚ.

Έτσι, σκοπός του Επιμορφωτικού Προγράμματος «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και έκδοση Άδειας Δόμησης» είναι η εκπαίδευση των δημοσίων υπαλλήλων που εφαρμόζουν τον ΝΟΚ και ιδίως αυτών που στελεχώνουν τις Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων, σχετικά με τις επικαιροποιημένες διατάξεις του νόμου.

Το Πρόγραμμα υπηρετεί ευρύτερους στόχους σχετικά με την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, οι οποίοι είναι οι εξής:

- Κωδικοποίηση και αποσαφήνιση των διατάξεων του ΝΟΚ και του ν.4030/2011 για την εφαρμογή τους κυρίως από υπαλλήλους των Υπηρεσιών Δόμησης και των Τεχνικών Υπηρεσιών των Δήμων, των Περιφερειών, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, των Υπουργείων, των Οργανισμών Κοινής Ωφελείας, καθώς και από μέλη Συμβουλίων και Επιτροπών
- Ενιαία εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας
- Βελτίωση της ποιότητας της εξυπηρέτησης των συναλλασσόμενων με τις Δημόσιες Υπηρεσίες πολιτών και γενικότερα αποτελεσματική λειτουργία και οργάνωση των υπηρεσιών για την τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας.

Αναλυτικά, όσον αφορά τις προσδοκώμενες βελτιώσεις σχετικά με την εφαρμογή του ΝΟΚ από τους υπαλλήλους των ανωτέρω υπηρεσιών, το Πρόγραμμα αναμένεται να συμβάλει στον αποτελεσματικότερο έλεγχο εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων

κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών, στον έλεγχο των οικοδομών και των εν γένει κατασκευών, για τον χαρακτηρισμό αυθαιρέτων κατασκευών και για την έκδοση σχετικών με τα παραπάνω γνωμοδοτήσεων. Στοχεύει στη διευκόλυνση της εφαρμογής της νομοθεσίας σε κτιριακές μελέτες και μελέτες διαφόρων κατασκευών, μελέτες αστικών αναπλάσεων, μελέτες προσβασιμότητας (για κτίρια και υπαίθριους χώρους) και μελέτες που αφορούν διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς. Επιπλέον, επιδιώκει να συμβάλει στην αποτελεσματική παρακολούθηση μελετών και έργων, την επίβλεψη τεχνικών έργων γενικά καθώς και σε ειδικούς τομείς, όπως η εκπαίδευση, η υγεία, ο πολιτισμός και ο τουρισμός, την εξέταση τεχνικών έργων προκειμένου για ευρωπαϊκή χρηματοδότηση, την προετοιμασία αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και τον προγραμματισμό αναθέσεων και διαγωνισμών μελετών.

Όσον αφορά τη δομή του Επιμορφωτικού Προγράμματος, κατ' αρχάς αναλύεται το γενικό πλαίσιο και το πεδίο εφαρμογής του ΝΟΚ, το πλαίσιο έγκρισης και ελέγχου της δόμησης, τα επιτρεπόμενα μεγέθη και οι κατασκευές σε όψεις, ακάλυπτους και δώματα κτιρίων, η δομική αξιοποίηση των οικοπέδων, και επίσης δίνεται έμφαση στην περιβαλλοντική αναβάθμιση και στα σχετικά κίνητρα όσον αφορά τον βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων καθώς και των υπαίθριων χώρων. Ακόμη, τονίζεται η σημασία της προστασίας της Αρχιτεκτονικής και της Φυσικής Κληρονομιάς μέσα από την ανάλυση των σχετικών διατάξεων του ΝΟΚ. Παρουσιάζεται, επιπλέον, το πλαίσιο για την εξασφάλιση της προσβασιμότητας του δομημένου περιβάλλοντος, όσον αφορά κτίρια και υπαίθριους χώρους, καθώς και οι συνοδευτικές αποφάσεις. Στη συνέχεια, εξετάζονται οι διατάξεις για τις νόμιμα υφιστάμενες κατασκευές και οι αναφερόμενες στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Τέλος, παρουσιάζονται οι προδιαγραφές των μελετών και η διαδικασία έκδοσης Έγκρισης και Άδειας Δόμησης.

1.2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΝΟΚ

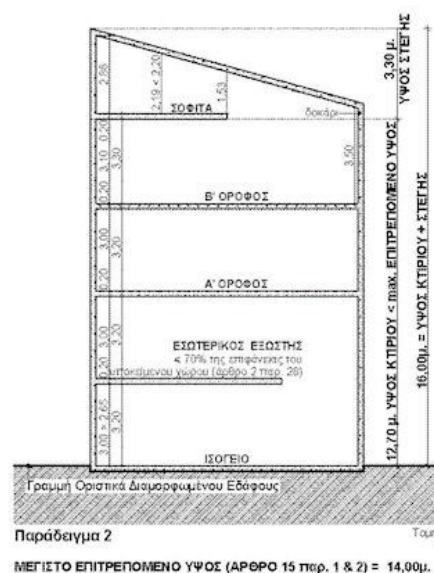
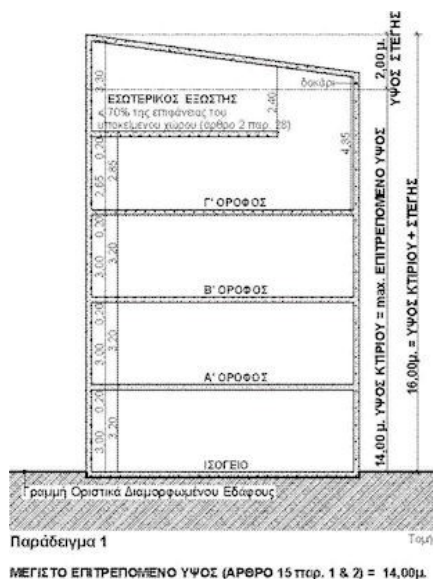
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

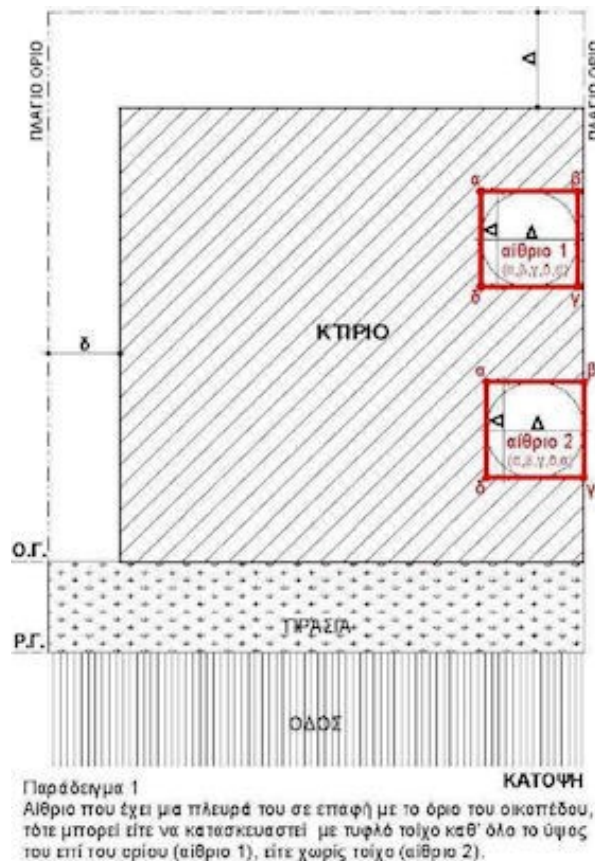
Ο χωρικός σχεδιασμός στη χώρα μας εξελίσσεται τα τελευταία χρόνια, σε μεγάλο βαθμό, με βάση το πλαίσιο δόμησης όπως αυτό διαμορφώνεται μέσω του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Στην ενότητα αυτή θα επιχειρηθεί η παρουσίαση του πλαισίου και του πεδίου εφαρμογής των διατάξεων που περιλαμβάνονται στον ΝΟΚ, καθώς και η αναφορά σε στοιχεία, κατασκευές και χρήσεις, και στους σχετικούς ορισμούς, προκειμένου για την καλύτερη κατανόηση των διατάξεων του νόμου.

1.2.1 Πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ

Τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη καθορίζονται από τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και εντάσσονται στην πολεοδομική νομοθεσία. Οι διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται πάντα σε συνδυασμό με τις ειδικές ρυθμίσεις και τους όρους δόμησης της κάθε περιοχής, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, τις ποιοτικές παραμέτρους των κτιρίων και των κατασκευών που ορίζουν οι διάφοροι κανονισμοί όπως ο Κτιριοδομικός, ο ΚΕΝΑΚ, κλπ., τους ειδικούς κανονισμούς που ισχύουν για τα ειδικά κτίρια, τα ιδιοκτησιακά ζητήματα και ζητήματα συνιδιοκτησίας που ρυθμίζονται από το Αστικό Δίκαιο, τις Διοικητικές Διαδικασίες βάσει του ν.2690/1999 και τις αρμοδιότητες για την εφαρμογή της Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Με την Απόφ.63234/19-12-2012, εγκρίθηκε Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ.





Εικόνα 1. Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ

Στο άρθρο 34 «Μεταβατικές διατάξεις» του ΝΟΚ αναφέρεται ότι Οικοδομικές άδειες σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του ΝΟΚ αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους:

- είτε με το σύνολο των διατάξεων του ΝΟΚ,
- είτε με το σύνολο των διατάξεων, που ίσχυαν κατά την έκδοσή τους

Με την Εγκύκλιο 18/2012 δόθηκαν οι εξής οδηγίες:

- Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί είτε πριν είτε μετά την 1-3-2012, με τις διατάξεις του ΠΔ 8-7-93, εφόσον η εκτέλεση των εργασιών τους άρχισε μετά την 1-3-2012, αναθεωρούνται με το άρθρο 6 του ν.4030/11 εφαρμόζοντας το θεσμικό πλαίσιο με βάση το οποίο εκδόθηκαν (αρχικό έντυπο άδειας, μελέτες κλπ), εφόσον δεν περιλαμβάνουν αύξηση κάλυψης, Σ.Δ. και Σ.Ο., όπως ορίζει το άρθρο 29 παρ.5β. του ν.4067/12.

- Ισχύουσες οικοδομικές άδειες, που εκδόθηκαν με το ΠΔ 8-7-93 και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1-3-2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 8-7-93 και με το αρχικό έντυπο. Αν αφορά σε προσθήκη, γίνεται με

τον ν.4030/12, άρθρο 29 παρ.5α του. ΝΟΚ.

Με το άρθρο 35 «Καταργούμενες διατάξεις», από την έναρξη ισχύος του ΝΟΚ καταργείται κάθε διάταξη η οποία είναι αντίθετη στις ρυθμίσεις του παρόντος, με την επιφύλαξη της παρ.5 του άρθρου 1 και του άρθρου 34.

Για κάθε θέμα που δε ρυθμίζεται από τον ΝΟΚ, εξακολουθούν να ισχύουν οι σχετικές με αυτό διατάξεις. Επίσης, στον ΝΟΚ περιλαμβάνονται και διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Οι διατάξεις του Κτιριοδομικού που δεν τροποποιούνται με τον ΝΟΚ εξακολουθούν να ισχύουν.

Όσον αφορά τα ερωτήματα σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ, με το με αρ. 28785/11-6-2012 έγγραφο της ΔΟΚΚ (πλέον ΔΑΟΚΑ του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας), διευκρινίζεται ότι ερωτήματα των Υ.ΔΟΜ προς τη ΔΟΚΚ υποβάλλονται μόνο μετά την απάντηση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης

1.2.2 Πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ

Βάσει του άρθρου 1 του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 99 του ν.4759/2020, το πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ είναι το εξής:

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του νόμου.

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του νόμου:

α) το άρθρο 2 «Ορισμοί», εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση, β) οι παρ.4 και 5, γ) το άρθρο 4 «Άδειες δόμησης», το οποίο καταργήθηκε με τον ν.4495/2017 και ισχύει σήμερα ένα νέο πλαίσιο βάσει του παραπάνω νόμου, δ) το άρθρο 5 «Χρήση κτιρίων», ε) το άρθρο 6 «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς», στ) η παρ.3 του άρθρου 8 «Ειδικές περιπτώσεις», ζ) το άρθρο 11 «Συντελεστής Δόμησης» εκτός από την παρ.2 και τις περ. ιγ', ιζ' και την περ. ιστ' της παρ.6 του άρθρου 11 για το άρθρο 19 «Κατασκευές πάνω από το κτίριο», η) οι παρ.3 και 4 του άρθρου 12 «Ποσοστό Κάλυψης», θ) το άρθρο 13 «Συντελεστής Όγκου», ι) το άρθρο 16 «Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου», εκτός από την περ. γ' της παρ.5 και την παρ.6, ια) το άρθρο 17 «Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις» εκτός από τις περ. α', β' και στ' της παρ.2, την περ. β' της παρ.3, τις

περ. ζ' και ια' της παρ.4, την περ. β' της παρ.6, τις περ. ιγ' και ιζ' της παρ.7 και την παρ 8, ιβ) η παρ.5 του άρθρου 20 «Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους», ιγ) το άρθρο 21 «Προσωρινές κατασκευές», ιδ) το άρθρο 23 «Υφιστάμενα κτίρια», ιε) το άρθρο 25 «Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας», ιστ) το άρθρο 26 «Προσβασιμότητα χωρίς φραγμούς για τα άτομα με αναπηρία και τα εμποδιζόμενα άτομα», ιζ) οι παρ.2, 5 και 7 του άρθρου 27 «Ειδικές διατάξεις», ιη) το άρθρο 28 «Εξουσιοδοτικές διατάξεις», ιθ) τα άρθρα 29-37.

3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το άρθρο 2, β) οι παρ. 4 και 5, γ) το άρθρο 4, δ) το άρθρο 5, ε) το άρθρο 6, στ) το άρθρο 9, ζ) το άρθρο 11, εκτός από την περ. ιζ' της παρ. 6, η) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12, θ) το άρθρο 13, ι) το άρθρο 16, ια) το άρθρο 17, ιβ) το άρθρο 18, ιγ) το άρθρο 19, ιδ) το άρθρο 20, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, ιε) το άρθρο 21, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, ιστ) το άρθρο 23, ιζ) το άρθρο 25, ιη) το άρθρο 26, ιθ) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 27, κ) το άρθρο 28 και κα) τα άρθρα 29 έως 37.

4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του ΝΟΚ θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

Τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται με τον ΝΟΚ, σε σχέση με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης των περιοχών, είναι:

- το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό της επιτρεπόμενης κάλυψης και
- τα ύψη, τα οποία όμως καθορίζονται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των περιοχών.

Όλα τα άλλα μεγέθη που αναφέρονται στον ΝΟΚ, αφορούν σε επιμέρους υπολογισμό των γενικών μεγεθών των όρων δόμησης (κάλυψη, συντελεστής και ύψος).

5. α) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της περ.β', κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

β) Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης, όπως αποφάσεων περιφερειάρχη/ νομάρχη και πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, θέση υπογείου, εκτός από οποιουδήποτε είδους διατάγματα και πράξεις με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις, όπως για διατηρητέα κτίρια, μνημεία, και ειδικά κτίρια.

Σύμφωνα με το με αρ. 33803/13-7-2012 έγγραφο της ΔΟΚΚ:

«...από τη διατύπωση της τελευταίας πρότασης του εδαφίου β της παρ.5 του άρθρου 1 του ν.4067/12 (Α΄ 79), προκύπτει ότι για τη διαπίστωση της μη εφαρμογής κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη, πράξεις Δημοτικού Συμβουλίου κλπ.), απαιτείται για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής . Ως εκ τούτου οι ως άνω κανονιστικές πράξεις εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την τυχόν έκδοση της σχετικής Υπ. Απόφασης κατά περίπτωση»

γ) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις του τρίτου μέρους του ν.3982/2011 (Α΄ 143), καθώς και του άρθρου 14 του ν.4302/2014 (Α΄ 225) κατισχύουν των γενικών διατάξεων που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

δ) Οι διατάξεις του παρόντος νόμου δεν θίγουν την ισχύ του άρθρου 42 του ν.4662/2020 (Α΄ 27) και δεν κατισχύουν των διατάξεων που αφορούν στις δομές και λειτουργίες του Εθνικού Μηχανισμού Διαχείρισης Κρίσεων και Αντιμετώπισης Κινδύνων του ίδιου νόμου.



Εικόνα 2. Δομημένο περιβάλλον - η πόλη της Αθήνας

1.2.3 Ορισμοί στοιχείων και χρήσεων κτιρίων και υπαίθριων χώρων

Οι ορισμοί που περιλαμβάνονται στον ν.4067/2012 - ΝΟΚ (άρθρο 2), όπως ισχύει γενικότερα για κάθε νόμο, αποτελούν το εργαλείο με το οποίο ερμηνεύονται τα υπόλοιπα άρθρα και ο τρόπος εφαρμογής του νόμου. Οι ορισμοί του ανωτέρω άρθρου ισχύουν για περιπτώσεις εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου και οικισμούς. Το άρθρο 3 του

ΝΟΚ περιλαμβάνει επιπλέον ορισμούς -συντελεστών και μεγεθών- που ισχύουν μόνο για εντός σχεδίου. Στη συνέχεια θα αναφερθούν ορισμένοι από τους ορισμούς που αναφέρονται στις διατάξεις του άρθρου 2, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν.4759/2020:

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 δε δομείται. Περιλαμβάνει τον υποχρεωτικά ακάλυπτο και προαιρετικούς ακάλυπτους.

α. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δε δομείται και παραμένει ακάλυπτος λόγω εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τήρησης των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου, προκειμένου να μην υπάρξει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.

β. Προαιρετικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι αυτός που αφήνεται αδόμητος πέραν του υποχρεωτικώς ακάλυπτου.

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 ημιπαίθριοι 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.



Εικόνα 3. Ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι

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.

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.

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.

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

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

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. Ελαφριά κατασκευή είναι η κατασκευή με φέροντα οργανισμό και στοιχεία πλήρωσης μειωμένου μόνιμου φορτίου ίδιου 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.



Εικόνα 4. Ενεργειακό στέγαστρο Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος

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, δε 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 1μ. τουλάχιστον από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύνανται 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.

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.

35. Κατασκευή είναι κάθε ασφαλές τεχνικό έργο.

37. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι) είναι προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος με ελεύθερο ύψος έως 1,80μ. χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, έχει βοηθητική χρήση, δε 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, δύνανται 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.



Εικόνα 5. Κοινόχρηστοι χώροι

40. Κοινοφελείς 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.

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 τον βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.

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

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 ηλιακός αγωγός, σκίαστρα, ενεργειακοί υαλοπίνακες).

60. Πέργκολα είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα ή από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλειόμενων 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 2μ., αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

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, δισγωνιαίου ή διαμπερούς οικοπέδου είναι όλα τα όρια των οικοπέδων αυτών με τις όμορες ιδιοκτησίες.

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

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

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 λύομενα μέρη, δεν απαιτεί εκτεταμένη υποδομή ώστε να αλλοιώνει σοβαρά το φυσικό έδαφος και δεν απαιτεί μόνιμη εγκατάσταση συλλογής αποβλήτων. Τοποθετείται για συγκεκριμένο σκοπό και διάρκεια σε οικοδομήσιμο ή μη χώρο.

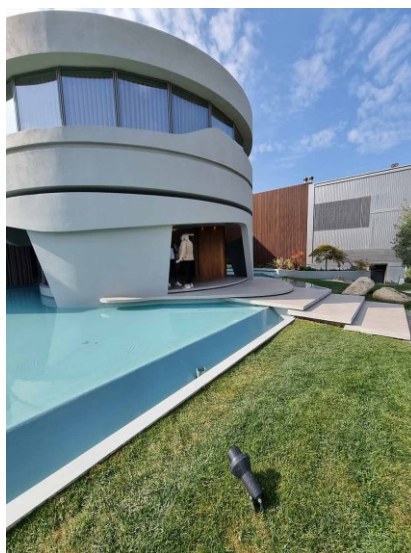
75. Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

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 $\delta/4$ 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.

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. Δε 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.

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



Εικόνα 6. Υδάτινη επιφάνεια σε περιβάλλοντα χώρο κτιρίου

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.

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

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



Εικόνα 7. Ψηλά κτίρια περιλαμβανόμενα στη μελέτη για την περιοχή του Ελληνικού

1.3 ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Στην ενότητα αυτή γίνεται αναφορά στο πλαίσιο έγκρισης και ελέγχου της δόμησης στη χώρα μας, όπως αυτό διαμορφώνεται μέσω των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και συναφών νόμων, με στόχο τη λειτουργικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών, ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

1.3.1 Έγκριση και Άδεια Δόμησης

Με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α΄ 167) καταργήθηκαν τα άρθρα 1-8 του Κεφαλαίου Α «Έκδοση Αδειών Δόμησης» του ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α΄ 249). Επίσης, με το ίδιο άρθρο, καταργήθηκε το άρθρο 4 «Άδειες Δόμησης» του ν.4067/2012 – ΝΟΚ (Α΄ 79). Το ισχύον σήμερα πλαίσιο έγκρισης, αδειοδότησης και ελέγχου της δόμησης συγκροτείται από τις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν. Στην ενότητα αυτή αναφέρονται συνοπτικά οι περιπτώσεις που απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης, Έγκρισης Δόμησης καθώς και οι περιπτώσεις εργασιών χωρίς άδεια. Οι παραπάνω περιπτώσεις συνολικά θα αναλυθούν στο Κεφάλαιο 4 του παρόντος, στην ενότητα 4.1.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 «Ορισμοί» του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, οι διοικητικές πράξεις για τον έλεγχο της Δόμησης είναι οι ακόλουθες:

- Οικοδομική Άδεια (πρώην Άδεια Δόμησης)
- Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας
- Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας/ Άδειας Αναθεώρησης
- Γνωστοποίηση Εκτέλεσης Πρόσθετων Εργασιών
- Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών
- Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής
- Άδεια Αναθεώρησης
- Ενημέρωση φακέλου Οικοδομικής Άδειας
- Άδεια Νομιμοποίησης

ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ		Α/Α Πράξης	
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ		ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	
		Οικ. Άδεια Κατηγορία 1	
		A/A Πράξης	
		Ημ/νία έκδοσης πράξης	
		Ισχύει έως	
Στοιχεία έργου			
Περιγραφή έργου	Ανέγερση βιοτεχνίας δύο ισόγειων κτιρίων I & II (χώρου παραγωγής και γραφείων)		
Οδός			
Αρ. από			
Αρ. έως			
Πόλη/Οικισμός			
Δήμος			
Δημοτική Ενότητα / Περιφέρεια			
ΟΤ			
ΚΑΕΚ			
Μ.Α. κλειδί πράξης			
Τύπος Πράξης	Οικοδομική Άδεια (ν.4759/2020)		
A/A Αίτησης			
Διαχειριστής Αίτησης			
Στοιχεία κυρίου του έργου			
Επίσημο/α	Όνομα	Όνομα πατέρα	Ιδιότητα
			Εξουσιοδοτημένος πρόεδρος/μέλος εκπροσώπου
			Ποσοστό
			100
			Τύπος δικαιώματος
			Πλήρης κυριότητα
Προγενέστερες Πράξεις			
Προηγούμενη Οικοδομικής Άδειας (ν.4759/2020)			
A/A Πράξης			
A/A Αίτησης			
Περιγραφή έργου	Ανέγερση βιοτεχνίας δύο ισόγειων κτιρίων I & II (χώρου παραγωγής και γραφείων)		
Ημ/νία έκδοσης πράξης			
Ισχύει έως			
Μ.Α. κλειδί αίτησης			
ΑΔΑ			

Εικόνα 8. Ηλεκτρονική φόρμα για έκδοση Οικοδομικής Άδειας

Όσον αφορά την Οικοδομική Άδεια, βάσει της παρ.α του άρθρου 28 του ν.4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δε δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών, καθώς και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

Η Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, βάσει της παρ.β του άρθρου 28 του ν.4495/2017, είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παρ.2 του άρθρου 29 του ίδιου νόμου. Οι εργασίες αυτές

τροποποιήθηκαν με την Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/2020 και την Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683/2022 και περιλαμβάνουν εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εργασίες αλλαγής χρήσης, εξωτερικούς χρωματισμούς, κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των 50τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας μέγιστης επιφάνειας 50τ.μ., κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών, τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις, περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα, κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 που απαιτείται για τη μετακίνηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια, κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε. κ.ά.

Σύμφωνα με την παρ.γ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας/ Άδειας Αναθεώρησης είναι η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια/ άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης

Βάσει των διατάξεων της παρ.δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών είναι η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης.

Κατά την παρ.ε του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ.4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Σύμφωνα με την παρ.ζ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Άδεια Αναθεώρησης είναι η

διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του νόμου.

Σύμφωνα με την παρ.η του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Ενημέρωση φακέλου Οικοδομικής Άδειας είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στον φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης με επαύξηση των μεγεθών δόμησης, κάλυψης, όγκου και ύψους και τροποποίηση του περιγράμματος του κτιρίου, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του ν.4495/2017.

Βάσει της παρ.ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 52 του ν.4759/2020, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις εργασίες που θα αναφερθούν στη συνέχεια, όπως αυτές συμπληρώθηκαν με το άρθρο 1 της Υπ. Απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39105/1618/2021, καθώς και το άρθρο 1 της Υπ. Απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71309/2964/2021), με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο. Οι κυριότερες από τις εργασίες αυτές είναι εργασίες εξωτερικών και εσωτερικών χρωματισμών, μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση/ εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων, μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80μ.

από το φυσικό έδαφος, τοποθέτηση κλιματιστικών και ηλιακών θερμοσιφώνων, κατασκευή εστιών, φούρνων, τζακιών, κλιμάκων, ραμπών κ.ά. σε ακάλυπτους χώρους, τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών, διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, περιτοίχιση με χρήση οποιουδήποτε υλικού μέχρι ύψους 3,5μ., εργασίες θερμομόνωσης οριζόντιων εξωτερικών όψεων και δωματίων κτιρίων.

1.3.2 Έλεγχος Δόμησης

1.3.2.1 Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

Βάσει του άρθρου 44 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167), όπως τροποποιήθηκε με τηνπαρ.3 του άρθρου 132 του ν.5106/2024 «Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των πολυεπίπεδων επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής...» (Α' 63):

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης (βλ. επόμενη ενότητα 1.3.2.2) με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.

Για οικοδομικές άδειες κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, βάσει του άρθρου 25 του ν.4067/2012, καθώς και δημιουργίας φυτεμένων επιφανειών του άρθρου 18 του ίδιου νόμου, πέραν των ελέγχων της παρούσας και μετά τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα, διενεργείται επαναληπτικός έλεγχος ανά 5 έτη από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια: α) αρχικός: αμέσως μετά την ολοκλήρωση των ξυλοτύπων, του οπλισμού θεμελίωσης και των τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικοπέδο ή στο γήπεδο, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,

β) ενδιάμεσος: αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,

γ) τελικός: μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Για τις περιπτώσεις προσηκόν κατ' επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου.

Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας (1) έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου:

α) Κατηγορία Α: ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή δόμησης από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης της Κατηγορίας Ι και της Κατηγορίας ΙΙ του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε:

αα) εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους,

ββ) εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του,

γγ) προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους,

δδ) εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου,

εε) εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

στστ) εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

ζζ) εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, καθώς και υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους,

ηη) εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

β) Κατηγορία Β': δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή

και ένας τελικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης, είτε της Κατηγορίας II είτε της Κατηγορίας III, του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε:

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι έως και 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

γγ) προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) Κατηγορία Γ': τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές από το μητρώο ελεγκτών της Κατηγορίας III, του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε:

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους,

ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους.

Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, καθώς και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων. Αν με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης. Τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατόν ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης.

Ο τελικός έλεγχος σε κτίρια, ιδιωτικά η δημόσια, με χρήσεις εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (όπως ενδεικτικώς μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (όπως νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί

σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (όπως αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, καθώς και εκκλησιαστικά κτίρια, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία ΙΙΙ του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 156 του ν.4389/2016 και έναν υπάλληλο της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής Σχεδιασμού. Η ανωτέρω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της Κατηγορίας Α΄, πλην της περίπτωσης γγ΄ αυτής.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής: αα) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων, ββ) ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού και κλιματισμού, γγ) η μη διέλευση δικτύων/ εγκαταστάσεων από ή σε χώρους που δεν επιτρέπεται, δδ) η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης, εε) η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού, στστ) ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου απαιτείται.

1.3.2.2 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών - Ελεγκτές Δόμησης

Στο Κεφάλαιο Β «Ελεγκτές Δόμησης» του ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης Αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α΄ 249) και πιο συγκεκριμένα στα άρθρα 11-15, όπως αυτά ισχύουν μετά και από την έκδοση του ν.4495/2017, περιγράφονται η ιδιότητα και οι αρμοδιότητες των Ελεγκτών Δόμησης και γίνεται αναφορά στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν.4030/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 156 του ν.4389/2016, η ιδιότητα του ελεγκτή δόμησης αποκτάται με την εγγραφή του στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και είναι ασυμβίβαστη με την ιδιότητα του δημοσίου

υπαλλήλου ή υπαλλήλου Ν.Π.Δ.Δ. ή υπαλλήλου στον ευρύτερο δημόσιο τομέα με σχέση δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4030/2011, οι ελεγκτές δόμησης έχουν τις εξής αρμοδιότητες:

α) ελέγχου όλων των κατασκευών για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, ως προς την ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια.

β) ελέγχου όλων των κατασκευών, ύστερα από επώνυμη καταγγελία ή εντολή της ΕΥΕΔΕΝ ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Κατά την άσκηση των παραπάνω αρμοδιοτήτων από τους Ελεγκτές Δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 7 του ν.2690/1999. Ενδεικτικά απαγορεύεται η διενέργεια ελέγχου από ελεγκτή δόμησης, σε κτίριο ή τμήματα αυτού εφόσον:

α) στη μελέτη ή κατασκευή ή επίβλεψη ή διαχείριση ή λειτουργία ή συντήρηση συμμετείχε με οποιοδήποτε τρόπο ο ίδιος ή νομικό πρόσωπο του οποίου είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος,

β) έχει δικαίωμα κυριότητας, νομής ή κατοχής ο ίδιος ή συγγενής του έως β' βαθμού ή νομικό πρόσωπο του οποίου ο ίδιος είναι μέλος ή εταίρος ή υπάλληλος.

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.4030/2011, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 61 του ν.4602/2019, στο Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης διακρίνονται 3 κατηγορίες ελεγκτών:

-Στην κατηγορία I εγγράφονται οι μηχανικοί, ανεξαρτήτως του χρονικού διαστήματος της επαγγελματικής τους εμπειρίας. Οι ελεγκτές αυτοί δύνανται να διενεργούν ελέγχους για κτίρια και κατασκευές επιφάνειας έως 250τ.μ. ή για εγκαταστάσεις.

-Στην κατηγορία II εγγράφονται οι διπλωματούχοι μηχανικοί, μέλη του Τ.Ε.Ε., που έχουν άδεια άσκησης επαγγέλματος τουλάχιστον 5 ετών, οι πτυχιούχοι μηχανικοί τεχνολογικής εκπαίδευσης που είναι μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. ή εγγεγραμμένοι στο Βιβλίο Τεχνικών Επωνυμιών του Τ.Ε.Ε. ή σε αντίστοιχο Μητρώο του Τ.Ε.Ε. τουλάχιστον για 5 έτη, καθώς και οι μηχανικοί που έχουν αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στην Ελλάδα και διαθέτουν συναφή επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον 5 ετών. Οι ελεγκτές της κατηγορίας II δύνανται να διενεργούν ελέγχους για κτίρια και κατασκευές επιφάνειας έως 1.000τ.μ. ή για εγκαταστάσεις.

γ) Στην κατηγορία III εγγράφονται οι διπλωματούχοι μηχανικοί, μέλη του Τ.Ε.Ε., που έχουν άδεια άσκησης επαγγέλματος τουλάχιστον 10 ετών, οι πτυχιούχοι μηχανικοί

τεχνολογικής εκπαίδευσης που είναι μέλη της Ε.Ε.Τ.Ε.Μ. ή εγγεγραμμένοι στο Βιβλίο Τεχνικών Επωνυμιών του Τ.Ε.Ε. ή σε αντίστοιχο Μητρώο του Τ.Ε.Ε. τουλάχιστον για 10 έτη καθώς και οι μηχανικοί που έχουν αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στην Ελλάδα και διαθέτουν συναφή επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον 10 ετών. Οι ελεγκτές της κατηγορίας ΙΙΙ δύνανται να διενεργούν ελέγχους για όλα τα κτίρια και κατασκευές, ανεξαρτήτως επιφάνειας, καθώς και για εγκαταστάσεις.

Το αντικείμενο ελέγχου ανά κατηγορία και το είδος εργασιών προσδιορίζεται αντίστοιχα με τα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων των μηχανικών ελεγκτών δόμησης, κατά τις κείμενες διατάξεις.

Όσον αφορά τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών, βάσει του άρθρου 45 του ν.4495/2017:

1. Ο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια γενικός επιβλέπων μηχανικός, υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως, 10 ημέρες πριν από την ολοκλήρωση κάθε σταδίου, την Υ.ΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε 5 ημέρες από τη δηλωθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

2. Η Υ.ΔΟΜ ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακό Παρατηρητήριο της οικείας Περιφέρειας, το οποίο ορίζει αυθημερόν, με ηλεκτρονική κλήρωση από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης, τους Ελεγκτές Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.



Εικόνα 9. Ελεγκτές Δόμησης

3. Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών.

4. Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας όπου βρίσκεται το έργο. Αν δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και, αν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.

5. Αν ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο μητρώο μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του 10, η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφέρειας όπου βρίσκεται το έργο.

6. Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση, οι Ελεγκτές Δόμησης που έχουν ήδη κληρωθεί δε συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις εωσότου όλοι οι Ελεγκτές διεξαγάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.

7. α) Η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία εντός 48 ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους Ελεγκτές Δόμησης σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται μέσα σε 2 εργάσιμες ημέρες να ενημερώσουν ηλεκτρονικά για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και, σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.

β) Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι 10 φορές εντός διαστήματος 3 ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα 2 ετών, με την επιφύλαξη της περίπτωσης γ'.

γ) Η άρνηση του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ύστερα όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Αν η απόσταση είναι μεγαλύτερη από 100χλμ., καθώς και σε περιπτώσεις νήσων η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.

8. Αν οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός 24 ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία Υ.ΔΟΜ, τον κύριο

του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

1.3.2.3 Πόρισμα Ελέγχου των Ελεγκτών Δόμησης

Σύμφωνα με το άρθρο 46 του ν.4495/2017 (Α' 167):

1. Μετά τη διενέργεια του επιτόπιου ελέγχου οι Ελεγκτές Δόμησης συντάσσουν το σχετικό πόρισμα ελέγχου. Το πόρισμα ελέγχου επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας και απαιτείται σαφής διατύπωση του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή να αποτυπώνονται τόσο οι παραβάσεις όσο και η έλλειψη οποιασδήποτε παράβασης.

α) Αν δεν διαπιστωθούν παραβάσεις, το πόρισμα συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης εντός 24 ωρών και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία υπηρεσία δόμησης, η οποία ενημερώνει εντός 24 ωρών τον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό. Στην περίπτωση τελικού ελέγχου, η υπηρεσία δόμησης εκδίδει εντός 24 ωρών το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), σύμφωνα με το άρθρο 54 του παρόντος νόμου, που αποστέλλεται στον κύριο του έργου και στον γενικό επιβλέποντα μηχανικό.

β) Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, το Πόρισμα Ελέγχου συντάσσεται από τους Ελεγκτές Δόμησης μέσα σε 2 εργάσιμες ημέρες και αποστέλλεται ηλεκτρονικά στην οικεία Υ.ΔΟΜ. και στο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο επιβάλλει τις προβλεπόμενες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις και με την επιφύλαξη των κατωτέρω περιπτώσεων αα, ββ' και γγ':

αα) αν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ.10 του άρθρου 42 αλλαγές, τροποποιήσεις και αποκλίσεις δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί εντός 30 ημερών ο σχετικός φάκελος της άδειας δόμησης. Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ επιβάλλει μόνο τη διακοπή εργασιών,

ββ) αν διαπιστωθούν παραβάσεις για τις οποίες τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου, τίθεται προθεσμία 4 μηνών να πραγματοποιηθεί αναθεώρηση της άδειας δόμησης (παρ.9 του άρθρου 6 του ν.4067/2012 και εδάφιο 3 της παρ.3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985). Αν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία Υ.ΔΟΜ επιβάλλει κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις,

γγ) αν διαπιστωθούν εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στα εγκεκριμένα σχέδια οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, αλλά υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης και δεν έχει υποβληθεί εγκαίρως από τον εξουσιοδοτημένο επιβλέποντα μηχανικό η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και οι εργασίες διακόπτονται μέχρι την έκδοση της άδειας αναθεώρησης,

δδ) προκειμένου να επιβληθούν από το οικείο Παρατηρητήριο τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του πορίσματος. Σε διαφορετική περίπτωση το πόρισμα θεωρείται ελλιπές, η άσκηση των καθηκόντων του Ελεγκτή Δόμησης πλημμελής και μπορεί να επισύρει κυρώσεις σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν.4030/2011.

γ) Τα ανωτέρω πορίσματα κοινοποιούνται ηλεκτρονικά στο Τμήμα Επιθεώρησης Δόμησης και κατεδαφίσεων της Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης και Ελέγχου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του ν.4030/2011.

2. Αν διαπιστωθούν παραβάσεις, διακόπτονται οι εργασίες από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών, στο οποίο επισυνάπτεται το πόρισμα ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης, αποστέλλεται:

α) στο αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, με την υποχρέωση διαβίβασης στο Εποπτικό Συμβούλιο, για να εισηγηθεί προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κυρώσεις σε βάρος των μελετητών ή και του επιβλέποντος μηχανικού του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 60.

β) στον κύριο του έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό,

γ) στην αρμόδια αστυνομική αρχή, η οποία διακόπτει χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής,

δ) στον οικείο δήμο, ο οποίος υποχρεούται να αναρτήσει την ίδια ημέρα την πράξη διακοπής εργασιών της Υ.ΔΟΜ και το πόρισμα των Ελεγκτών Δόμησης στον πίνακα ανακοινώσεων του δημοτικού καταστήματος για διάστημα 20 ημερών.

3. Κατά των πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης που εκδίδονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 45 και 46 του παρόντος, προβλέπεται η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής που κατατίθεται στην Υ.ΔΟΜ εντός προθεσμίας 30 ημερών από της γνωστοποίησης του πορίσματος. Η Υ.ΔΟΜ εντός προθεσμίας 15 ημερών

υποχρεούται να διαβιβάσει την προσφυγή με τα στοιχεία του φακέλου και σχετική εισήγηση στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.. Η προσφυγή εξετάζεται από το ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. κατ' ανάλογη εφαρμογή των οριζομένων στις παρ.5, 6 και 7 του άρθρου 17. Η απόφαση του συμβουλίου είναι οριστική.

4. Για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, μετά τη διακοπή τους απαιτείται νέος έλεγχος από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης και εφόσον διαπιστωθεί ότι οι παραβάσεις έχουν αρθεί (ύστερα από αναθεώρηση, ενημέρωση ή κατεδάφιση) εκδίδεται σχετική πράξη της Υ.ΔΟΜ, μέσα σε 2 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή του νέου πορίσματος ελέγχου του Ελεγκτή Δόμησης στο οποίο βεβαιώνεται η άρση των παραβάσεων που οδήγησαν στην διακοπή.

5. Σε περίπτωση διαφωνίας των Ελεγκτών Δόμησης επί των πορισμάτων αποτελεσμάτων του ελέγχου, αιτιολογείται ο λόγος διαφωνίας και αδυναμίας σύνταξης πορίσματος και το Περιφερειακό Παρατηρητήριο αναθέτει σε νέους Ελεγκτές Δόμησης τη διενέργεια του ελέγχου και ταυτοχρόνως ενημερώνει την αρμόδια Υ.ΔΟΜ για τυχόν ενέργειές της.

6. Αν κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό, σύμφωνα με το άρθρο 48, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Σε περιπτώσεις έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που χρειάζονται ειδικό έλεγχο ως προς τους όρους δόμησης, η ανωτέρω διαδικασία ελέγχου γίνεται από ειδική επιτροπή που αποτελείται από 2 Ελεγκτές Δόμησης, 1 εκπρόσωπο του Τοπικού Παρατηρητηρίου και 1 μηχανικό της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

7. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η αποζημίωση των Ελεγκτών Δόμησης ανά έλεγχο και ανά κατηγορία έργου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό με την αποζημίωση θέμα.

1.3.3 Συλλογικά όργανα Ελέγχου δομημένου περιβάλλοντος

1.3.3.1 Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)

Στο 2ο Κεφάλαιο «Συλλογικά όργανα ελέγχου δομημένου περιβάλλοντος» του ν.4495/2017 (Α' 167) και συγκεκριμένα στο άρθρο 7, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.3 του άρθρου 34 του ν.4546/2018 και την παρ.8 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, γίνεται αναφορά στα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.). Σχετικά με τη συγκρότηση και τις αρμοδιότητες των παραπάνω Συμβουλίων:

1. Με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτείται ένα Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ή και περισσότερα, εάν υπάρχει σχετική ανάγκη, σε κάθε περιφερειακή ενότητα.. Κατ' εξαίρεση στις Περιφέρειες Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και Ιονίων Νήσων, δύναται κατόπιν πρότασης του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος να μην συγκροτείται Σ.Α. σε κάθε περιφερειακή ενότητα, αλλά να συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Σ.Α. με αρμοδιότητα σε περισσότερες της μίας περιφερειακές ενότητες.

Το Σ.Α. είναι αρμόδιο για την παροχή σύμφωνης γνώμης επί των αρχιτεκτονικών μελετών στις εξής περιπτώσεις:

α) Για κάθε οικοδομική εργασία (ανέγερση, επισκευή, προσθήκη, κατεδάφιση) σε κτίρια, οικοπέδα ή γήπεδα, που βρίσκονται σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Η ανωτέρω γνώμη δεν απαιτείται για οικοδομικές εργασίες ή τεχνικά ή άλλα έργα στο εσωτερικό υφισταμένου κτιρίου, οι οποίες δεν επιφέρουν τροποποιήσεις των όψεων αυτού, όπως επίσης δεν απαιτείται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή έργων που είναι αποτέλεσμα πανελλήνιου ή διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού,

β) Για κάθε οικοδομική εργασία σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξης τους ως διατηρητέων με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθώς και σε όμορα με αυτά ή έναντι αυτών κτίρια ή γήπεδα.

γ) Για κάθε άλλη εργασία εφόσον η υπόθεση παραπεμφθεί σε αυτά από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

δ) Για κάθε μελέτη διαμόρφωσης ή ανάπλασης κοινόχρηστων ή αδόμητων χώρων, εκτός από τις περιπτώσεις για τις οποίες διενεργήθηκε δημόσιος πανελλήνιος ή διεθνής αρχιτεκτονικός διαγωνισμός. Κατ' εξαίρεση για τις περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας, οι σχετικές μελέτες διαβιβάζονται από το Σ.Α. στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) προς γνωμοδότηση.

ε) Για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία, όπως η γεωμετρία των ανοιγμάτων, η μορφή (γεωμετρία) της στέγης ή/και του δώματος, η απόσταση Δ (επιλογή μικρού ή μεγάλου Δ κατά την κείμενη νομοθεσία), ή/και λοιπά μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις που έχουν θεσπισθεί ανά περιοχή, προστατευόμενη ή μη.

στ) Για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955.

ζ) Για την έγκριση της διάσπασης του ενιαίου κτιρίου της περ.α' της παρ.1 του άρθρου 6 του π.δ.24/31.5.1985 (Δ' 270), καθώς και αν επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις η διάσπαση του όγκου του κτιρίου.

η) Για την έγκριση της οικοδόμησης σε μη άρτια οικόπεδα του άρθρου 25 του ν.1337/1983 (Α' 33).

θ) Για την έγκριση της οικοδόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οικογενειακή στέγη του άρθρου 41 του ν.1337/1983.

ι) Για κάθε περίπτωση που προβλέπεται από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις η γνωμοδότηση του Σ.Α. ή των ΣΧΟΠ Αιγαίου.

ια) Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών ή κατασκευών του άρθρου 29 του παρόντος νόμου, που εμπίπτουν στις ανωτέρω περιπτώσεις.

ιβ) Για κάθε οικοδομική εργασία σε απόσταση μικρότερη των 100μ. από τη γραμμή παραλίας, ή με πρόσωπο σε Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο, ή με πρόσωπο σε Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο ή με πρόσωπο σε δρόμο πλάτους μεγαλύτερου των 20μ.

ιγ) Για όλα τα κτίρια για τα οποία απαιτείται η έγκριση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ).

Για περιπτώσεις ανέγερσης κτιρίων, με προσμετρώμενη επιφάνεια στο Συντελεστή Δόμησης άνω των 5.000τ.μ., η ανωτέρω γνωμοδότηση χορηγείται από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) της παρ.1 του άρθρου 15 του παρόντος νόμου.

2. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω περιπτώσεων, είναι αρμόδια για την έγκριση των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 σε ακίνητα, κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

3.α) Σε περίπτωση έκθεσης επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών σε κτίρια ή γήπεδα που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ή οικισμών, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, καθώς και σε κτίρια ή χώρους που έχουν κηρυχθεί διατηρητέοι, σύμφωνα με την παρ.1β, το Συμβούλιο γνωμοδοτεί μέσα σε 15 ημέρες από την υποβολή της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης.

β) Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση έκτακτων συνθηκών ή ανωτέρας βίας, η διαδικασία της αίτησης έγκρισης κατεδάφισης δύναται να καθορίζεται ειδικώς με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συντάσσεται τεύχος οδηγιών προς τα μέλη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής και καθορίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικό με τη διαδικασία έκδοσης γνωμοδότησης των Συμβουλίων αυτών. Με την Υπουργική Απόφαση με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321/31.1.2020 «Τεύχος Οδηγιών για τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)» (Α' 313), συντάχθηκε το σχετικό τεύχος οδηγιών.

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 8 «Σύνθεση Σ.Α.» του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 108 του ν.4674/2020:

1. Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής είναι πενταμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του τμήματος Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ιδιότητα, ως Πρόεδρος του Σ.Α. μπορεί να οριστεί υπάλληλος της περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ), με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με τέτοια ιδιότητα, μπορεί να οριστεί

υπάλληλος δήμου της οικείας περιφερειακής ενότητας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, που έχει ειδικότητα αρχιτέκτονα.

γ) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, που υποδεικνύεται, με τον αναπληρωτή του, από τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.), ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 9.

δ) Δύο (2) αρχιτέκτονες μηχανικούς, που υποδεικνύονται από το Τ.Ε.Ε. με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9.

Στα άρθρα 9 «Μητρώα Σ.Α.», 10 «Θητεία μελών Σ.Α.» και 11 «Λειτουργία Σ.Α.», όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, περιλαμβάνονται αναλυτικές διατάξεις σχετικά με τη λειτουργία και λοιπά θέματα που αφορούν τα Σ.Α.

1.3.3.2 Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.) Συγκρότηση και αρμοδιότητες

Στο άρθρο 12 του ν.4495/2017 (Α' 167), όπως τροποποιήθηκε με την παρ.7 του άρθρου 34 του ν.4546/2018, σχετικά με τα ΠΕ.Σ.Α., αναφέρονται τα εξής:

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας συγκροτείται, στην έδρα κάθε Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕ.Σ.Α.).

2. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:
α) αποφασίζει επί των προσφυγών που υποβάλλονται κατά των γνωμοδοτήσεων των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής στις περιπτώσεις της παρ.1 του άρθρου 7 και του άρθρου 10 του ν.4067/2012.

β) ελέγχει τις υπαγωγές αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί σε διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το άρθρο 117.

3. Τα ανωτέρω Συμβούλια είναι πενταμελή και αποτελούνται από:

α) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό με Α' βαθμό της περιφερειακής Διεύθυνσης του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος, με τον αναπληρωτή του. Αν δεν υπάρχει υπάλληλος με την ανωτέρω ειδικότητα ως Πρόεδρος ή αναπληρωτής Προέδρου του Σ.Α. μπορεί να οριστεί αρχιτέκτονας – μηχανικός με Α' βαθμό της Περιφέρειας ή άλλου φορέα του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

β) Έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μηχανικό με Α΄ βαθμό σε Υ.ΔΟΜ της περιφέρειας, με τον αναπληρωτή του.

γ) Δύο (2) αρχιτέκτονες – μηχανικούς, εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε. και Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α., αντιστοίχως, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου 9 και επιλέγονται με κλήρωση από μητρώα, τα οποία τηρούνται σε κάθε περιφερειακή ενότητα, με μέριμνα του Γενικού Διευθυντή του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος και τα οποία συντάσσονται με τη σύμφωνη γνώμη του Τ.Ε.Ε. και του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων (Σ.Α.Δ.Α.Σ.-Π.Ε.Α.), αντιστοίχως.

δ) Έναν (1) αρχιτέκτονα καθηγητή οποιασδήποτε βαθμίδας αρχιτεκτονικής σχολής, με τον αναπληρωτή του.

4. Γραμματέας του Συμβουλίου και αναπληρωτής του ορίζεται υπάλληλος του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος ή, αν δεν υπάρχει, υπάλληλος της Περιφέρειας.

5. Η θητεία των μελών είναι διετής. Ως προς τη λειτουργία του ΠΕ.Σ.Α. ισχύουν, κατά τα λοιπά, τα οριζόμενα στο άρθρο 11.

1.3.3.3 Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α. ΚΕ.Σ.Α.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.)

Στο άρθρο 13 του ν.4495/2017 (Α΄ 167) αναφέρονται τα εξής:

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής και Περιβάλλοντος και Ενέργειας συνιστάται στο Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου (ΚΕ.Σ.Α.Α.). Με όμοια απόφαση γίνεται και η συγκρότηση αυτού.

3. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών συνιστάται στο Υπουργείο Εσωτερικών (Τομέας Μακεδονίας Θράκης) Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας Θράκης (ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.).

Όσον αφορά τις αρμοδιότητες του ΚΕ.Σ.Α., στο άρθρο 14 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 44 του ν.5116/2024, την παρ.8 του άρθρου 34 του ν.4546/2018 και το άρθρο 65 του ν.4602/2019, αναφέρονται τα εξής:

1. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περ.ε' της παρ.1 του άρθρου 7, των μελετών διαμόρφωσης σε περιπτώσεις πλατειών και κοινοχρήστων χώρων ιδιαίτερης σημασίας της περ.δ' της παρ.1 του άρθρου 7, καθώς και των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν.4067/2012 (Α' 79), όταν διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής,

γ) γνωμοδοτεί επί των αρχιτεκτονικών μελετών σε όλες τις περιπτώσεις που η χορήγηση της οικοδομικής άδειας ανατίθεται στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων (Δ.Α.Ο.Κ.Α) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,

δ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.,

ε) γνωμοδοτεί για τις περιπτώσεις ανέγερσης ή επέκτασης του άρθρου 7, των οποίων η συνολική προσμετρώμενη στον Συντελεστή Δόμησης επιφάνεια είναι άνω των 5.000τ.μ. και για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας, καθώς και έργων ως προς τα οποία ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης,

στ) γνωμοδοτεί για λόγους επίσπευσης επί αιτημάτων τα οποία παραπέμπονται σε αυτό από τον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία εκκρεμεί η εξέτασή τους στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) για τουλάχιστον ένα δίμηνο κατόπιν αιτήματος από τον ενδιαφερόμενο για μεταφορά τους στο ΚΕ.Σ.Α. δια του οποίου αποδεικνύονται η καθυστέρηση εξέτασης και ο λόγος επίσπευσης.

ζ) γνωμοδοτεί ως προς την ανάγκη επίσπευσης επί αιτημάτων τα οποία παραπέμπονται σε αυτό από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία εκκρεμεί η εξέτασή τους στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) και αφορούν σε αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από φυσικές καταστροφές.

2. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αιγαίου έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον Υπουργό Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής για

θέματα αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του Υπουργού Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ της παρ.1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής ή από τα Περιφερειακά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

3. Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας - Θράκης έχει τις εξής αρμοδιότητες:

α) εισηγείται και γνωμοδοτεί στον αρμόδιο για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του πρώην Υπουργείου Μακεδονίας – Θράκης Υπουργό Εσωτερικών, για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από σχετικό ερώτημα του ίδιου Υπουργού,

β) γνωμοδοτεί σε ειδικές περιπτώσεις και ύστερα από εμπεριστατωμένη αιτιολογία επί των αρχιτεκτονικών μελετών της περίπτωσης ε΄ της παρ.1 του άρθρου 7, που διαβιβάζονται σε αυτό από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

γ) για κάθε άλλη περίπτωση που από γενικές ή ειδικές διατάξεις απαιτείται γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.

Στο άρθρο 15 του ν.4495/2017 γίνεται λόγος για τη σύνθεση των ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ. και ΚΕ.Σ.Α.Α. και στο άρθρο 16 του ίδιου νόμου περιγράφεται η λειτουργία των παραπάνω Συμβουλίων.

1.4 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Οι βασικές έννοιες που θα εξεταστούν στην παρούσα ενότητα είναι αυτές του «άρτιου» και του «οικοδομήσιμου» οικοπέδου.

Άρτιο χαρακτηρίζεται το οικόπεδο που πληροί τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται σε μια περιοχή.

Οικοδομήσιμο είναι ένα άρτιο οικόπεδο, υπό την προϋπόθεση ότι τα όμορα αυτού οικόπεδα είναι και αυτά άρτια ή όταν η δόμησή του δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων.

Εάν το υπό έλεγχο οικόπεδο δεν πληροί όλες ή κάποιες από τις παραπάνω προϋποθέσεις, τότε απαιτείται η τακτοποίησή του. Σκοπός της διαδικασίας αυτής είναι η πολεοδομική αποκατάσταση του οικοπέδου ώστε στη συνέχεια να μελετηθεί η ανοικοδόμησή του και να εκδοθεί η απαραίτητη άδεια δόμησης.

1.4.1 Σύντομη αναφορά στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο

Αναφορικά με το ζήτημα της αρτιότητας και της οικοδομησιμότητας των ακινήτων, σχετικές διατάξεις περιλαμβάνονται στα ακόλουθα:

-Το από 3-4-1835 Β.Δ/γμα (Α' 19) «περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κωμών» (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1929)

-Το από 3-4-1929 Π.Δ/γμα (Α' 155) (Γ.Ο.Κ./1929) «περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1955 εκτός του Κεφαλαίου ΙΙ, «Γενικοί κανόνες δια την σύνταξιν και έγκρισιν των σχεδίων ρυμοτομίας»)

-Το από 9-8-1955 Β.Δ/γμα (Α' 266) (Γ.Ο.Κ./1955) (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1973)

-Το Ν.Δ/γμα 8/1973 (Α' 124) (Γ.Ο.Κ./1973) (καταργήθηκε με τον Γ.Ο.Κ./1985)

-Ο ν.1577/1985 (Α' 210) (Γ.Ο.Κ./1985)

-Ο ν.2831/2000 (Α' 140) «Τροποποίηση των διατάξεων του ν.1577/1985 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός” και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Γ.Ο.Κ./1985-2000)

-Ο ν.4067/2012 (Α' 79) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Ν.Ο.Κ.).

Σχετικά με τη δήλωση του ν.651/1977:

-Ο ν.651/1977, με τις τροποποιήσεις που έχει υποστεί μέχρι σήμερα, ισχύει σε συνέχεια του Ν.Δ.17-7-1923 και του Ν.Δ.690/1948 αναφορικά με τις περιπτώσεις παράνομης/ υπαίτιας κατάτμησης.

-Προβλέπει κυρώσεις και καθορίζει τις ευθύνες των εμπλεκόμενων μερών κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών.

-Καθορίζει τις υποχρεώσεις του μηχανικού, που συντάσσει το τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου που περιλαμβάνεται ως συνημμένο στο συμβόλαιο

-Η σύνταξη και υπογραφή της απαραίτητης δήλωσης αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του ακινήτου συνιστούν στοιχειώδη υποχρέωση

-Η δήλωση ότι το οικόπεδο είναι/δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο συνοδεύεται από τεχνική έκθεση

-Γίνεται πλήρης ενημέρωση των συμβαλλόμενων για τη σύναψη της συμβολαιογραφικής πράξης

1.4.2 Ελάχιστα όρια Αρτιότητας οικοπέδων

-Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδου είναι οι ελάχιστες τιμές του εμβαδού (σε τ.μ.) και του προσώπου (σε μ.) που πρέπει να έχουν τα οικόπεδα μιας ορισμένης περιοχής ώστε να μπορούν να θεωρηθούν άρτια και οικοδομήσιμα.

-Ως πρόσωπο του οικοπέδου ορίζεται το όριό του που βρίσκεται σε επαφή με εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου. Συνεπώς, για να είναι ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο πρέπει οπωσδήποτε να «βλέπει» σε οδό ή πλατεία ή γενικά σε κοινόχρηστο χώρο.

-Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας ορίζονται και τροποποιούνται μέσα από τα πολεοδομικά διατάγματα, που διέπουν κάθε περιοχή, σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του Οικοδομικού Κανονισμού.

-Με τη δημοσίευση του Γ.Ο.Κ./1985 καταργήθηκε η απαίτηση εξασφάλισης ελάχιστου βάθους από τα κριτήρια αρτιότητας των οικοπέδων, που ίσχυαν παλαιότερα, και σήμερα αρκεί μόνο η εξασφάλιση του ελάχιστου προσώπου και του ελάχιστου εμβαδού

-Ο Γ.Ο.Κ./1973 καθόρισε συγκεκριμένους όρους δόμησης και ελάχιστα όρια

αρτιότητας για κάθε σύστημα δόμησης. Αργότερα, με τον Γ.Ο.Κ./1985, τα συστήματα αυτά καταργήθηκαν.

Γενικά, όσον αφορά τα ελάχιστα όρια αρτιότητας ακινήτων, διακρίνονται ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τον κανόνα και κατά την παρέκκλιση. Η παρέκκλιση χαρακτηρίζεται από λιγότερο αυστηρά όρια προσώπου και εμβαδού και συνοδεύεται από το κριτήριο της ημερομηνίας δημιουργίας καθώς ορίζεται για οικοπέδα τα οποία προϋπάρχουν συγκεκριμένης ημερομηνίας. Συνήθως, ο νομοθέτης προβλέπει τη διατήρηση των παλαιών ελάχιστων ορίων αρτιότητας ως παρέκκλιση για τα οικοπέδα, που προϋπάρχουν της ημερομηνίας ισχύος του αντίστοιχου διατάγματος.

1.4.3 Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα, κατά ΝΟΚ

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 7 του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.11 του άρθρου 122 του ν.4819/2021:

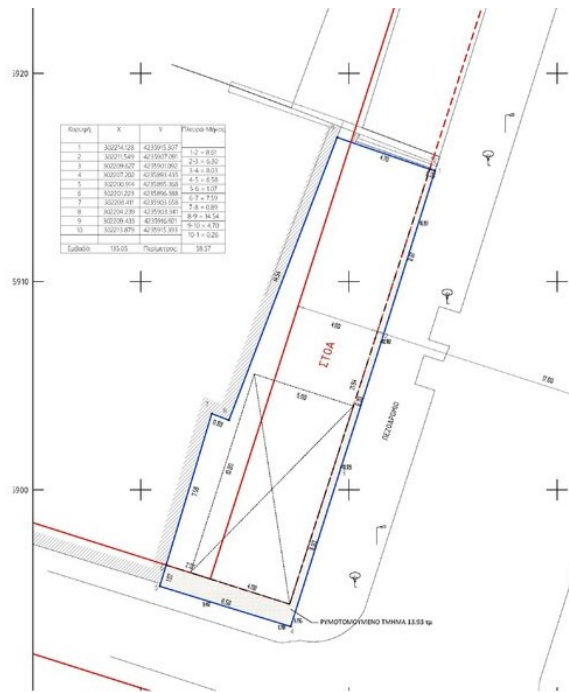
1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν.1577/1985, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

α) έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,

β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.



Εικόνα 10. Μικρά οικοπέδα και κατά παρέκκλιση αρτιότητα



Εικόνα 11. Οικοδομησιμότητα οικοπέδου

2. Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν.1577/1985 και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.
3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις αρτιότητας, θεωρούνται άρτια αν διαθέτουν τις μικρότερες, εκτός αν προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση από ειδικές διατάξεις.
4. Γωνιακά άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, που έχασαν την αρτιότητά τους ως προς το εμβαδόν τους λόγω εγκεκριμένης απότμησης, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.
5. Άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα δεν επιτρέπεται να χάνουν την ιδιότητα αυτή με την τακτοποίηση σε καμία περίπτωση.
6. α) Στα ήδη εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σε εκείνα που εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών κατά την τακτοποίηση, εκτός από τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου πρέπει να εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ.

β) Οικόπεδο που δεν έχει τις παραπάνω προϋποθέσεις τακτοποιείται με τα γειτονικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και του ν.δ. 690/1948 (Α' 133). Δεν απαιτείται η εγγραφή κάτοψης κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ. όταν το οικόπεδο έχει δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του ν.1577/1985 και έχουν καθοριστεί μικρότερα όρια αρτιότητας στην περιοχή.

7. Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του ν.1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

8. Σε οικόπεδο που βρίσκεται στη συνάντηση δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται είτε με πλάγια ή εισέχουσα απότμηση είτε με κοίλη ή κυρτή γωνία, κατά την τακτοποίηση ως μήκος προσώπου λαμβάνεται ολόκληρο το ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής που αντιστοιχεί στο οικόπεδο.

9. α) Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή του δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν.651/1977.

β) Οικόπεδα που προϋφίστανται της ισχύος του ν.651/1977 τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5μ. πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ..

Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν δια τακτοποιήσεως να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να

οικοδομούνται με απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν την ισχύ του ν.651/1977.

γ) Οικόπεδο μη άρτιο κατ' εμβαδόν και μη υπαγόμενο στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, που δεν μπορεί να αποκτήσει διαστάσεις αρτίου οικοπέδου με τις διατάξεις του ν.δ. 690/1948, προσκυρώνεται κατά προτεραιότητα σε οικόπεδο που έχει το ελάχιστο εμβαδόν και δεν έχει το ελάχιστο πρόσωπο, για την απόκτηση και του ελάχιστου προσώπου. Αν δεν υπάρχει τέτοιο όμορο οικόπεδο, αλλά υπάρχει οικόπεδο μη άρτιο κατά το εμβαδόν, που υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, το παραπάνω οικόπεδο προσκυρώνεται σε αυτό.

10. Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον, κατά παρέκκλιση.

11. Οι διατάξεις της παρ.10 δεν εφαρμόζονται:

α) αν στα παραπάνω τμήματα υπάρχουν οικοδομές με την έννοια της παρ.2 του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7.1923,

β) αν η έλλειψη του ελάχιστου απαιτούμενου προσώπου των γειτονικών οικοπέδων, στα οποία προσκυρώνονται τα παραπάνω τμήματα, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977.

12. Η κατά την παρ.10 προσκύρωση γίνεται μόνο ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερόμενου.

13. Με την επιφύλαξη της παρ.9, οι διατάξεις των παρ.1 έως 4 έχουν εφαρμογή μόνο για τα οικόπεδα που υπάγονται στην παρέκκλιση, σύμφωνα με τις σχετικές ειδικές διατάξεις.

14. Το Δημόσιο και οι δήμοι ή οι κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση

αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας.

15. Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο.

1.4.4 Ειδικές περιπτώσεις δόμησης ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με τις παρ.4, 5 και 6 του άρθρου 7 του ν.4315/2014, καθώς και το άρθρο 141 του ν.4759/2020:

1. α. Κατ' εξαίρεση των παρ.48, 49, 53, 76 του άρθρου 2 του νόμου, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983 χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους ή και χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στην περίπτωση αυτή, στη θέση των ρυμοτομικών γραμμών που λείπουν απεικονίζονται οι γραμμές των ορίων της έκτασης, για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό.

β. Οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό, δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 των ενοποιημένων άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ. της 17.7.1923.

γ. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.

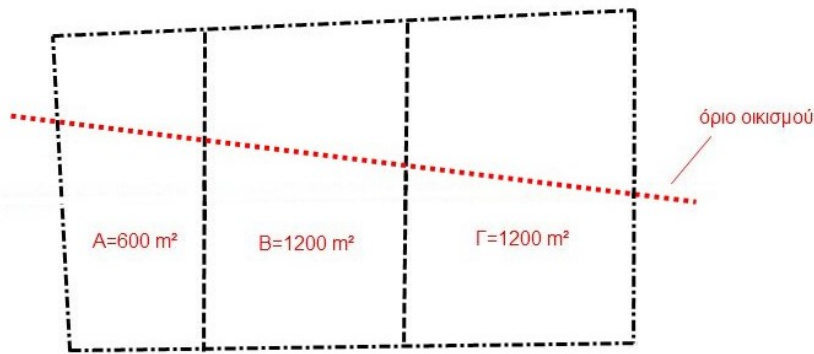
Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς αρμοδιότητας Υπουργών Μακεδονίας και Θράκης και Ναυτιλίας και Αιγαίου οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς ύστερα από γνώμη των οικείων Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αντίστοιχα.

2. Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα, προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν, γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή.

Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 13.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε Ο.Τ με την έννοια της παρ.49 του άρθρου 2 του νόμου αυτού ή της παραπάνω παρ.1, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), είναι οικοδομήσιμες μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο.

Οι ιδιοκτησίες αυτές οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν.1337/1983, όπως ισχύει.

Για τα παραπάνω τμήματα των ιδιοκτησιών, τα οποία αποτελούν οικοπέδα ευρισκόμενα εντός σχεδίου, έχουν εφαρμογή όλες οι διατάξεις (πολεοδομικές, δασικές κ.λπ.), που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω ιδιοκτησιών επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των ιδιοκτησιών αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.



Εικόνα 12. Κατάτμηση οικοπέδου, σε τμήμα εντός και σε τμήμα εκτός οικισμού

3. Γήπεδα ολόκληρα ή τμήμα αυτών που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και έχουν πρόσωπο σε δρόμους, όπου έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις, είτε για τις περιοχές αυτές είτε γραμμικά για τους δρόμους αυτούς και οι οποίοι σημειώνονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα με ρυμοτομική γραμμή ή με δύο γραμμές, ρυμοτομική και οικοδομική, οικοδομούνται με τους πιο πάνω ειδικούς όρους μόνο κατά το τμήμα τους που έχει επιφάνεια ίση με την ελάχιστη επιφάνεια άρτιου γηπέδου που προβλέπεται από τους ειδικούς αυτούς όρους. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει την παραπάνω ελάχιστη επιφάνεια αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου. Για την τοποθέτηση του κτιρίου ή των κτιρίων εντός του γηπέδου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του γηπέδου.

4. Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του ν.1577/1985 (ΓΟΚ), για οποιονδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.

Σε περίπτωση μείωσης των ανωτέρω οικοπέδων λόγω ρυμοτομίας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 25 του ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

5. Αν η οδός που αποτελεί το ακραίο όριο εγκεκριμένου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος σχεδίου πόλης, τέμνει ιδιοκτησίες και δεν έχουν καταβληθεί οι οφειλόμενες αποζημιώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου ως προς την οδό αυτή μπορεί να τροποποιείται και επεκτείνεται το σχέδιο με την μετατόπιση της οριακής αυτής οδού προς την εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πάντως να τέμνονται άλλες ιδιοκτησίες.

Το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης από την καθεμία από τις παραπάνω ιδιοκτησίες δεν μπορεί να είναι εμβαδού μεγαλύτερου του διπλάσιου των κατά τον κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής. Η μετατόπιση αυτή επιτρέπεται μόνον εφόσον εναρμονίζεται με τις κυκλοφοριακές και τις εν γένει πολεοδομικές συνθήκες και ανάγκες της περιοχής.

Σε περίπτωση εφαρμογής της παραγράφου αυτής μπορεί και να αυξάνεται ή να μειώνεται το πλάτος της μετατοπιζόμενης οδού. Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση την παράγραφο αυτή, ισχύουν οι όροι δόμησης που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.

6. Σε περίπτωση εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου οι κύριοι των παραπάνω ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν.1337/1983. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο ή μεγαλύτερο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη ή αποζημίωση. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά της εισφοράς γης. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην επόμενη παρ.7.

7. Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παρ.5 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. της 17.7.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.

8. Επιτρέπεται η επέκταση κλειστών υπόγειων χώρων στάθμευσης, μέχρι τη ρυμοτομική γραμμή και στάθμη της πλάκας επικάλυψης, τουλάχιστον 1μ. κάτω από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους, με την προϋπόθεση της εξασφάλισης του 40% των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης, όπως προκύπτουν από τον υπολογισμό του διαγράμματος κάλυψης, στο αρχικώς υλοποιημένο υπόγειο πριν την εφαρμογή της παρούσας.

1.4.5 Κατ' εξαίρεση Οικοδομησιμότητα

Κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητα οικοπέδου υπάρχει όταν πληρούνται αθροιστικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Ημερομηνία δημιουργίας προ της ισχύος του ν.651/1977
 - Πρόσωπο τουλάχιστον 5μ. σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο
 - Εγγραφή στο οικοπέδο, σύμφωνα και με τους ισχύοντες όρους δόμησης, κτίσματος κάτοψης ορθογώνιου σχήματος ελάχιστου εμβαδού 5τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ.
 - Δεν παρεμποδίζεται η τακτοποίηση όμορης ιδιοκτησίας
- Η διάταξη προβλέπεται σύμφωνα με το άρθρο 25 του ν.1337/1983, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 παρ.8 του ν.2052/1992 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του ν.2742/1999 (Α' 207).
- Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται και κλιμακούμενη μείωση του συντελεστή δόμησης (σ.δ.), ανάλογα με το εμβαδόν του ακινήτου.

Όσον αφορά τις ευεργετικές διατάξεις:

Η προσκύρωση των οικοπέδων, που δεν είναι άρτια και δεν δύνανται να τακτοποιηθούν, είναι δυνατόν να αποφευχθεί σύμφωνα με τα ακόλουθα:

- Άρθρο 3 του Ν.Δ. 690/1948
- Μεσοτοιχίες
- Επίκοινος ιδιοκτησία
- Μονομερής προσκύρωση
- Διάθεση καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων
- Άρθρο 25 του ν.1337/1983
- Κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητα
- Οι παραπάνω διατάξεις αποτελούν ευεργετήματα και όχι αρτιότητα κατά την

παρέκκλιση και εισάχθηκαν προκειμένου να αποφευχθεί το επαχθές μέτρο της προσκύρωσης των οικοπέδων.

-Απαγορεύεται η εφαρμογή δύο ευεργετημάτων.

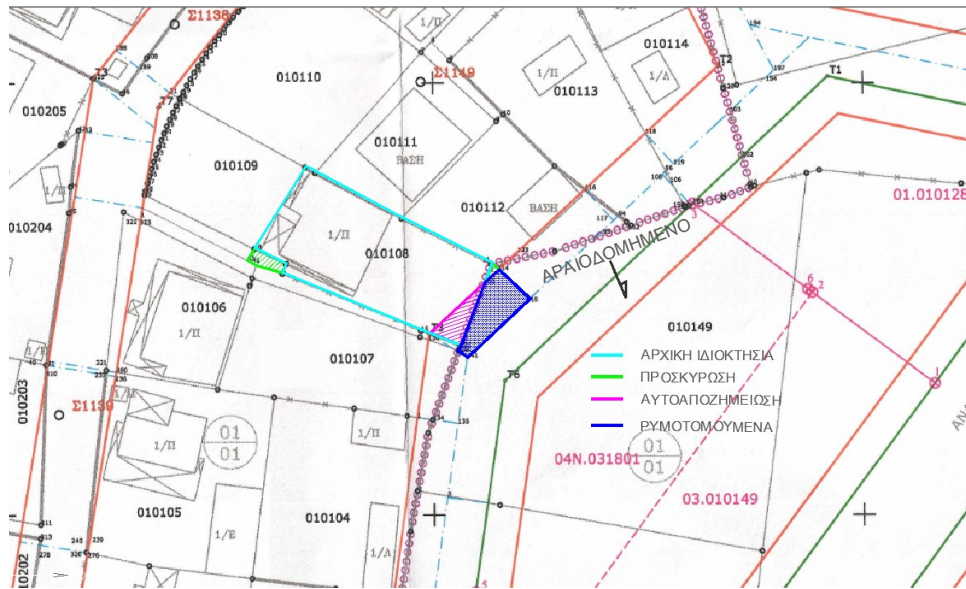
1.4.6 Τακτοποίηση ακινήτων

Η έρευνα σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς ενός οικοπέδου, περιλαμβάνει:

- Διαγράμματα διανομής οικοπέδων
- Διατάγματα ρυμοτομίας και πολεοδομικές μελέτες
- Διατάγματα όρων και περιορισμών δόμησης
- Γενικά πολεοδομικά σχέδια
- Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων
- Πράξεις εφαρμογής πολεοδομικών μελετών
- Οικοδομικές άδειες

Σχετικά με την τακτοποίηση ακινήτων και προκειμένου, κατ' αρχάς, για την έρευνα της αρτιότητας του οικοπέδου, που οδηγεί στην απαίτηση ή μη τακτοποίησής του, πρέπει:

- να αποτυπωθεί το ακίνητο και η γύρω περιοχή (τοπογραφικές εργασίες),
- να συλλεχθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας και τα λοιπά σχετικά στοιχεία από τον ιδιοκτήτη (ιδιοκτησιακό καθεστώς),
- να μελετηθεί το πολεοδομικό καθεστώς (πολεοδομικές υπηρεσίες). Στο πολεοδομικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίθηκε το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή όπου εμπίπτει το οικόπεδο, εντοπίζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που βρίσκουν εφαρμογή για την τακτοποίηση των οικοπέδων της περιοχής (Ν.Δ./17-7-1923 ή ν.1337/1983) και οι οποίες ορίζουν αν για το σκοπό της αποκατάστασης της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων συντάσσεται πράξη τακτοποίησης ή πράξη εφαρμογής.



Εικόνα 13. Πράξεις τακτοποίησης

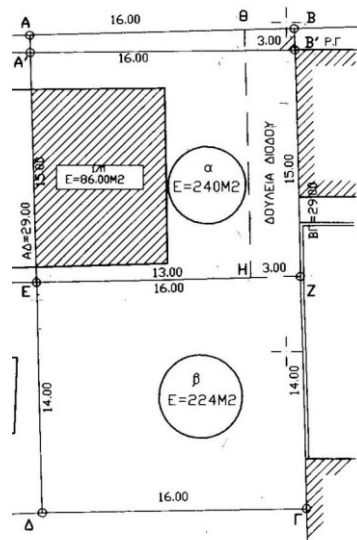
1.4.7 Δουλείες σε ακίνητα, κατά ΝΟΚ

Δουλεία σε ακίνητο είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που δίνει την εξουσία σε ένα πρόσωπο (δικαιούχο) να αποκομίζει οφέλη από την ουσία ενός ακινήτου που ανήκει σε άλλον. Πραγματική δουλεία έχουμε όταν αποκτάται εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ένα ακίνητο (δουλεύον) υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου (δεσπότης ακινήτου), προκειμένου να του παρέχει κάποιο όφελος. Π.χ. δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπότης, όπου ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου υποχρεούται να μην εμποδίζει τη θέα του δεσπότης ακινήτου. Άλλες πραγματικές δουλείες είναι η δουλεία μη ανέγερσης, η δουλεία υπονόμου, η δουλεία οδού κ.ά.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του ΝΟΚ:

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση της στάθμης του ισογείου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ ΔΡΟΜΟΣ



Εικόνα 14. Δουλεία διόδου σε ακίνητο

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου δεν παρεμποδίζουν την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλω ή εν μέρει, την άσκηση της δουλείας. Κατ' εξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο. Στα νέα κτίρια πρέπει να εξασφαλίζεται η δίοδος δουλείας στο επίπεδο του εδάφους και σε ύψος χώρου κύριας χρήσης.

3. Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη άδεια δόμησης για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την άδεια δόμησης, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Οι δυνατότητες, οι όροι και οι περιορισμοί σχετικά με τη δόμηση, που τίθενται στο πλαίσιο του ΝΟΚ, καθορίζουν το δομημένο περιβάλλον των πόλεων, των οικισμών, καθώς και των εκτός σχεδίου περιοχών. Στις διατάξεις του ΝΟΚ για τα επιτρεπόμενα μεγέθη, τις επιτρεπόμενες κατασκευές, καθώς και για τη δομική αξιοποίηση των οικοπέδων, περιλαμβάνονται αρχές και κατευθύνσεις που διαμορφώνουν ουσιαστικά τον χαρακτήρα των αστικών περιοχών, την κατασκευή των κτιρίων και τα χαρακτηριστικά των υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων. Ιδιαίτερα σημαντικές είναι και οι προβλέψεις στον Κανονισμό για κατασκευές στις όψεις, στους ακόλυπτους και στα δώματα των κτιρίων, που επηρεάζουν αφενός τη μορφολόγηση των κτιρίων και την ποιότητα των εσωτερικών χώρων τους και αφετέρου δημιουργούν ένα πλαίσιο δυνατοτήτων με στόχο την περιβαλλοντική αναβάθμιση.

Όσον αφορά το τελευταίο, στις διατάξεις του ΝΟΚ περιλαμβάνονται κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση, εστιάζοντας στις αστικές περιοχές και ιδιαίτερα στην αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και στον βιοκλιματικό σχεδιασμό και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων. Η αύξηση των επιτρεπόμενων μεγεθών, συσχετίζεται, με μορφή κινήτρου, με την αύξηση του πράσινου και του ελεύθερου χώρου στις πόλεις και τους οικισμούς.

2.1 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Ο Οικοδομικός Κανονισμός καθορίζει τις αρχές και τους κανόνες οικοδόμησης των κτιρίων, παρέχοντας δυνατότητα μορφολογικής ελευθερίας και ελεύθερης τοποθέτησης του κτιρίου στο οικόπεδο, προβλέποντας όμως παράλληλα τη δυνατότητα διαμόρφωσης/ διατήρησης του χαρακτήρα μιας περιοχής με πιο εξειδικευμένους όρους δόμησης.

Η εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ σημαίνει συμμόρφωση με τους περιορισμούς του μέγιστου ύψους, της δόμησης, της κάλυψης, των πλάγιων αποστάσεων, του ιδεατού στερεού, σε συνδυασμό με την αξιοποίηση, κατά τη μελέτη, των τοπικών

συνθηκών και την εναρμόνιση με ειδικά πλαίσια, ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

2.1.1 Γενικά για τους βασικούς όρους δόμησης

Εξετάζοντας τους βασικούς όρους δόμησης σε σχέση με τις ρυθμίσεις του ΝΟΚ, κατ' αρχάς, όπως και στον ΓΟΚ, δεν ορίζεται κάτι σχετικά με περιορισμό αριθμού ορόφων. Το κτίριο περιορίζεται από το ιδεατό στερεό, τον συντελεστή όγκου και τα επιτρεπόμενα ύψη.

- **Συντελεστής δόμησης:**

Ως προς το τι μετρά ή όχι στον Σ.Δ., γενικά ισχύει το άρθρο 11 του ΝΟΚ. Στις περιοχές που τα ειδικά διατάγματα των όρων δόμησης καθορίζουν επιμέρους ζητήματα, δεν έχουν γενική ισχύ οι διατάξεις του άρθρου 11.

- **Κάλυψη:**

Μετά την ισχύ του ΝΟΚ, οι επιφάνειες που μετρούν ή όχι στην κάλυψη ορίζονται με το άρθρο 12, αλλά εξακολουθεί να ισχύει ότι μικρότερα ποσοστά κάλυψης τα οποία έχουν θεσμοθετηθεί σε διάφορες περιοχές εξακολουθούν να ισχύουν, ενώ τυχόν μεγαλύτερα ποσοστά καταργούνται.

Στους οικισμούς και στις εκτός σχεδίου περιοχές δεν ισχύει το άρθρο 12 παρ.1, συνεπώς διατηρούνται τα επιτρεπόμενα ποσοστά κάλυψης, όπως ορίζονται από τα διατάγματα που ισχύουν κατά περίπτωση.

- **Ύψη κτιρίων:**

Τα ύψη καθορίζονται με το άρθρο 15 σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης των περιοχών. Ειδικά ύψη τα οποία έχουν καθοριστεί με ειδικά διατάγματα ή με ειδικές διατάξεις, διατηρούνται.

2.1.2 Συντελεστές και μεγέθη, κατά ΝΟΚ

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν.4067/2012 – ΝΟΚ (Α' 79), όπως τροποποιήθηκε με την παρ.3 του άρθρου 20 του ν.4258/2014, οι συντελεστές και τα μεγέθη που χρησιμοποιούνται στις διατάξεις του νόμου 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: $3,00 \mu. + 0,10H$,

δ:

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

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.

Με τη με αρ. 63234/2012 Απόφαση «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του νόμου 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός)» διευκρινίζεται ότι στο μέγεθος H δε συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης.

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.

2.1.3 Συντελεστής Δόμησης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν.4067/2012 - ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 104 του ν.4759/2020 και την παρ.1 του άρθρου 84 του ν.5106/2024:

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 συνιδιόκτητα 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 ανοιχτών 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 30τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο 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.

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 7,50μ. 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 1,50τ.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 $\frac{2}{3}$ 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.

i. 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 1,20μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ο όροφος αυτός δύναται να έχει κύρια χρήση στο σύνολό 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 δύνανται 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 δύνανται 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 περικλειστα 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 (YT) ή Μεσαίας Τάσης (MT) 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 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 ισογείου, ποσοστό του οποίου μέχρι 50% μπορεί να προορίζεται για κύρια χρήση με την προϋπόθεση τήρησης των κανονισμών λειτουργίας του, ανεξαρτήτως εκπλήρωσης προϋποθέσεων φυσικού φωτισμού και αερισμού. Το υπόλοιπο 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 2,60μ., 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 40εκ., 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 (pilotis) 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 0,50μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50\mu.$) 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 40τ.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 λιθοσώματα 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 20εκ. πέραν της θερμομόνωσης και τα επιχρίσματα. Τα παραπάνω δύνανται 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 3μ. τουλάχιστον 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 20εκ. πέραν της θερμομόνωσης, τα επιχρίσματα, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι 15εκ., 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 3μ. τουλάχιστον 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. i. Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, ή
- ii. ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του, αμφότεροι από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη., ή
- iii. η επιφάνεια που καταλαμβάνει η μικτή κατασκευή, η οποία αποτελείται από φέροντα οργανισμό, μεταλλικό ή από οπλισμένο σκυρόδεμα εσωτερικά, από τοίχους πλήρωσης από φυσικά, ανακυκλώσιμα και πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη και εξωτερικά περιμετρικά από τοιχοποιία (φέρουσα ή μη) από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο, λάσπη, 50εκ. τουλάχιστον.

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 25τ.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 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 2μ. 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 3μ.

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 2μ. και επιφανείας έως 2τ.μ. για κτίρια μιας κατοικίας προσαυξανόμενος κατά 1τ.μ. ανά 5 κατοικίες και μέχρι 5τ.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 0,70μ. 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-EN 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 πατάρια) και οι υποκείμενοι αποθηκευτικοί χώροι μέγιστου πλάτους 2,20μ..

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 δύνανται 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 2μ. 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 δωματών κτιρίου ή δωματών 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 Συμπαραγωγής 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.

λδ. Οι υποσταθμοί διανομής ηλεκτρικής ενέργειας που κατασκευάζονται από τη Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού Α.Ε., σε οποιαδήποτε θέση ή στάθμη βρίσκονται, εντός του κτιρίου ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου/γηπέδου.

2.1.4 Ποσοστό Κάλυψης

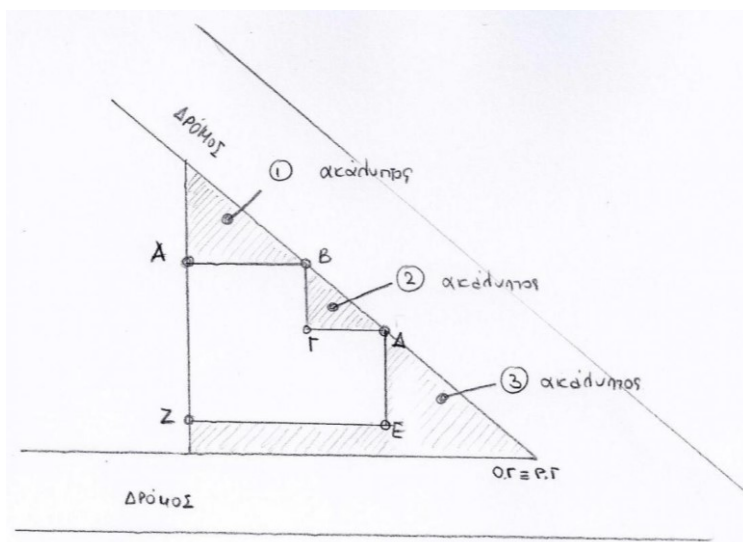
Βάσει των διατάξεων του άρθρου 12 του ν.4067/2012 – ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 104 του ν.4759/2020 και το άρθρο 224 του ν.5037/2023:

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



Εικόνα 17. Ακάλυπτοι χώροι

2. 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 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 παρ.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 1,50μ. 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 6%,

θβ) διαθέτουν τουλάχιστον 50 θέσεις στάθμευσης,

θγ) το εσωτερικό ύψος των χώρων στάθμευσης δεν ξεπερνά τα 2,30μ., από τα φέροντα στοιχεία.

2.1.5 Συντελεστής Όγκου

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.4067/2012 - ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.3 του άρθρου 104 του ν.4759/2020 και το άρθρο 31 του ν.4933/2022:

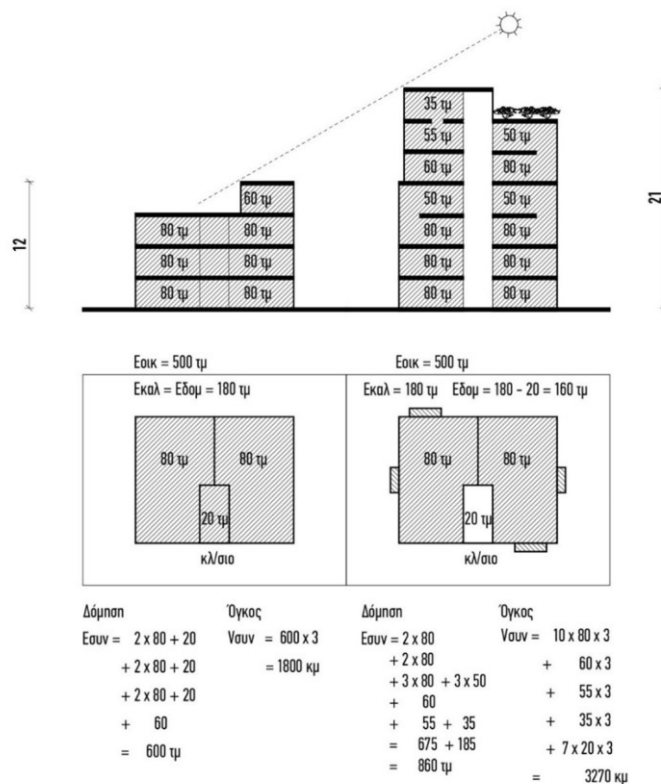
1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο., εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:

- α) (σ.ο.) = 5,00 x (σ.δ.), όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους,
 β) (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.), για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50μ. και ειδικά κτίρια.

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο.:

α) Προσμετρώνται: ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης (ο όγκος των χώρων του υπογείου που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω), ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, ο όγκος των χώρων που ορίζονται στις περ. β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ', λβ' και λγ' της παρ.6 του άρθρου 11, ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική, ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται: όλες οι περιπτώσεις της παρ.6 του άρθρου 11 εκτός των περ. β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ', λβ' και λγ', ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική.



Εικόνα 18. Όγκος, θέση και ύψος κτιρίου

3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παρ.1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002 (Α' 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται κριτήρια χαρακτηρισμού κτιρίων ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Με την απόφαση και τη διαδικασία της παρ.3 διενεργείται ο χαρακτηρισμός του κτιρίου ως ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης με βάση ένα ή περισσότερα κριτήρια της απόφασης του πρώτου εδαφίου και εγκρίνεται το ύψος της χορηγούμενης παρέκκλισης.

2.1.6 Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων

Βάσει του άρθρου 14 του ν.4067/2012 – ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 105 του ν.4759/2020, το άρθρο 85 του ν.5106/2024 και την παρ.13 του άρθρου 122 του ν.4819/2021:

1. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πριν την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α' 210), 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. Αν 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 ενός μέτρου και μικρότερη ή ίση του δ από το κοινό όριο και έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστον απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου που υπάρχει το παραπάνω κτίσμα του όμορου οικοπέδου. Σε κάθε άλλη περίπτωση το κτίριο δύναται να εφάπτεται ή να απέχει κατά δ από το κοινό πλάγιο όριο. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις είναι δυνατή η εφαρμογή της περ. στ),

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

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

ε) όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν, λόγω συστημάτων δόμησης που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν.1577/1985, 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) αν στο δομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, που προκύπτει από την εφαρμογή των οικοδομικών γραμμών και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ , δεν μπορεί να εξασφαλιστεί διάσταση πλευράς 9μ. σε κάθε διεύθυνση, τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση πλευράς κτιρίου 9μ. σε κάθε διεύθυνση και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου. Η ίδια δυνατότητα τοποθέτησης του κτιρίου μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μπορεί να εφαρμόζεται και για το σύνολο του κοινού ορίου του οικοπέδου όταν αυτό εφάπτεται με περισσότερες της μιας ιδιοκτησίας και προκύπτει υποχρέωση τήρησης απόστασης για μια τουλάχιστον από αυτές,

ζ) σε γωνιακά οικόπεδα αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος $\delta\chi\delta$ 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 περ. στ',

η) εάν το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικόπεδα το κτίριο εφάπτεται ή τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ από το κοινό όριο και υποχρεωτικά μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού,

θ) σε οικόπεδα όπου κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια, και όταν αυτά δεν εφάπτονται, η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι δ ,

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

2. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα στο οικόπεδο σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο μετά από την έναρξη ισχύος των διατάξεων του ν.1577/1985. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση Δ και οπου δεν εφάπτεται με τα πλάγια όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση δ . Στην παρούσα εφαρμόζονται οι περ. στ), θ), ι) της παρ.1 του παρόντος.

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

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

5. Οι χώροι κλιμακοστασίου καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης 2μ. κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων. Οι χώροι κύριας χρήσης καλύπτουν τις προϋποθέσεις φυσικού φωτισμού και αερισμού εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελάχιστης διάστασης δ κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.

2.1.7 Ύψος κτιρίου, αφετηρία μέτρησης υψών, πλάτος δρόμου

Σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν.4067/2012 - ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 106 του ν.4759/2020 και την παρ.14 του άρθρου 122 του ν.4819/2021:

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 10,75μ.,

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

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

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

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

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

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

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

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 μετρείται 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 οικόπεδα 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 9,0μ. 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 1,50μ. από τη φυσική στάθμη του.

Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50μ.

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 7,5μ., 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 διεύρυνση 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 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 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 1μ. όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και 2,00μ., 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.

2.2 ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ, ΣΤΟΥΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΑ ΔΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Στις διατάξεις του ν.4067/2012 – ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, περιλαμβάνονται αρχές και κατευθύνσεις για τη διάταξη στοιχείων, κατασκευών και συστημάτων στις όψεις των κτιρίων, για κατασκευές, φυτεύσεις και άλλες διαμορφώσεις στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων και επιπλέον για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και σε υπαίθριους χώρους.

2.2.1 Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν.4067/2012 - ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του ν.4759/2020, τις παρ.15, 17 και 18 του άρθρου 122 του ν.4819/2021 και το άρθρο 86 του ν.5106/2024:

1.Α. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου, τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια, και εφόσον δε 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.



Εικόνα 19. Αρχιτεκτονικές προεξοχές

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 1,00μ. όπου αφήνεται απόσταση δ ή Δ και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3μ. 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 παρ.1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παρ.3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος».

3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής, όπως ορίζεται στις υποπερ. α) και β) της παρ.5 του άρθρου 15, έως πλάτους $1/10 \Pi$ και όχι περισσότερο των 2,00μ., όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή και κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής, όπως ορίζεται στις υποπερ. α) και β) της παρ.5 του άρθρου 15, έως πλάτους 2,00μ. όταν η οικοδομική γραμμή δεν ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Αν η όψη του κτιρίου δημιουργείται σε υποχώρηση από την οικοδομική γραμμή, το βάθος των ανοικτών εξωστών προσαυξάνεται αναλόγως. Οι ανοικτοί εξώστες δύνανται να εισέχουν εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου με πλάτος έως $1/4 X \Delta$ ή $1/4 X \delta$ τηρώντας παράλληλα απόσταση από τα όρια του οικοπέδου τουλάχιστον 1,00μ.. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παρ.1, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής και βρίσκονται σε ύψος μικρότερο των 5,00μ., απέχουν τουλάχιστον 0,50μ. 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 40εκ.,

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 0,80μ. 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 8μ. και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου, δ) οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3μ. 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 1μ., 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 βατή.

6. Σε πεζόδρομους και δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή των στοιχείων των προηγούμενων παραγράφων σε ύψος μεγαλύτερο των 3μ., 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 (ZNX), 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 δύνανται να τοποθετηθούν εντός κλειστών εξωστών (έρκερ), εντός ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, εντός ανοικτών εξωστών, στα δώματα (με μέγιστο ύψος στηθαίου 1,50μ.), 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 50εκ. και μόνο όταν δεν μπορούν να τοποθετηθούν επί των εξωστών ή των δωματίων, να τοποθετούνται σε ύψος μεγαλύτερο των 3μ. 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.

11. Σε περιπτώσεις κτιρίων που εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου όλα τα παραπάνω στοιχεία του άρθρου 16 δύνανται να εφάπτονται στα όρια ή και να έχουν απόσταση μικρότερη του 1μ.

2.2.2 Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους

Βάσει του άρθρου 17, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 108 του ν.4759/2020, τα άρθρα 84 και 87 του ν.5106/2024, την παρ.24 του άρθρου 122 του ν.4819/2021:

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.

Κάθε επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκ. 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 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. Αν δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, τότε ο υπολογισμός των 2/3 της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά δέκα ποσοστιαίες μονάδες υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου.

β. Τα προκήπια είναι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι.

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



Εικόνα 20. Αίθριο κτιρίου

δ. Η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος και η επιφάνεια κατακόρυφων φρεατίων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα, που φυτεύονται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40εκ., 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 ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο 1/2 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα 2/3 του υποχρεωτικού ακαλύπτου, 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/ γηπέδου επιτρέπονται οι διαμορφώσεις:

α) Η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό και μέχρι στάθμης $\pm 1,50\mu$. από το φυσικό έδαφος. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50μ.. 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 πρόσοψης 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, κουρ ανγκλαιζ (cours anglaises), συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,50μ., μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία 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 1,50μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους 1,50μ., 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 1,50μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης (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.

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 1,00μ. 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 40εκ., 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, προστεγάσματα και στέγαστρα. Το μέγιστο πλάτος όλων των παραπάνω ισούται με $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$.

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, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική.

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

ιγ) Υπέργειοι υποσταθμοί διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού Α.Ε. (Δ.Ε.Η. Α.Ε.) που δεν μπορούν να κατασκευαστούν σε άλλη υπόγεια ή ισόγεια στάθμη του κτιρίου ή κάτω από την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου συμπεριλαμβανομένων του προκηπίου και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ και δ .

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 συμπεριλαμβανομένων και των τμημάτων τους που βρίσκονται κάτω, εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ 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 οικόπεδα εμβαδού έως και 600τ.μ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη. Σε οικόπεδα εμβαδού 600-1.000τ.μ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου και έως τα όρια του οικοπέδου σε ποσοστό έως και 80% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη, σε ποσοστό έως και 30% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων. Σε περίπτωση που στα οικόπεδα αυτά δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης στον πρώτο υπόγειο όροφο, μπορεί να επεκτείνονται όλοι οι υπόγειοι όροφοι έως και 100% 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 1.000τ.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 αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

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.

δ) Η κατασκευή υποσταθμού ηλεκτρικού ρεύματος της Δ.Ε.Η. Α.Ε. είτε αυτοτελούς, είτε σε τμήμα επέκτασης υπογείου του κτιρίου.

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) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους 1,50μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους 1,50μ., 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 1,50μ., 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, απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία 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 ακάλυπτου 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 40εκ., προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα (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.

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, αντιθορυβικών 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 στέγαστρά 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) Ενιαίοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με την περ. ιγ' της παρ.6 του άρθρου 11 .
- ιδ) Υπαίθριες 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) Διαπλατύνσεις των θεμελίων εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 40εκ. από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.
- ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος, που κατασκευάζεται από τη Δ.Ε.Η. Α.Ε. με στάθμη της πλάκας επικάλυψης 1,00μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.
- ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.

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

θ) Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις του άρθρου 11, εφόσον η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον 40εκ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

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

α) Πέργκολες, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγασμένα, 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 υπερκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80μ., 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 40εκ., 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.

γ) Κατασκευές στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία 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 2μ., όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται

με τη ρυμοτομική γραμμή. Το ύψος του στεγάστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 5μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

ε) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους 1,50μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους 1,50μ., 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 1,50μ., 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 περίφραξη 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 περίφραξη 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 3μ. και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,50μ. Τα

αυλόθυρα πορτασιές για την είσοδο πεζών και οχημάτων, που κατασκευάζονται σε συνέχεια της περιφράξης, έχουν μέγιστο ύψος 3,00μ. 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 3,00μ. 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 1,00μ. έως 2,50μ., 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 2,50μ., το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50μ. και το έδαφος κλιμακώνεται ώστε κάθε κλιμάκωση να έχει ύψος έως 2,50μ. και πλάτος τουλάχιστον 1,50μ.

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

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

2.2.3 Φυτεμένα δώματα

Βάσει του άρθρου 18 του ν.4067 – ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 109 του ν.4759/2020 και την παρ.2 του άρθρου 132 του ν.5106/2024:

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 40εκ. 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 3μ. 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 προσβάλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά. Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.

2.α. 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, 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.

2.3 ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ (ΣΕ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ ΚΤΙΡΙΩΝ)

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Η κλιματική αλλαγή, η υπερσυγκέντρωση πληθυσμού και δραστηριοτήτων στις πόλεις, η δραματική υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η ανάγκη ενσωμάτωσης συστημάτων για εξοικονόμηση ενέργειας και φυσικών πόρων και για περιορισμό των ρύπων, η χρήση νέων τεχνολογιών, οδηγούν στην ανάγκη υιοθέτησης νέων προβλέψεων και κινήτρων με στόχο την περιβαλλοντική αναβάθμιση των αστικών περιοχών, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και του πράσινου, καθώς και τον βιοκλιματικό σχεδιασμό των κτιρίων.

Τα κίνητρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού για μείωση της κάλυψης στα νέα κτίρια, αύξηση της ενεργειακής αποδοτικότητας, αύξηση του κοινόχρηστου χώρου και του πράσινου και συνολική βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, ακολουθούν τις διεθνείς πρακτικές με στόχο να συμβάλουν στην επίτευξη των κλιματικών στόχων της χώρας και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών σε πόλεις που καθίστανται ανθεκτικές. Η λήψη μέτρων για τον περιορισμό των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής αποτελεί, εξάλλου, αναπόσπαστο κομμάτι της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας.

Στο άρθρο 10 του ΝΟΚ «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές» προσδιορίζονται τα κίνητρα, οι όροι και οι προϋποθέσεις για την αύξηση του κοινόχρηστου χώρου και του πράσινου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό επιβαρυσμένων πληθυσμιακά πόλεων, μέσω της μείωσης της κάλυψης των κτιρίων -με προσαύξηση της δόμησης και του ύψους αυτών- καθώς και της ενοποίησης ακαλύπτων χώρων οικοπέδων και της απόδοσης μέρους της επιφάνειας οικοπέδων σε κοινή δημόσια χρήση, Στην επίτευξη του παραπάνω στόχου αναμένεται να συμβάλει και η απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων, μέσω των σχετικών κινήτρων που παρέχονται με το άρθρο 10Α του ΝΟΚ.

Όσον αφορά τα κτίρια στις πόλεις, δεδομένου ότι στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 41% της ενέργειας δαπανάται για την κάλυψη των αναγκών αυτών σε θέρμανση και ψύξη (Αξαρχλή Κ. Ν, 2009) και επίσης ότι ευθύνονται για το 36% των

εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, ο βιοκλιματικός σχεδιασμός των κτιρίων αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό στόχο.

Ο σχεδιασμός στοχεύει στην ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης ενέργειας και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και συνεπώς στη βελτίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των κτιρίων και παράλληλα στην εξασφάλιση συνθηκών άνεσης και υγείας για τη διαβίωση των ατόμων εντός αυτών.

Περιλαμβάνει την αξιοποίηση των τοπικών ιδιαιτεροτήτων και των κλιματικών συνθηκών, την ορθή διαχείριση των φυσικών πόρων, τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και την υιοθέτηση τεχνικών και υλικών που δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και την υγεία των ανθρώπων.

2.3.1 Κίνητρα για την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση σε αστικές περιοχές

2.3.1.1 Μείωση κάλυψης με κίνητρο την προσαύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 10 του ΝΟΚ, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με το άρθρο 252 του ν.4782/2021 (Α' 36), 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 20.000 κατοίκων,
- β) των Δήμων Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των 20.000 κατοίκων,
- γ) των Δήμων Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Χανίων, Βόλου, Ιωαννίνων,
- δ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 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 είναι μικρότερος του B/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 AX 10%, δίνεται το κίνητρο ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου κατά AX 10%,

β. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά AX 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 AX 15%,

γ. με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά AX 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 AX 20%,

δ. με τις προϋποθέσεις: ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά AX 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 AX25%.

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 1μ., σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις του παρόντος και επιπλέον κατά 1μ. 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 που το ύψος τους 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, συνέχεται με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μία πλευρά της ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι έχει βάθος τουλάχιστον 1,5μ. 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, εξαντλουμένων 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 οικόπεδα 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 4.000τ.μ. τουλάχιστον, 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 3.000τ.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.

2.3.1.2 Εξορθολογισμός της χρήσης των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές, με τον ν.5106/2024 (Α' 63)

Δεδομένων:

α) της μη ολοκλήρωσης των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.) προκειμένου να υφίσταται η πλέον επίκαιρη εικόνα για τη δυνατότητα ή μη εφαρμογής αυτών σε κάθε περιοχή, και

β) της κατεπείγουσας ανάγκης παροχής κατευθύνσεων προκειμένου να αποφευχθούν τυχόν μεταβολές του ύψους, οι οποίες, παρόλο που ως όρος δόμησης δεν συνιστά καθεαυτόν δυσμενή μεταβολή των συνθηκών, δύναται να υποστηριχθεί ότι οδηγούν σε αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής και κατ' επέκταση τρωτότητα των επικείμενων οικοδομικών αδειών,

θεσμοθετήθηκε με τον ν.5106/2024 (Α' 63) ρύθμιση μεταβατικού χαρακτήρα έως την έγκριση των Τ.Π.Σ., η οποία περιορίζει την εφαρμογή των κινήτρων ώστε:

α) να μην δημιουργηθούν τετελεσμένα ως προς την επιρροή αυτών στη φυσιογνωμία των περιοχών και

β) να αποφευχθεί η τρωτότητα των οικοδομικών αδειών για λόγους εφαρμογής των κινήτρων του ΝΟΚ. Ο περιορισμός των κινήτρων δεν είναι οριζόντιος, αλλά σχετίζεται με τα ειδικά χαρακτηριστικά των περιοχών, όπως αυτά αποτυπώνονται στον ισχύοντα εφαρμοζόμενο στις περιοχές αυτές επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.

Ο στόχος της ρύθμισης είναι διττός:

α) ο εξορθολογισμός της χρήσης των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση του ΝΟΚ και η βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές έως την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων προκειμένου να επιτευχθεί ασφάλεια δικαίου δια της ενσωμάτωσης της μέχρι σήμερα νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, και

β) η ενίσχυση των ελέγχων περί ορθής εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων, κυρίως αυτών που συμβάλλουν στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής.

Ειδικότερα και αναλυτικά όσον αφορά τις διατάξεις του άρθρου 132 «Εξορθολογισμός της χρήσης των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση... έως την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων...» του ν.5106/2024 (Α' 63):

-Με την παρ. 1 του άρθρου 132 του άρθρου εισάγεται μεταβατική ρύθμιση, η οποία εφαρμόζεται από την 1η Μαΐου 2024 έως την έγκριση των Τ.Π.Σ., ήτοι μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του 2025. Κατά το διάστημα αυτό επέρχεται περιορισμός της εφαρμογής των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές, καθώς το άρθρο 10 του ΝΟΚ δεν θα εφαρμόζεται εφεξής στις περιοχές με ισχύοντα συντελεστή δόμησης που δεν είναι μεγαλύτερος του 0,8. Αν, δε, ο ισχύων συντελεστής είναι μεγαλύτερος του 0,8, τίθεται κλιμακωτός περιορισμός του συνολικού ύψους της προσαύξησης κατ' εφαρμογή των κινήτρων του της παρ.1 του άρθρου 10 του ΝΟΚ και της παρ.8 του άρθρου 15 του ίδιου νόμου. Πιο συγκεκριμένα, το συνολικό ύψος της προσαύξησης δεν δύναται: i) να υπερβαίνει συνολικά τα 2,50μ. για σ.δ. μεγαλύτερο του 0.8 έως και 1.6 και ii) τα 3,00μ. για σ.δ. μεγαλύτερο του 1.6.

Για να αποφευχθούν ιδιαίτερα επιβλαβείς επιπτώσεις, προβλέπεται ότι οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν προ της 1ης Μαΐου 2024 με χρήση των κινήτρων της περ.α) της παρ.1 του άρθρου 10, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται δυνάμει των ισχυουσών κατά την έκδοσή τους διατάξεων.

-Με την παρ.2 του άρθρου 132 επεκτείνεται το περιεχόμενο της εξουσιοδοτικής διάταξης της παρ.3 του άρθρου 18 του ΝΟΚ, προκειμένου να συμπεριλάβει και στοιχεία αναφορικά με τους ελέγχους και τις κυρώσεις που σχετίζονται με την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, ούτως ώστε να διασφαλιστεί η εν τοις πράγμασι κατασκευή και διατήρηση αυτών.

-Με την παρ.3 του άρθρου 132 θεσμοθετείται επαναληπτικός έλεγχος ανά 5 έτη από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας βάσει του άρθρου 25 του ΝΟΚ καθώς και δημιουργίας φυτεμένων επιφανειών.

-Με την παρ.4 του άρθρου 132 καθορίζεται διαδικασία άμεσης ανάθεσης εκπόνησης «Μελέτης αξιολόγησης της εφαρμογής των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές» και η δυνατότητα χρηματοδότησης αυτής από το Πράσινο Ταμείο, μέσω του προγράμματος δράσεων περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

2.3.1.3 Κίνητρα για ενοποίηση ακαλύπτων χώρων οικοπέδων και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 10 του ΝΟΚ, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με το άρθρο 102 του ν.4759/2020, η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση μέρους επιφάνειας οικοπέδου, βάσει της παρ.1 του ίδιου άρθρου, γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν από την έκδοση της άδειας δόμησης, ενώ σε κάθε περίπτωση το απομειούμενο οικοπέδο 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 παρ.2 του άρθρου 10.

Κατά την παρ.3. του άρθρου 10, 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 τον Δήμο. Δεν επιτρέπεται εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών, περιπτέρων ή παιδικής χαράς.

Όπως αναφέρεται στην παρ.4 του άρθρου 10, για την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με την παρ.1, επί οικοπέδου που αποτελεί οικοδομικό τετράγωνο απαιτείται έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Επιτρέπεται, δε, κατά την παρ.5 του ανωτέρω άρθρου, 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. Για την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου απαιτείται, βάσει της παρ.6 του άρθρου 10 όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ.8 του άρθρου 7 του ν.4315/2014, 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.

Σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 10 του ΝΟΚ, 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 παρ.1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακαλύπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η

κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (νυν Περιβάλλοντος και Ενέργειας), 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 παρ.1 του άρθρου 10, 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 (νυν Περιβάλλοντος και Ενέργειας), μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Κατά την παρ.8 του άρθρου 10, με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (νυν Περιβάλλοντος και Ενέργειας), 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.

2.3.1.4 Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση με απομείωση καθ' ύψος υφιστάμενων κτιρίων

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10Α του ΝΟΚ, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 103 του ν.4759/2020:

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 20.000 κατοίκων,

της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, και οι οποίοι είχαν κατά την πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων, γ) των οικισμών με πληθυσμό μεγαλύτερο των 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.

2.3.2 Κίνητρα για τον Βιοκλιματικό σχεδιασμό κτιρίων

2.3.2.1 Η συμβολή του ΝΟΚ στην προώθηση του Βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων

Η συμβολή του ν.4067/2012 - ΝΟΚ (Α' 79), ως ισχύει, στην προώθηση του Βιοκλιματικού σχεδιασμού και στην προστασία του περιβάλλοντος της χώρας, είναι σημαντική¹. Για την επίτευξη του στόχου, παρέχονται κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας (άρθρο 25) και στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνονται οι σχετικές προδιαγραφές. Ως κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης ορίζεται, στις διατάξεις του νόμου (άρθρο 2):

“Το κτίριο, που τόσο από τον βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάσταση σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγόμενης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον”.

Βασικό κίνητρο αποτελεί η παροχή δυνατότητας αύξησης του Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.). Έτσι, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, για κτίριο που ανήκει στην ανώτερη κατηγορία ΚΕΝΑΚ, επιτρέπεται αύξηση του Σ.Δ. κατά 5%. Επίσης, για κατοικία με κατανάλωση ενέργειας έως 16% του Κτιρίου Αναφοράς του ΚΕΝΑΚ, δίνεται αύξηση του Σ.Δ. κατά 10%.

Παράλληλα και βάσει των διατάξεων του νόμου (άρθρο 11), δεν προσμετρώνται στη δόμηση: τα αίθρια, οι φωταγωγοί/ αγωγοί αέρα με υδάτινα στοιχεία - φυτεμένες επιφάνειες, τα συστήματα σκίασης, γενικά τα στοιχεία εξυπηρέτησης δροσισμού και φωτισμού κτιρίου, οι υπόγειοι όροφοι και στα ψηλά κτίρια οι χώροι για την υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου, για Α.Π.Ε. και για ΣΗΘΥΑ, η θερμομόνωση και τα θερμομονωτικά πανέλα, τα παθητικά ηλιακά και τα φωτοβολταϊκά συστήματα (max 15εκ. πάχος), ο φέρων οργανισμός του κτιρίου και οι τοίχοι πλήρωσης από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά (πέτρα, ξύλο, λάσπη), τμήμα της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων, τα διπλά ενεργειακά κελύφη

¹ Κυρίως αναφορά στα άρθρα 2, 4, 10, 10Α, 11, 16, 17, 18, 19, 25 του νόμου.

για δημιουργία φυτεμένων τοίχων και γενικότερα τα στοιχεία που συμβάλλουν στη μείωση κατανάλωσης ενέργειας.

Στους ορισμούς του άρθρου 2 του ΝΟΚ, περιλαμβάνονται τα «παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης»², τα οποία διακρίνονται σε:

- συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως τα νότια ανοίγματα,
- συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ο ηλιακός χώρος - θερμοκήπιο, ο ηλιακός τοίχος, το θερμοσιφωνικό πέτασμα, το ηλιακό αίθριο) και σε
- συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).

Περαιτέρω, στο ίδιο άρθρο, γίνεται αναφορά στο «ηλιακό αίθριο»³ και στα «ανοίγματα χώρου κτιρίου» τα οποία επισημαίνεται ότι χρησιμοποιούνται και για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.

Η τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, όπως και εξωτερικής θερμομόνωσης, γίνεται με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 4), δηλαδή διευκολύνεται η διαδικασία αδειοδότησης.



Εικόνα 21: Ηλιακό αίθριο

Στις διατάξεις του άρθρου 2 του ΝΟΚ περιλαμβάνεται επίσης αναφορά στα «ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσισμού»⁴. Πιο συγκεκριμένα όσον αφορά την ένταξη ενεργητικών ηλιακών συστημάτων σε κτίρια, αυτή αφορά κυρίως:

² «Είναι κατασκευές ή εγκαταστάσεις που αξιοποιούν την ηλιακή ενέργεια και αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου»

³ «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»

- φωτοβολταϊκά στοιχεία⁵ ως τελική επιφάνεια στην όψη ή στο δώμα/ στέγη
- υαλοπίνακες με ενσωματωμένα φωτοβολταϊκά στοιχεία
- φωτοβολταϊκά πάνελ ως στοιχεία ηλιοπροστασίας
- φωτοβολταϊκά στοιχεία και ηλιακούς συλλέκτες ως πάνελ στηθαίων εξωστών
- ηλιακούς συλλέκτες⁶ στο δώμα/ στέγη



Εικόνα 22: Ηλιακοί συλλέκτες για παραγωγή ζεστού νερού χρήσης



Εικόνα 23: Φωτοβολταϊκά πλαίσια για την παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος

Επίσης, στο ίδιο άρθρο, δίνεται ο ορισμός του «ενεργειακού στεγάστρου»⁷ και γίνεται αναφορά στη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου μέσω της δημιουργίας «διπλού κελύφους»⁸. Ακόμη, περιλαμβάνονται τα «αιολικά ενεργειακά συστήματα»⁹ για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.

⁴ «Είναι ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας»

⁵ Η αρχή λειτουργίας των φωτοβολταϊκών στοιχείων είναι η εξής: Η ηλιακή ακτινοβολία δημιουργεί ηλεκτρική τάση και με την κατάλληλη σύνδεση σε φορτίο παράγεται ηλεκτρικό ρεύμα.

⁶ Η αρχή λειτουργίας των ηλιακών συλλεκτών είναι η εξής: Η ηλιακή ακτινοβολία μετατρέπεται σε θερμότητα που συλλέγεται και μεταφέρεται σε ένα ρευστό (τα συστήματα αυτά χρησιμοποιούνται κυρίως για θέρμανση νερού χρήσης).

⁷ «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»

⁸ «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»



Εικόνα 24: Ενεργειακό στέγαστρο



Εικόνα 25: Αιολικά συστήματα παραγωγής ενέργειας

Στις εγκαταστάσεις¹⁰ του κτιρίου περιλαμβάνονται τα στοιχεία κλιματισμού, δροσισμού, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και τα στοιχεία Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ). Πιο συγκεκριμένα σχετικά με τις εγκαταστάσεις, επιτρέπονται (άρθρο 17):

- εγκαταστάσεις στους ακάλυπτους χώρους οικοπέδου που υποστηρίζουν συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, ανακύκλωσης, παραγωγής ενέργειας κλπ.
- εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων, αντιθρομβικών συστημάτων, κλιματιστικών και αντλιών θερμότητας, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

⁹ «Είναι οι εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας για την κάλυψη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου»

¹⁰ «Εγκατάσταση είναι η κατασκευή ή υποδομή που προορίζεται ή απαιτείται για τη λειτουργία, εξυπηρέτηση και ασφάλεια των κτιρίων, όπως... τα στοιχεία κλιματισμού, δροσισμού, ...τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργεια, τα στοιχεία Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ)...»

- εγκαταστάσεις παθητικών ή ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και κλιματιστικών σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια, μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του αρμόδιου φορέα

Όσον αφορά τις φυτεύσεις, ορίζεται ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακάλυπτου οικοπέδου και κάθε επιφάνεια που φυτεύεται σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40εκ. συμμετέχει στον υπολογισμό της απαιτούμενης φύτευσης (άρθρο 17). Συμπεριλαμβάνονται:

- ακάλυπτος χώρος οικοπέδου, min. 2/3 χωρίς επίστρωση και με φύτευση
- φυτεμένα στεγασμένα ή μη κεκλιμένα επίπεδα ράμπες πεζών / οχημάτων
- φυτεμένοι ενιαίοι χώροι στάθμευσης
- φυτεμένοι υπαίθριοι χώροι, φυτεμένα αίθρια, φυτεμένοι φωταγωγοί/ αγωγοί αέρα
- φυτεμένες εσοχές στο σώμα του κτιρίου
- φυτεμένα δώματα ορόφων (που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων) για νέα και υφιστάμενα κτίρια (άρθρο 18) . Κίνητρο για τη φύτευση δωματίων αποτελεί η επιπλέον δόμηση (άρθρο 11). Η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών γίνεται με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 4), δηλαδή διευκολύνεται και σε αυτήν την περίπτωση η διαδικασία αδειοδότησης.
- φυτεμένοι ανοικτοί εξώστες
- επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα και προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους



Εικόνα 26: Φυτεύσεις σε σχέση με κτίρια

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ΝΟΚ, επιτρέπονται ενεργειακά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου. Πιο συγκεκριμένα:

- επιτρέπονται, σε νέα κτίρια και προσθήκες σε υφιστάμενα, και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού
- συστήματα κλιματισμού/ θέρμανσης, παραγωγής ζεστού νερού χρήσης, ηλιοθερμικά πάνελα αερισμού, φωτοβολταϊκά στοιχεία κ.ά. πρέπει να ενσωματώνονται στο κέλυφος του κτιρίου και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων (σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν max 50εκ.)

Όσον αφορά κατασκευές πάνω από το κτίριο (άρθρο 19), πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:

- σε νέα και υφιστάμενα κτίρια χώροι κύριας χρήσης max 35μ² με φυτεμένο δώμα
- εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, φωτοβολταϊκών συστημάτων, συστημάτων παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ, συστημάτων αξιοποίησης αιολικής ενέργειας.

Τέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του ΝΟΚ, για την αδειοδότηση κτιρίου, ο φάκελος δικαιολογητικών της άδειας περιλαμβάνει τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), η οποία αποδεικνύει την ενεργειακή κατάταξη του κτιρίου, καθώς και τον λόγο κατανάλωσης ενέργειας του υπό μελέτη κτιρίου προς την κατανάλωση ενέργειας του Κτιρίου Αναφοράς του.

2.3.2.2 Καλές πρακτικές Βιοκλιματικού σχεδιασμού κτιρίων

Στην Ευρώπη η βιοκλιματική αρχιτεκτονική αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του σχεδιασμού των κτιρίων. Αξιόλογο παράδειγμα βιοκλιματικού κτιρίου αποτελεί το ακόλουθο:

Ενεργειακά αυτόνομο Δημαρχείο, Freiburg, Γερμανία, 2017, αρχιτέκτονες: Ingenhoven Architects





Εικόνα 27: Ενεργειακά αυτόνομο Δημαρχείο Freiburg, Γερμανία

Η πρόταση βασίστηκε στην ιδέα ενός "πράσινου", ενεργειακά αυτόνομου κτιριακού συγκροτήματος. Καθώς το Freiburg φημίζεται για τις περιβαλλοντικές του δράσεις και τις πρακτικές βιωσιμότητας που εφαρμόζει, η δημοτική αρχή έδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στην ενεργειακή απόδοση και στο ενεργειακό αποτύπωμα του νέου δημαρχείου, επιτυγχάνοντας την κατασκευή του πρώτου δημόσιου κτιρίου παγκοσμίως που παράγει περισσότερη ενέργεια από αυτή που καταναλώνει.

Ο φυσικός φωτισμός του χώρου του κτιρίου γραφείων εξασφαλίζεται από δύο γυάλινους θόλους στην οροφή. Η υψηλή ενεργειακή απόδοση του κτιρίου οφείλεται στη διαμόρφωση του κελύφους, τόσο σε επίπεδο παθητικού σχεδιασμού, όσο και στα ενεργητικά ενεργειακά συστήματα που εφαρμόστηκαν. Οι όψεις των δύο κτιρίων σχεδιάστηκαν με κριτήριο την υψηλή αισθητική και τη διαφάνεια, ενσωματώνοντας χειρισμούς και συστήματα για την αξιοποίηση της ηλιακής ακτινοβολίας.

Το καμπύλο κέλυφος του κτιρίου γραφείων πληροί τις προδιαγραφές παθητικού κτιρίου ως προς τη θερμομόνωση και την αεροστεγανότητα. Διαμορφώνεται από σταθερά, μη ανοιγόμενα γυάλινα πετάσματα με τριπλό υαλοπίνακα, για τη μέγιστη δυνατή αξιοποίηση του φυσικού φωτός. Εξωτερικά έχει εφαρμοστεί ένα σύστημα κατακόρυφων περσίδων από τοπική ξυλεία, τοποθετημένες σε κλίση 36° σε σχέση με το επίπεδο της όψης. Στις συμπαγείς επιφάνειες του κελύφους, πίσω από τις περσίδες, διαμορφώθηκαν κατακόρυφα θερμομονωμένα "πτερύγια", ύψους ορόφου, τα οποία ανοίγουν χειροκίνητα για το φυσικό αερισμό των εσωτερικών χώρων. Η πρωτοτυπία στο σχεδιασμό του συστήματος σκίασης του κτιρίου είναι ότι όλες οι περσίδες φέρουν φωτοβολταϊκά πετάσματα. Πρόκειται για 880 ηλιακά πετάσματα, που κατασκευάστηκαν ειδικά για το έργο από διπλό γυαλί με ενσωματωμένες φωτοβολταϊκές κυψέλες, ύψους 3,50m, πλάτους 60cm και βάρους 100kg το καθένα. Τα φωτοβολταϊκά πετάσματα αποδίδουν 220 kWp ηλεκτρικής ενέργειας.

Ζητούμενο κατά τον σχεδιασμό ήταν ο περιορισμός των ενεργειακών απαιτήσεων του κτιρίου, μέσω του παθητικού σχεδιασμού του κελύφους και η εφαρμογή συστημάτων παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες φυσικές πηγές ενέργειας. Η ενέργεια που χρειάζεται το κτίριο για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό και παροχή ζεστού νερού χρήσης είναι ετησίως μόνο 45 kWh/m², μέγεθος που αντιστοιχεί στο 40% των ενεργειακών απαιτήσεων ενός αντίστοιχου κτιρίου γραφείων. Επιπλέον το κτίριο σχεδιάστηκε έτσι, ώστε να παράγει από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας περισσότερη ενέργεια από αυτήν που καταναλώνει, αξιοποιώντας την ηλιακή ενέργεια ως πηγή ηλεκτρικής ενέργειας και τα υπόγεια ύδατα για θέρμανση και ψύξη. Η πλεονάζουσα ενέργεια αποδίδεται στο σύστημα ηλεκτροδότησης της πόλης. Το κτίριο του νέου δημαρχείου του Freiburg βραβεύτηκε με το βραβείο "Balthasar Neumann 2018" και το "German Sustainability Award 2019".

Στη σημερινή εποχή τα βιοκλιματικά κτίρια είναι αρκετά διαδεδομένα και στην Ελλάδα και ήδη από τις περασμένες δεκαετίες έχουν αποτελέσει αντικείμενο αρχιτεκτονικής διερεύνησης και πειραματισμού. Ως παράδειγμα βιοκλιματικού κτιρίου, παρουσιάζεται στη συνέχεια το εξής:

Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος¹¹, Αθήνα, 2016, αρχιτέκτων: Renzo Piano



Εικόνα 28: Το κτίριο και το πάρκο του Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (ΚΠΙΣΝ)

Η βιωσιμότητα αποτέλεσε πρωταρχικό στόχο για το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος. Η επιταγή για βιωσιμότητα αντανακλάται στην κατασκευή, στη λειτουργία και στη συντήρηση, καθώς και στο αποτύπωμα στο τοπικό οικοσύστημα.

Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά:

- τη διαχείριση του νερού

¹¹ Κόμβος Βιωσιμότητας | SNFCC



Εικόνα 29: Το κανάλι με θαλασσινό νερό του ΚΠΙΣΝ

Το ΚΠΙΣΝ και το Πάρκο Σταύρος Νιάρχος έχουν σχεδιαστεί έτσι ώστε να είναι όσο το δυνατόν πιο αυτάρκη ως προς τις ανάγκες τους σε νερό. Γίνεται άρδευση των χώρων πρασίνου και εφαρμόζονται ειδικά συστήματα για το μη πόσιμο νερό αλλά και για το θαλασσινό νερό που χρησιμοποιείται στο κανάλι.

- την ενέργεια

Ο σχεδιασμός για ενεργειακή αποδοτικότητα του ΚΠΙΣΝ οδηγεί στην κατά 40% μείωση της ενέργειας σε σχέση με το τι θα καταλάωνε ένα παρόμοιο κτιριακό συγκρότημα χωρίς την εφαρμογή του. Τα έξυπνα συστήματα θέρμανσης, κλιματισμού, φωτισμού έχουν σχεδιαστεί έτσι ώστε να εξοικονομούν ενέργεια.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα φυτεμένα δώματα στα κτίρια της ΕΒΕ, της ΕΛΣ και του Κτιρίου Στάθμευσης καλύπτονται με μεσογειακά φυτά που αναπτύσσονται σε ειδική υποδομή. Το υπόστρωμα ανάπτυξης σε συνδυασμό με τα φυτά δημιουργούν συνθήκες δροσισμού στα κτίρια και λειτουργούν σαν προστατευτικό στρώμα τον χειμώνα και το καλοκαίρι.



Εικόνα 30: Φυτεμένα δώματα στα κτίρια του ΚΠΙΣΝ

- Η παραγωγή ζεστού νερού γίνεται με την καύση φυσικού αερίου.
- Τα συστήματα αέρα εκμεταλλεύονται την εξωτερική θερμοκρασία, με σκοπό τη μείωση της ηλεκτρικής ενέργειας για τη λειτουργία του κλιματισμού.

- Ο φωτισμός ελέγχεται μέσω ενός έξυπνου συστήματος κεντρικής διαχείρισης. Κύριο λόγο έχει η μεγαλύτερη δυνατή αξιοποίηση του φυσικού φωτισμού.
 - Από το 2018 και κάθε χρόνο το 100% της ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώνει το ΚΠΙΣΝ προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Το 23% των αναγκών καλύπτεται από τα φωτοβολταϊκά πάνελα του ΚΠΙΣΝ, ενώ το υπόλοιπο 77% καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (αιολικά και φωτοβολταϊκά πάρκα) του παρόχου του ΚΠΙΣΝ.
- το ενεργειακό στέγαστρο



Εικόνα 31: Το ενεργειακό στέγαστρο του ΚΠΙΣΝ

Το ενεργειακό στέγαστρο διαστάσεων 100x100μ. και βάρους 4.500 τόνων βρίσκεται 17μ. πάνω από το κτίριο της Εθνικής Λυρικής Σκηνής και τον Φάρο. Καλύπτεται από 5.700 ηλιακούς συλλέκτες και μπορεί να παράξει έως και 2,2 GWh ανά έτος, συνεισφέροντας ουσιαστικά στην κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του ΚΠΙΣΝ, καθώς και στην ελαχιστοποίηση των εκπομπών CO₂. Ενεργοποιήθηκε τον Μάιο του 2017 και έως τον Δεκέμβριο 2017 κάλυψε τις ενεργειακές ανάγκες του ΚΠΙΣΝ σε ποσοστό 27,98%. Η παραγωγή ενέργειας του στεγαστρου ανήλθε σε 1.458.387 kWh, ποσό που αντιστοιχεί στην αποτροπή έκλυσης 1.442 τόνων CO₂ και στην κάλυψη των μέσων μηνιαίων ενεργειακών αναγκών 1.251 ελληνικών νοικοκυριών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Το Κεφάλαιο αυτό περιλαμβάνει τις ενότητες «Προσβασιμότητα για τα Άτομα με Αναπηρία και τα Εμποδιζόμενα Άτομα» και «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» και τις αντίστοιχες ειδικές διατάξεις του ΝΟΚ. Με τις ρυθμίσεις του άρθρου 6 του ΝΟΚ δημιουργείται ένα νέο πλαίσιο προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως αυτή προσδιορίζεται μέσω των Διεθνών και Ευρωπαϊκών Συμβάσεων, με αναφορά στον χαρακτηρισμό και στις επεμβάσεις σε προστατευόμενα κτίρια και σύνολα. Το ίδιο άρθρο περιλαμβάνει διατάξεις για την προστασία της Φυσικής Κληρονομιάς και, αντίστοιχα, θέτει το πλαίσιο χαρακτηρισμού και επεμβάσεων. Τα άρθρα 26 και 27 του ΝΟΚ κυρίως, όπως αυτά τροποποιήθηκαν και ισχύουν, αναφέρονται σε ρυθμίσεις για την προσβασιμότητα του δομημένου περιβάλλοντος χωρίς φραγμούς για τα Άτομα με Αναπηρίες και τα Εμποδιζόμενα Άτομα, θέτοντας έτσι τη βάση για τη συμμετοχή όλων των ατόμων και τον μη αποκλεισμό από τις δράσεις που λαμβάνουν χώρα στο δομημένο περιβάλλον.

3.1 ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Στην ενότητα αυτή γίνεται αναφορά στην προσβασιμότητα των κτιρίων και των ελεύθερων χώρων, στο πλαίσιο της βελτίωσης της πρόσβασης στο δομημένο περιβάλλον. Πιο συγκεκριμένα, αναλύονται οι διατάξεις του ΝΟΚ για τον σχεδιασμό των χαρακτηριζόμενων βάσει του νόμου ως «νέων» κτιρίων και οι διατάξεις για την προσαρμογή των «υφιστάμενων» κατά ΝΟΚ κτιρίων στις περιπτώσεις που υπάρχει η σχετική υποχρέωση, σύμφωνα με τις αρχές του Καθολικού Σχεδιασμού. Η εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ που αφορούν στην Προσβασιμότητα στοχεύει στη διασφάλιση της αυτόνομης διαβίωσης και διακίνησης των ΑΜΕΑ και γενικότερα των εμποδιζόμενων ατόμων, μέσω του κατάλληλου εξαρχής σχεδιασμού κτιρίων και ελεύθερων χώρων και τις κατάλληλες τροποποιήσεις και ρυθμίσεις ήδη διαμορφωμένων περιβαλλόντων.

3.1.1 Προσβασιμότητα και Καθολικός Σχεδιασμός

Με τον όρο «Προσβασιμότητα» (Χριστοφή Μ., 2013) νοείται το χαρακτηριστικό του περιβάλλοντος που επιτρέπει σε όλα τα άτομα χωρίς διακρίσεις να έχουν πρόσβαση σε αυτό και να μπορούν αυτόνομα να χρησιμοποιήσουν τις υποδομές, τις υπηρεσίες - συμβατικές και ηλεκτρονικές- και τα αγαθά που διατίθενται σε αυτό. Η Προσβασιμότητα αφορά στα «Εμποδιζόμενα Άτομα», μία ετερογενή ομάδα που περιλαμβάνει άτομα με διάφορους τύπους και επίπεδα δυσκολίας ή και αναπηρίας, με αποτέλεσμα την περιορισμένη κινητικότητα ή/και αντιληπτικότητά τους.

Στα Εμποδιζόμενα Άτομα ανήκουν τα «Άτομα με Αναπηρίες» -με κινητική, αισθητηριακή, νοητική ή άλλη αναπηρία- οι ηλικιωμένοι, τα προεφηβικά παιδιά, οι έγκυες γυναίκες, τα άτομα με χρόνιες ασθένειες, τα άτομα με προσωρινή δυσκολία κίνησης, οι γονείς με παιδιά σε καρότσια.



Εικόνα 32. Εμποδιζόμενα Άτομα - Άτομα με Αναπηρίες - κινητική αναπηρία



Εικόνα 33. Εμποδιζόμενα άτομα - ηλικιωμένοι



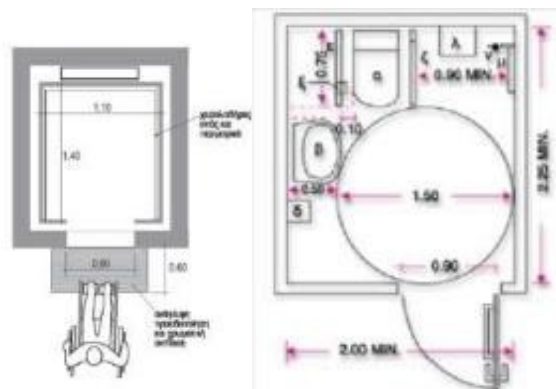
Εικόνα 34. Εμποδιζόμενα άτομα - γονείς με παιδιά σε καρότσια

Βάσει του «κοινωνικού μοντέλου» η αναπηρία προκύπτει από την αλληλεπίδραση μεταξύ των ατόμων και του περιβάλλοντος. Ένα κατάλληλα σχεδιασμένο περιβάλλον

μπορεί να μειώσει τις επιπτώσεις της αναπηρίας στο άτομο (UN - United Nations, 1993) ενισχύοντας τη συμμετοχή αυτού. Η έννοια της προσβασιμότητας έχει πρωτίστως κοινωνική διάσταση, είναι αλληλένδετη με την έννοια του μη αποκλεισμού και της πλήρους συμμετοχής των ατόμων σε όλους τους τομείς.

Σχεδιάζοντας για τα Εμποδιζόμενα Άτομα, σχεδιάζουμε για Όλους. Μέσα από τον «Καθολικό Σχεδιασμό»¹² ή «Σχεδιασμό για Όλους», δημιουργούνται εξαρχής περιβάλλοντα χωρίς ανάγκη προσαρμογής, ενώ τα ήδη διαμορφωμένα περιβάλλοντα μπορούν με «εύλογες προσαρμογές»¹³ να διασφαλίσουν την αυτόνομη διαβίωση και διακίνηση των ατόμων. Ο καθολικός σχεδιασμός δεν αποκλείει τη χρήση τεχνικών βοηθημάτων όπου αυτό απαιτείται.

Οι Οδηγίες Σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για Όλους»¹⁴ του ΥΠΕΧΩΔΕ για την αυτόνομη διακίνηση και διαβίωση όλων των πολιτών συμπεριλαμβανομένων των ΑμεΑ, αποτέλεσαν σταθμό στην εξέλιξη της εθνικής νομοθεσίας και θεσμοθετήθηκαν με τον ν.4067/2012 (ΝΟΚ). Περιλαμβάνουν ανθρωπομετρικά στοιχεία και αντίστοιχα το ελάχιστο απαιτούμενο πλάτος όδευσης, διαστάσεις στοιχείων επίπλωσης-εξοπλισμού για χρήση από εμποδιζόμενα άτομα, τρόπο διάταξης και ύψη χειρολισθήρων και χειρολαβών, διαστάσεις ανεγκυστήρα κ.ά.



Εικόνα 35. "Σχεδιάζοντας για Όλους" - προσβάσιμος ανεγκυστήρας και προσβάσιμος χώρος wc

Στις Οδηγίες τονίζεται η σημασία της «προσβάσιμης αλυσίδας» που αποτελείται από προσβάσιμες διαδρομές. Η προσβάσιμη αλυσίδα -και η κάθε διαδρομή ξεχωριστά- μπορεί να περιλαμβάνει προσβάσιμα κτίρια, μέσα μαζικής μεταφοράς, πεζοδρόμια,

¹²ν.4074/2012 «Κύρωση της Σύμβασης για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες και του Προαιρετικού Πρωτοκόλλου στη Σύμβαση για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες» (Α' 88), άρθρο 2, UN (United Nations) (2006), Convention on the Rights of Persons with Disabilities (CRPD). <https://social.desa.un.org/issues/disability/crpd/convention-on-the-rights-of-persons-with-disabilities-crpd>

¹³ό.π.

¹⁴<https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/astikos-schediasmos/politikes-kai-protypa/>

χώρους πράσινου, θέσεις στάθμευσης και παρεχόμενες υπηρεσίες (ΕΣΑμεΑ, 2005).

3.1.2 Βασικό εθνικό θεσμικό πλαίσιο για την Προσβασιμότητα των Κτιρίων και των Υπαίθριων Χώρων

Το νομοθετικό πλαίσιο για την προσβασιμότητα έχει εξελιχθεί ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια. Σήμερα η νομοθεσία επιβάλλει την εξασφάλιση προσβασιμότητας, ωστόσο διαπιστώνονται προβλήματα κατά την εφαρμογή της, κυρίως όσον αφορά την προσαρμογή των υφιστάμενων κτιρίων καθώς και των κοινόχρηστων χώρων, δεδομένων των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους.

3.1.2.1 Συνοπτική παρουσίαση του βασικού θεσμικού πλαισίου για την προσβασιμότητα πριν τον ν.4067/2012 -NOK

Συνοπτικά, το βασικό θεσμικό πλαίσιο για την Προσβασιμότητα στο Δομημένο Περιβάλλον πριν από τον ΝΟΚ είναι το εξής:

- ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΓΟΚ) (Α' 210)
- ν.2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν.1577/1985 (ΓΟΚ)» (Α' 140), άρθρο 28 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες» σχετικά με πρόβλεψη για προσβασιμότητα των κτιρίων με χρήση κοινού και των πολυώροφων κτιρίων κατοικιών, καθώς και πρόβλεψη για σύσταση Επιτροπής Προσβασιμότητας (συστάθηκε το 2002).
- ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249), άρθρο 3 σχετικά με υποχρέωση σύνταξης Μελέτης Προσβασιμότητας για ΑμεΑ
- Υπουργική Απόφαση ΠΕΚΑ 52907/2009 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών» (Β' 2621). Αντικατέστησε την Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ οικ.52488/2001
- Υπουργική Απόφαση οικ.52487/2001 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ σε υφιστάμενα κτήρια» (Β' 18/2002)
- Υπουργική Απόφαση οικ.52488/2001 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών»(Β' 18/2002)
- Υπουργική Απόφαση 3046/304/1989 «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (Δ' 59), άρθρο

24 «Πεζοδρόμια» σχετικά με υποχρέωση διασφάλισης προσβασιμότητας πεζοδρομίων κοινοχρήστων χώρων»

- Εγκύκλιος 3/2011 του ΥΠΕΚΑ (αρ. πρωτ. οικ.13612/2011) «Διευκρινίσεις για την εφαρμογή των ρυθμίσεων της με αρ. 52907/2009 απόφασης... »
- Εγκύκλιος 7/2010 του ΥΠΕΚΑ (αρ. πρωτ. 9180/2010) «Δημοσίευση Απόφασης Υπουργού ΠΕΚΑ... »
- Οδηγίες Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ «Σχεδιάζοντας για Όλους» για την αυτόνομη διακίνηση και διαβίωση όλων των πολιτών συμπεριλαμβανομένων των ΑμεΑ, 1998
- «Μεθοδολογία Ελέγχου Προσβασιμότητας Δημοσίων Υπηρεσιών και Υποδομών», εγχειρίδιο Υπουργείου Εσωτερικών, 2009

3.1.2.2 Νόμος 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΝΟΚ) (Α΄ 79) - άρθρα 26 και 27, όπως αυτά τροποποιήθηκαν και ισχύουν

Σε συνέχεια της ενσωμάτωσης στην ελληνική νομοθεσία της Σύμβασης των Ηνωμένων Εθνών για τα δικαιώματα των ατόμων με αναπηρίες, που κυρώθηκε με τον ν.4074/2012 (Α΄ 88), εκδόθηκε ο ν.4067/2012 - ΝΟΚ (Α΄ 79).

Τα βασικά άρθρα του ΝΟΚ για την προσβασιμότητα του δομημένου περιβάλλοντος είναι το άρθρο 26 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων» και το άρθρο 27 «Ειδικές διατάξεις». Για την εφαρμογή των παραπάνω άρθρων του ν.4067/2012, εκδόθηκαν από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής σχετικές Εγκύκλιοι.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Εγκύκλιος ΑΜΕΑ/2013 του ΥΠΕΚΑ (αρ. πρωτ. 42382/2013) Διευκρινίσεις για την εφαρμογή του Άρθρου 26 του ΝΟΚ...»• Εγκύκλιος 9/2012 του ΥΠΕΚΑ (αρ. πρωτ. 29467/2012) «Διευκρινίσεις για την υποβολή μελέτης προσβασιμότητας...»• Αρ. πρωτ. 45102/31.7.2013 έγγραφο Γεν. Γραμ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβ/ντος του ΥΠΕΚΑ «Δυνατότητα εγκατάστασης ανελκυστήρα σε διατηρητέα κτίρια» (ΑΔΑ: ΒΛΩΒ0-ΗΤΧ)• Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΚΑ οικ.55174/2013 «Διαδικασία έγκρισης... για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής κλίμακας» (Β΄ 2605) |
|---|

Πίνακας 1 Εγκύκλιοι και Απόφαση για την εφαρμογή των άρθρων 26 και 27 του ΝΟΚ

Όσον αφορά τα Κτίρια, ο ΝΟΚ επιβάλλει γενικά τον καθολικό σχεδιασμό τους, με εξειδικευμένες όμως ρυθμίσεις για τις κατοικίες. Βάσει του άρθρου 26, όπως αυτό

τροποποιήθηκε με το άρθρο 119 του ν.4759/2020 (Α' 245), με το άρθρο 210 του ν.4782/2021 (Α' 36) και με το άρθρο 47 του ν.5106/2024 (Α' 63), ισχύουν τα εξής:

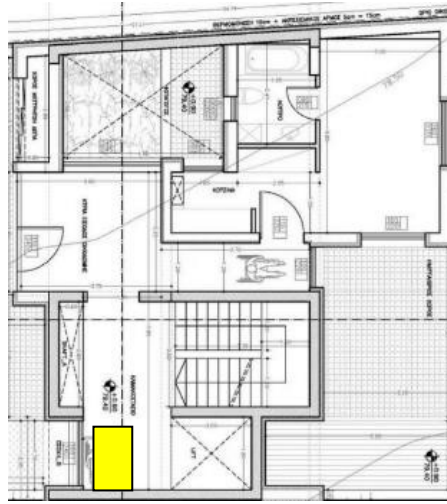
-για τα **Νέα κτίρια** (των οποίων η άδεια δόμησης εκδίδεται μετά τη δημοσίευση του ΝΟΚ) **με χρήση εκτός κατοικίας:**

- Επιβάλλεται η εξασφάλιση οριζόντιας και κατακόρυφης αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης από ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα, από τη στάθμη του πεζοδρομίου ως σε **όλους** τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων (σύμφωνα με Οδηγίες Σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για Όλους»)
- Προβλέπονται προσβάσιμοι χώροι υγιεινής, 5% επί των συνολικών χώρων υγιεινής και τουλάχιστον ένας (δυνατή η μικτή χρήση)
- Προβλέπονται προσβάσιμοι χώροι στάθμευσης, 5% επί των συνολικών χώρων στάθμευσης και τουλάχιστον ένας για χρήση αναπηρικών αυτοκινήτων

-για τα **Νέα κτίρια με χρήση κατοικίας**

- Επιβάλλεται η εξασφάλιση οριζόντιας και κατακόρυφης αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης από ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς **κοινόχρηστους** χώρους των κτιρίων
- Επιβάλλεται διασφάλιση εύκολης **μετατρεψιμότητας** σε κατοικίες μελλοντικών χρηστών ΑμεΑ/ εμποδιζόμενων ατόμων, χωρίς να θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου

Σχετικά με τη μετατρεψιμότητα, πρέπει να εξασφαλίζονται εξαρχής: προσβάσιμη είσοδος κτιρίου, ανελκυστήρας, χώρος αναμονής αναπηρικού αμαξιδίου για περίπτωση έκτακτης ανάγκης στον κοινόχρηστο χώρο του ορόφου εντός πυροδιαμερίσματος και διαστάσεων 0.80x1.30μ., καθαρό άνοιγμα θυρών 0.90μ., συνεπίπεδοι χώροι, πλάτος διαδρόμων τουλάχιστον 0.90μ. και χώρος ελιγμού αμαξιδίου διαμέτρου 1.50μ., τοποθέτηση διακοπών, πριζών και άλλου εξοπλισμού σε ζώνη σε ύψος 0.90-1.20μ. από το δάπεδο, λείο και αντλιοσθηρό δάπεδο. Η κατάλληλη εσωτερική διαρρύθμιση της κατοικίας (συμπεριλαμβανομένου του προσβάσιμου χώρου υγιεινής), γίνεται κατά τη μετατροπή σε κατοικία χρήστη ΑμεΑ.



Εικόνα 36. Χώρος αναμονής αμαξιδίου (σήμανση με κίτρινο χρώμα)

Επίσης, βάσει της παρ.3 του άρθρου 26, για τους **κοινόχρηστους υπαίθριους χώρους** των οικοπέδων στα οποία κατασκευάζονται Νέα κτίρια επιβάλλεται η κατάλληλη διαμόρφωση ώστε να χρησιμοποιούνται και από εμποδιζόμενα άτομα.

Πριν γίνει αναλυτική αναφορά στις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 26 του ΝΟΚ σχετικά με τα Υφιστάμενα κτίρια, πρέπει να σημειωθεί ότι την έκδοση του ΝΟΚ ακολούθησε μεγάλος αριθμός νόμων και υπουργικών αποφάσεων που αφορούν κυρίως στην προσαρμογή των Υφιστάμενων κτιρίων και στις απαραίτητες σχετικές μελέτες και γνωμοδοτήσεις από Επιτροπές. Πρόκειται για τα εξής νομοθετήματα:

- ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167), άρθρα 18,19 σχετικά με τη σύσταση Κεντρικής και Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας
- ν.4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 245), άρθρα 117 και 118 τροποποίηση των άρθρων 18 και 19 του ν.4495/2017 σχετικά με τη σύσταση Κεντρικής και Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας, άρθρο 119 τροποποίηση του άρθρου 26 του ν.4067/2012 και άρθρο 120 τροποποίηση του άρθρου 27 του ν.4067/2012
- ν.4782/2021 «Εκσυγχρονισμός, απλοποίηση και αναμόρφωση... και άλλες διατάξεις για την ανάπτυξη, τις υποδομές και την υγεία» (Α' 36), άρθρο 210 τροποποίηση του άρθρου 26 του ν.4067/2012
- ν.5106/2024 «Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των πολυεπίπεδων επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής...» (Α' 63), άρθρο 47 τροποποίηση του άρθρου 26 του ΝΟΚ και άρθρο 48 τροποποίηση του άρθρου 27 του ΝΟΚ, άρθρο 49 προσθήκη νέου άρθρου

27Α στον ΝΟΚ και άρθρο 50 τροποποίηση του άρθρου 19 του ν.4495/2017 σχετικά με τη σύσταση Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας

- Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699/2020 «Τεχνικές Οδηγίες Προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα...» (Β΄ 2998)
- Υπουργική Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/2021 «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας» (Β΄ 5045)
- Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΓΔΧΣ/70755/614/2021 «Ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας των κτιρίων... » (Β΄ 3756)
- Υπουργική Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/121514/1435/2022 «Μητρώο Ελεγκτών Προσβασιμότητας...» (Β΄ 6010)
- Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/110088/887/2021 «Προδιαγραφές... για την εκπόνηση Σχεδίου Αστικής Προσβασιμότητας (Σ.Α.Π.)» (Β΄ 5553)
- Υπουργική Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022 «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 52907/2009 υπ. απόφασης «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία σε κοινόχρηστους χώρους οικισμών...» (Β΄ 6213)
- Υπουργική Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/34068/570/2023 «Τροποποίηση της υπό στοιχεία οικ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/139606/1662/30.12.2022 απόφασης «Παράταση των προθεσμιών των παρ.4 και 10 του άρθρου 26... (Β΄ 7028) » (Β΄ 2018)
- Υπουργική Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/33888/542/2024 «Τροποποίηση της υπό στοιχεία οικ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/139606/1662/30.12.2022 απόφασης «Παράταση των προθεσμιών των παρ.4 και 10 του άρθρου 26... (Β΄ 7028) » (Β΄ 2027)

Βάσει της παρ.4 του άρθρου 26 του ΝΟΚ, τα Υφιστάμενα κτίρια, που αδειοδοτήθηκαν προ της έκδοσης του ΝΟΚ και στεγάζουν φορείς του Δημοσίου, ΟΤΑ κλπ. ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού (σχολεία, γραφεία, καταστήματα κ.ά.), επιβάλλεται να προσαρμοσθούν έτσι ώστε οι λειτουργικοί τους χώροι να είναι προσπελάσιμοι από ΑμεΑ και εμποδιζόμενα άτομα. Οι διαμορφώσεις γίνονται σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες Προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων που περιλαμβάνονται στην αναφερθείσα Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699/7.7.2020 (Β΄ 2998), με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Η πρόβλεψη περί χαρακτηρισμού ως αυθαιρέτων των κτιρίων που δε θα συμμορφωθούν, αφαιρέθηκε με τον ν.5106/2024 (Α΄ 63).

3.1.2.3 Τεχνικές Οδηγίες προσαρμογής Υφιστάμενων κτιρίων

Για να είναι προσβάσιμα τα κτίρια, πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα του περιβάλλοντα χώρου τους και του εσωτερικού τους, μέσω προσβάσιμης εισόδου, απρόσκοπτης οριζόντιας και κατακόρυφης κυκλοφορίας, κατάλληλης σήμανσης, δημιουργίας ενός τουλάχιστον προσβάσιμου χώρου υγιεινής με χρήση ανδρών/ γυναικών και πρόβλεψης χώρων αναμονής αμαξιδίου σε έκτακτες περιπτώσεις.

Κατά την υλοποίηση προσαρμογών, πρωταρχικό στόχο αποτελεί η ικανοποίηση των αναγκών όλων των χρηστών, συνεπώς και όλων των κατηγοριών ατόμων με αναπηρίες. Σε περίπτωση αποδεδειγμένης αδυναμίας ικανοποίησης των αναγκών κάποιας κατηγορίας εξ αυτών, πρέπει οπωσδήποτε να διασφαλίζεται η ικανοποίηση των αναγκών όλων των υπολοίπων κατηγοριών.

Στα κτίρια δημιουργούνται προσβάσιμες διαδρομές, οριζόντιες και κατακόρυφες, που ξεκινούν από την είσοδό τους η οποία πρέπει να βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο με τον περιβάλλοντα χώρο ή να καθίσταται προσβάσιμη μέσω επεμβάσεων.



Εικόνα 37. Χρήση δευτερεύουσας προσβάσιμης εισόδου για τα εμποδιζόμενα άτομα



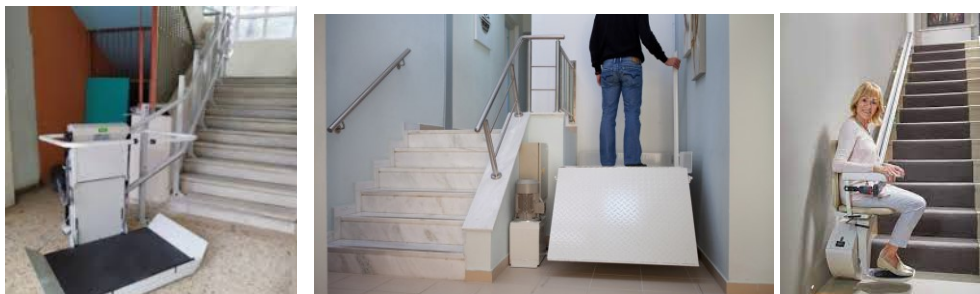
Εικόνα 38. Ράμπα παράλληλα στο κτίριο

Για την εξωτερική πρόσβαση σε όροφο πάνω από το ισόγειο, χρησιμοποιείται, εφόσον υπάρχει κατάλληλος χώρος, αναβατόριο με καμπίνα ή ανελκυστήρας.



Εικόνα 39. Εξωτερικό αναβατόριο με καμπίνα για πρόσβαση στον όροφο

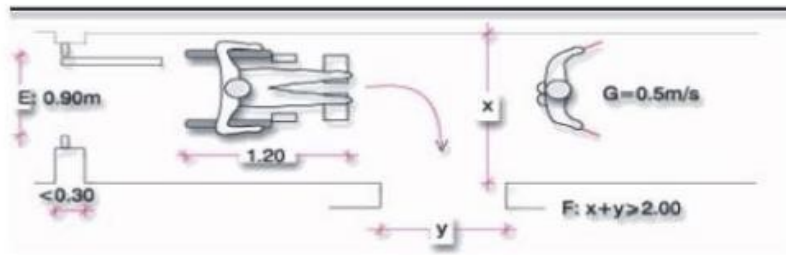
Εσωτερικά των κτιρίων, κατασκευάζονται ράμπες κλίσης έως 5%. Στις ράμπες, όπως και στις κλίμακες, τοποθετούνται διπλοί καθ' ύψος χειρολισθήρες. Εναλλακτικά, τοποθετούνται αναβατόρια κλίμακας με πλατφόρμα ή κατακόρυφης κίνησης με πλατφόρμα, ή ανελκυστήρες/ αναβατόρια με καμπίνα ελάχιστων εσωτερικών διαστάσεων θαλάμου 1.00μ. πλάτος και 1.25μ. βάθος, βάσει προτύπου ΕΛΟΤ EN 81-701, με τη θύρα τοποθετημένη στη μικρή πλευρά και με προσβάσιμο εξοπλισμό. Το αναβατόριο κλίμακας με κάθισμα πρέπει γενικά να αποφεύγεται. Χρησιμοποιείται μόνον σε κατοικίες, διότι αποκλείει τα άτομα με αδυναμία αυτόνομης κίνησης και για τη μεταφορά του ατόμου απαιτείται βοηθός.



Εικόνα 40

Εικόνα 40. Αναβατόριο κλίμακας με πλατφόρμα, αναβατόριο κατακόρυφης κίνησης με πλατφόρμα και αναβατόριο κλίμακας με κάθισμα

Οι διάδρομοι έχουν πλάτος κατ' ελάχιστο 0.90μ., εξασφαλίζεται χώρος περιστροφής αμαξιδίου διαμέτρου 1.50μ. σε κάθε όροφο, ανεμπόδιστο ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2.20μ., καθαρό άνοιγμα θυρών 0.90μ. και άθροισμα πλάτους διαδρομής και πλάτους κάθετου διαδρόμου/ ανοίγματος μεγαλύτερο ή ίσο με 2,00 μ.



Εικόνα 41. Σχέση πλάτους διαδρομής και πλάτους κάθετου διαδρόμου/ ανοίγματος

Κατασκευάζεται ένας τουλάχιστον προσβάσιμος χώρος υγιεινής με κατάλληλες διαστάσεις και εξοπλισμό.



Εικόνα 42. Προσβάσιμος χώρος υγιεινής

Γίνεται κατάλληλη σήμανση, ηχητική, φωτεινή, ανάγλυφη, για άτομα με διαφορετικά είδη δυσκολίας.



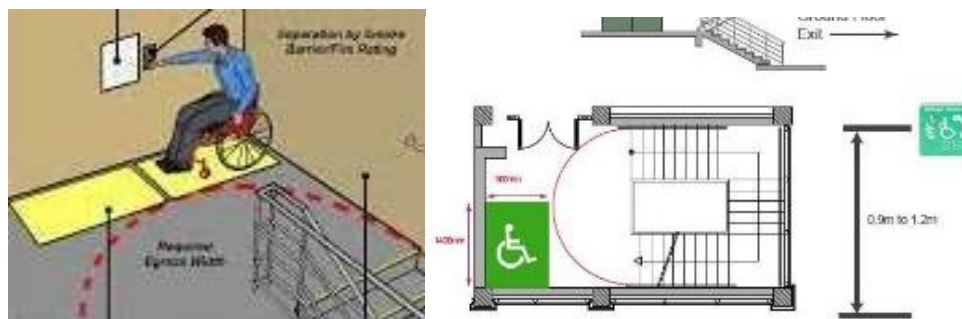
Εικόνα 43. Σήμανση για εμποδιζόμενα άτομα

Η χρήση οδηγών όδευσης τυφλών σε εσωτερικούς χώρους κτιρίων δεν επιβάλλεται. Στην περίπτωση ύπαρξης γκισέ/ μηχανημάτων εξυπηρέτησης κοινού, ο οδηγός διευκολύνει τον προσανατολισμό των ατόμων. Οι πάγκοι εργασίας, τα γκισέ εξυπηρέτησης, τα ερμάρια κλπ. διαμορφώνονται κατάλληλα.



Εικόνα 44. Γκισέ εξυπηρέτησης κατάλληλο για χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου

Ο χώρος αναμονής στο όροφο περιλαμβάνει μία θέση αμαξιδίου διαστάσεων 0.80x1.30 μ., εάν ο πληθυσμός του ορόφου είναι μικρότερος από 200 άτομα και δύο θέσεις αμαξιδίων, εάν είναι μεγαλύτερος. Είναι βοηθητικό να υπάρχει επιτοίχια σήμανση και ενδεχομένως κομβίο κλήσης για έκτακτη ανάγκη.



Εικόνα 45. Χώρος αναμονής αναπηρικού αμαξιδίου

3.1.2.4 Εξαιρέσεις σχετικά με την προσαρμογή Υφιστάμενων κτιρίων

Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 26 του ΝΟΚ, ισχύουν οι εξής εξαιρέσεις:

- Εάν δεν υπάρχει συναίνεση των συνιδιοκτητών, οι διαμορφώσεις μπορούν να υλοποιηθούν χωρίς συναίνεση, με δαπάνες του ενδιαφερόμενου, κατόπιν απόφασης της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας
- Επιτρέπεται ανελκυστήρας με ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου βάσει προτύπου ΕΛΟΤ-EN 81-70 για 1 χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου
- Επιτρέπεται ένας τουλάχιστον προσβάσιμος χώρος υγιεινής (μικτή χρήση)
- Επιτρέπεται για κτίρια με χρήση εμπορίου/ γραφείων (εκτός Δημοσίου)/ καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος με μικτό εμβαδόν <100μ², να μην έχουν προσβάσιμο χώρο υγιεινής, εάν αυτό προκαλεί δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση, κατά τα άλλα πρέπει να προσαρμόζονται.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 26 του ΝΟΚ, εξαίρεση από την υποχρέωση διαμορφώσεων για τη διασφάλιση φυσικής πρόσβασης χρήστη αναπηρικού αμαξιδίου ισχύει για κτίρια υφιστάμενα:

- σε δρόμο με βαθμίδες ή σε οικόπεδα στα οποία η διαφορά στάθμης φυσικού εδάφους - πεζοδρομίου είναι μεγαλύτερη από 2.50μ.
- σε δρόμο του οποίου το πεζοδρόμιο έχει πλάτος μικρότερο του 0.70μ.
- κτίρια που οι επεμβάσεις προσαρμογής τους δύνανται να επηρεάσουν τη στατική επάρκειά τους, κατόπιν απόφασης Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας
- κτίρια (εκτός Δημοσίου) οι επεμβάσεις στα οποία θα προκαλούσαν δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση (αναμένεται σχετική Υπουργική Απόφαση), κατόπιν απόφασης Περιφερειακής Επιτροπής Προσβασιμότητας. Με την ίδια απόφαση είναι δυνατή η επιβολή από Περιφερειακή Επιτροπή Προσβασιμότητας μέτρων εναλλακτικής εξυπηρέτησης (Υπουργική Απόφαση υπό επεξεργασία). Η προσωρινή εξαίρεση έχει διάρκεια 3 έτη. Μετά τη λήξη της διάρκειας ισχύος της, δύναται να επανυποβάλλεται σχετικό αίτημα
- κτίρια με ήδη εγκατεστημένες δραστηριότητες, εφόσον παρέχουν στο κοινό υπηρεσίες μέσω εναλλακτικών τρόπων (αναμένεται σχετική Υπουργική Απόφαση)

Εξαίρεση δίνεται και για κτίρια νέα και αφορά στους ορόφους τους ή στους εσωτερικούς εξώστες τους με προϋποθέσεις εμβαδού.

3.1.2.5 Προσβασιμότητα κτιρίων που στεγάζουν το Δημόσιο, ΟΤΑ κλπ.

Βάσει του άρθρου 26, παρ.10:

- Δημιουργήθηκε ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας (υπό το ΥΠΕΝ και το ΤΕΕ) για κτίρια που στεγάζουν φορείς του Δημοσίου, με την Υπουργική Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΓΔΧΣ/70755/614/2021 «Ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής στοιχείων προσβασιμότητας των κτιρίων...» (Β' 3756).
- Ορίστηκαν Σημεία Αναφοράς για την εφαρμογή της Σύμβασης των Η.Ε. για τα δικαιώματα των ΑμεΑ
- Δημιουργήθηκε Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Προσβασιμότητας (υπό το ΥΠΕΝ και το ΤΕΕ), με την ΚΥΑ οικ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/121514/1435/ 20.11.2022 «Μητρώο Ελεγκτών Προσβασιμότητας...» (Β' 6010).

3.1.2.6 Κτίρια σταθμών μέσω μαζικής μεταφοράς

Για την πρόσβαση και την απρόσκοπτη μετακίνηση στα κτίρια των σταθμών και στις υπαίθριες αποβάθρες των μέσων μαζικής μεταφοράς, τα κτίρια και οι αποβάθρες των σταθμών (αεροδρόμια, σταθμοί τρένων, μετρό, λεωφορείων κλπ.) διαμορφώνονται μέσω του κατάλληλου εξαρχής σχεδιασμού ή/και των κατάλληλων επεμβάσεων για προσαρμογή, σε συνδυασμό με την παροχή βοήθειας από το προσωπικό και τη διασφάλιση προσβάσιμων μέσων (προσβάσιμο λεωφορείο κλπ.).



Εικόνα 46. Προσβάσιμη αποβάθρα κτιρίου σταθμού μετρό

3.1.2.7 Αδειοδότηση εργασιών για προσαρμογή Υφιστάμενων κτιρίων - Παρεκκλίσεις

Βάσει του άρθρου 26, παρ.10, οι απαιτούμενες εργασίες προκειμένου τα Υφιστάμενα κτίρια να καταστούν προσβάσιμα, εκτελούνται με έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, ανεξαρτήτως προϋπολογισμού του έργου. Πιο συγκεκριμένα, βάσει του άρθρου 30, παρ.1, εδάφιο (β) του ν.4495/2017 (Α' 167), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 52 του ν.4759/2020:

-για «...κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων» δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Γίνεται μόνο σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

-στις παραπάνω εργασίες «δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α' 79)», για την οποία απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας και σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Η κατασκευή ανελκυστήρα/ άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών

διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά, για τη μετακίνηση ΑμεΑ/εμποδιζόμενων ατόμων, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση του ΝΟΚ και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, βάσει του άρθρου 27, παρ. 2 του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 48 του ν.5106/2024:

-που δε διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά τον χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του,

και βάσει του άρθρου 29, παρ.2 του ν.4495/2017 (Α' 167), σε υφιστάμενα κτίρια:

-που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ - EN 81-701

-ή στα οποία πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα για να εξυπηρετηθούν ΑμεΑ/εμποδιζόμενα άτομα.

Όπως αναφέρεται στο άρθρο 48 του ν.5106/2024:

- Ανελκυστήρας σε υφιστάμενο της παρ. 4 (προς προσαρμογή), κατασκευάζεται χωρίς συναίνεση συνιδιοκτητών, με δαπάνες του υπόχρεου, κατά παρέκκλιση κάθε κανονισμού και με ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου
- Ανελκυστήρας σε υφιστάμενο γενικώς, χωρίς υποχρέωση προσαρμογής, κατασκευάζεται χωρίς συναίνεση συνιδιοκτητών, μετά από απόφαση Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας
- Ράμπα ή αναβατόριο σε υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δε διασφαλίζουν προσβασιμότητα (αυτά δεν έχουν υποχρέωση προσαρμογής), τοποθετείται από το πεζοδρόμιο προς τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, με δαπάνες του υπόχρεου, κατά παρέκκλιση κάθε κανονισμού, εφόσον διαμένει ΑμεΑ στο κτίριο και με ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου
- Αναβατόριο σε υφιστάμενα κτίρια για την κάλυψη υψομετρικών διαφορών υπέρ του ενός ορόφου, τοποθετείται βάσει τεχνικής μελέτης, ως προς τη διαστασιολόγηση ακολουθούνται οι Τεχνικές Οδηγίες Προσαρμογής και ως προς την τοποθέτηση, αδειοδότηση και συντήρηση ισχύει ό,τι και για τους ανελκυστήρες. Απαιτείται πρακτικό Γενικής Συνέλευσης πολυκατοικίας με πλειοψηφία 51% (άρθρο 48 ν.5106/2024)

Για την αδειοδότηση Διατηρητέων κτιρίων/ κτιρίων σε Παραδοσιακούς Οικισμούς, απαιτείται επιπλέον σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

3.1.2.8 Προσβασιμότητα υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων οικισμών

Σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 26 του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 210 του ΝΟΚ, κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών που προορίζονται για την κίνηση, στάση και δραστηριότητα πεζών, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται άλση, δασικές εκτάσεις και γενικότερα χώροι πρασίνου, παράκτιο μέτωπο και οργανωμένες παραλίες κολύμβησης, πάρκα, πλατείες, πεζόδρομοι, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμια, εν γένει στάσεις και αποβάθρες ΜΜΜ, νησίδες, διαβάσεις πεζών, παιδικές χαρές κ.λπ., επιβάλλεται, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, να εξασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης (οριζόντια και κατακόρυφη) ατόμων με αναπηρία και εν γένει εμποδιζόμενων ατόμων, με οδεύσεις πεζών/ οδεύσεις τυφλών/ κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) με κλίση μέχρι 5%, προσβάσιμα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, κατάλληλη τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού όπως στεγάστρων, 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 Σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για Όλους».

Σε πεζοδρόμια, 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.

Η διαμόρφωση ή ανακατασκευή των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών γίνεται βάσει των διατάξεων της Υπουργικής Απόφασης οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022 «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 52907/2009 υπ. απόφασης «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία σε κοινόχρηστους χώρους οικισμών...» (Β' 6213). Βάσει των διατάξεων της παραπάνω απόφασης γίνεται και η διαμόρφωση ή ανακατασκευή υπαίθριων χώρων σε οικοπέδα όπου υπάρχουν κτίρια.

Όπως αναφέρεται στο άρθρο 3 της ανωτέρω απόφασης, υπάρχει η δυνατότητα κατασκευής και εγκατάστασης στους παραπάνω Κ.Χ. σε συνδυασμό πάντοτε με κλίμακες:

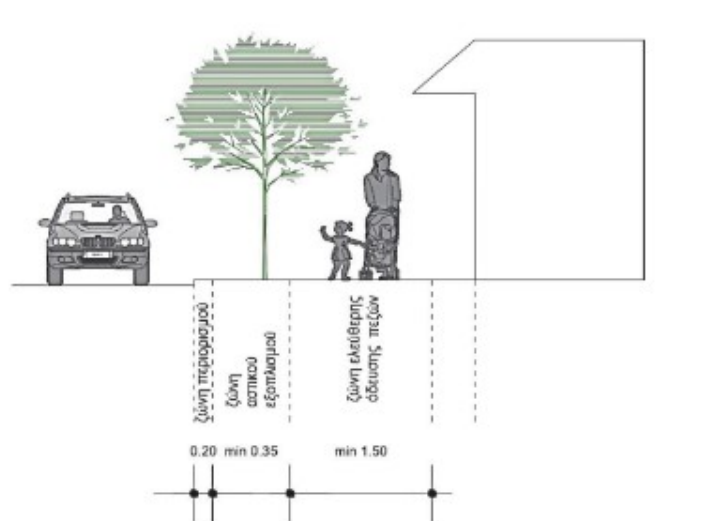
(α) κοινόχρηστων ανελκυστήρων και αναβατορίων ή άλλου τύπου μηχανισμών, με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου πλάτους 1,10μ. και βάθους 1,25μ. και ελεύθερο

άνοιγμα εισόδου 0,85μ. στη μικρότερη διάσταση και
(β) κοινόχρηστων κυλιόμενων σκαλών (ιδίως σε πεζόδρομους με βαθμίδες)
ελάχιστου πλάτους 1,20μ, υπό την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζεται παράλληλα η
ελεύθερη ζώνη όδευσης πεζών και η κατακόρυφη κίνηση ατόμων με αναπηρία με
άλλο πρόσφορο μέσο καθώς και (γ) «έξυπνων» κατασκευών και στοιχείων για την
εξασφάλιση της προσβασιμότητας.

Στο πλαίσιο της απόφασης θεσμοθετούνται οι Ζώνες Χρήσεων Πεζοδρομίου:

(α) ζώνη περιορισμού με ελάχιστο πλάτος της είναι 0,20μ. όπου τοποθετούνται τα
τυχόν κάθετα στοιχεία διαχωρισμού (κιγκλιδώματα, ζαρντινιέρες κ.ά.) κατά την
ισχύουσα νομοθεσία, ενώ μπορεί να ταυτίζεται και με λωρίδα φύτευσης ή
τοποθέτησης ζαρντινιερών πλ. 0,40μ,

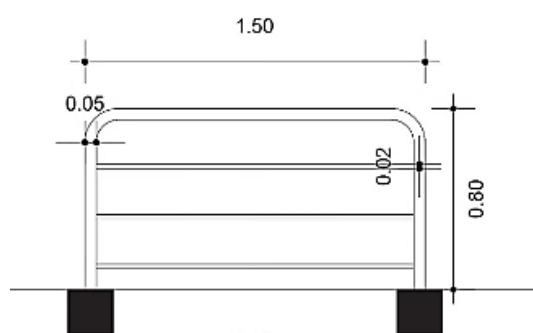
(β) ζώνη αστικού εξοπλισμού ελάχιστου πλάτους 0,35μ. όταν προορίζεται για την
τοποθέτηση πινακίδων σήμανσης και στύλων οδοφωτισμού και πέραν αυτού όσο
κρίνεται επαρκές για την τοποθέτηση και άλλων στοιχείων αστικού εξοπλισμού για
την εξυπηρέτηση των πεζών (π.χ. παγκάκια, περίπτερα, στάσεις ΜΜΜ κ.λπ.), την
αισθητική αναβάθμιση της οδού (π.χ. στοιχεία εξωραϊσμού), καθώς και την
τοποθέτηση τυχόν στοιχείων δικτύων ΟΚΩ (π.χ. ΚΑΦΑΟ).



Εικόνα 47. Ζώνες χρήσεων πεζοδρομίου

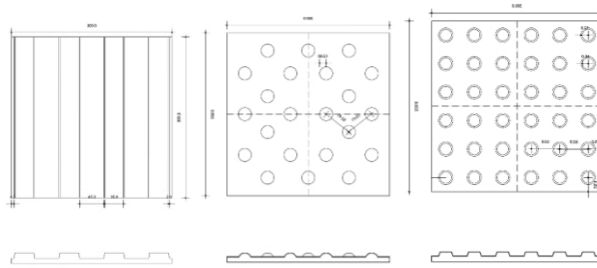
Για την εξασφάλιση της ελεύθερης ζώνη όδευσης πεζών δίνεται η δυνατότητα
διαπλάτυνσεων του υφιστάμενου πεζοδρομίου εις βάρος της παρόδιας στάθμευσης.
Καθορίζονται τα ελάχιστα πλάτη πεζοδρομίων σε σχέση με το εύρος της οδού και
διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση οδών <6,00μ. (α) προτείνεται η εξέταση της
μετατροπής τους σε πεζόδρομους ή οδούς ήπιας κυκλοφορίας και (β) δύναται η
διαπλάτυνση του ενός μόνο πεζοδρομίου. Στην περίπτωση που υπάρχουν παλαιά

κτίρια με διαμορφωμένα σκαλιά επί του πεζοδρομίου, σε πεζοδρόμιο με πλάτος τουλάχιστον 1,50μ και εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα εξασφάλισης της ζώνης ελεύθερης όδευσης πεζών πέραν των βαθμίδων, ούτε διαπλάτυνσης του πεζοδρομίου, δύναται η υπερύψωση όλου του πλάτους του πεζοδρομίου καθ' όλο το πλάτος της εισόδου σε μήκος όχι μικρότερο του 1,20μ με εκατέρωθεν ράμπες μέγιστης κλίσης 5% με την προϋπόθεση ότι αυτό δεν δημιουργεί εμπόδια στις υπόλοιπες παρακείμενες χρήσεις. Σε αυτήν την περίπτωση στο ρείθρο του πεζοδρομίου τοποθετείται προστατευτικό εμπόδιο καθ' όλο το μήκος της υπερυψωμένης λωρίδας πεζοδρομίου και των εκατέρωθεν ραμπών και απομακρύνονται όλα τα τυχόν εμπόδια.

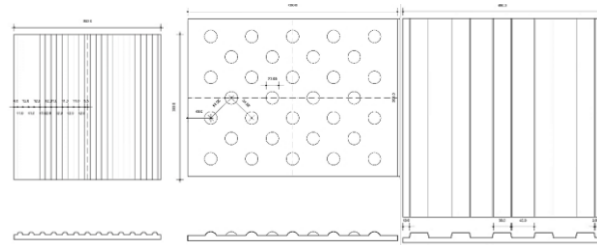


Εικόνα 48. Προστατευτικό εμπόδιο τύπου II

Ως οδηγός όδευσης τυφλών ορίζεται (όπως και στην Απόφαση 52907/2009) λωρίδα της ελεύθερης ζώνης όδευσης πεζών, διαφορετικής υφής και χρώματος από το δάπεδό της, που αποβλέπει στην καθοδήγηση και ασφαλή διακίνηση των ατόμων με προβλήματα στην όραση. Κατασκευάζεται σε απόσταση 0.50μ. κατ' ελάχιστον από την Ρ.Γ. με πλάτος 0,30μ έως 0,60μ εντός της ελεύθερης ζώνης όδευσης πεζών και στις ειδικές θέσεις που αναφέρονται κατωτέρω, συνίσταται δε από λωρίδες επίστρωσης, διαφορετικής υφής και χρώματος από το υπόλοιπο δάπεδο της ζώνης, με βάση τα πλακίδια : τύπου Α «ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ» (ριγέ 0,30 ή 0,40μ), τύπου Β «ΚΙΝΔΥΝΟΣ» (φολιδωτά με φολίδες σε τετράγωνο κάνναβο με διαγώνια προς την κίνηση των πεζών διάταξη), τύπου Γ «ΑΛΛΑΓΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ» (φολιδωτά με φολίδες σε τετράγωνο κάνναβο με παράλληλες προς την κίνηση των πεζών διάταξη) και τύπου Δ «ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ» (ριγέ με στενές και πυκνές ρίγες).

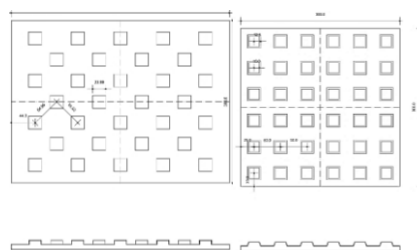


Εικόνα 49. Πλακίδια Οδηγού όδευσης τυφλών, Α, Β και Γ 40x40



Εικόνα 50. Πλακίδιο τύπου Δ 40x40, τύπου Β 30x40, τύπου Α 40x40

Διευκρινίζεται ότι οι πλάκες μπορούν να κατασκευαστούν από διάφορα υλικά, ανάλογα με την πραγματοποιούμενη διαμόρφωση, είναι όμως υποχρεωτική η ορθή διαστασιολόγησή τους και το ανάγλυφο της τελικής επιφάνειάς τους σύμφωνα με τα συνημμένα σχέδια (δόθηκε η δυνατότητα της δημιουργίας τετράγωνων προεξοχών αντί ημισφαιρικών σε ειδικές περιπτώσεις), καθώς και η χρήση του κίτρινου χρώματος για τις πλάκες κινδύνου. Επιπλέον, σε ειδικές περιπτώσεις όπου για άλλους λόγους έχουν χρησιμοποιηθεί ιδιαίτερα υλικά (π.χ. σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ.) επιτρέπεται εναλλακτικός χρωματισμός, πλην των πλακιδίων του κινδύνου. Στους πεζόδρομους, η κατασκευή του οδηγού είναι προαιρετική αλλά στις οδούς ήπιας κυκλοφορίας υποχρεωτική.



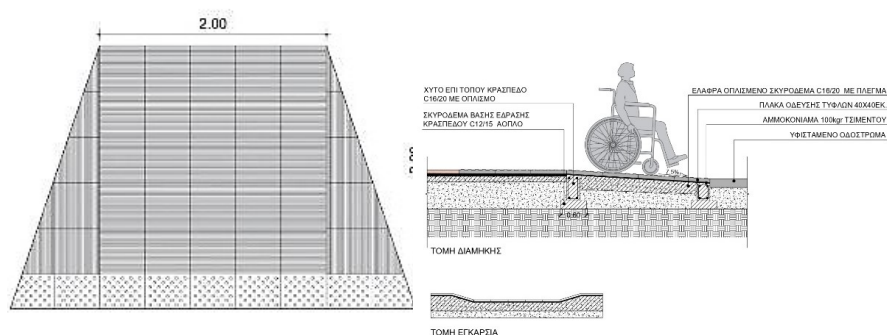
Εικόνα 51. Εναλλακτικά ανάγλυφα σε πλακίδιο τύπου Β και Γ

Όλες οι υψομετρικές οι υψομετρικές διαφορές (μεταξύ διαφορετικών επιπέδων του Κ.Χ. και για την σύνδεσή τους με το οδόστρωμα) καλύπτονται με κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) κίνησης πεζών, τα οποία είναι συνεχή, χωρίς αναβαθμό στην απόληξη, με

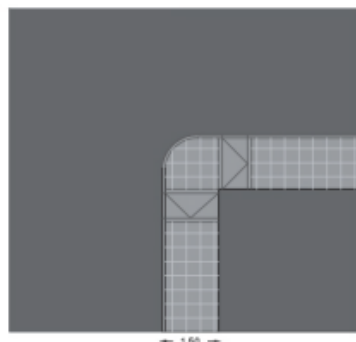
κλίση μέχρι 5-8% και πλάτους τουλάχιστον 1,50μ. που σε περίπτωση διάβασης μπορεί να είναι προσαυξάνεται έως το πλάτος αυτής και με αντίκρισμα στο απέναντι πεζοδρόμιο.

Σε περίπτωση πεζοδρομίων μικρού πλάτους κατασκευάζονται κεκλιμένα επίπεδα παράλληλα προς τον άξονα της κίνησης, καταλαμβάνουν όλο το πλάτος των πεζοδρομίων και καταλήγουν σε υποβιβασμό της γωνίας στη διασταύρωση των δύο οδών ή γίνεται σημειακή επέκταση του πεζοδρομίου.

Εναλλακτικά δίνεται η δυνατότητα δημιουργία υπερυψωμένης διάβασης..



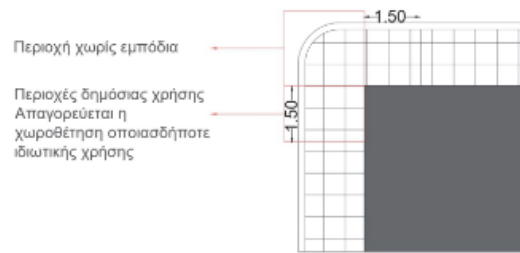
Εικόνα 52. Κάτοψη και τομή κεκλιμένου επιπέδου (ράμπας)



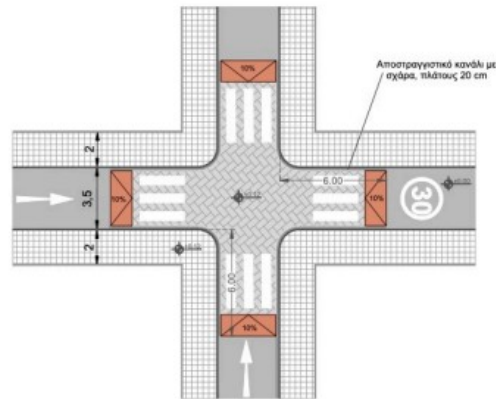
Εικόνα 53. Υποβιβασμός γωνίας πεζοδρομίου

Στις γωνίες των πεζοδρομίων χαρακτηρίζεται η «περιοχή χωρίς εμπόδια» μεταξύ του κρασπέδου και των νοητών γραμμών που δημιουργούνται με την επέκταση των οικοδομικών γραμμών προς τα κράσπεδα του πεζοδρομίου και η «περιοχή δημόσιας χρήσης», δηλ. το τμήμα της ζώνης αστικού εξοπλισμού που βρίσκεται σε συνέχεια της περιοχής χωρίς εμπόδια εκατέρωθεν της γωνίας μήκους 1,50μ¹⁵.

¹⁵ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022, άρθρο 11

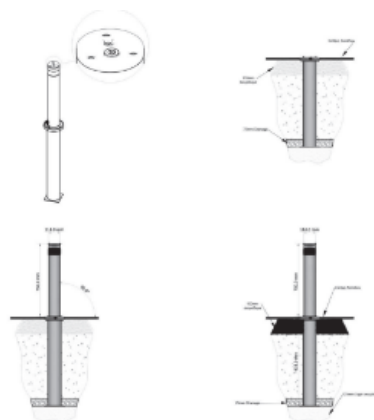


Εικόνα 54. Περιοχή χωρίς εμπόδια και περιοχή δημόσιας χρήσης στο πεζοδρόμιο



Εικόνα 55. Υπερυψωμένη Διασταύρωση

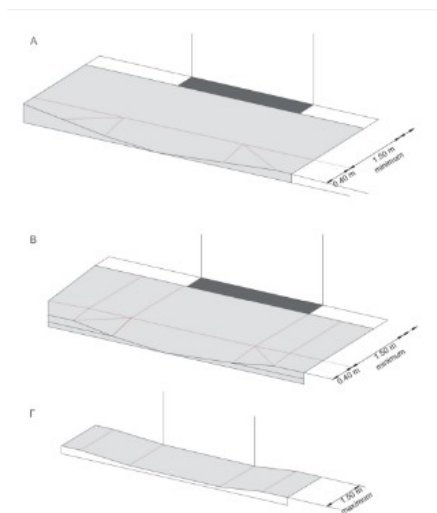
Εκτός από τα προστατευτικά κιγκλιδώματα τύπου Π της απόφασης του 2009, προβλέπονται επίσης μεμονωμένα ανοξείδωτα μεταλλικά κολωνάκια (τύπου bollards), κυκλικής διατομής ενδεικτικής διαμέτρου Φ 0,13μ, με ύψος έως 0,80μ με επιφανειακή στερέωση ή αποσπώμενα, καθώς και εύκαμπτοι οριοδείκτες οδού (βάσει της ΕΤΕΠ 1501-05-04-04-00 και των προτύπων πρότυπων EN 12899-3 και το EN 12867 (οι εύκαμπτοι οριοδείκτες μπορούν να τοποθετούνται και στο οδόστρωμα ή και για την οριοθέτηση ποδηλατοδρόμων)¹⁶.



Εικόνα 56. Μεταλλικά κολωνάκια

¹⁶ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022, άρθρο 19

Όσον αφορά στις εισόδους-εξόδους οχημάτων σε χώρους στάθμευσης των παρακείμενων κτιρίων, καταρχάς απαγορεύεται η κατασκευή ράμπας οχημάτων στο οδόστρωμα. Η ράμπα εισόδου/εξόδου των οχημάτων, σε πεζοδρόμια στα οποία εξασφαλίζεται η απαιτούμενη ελεύθερη όδευση πεζών κατασκευάζεται (α) καθ' ολοκληρία στην ζώνη αστικού εξοπλισμού (πλάτους 0,40μ και άνω), σε ομαλές κλίσεις και (β) στην ζώνη αστικού εξοπλισμού (πλάτους 0,40μ και άνω) για την μισή υψομετρική διαφορά (έως 6%), και εν συνεχεία ταπεινώνεται η ζώνη ελεύθερης όδευσης πεζών κατά το μήκος της εισόδου με ράμπες πεζών καθ' όλο το πλάτος της ζώνης ελεύθερης όδευσης πεζών εκατέρωθεν αυτής, όταν υπάρχει μεγάλη κλίση (>12%), (γ) σε περίπτωση που δεν υπάρχει ζώνη αστικού εξοπλισμού ασχέτως από το πλάτος του πεζοδρομίου, ταπεινώνεται όλο το πεζοδρόμιο κατά το μήκος της εισόδου με ράμπες πεζών καθ' όλο το πλάτος του πεζοδρομίου. Σε όλες τις περιπτώσεις όπου δημιουργείται αλλαγή κλίσης τοποθετείται το πλακίδιο τύπου Β του κινδύνου¹⁷.



Εικόνα 57. Είσοδοι/ εξοδοι χώρων στάθμευσης

Σε όλους του χώρους πρασίνου ή φυσικούς χώρους εντός ορίων οικισμού πρέπει να προβλέπονται προσβάσιμες διαδρομές με μέγιστη κλίση 5%, και πινακίδες σήμανσης/πληροφοριακοί χάρτες σε συμβατική και ανάγλυφη μορφή ή/και σε γραφή Braille (σε ύψος 1,40-1,60μ από το τελικό διαμορφωμένο έδαφος), στις εισόδους, εξόδους και στα σημεία ενδιαφέροντος¹⁸.

¹⁷ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022, άρθρο 21

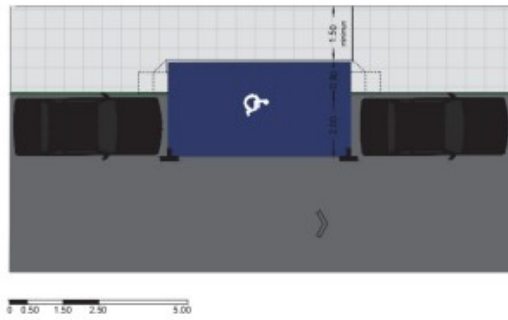
¹⁸ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022, άρθρο 22



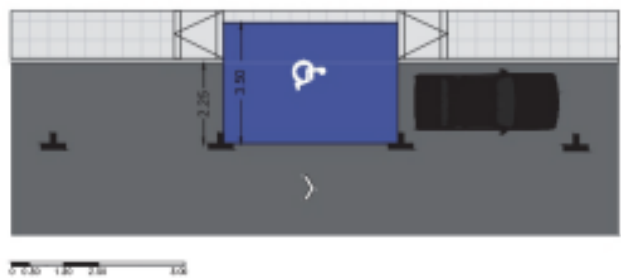
Εικόνα 58. Πληροφοριακές πινακίδες σε Braille

Στους κοινόχρηστους χώρους στους οποίους προβλέπεται η κατασκευή χώρων στάθμευσης κοινής χρήσης προβλέπονται ειδικές θέσεις για τα οχήματα των ατόμων με αναπηρία, σε ποσοστό 5% επί του συνόλου των προβλεπόμενων θέσεων, με ελάχιστο αριθμό τη μία θέση, 3,50x2,50μ εφόσον πρόκειται για συμβατικό επιβατικό αυτοκίνητο και 4,50x6,60 εφόσον πρόκειται για van (μία εκ των παραπάνω). Όταν η παράδια στάθμευση είναι παράλληλη με το κράσπεδο του πεζοδρομίου τότε (α) σε οδούς με πεζοδρόμια πλάτους άνω των 3,50μ, δημιουργείται εσοχή στο σημείο της θέσης ΑμεΑ πλάτους που ισούται με την διαφορά της θέσης στάθμευσης οχήματος ατόμου με αναπηρία και των υπόλοιπων θέσεων στάθμευσης η οποία φέρει ράμπα που διασφαλίζει την άνοδο του ατόμου με αναπηρία στο παρακείμενο πεζοδρόμιο, (β) σε οδούς με πεζοδρόμια πλάτους < 3,50μ, υποβιβάζεται το πεζοδρόμιο καθ' όλο το μήκος της θέσης στάθμευσης ΑμεΑ στο επίπεδο του οδοστρώματος με εκατέρωθεν ράμπες με κλίση έως 5% (κατά το πρότυπο του υποβιβασμού της γωνίας πεζοδρομίου στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει επαρκές πλάτος για διαμόρφωση τυπικής ράμπας ΑμεΑ) και (γ) όταν μεταξύ πεζοδρομίου και θέσεων στάθμευσης μεσολαβεί ποδηλατόδρομος, τότε η θέση στάθμευσης ΑμεΑ καταλαμβάνει όσο χώρο από τον ποδηλατόδρομο είναι απαραίτητο. Όταν η παράδια στάθμευση είναι κάθετη ή υπό γωνία προς το πεζοδρόμιο, τότε δημιουργείται ράμπα ανόδου σε αυτό εφόσον εξασφαλίζεται ελεύθερη όδευση πεζών, είτε σε προεξοχή του πεζοδρομίου, είτε το πεζοδρόμιο υποβιβάζεται κατά ελάχιστο μήκος 1,50μ, και εκατέρωθεν δημιουργούνται ράμπες με κλίση έως 5% ¹⁹.

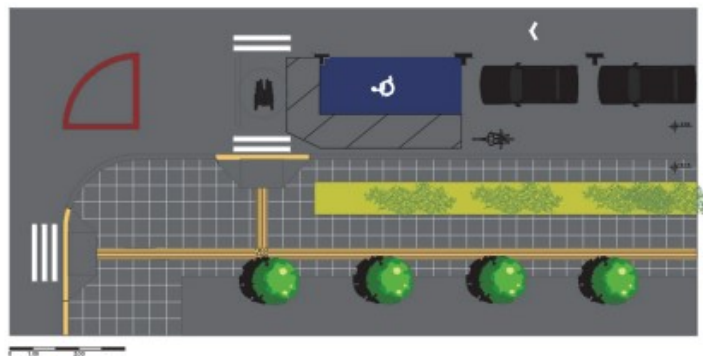
¹⁹ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022, άρθρο 22



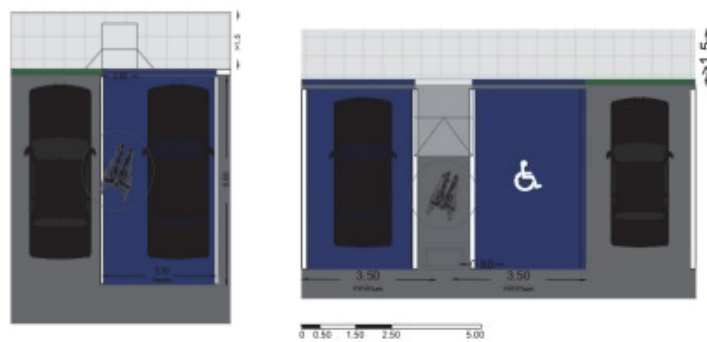
Εικόνα 59. Εσοχή για την δημιουργία θέσης στάθμευσης ΑμεΑ σε πεζοδρόμιο που εξασφαλίζει 1,50μ πέραν αυτής

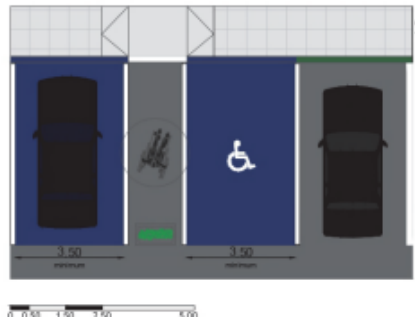


Εικόνα 60. Υποβιβασμός όλου του πλάτους του πεζοδρομίου για τη δημιουργία θέσης σταθμευσης ΑμεΑ



Εικόνα 61. Θέση στάθμευσης ΑμεΑ με μεσολάβηση ποδηλατόδρομου μέχρι το πεζοδρόμιο





Εικόνα 62. Θέσεις στάθμευσης ΑμεΑ κάθετα στο πεζοδρόμιο

3.1.2.9 Μελέτη Προσβασιμότητας κτιρίων και υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων

Σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 26 του ΝΟΚ, οι ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρίες και γενικότερα των εμποδιζόμενων ατόμων, εφαρμόζονται στη σύνταξη και παρουσίαση της Μελέτης Προσβασιμότητας. Η μελέτη αυτή περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών αντικειμένων ενός έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής κίνηση ατόμων με αναπηρίες και γενικότερα εμποδιζόμενων ατόμων.

Η μελέτη αποτελεί μέρος της αρχιτεκτονικής μελέτης και χαρακτηρίζεται ως «Μελέτη Προσβασιμότητας Κτιριακού Έργου» όταν αφορά κτίρια και τον περιβάλλοντα χώρο τους και ως «Μελέτη Προσβασιμότητας υπαίθριων δημόσιων χώρων» όταν αφορά υπαίθριους δημόσιους χώρους.

Βάσει της Υπουργικής Απόφασης οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/22.10.2021 «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας» (Β' 5045), η Μελέτη Προσβασιμότητας συντάσσεται για:

- κάθε μελέτη νέου κτιρίου (κτίριο και περιβάλλον χώρος)
- κάθε νέα μελέτη για υφιστάμενο κτίριο προς προσαρμογή (κτίριο και περιβάλλον χώρος)
- κάθε μελέτη διαμόρφωσης υπαίθριου δημόσιου κοινόχρηστου χώρου
- κάθε νέα μελέτη διαμόρφωσης/ ανάπλασης υφιστάμενου υπαίθριου δημόσιου κοινόχρηστου χώρου

Όσον αφορά στα υφιστάμενα κτίρια κατοικίας, για τα οποία δεν υπάρχει υποχρέωση προσαρμογής, η υποβολή Μελέτης Προσβασιμότητας και η υλοποίηση των προβλεπόμενων σε αυτήν διαμορφώσεων, βάσει της Εγκυκλίου ΑΜΕΑ του ΥΠΕΚΑ

(αρ. πρωτ. οικ.42382/16.7.2013), επιβάλλεται στις περιπτώσεις που εκδίδεται άδεια αλλαγής χρήσης, εφόσον η νέα χρήση το απαιτεί.

Σχετικά με την προσαρμογή κτιρίων, για θέματα που δε ρυθμίζονται από τους ελληνικούς κανονισμούς και προδιαγραφές, μπορεί να χρησιμοποιείται το ISO 21542 “Building construction – Accessibility and usability of the built environment” όπως ισχύει, ο “ADA «Standards for accessible design»” ή/και άλλοι σχετικοί και αναγνωρισμένοι ευρωπαϊκοί και διεθνείς κανονισμοί και πρότυπα.

3.1.2.10 Επιτροπές Προσβασιμότητας

α. Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας

Βάσει του άρθρου 50 του ν.5106/2024 (Α΄ 63), με το οποίο τροποποιήθηκε το άρθρο 19 του ν.4495/2017, η Κεντρική Επιτροπή Προσβασιμότητας:

- δημιουργείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)
- αποτελείται από 15 μέλη (εκπρόσωποι των: ΥΠΕΝ, Υπουργείου Υποδομών, Υγείας, Τουρισμού, Πολιτισμού, ΚΕΔΕ, ΤΕΕ, ΣΑΔΑΣ, ΕΣΑμεΑ, τ. Γραφείου ΑμεΑ ΥΠΕΧΩΔΕ, ΝΣΚ, καθώς και Μηχανικός εξειδικευμένος σε θέματα προσβασιμότητας). Πρόεδρος της Επιτροπής είναι η Προϊσταμένη ΔΕΣΕΔΠ/ΥΠΕΝ
- εισηγείται στον Υπουργό ΠΕΝ για βελτιώσεις του σχετικού θεσμικού πλαισίου
- εξετάζει προσφυγές κατά πράξεων των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας
- γνωμοδοτεί επί ειδικών θεμάτων από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής και τις Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων
- έχει αρμοδιότητες από τα άρθρα 20 και 26 του ΝΟΚ

β. Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας

Βάσει του ν.4759/2020 (Α΄ 245), άρθρο 117, συστήνονται Περιφερειακές Επιτροπές Προσβασιμότητας:

- μία σε κάθε Περιφέρεια μία
- αποτελούμενες από 4 μέλη (εκπρόσωποι των: Περιφέρεια, ΤΕΕ, ΥΠΠΟΑ, ΕΣΑμεΑ). Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ο εκπρόσωπος της Περιφέρειας
- που γνωμοδοτούν επί της εφαρμογής των διατάξεων του ΝΟΚ και του Κτιριοδομικού για την Προσβασιμότητα και των διατάξεων για τους υπαίθριους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους

- έχουν αρμοδιότητες από τα άρθρα 20 και 26 του ΝΟΚ

3.1.2.11 Εθνικό Σήμα Προσβασιμότητας

Σύμφωνα με το άρθρο 27Α του ΝΟΚ:

Θεσπίζεται «Εθνικό Σήμα Προσβασιμότητας» για την προαγωγή της προσβασιμότητας σε χώρους και εγκαταστάσεις όπου διασφαλίζεται η δυνατότητα πρόσβασης και προσβασιμότητα σε όλους, συμπεριλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα. Το «Εθνικό Σήμα Προσβασιμότητας» είναι σήμα με ειδικό λογότυπο που χορηγείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με το οποίο πιστοποιείται ότι ένας χώρος πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές για τις παρεχόμενες υπηρεσίες και οι προδιαγραφές των εν λόγω εγκαταστάσεων, η μορφή και ο τύπος του Εθνικού Σήματος Προσβασιμότητας, η διάρκεια ισχύος του και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Επίσης, με προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές για την προσβασιμότητα σε διατηρητέα κτίρια και κτίρια που είναι χαρακτηρισμένα ως μνημεία, παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Ακόμη, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται οι προδιαγραφές, οι όροι και οι τεχνικές οδηγίες για την πρόσβαση ατόμων με αναπηρία στο φυσικό περιβάλλον, ιδίως σε παραλίες, όχθες και παρόχθιες ζώνες, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας καθορίζονται οι προδιαγραφές, οι όροι και οι τεχνικές οδηγίες για την ανεμπόδιστη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία σε χώρους καταφυγής και καταυλισμού, καθώς και σε οδεύσεις διαφυγής σε περιπτώσεις έκτακτης ανάγκης.

Τέλος, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας εκδίδεται «Τεύχος Προδιαγραφών Προσβασιμότητας Ειδικών Κτιριακών Εγκαταστάσεων και Υποδομών» στο οποίο περιγράφονται οι όροι, οι τεχνικές οδηγίες και κάθε άλλο σχετικό θέμα για την προσβασιμότητα ατόμων με αναπηρία σε ειδικές κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές.

3.1.2.12 Καλές Πρακτικές

Νέο Μουσείο Ακρόπολης

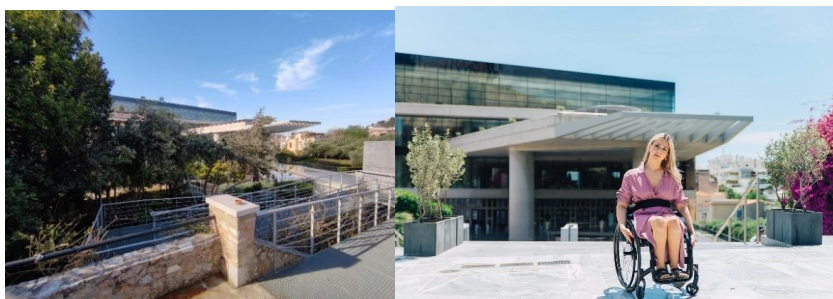
Το Νέο Μουσείο της Ακρόπολης (2009), παρότι υφιστάμενο προ της έκδοσης του ΝΟΚ κτίριο, σχεδιάστηκε εξ αρχής ως προσβάσιμο και για εμποδιζόμενα άτομα. Όσον αφορά την πρόσβαση σε αυτό, έχουν δημιουργηθεί προσβάσιμες διαδρομές στους εσωτερικούς και στους εξωτερικούς χώρους και τους κήπους του μουσείου. Προσεγγίζοντας με ράμπα την περιοχή της εισόδου του μουσείου, τα εμποδιζόμενα άτομα μπορούν να αντιληφθούν, με ασφάλεια και άνεση, την περιοχή της ανασκαφής που βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη.

Εσωτερικά του μουσείου, διασφαλίζεται η απρόσκοπτη οριζόντια κυκλοφορία και όσον αφορά στην κατακόρυφη κυκλοφορία, υπάρχουν ανελκυστήρες για πρόσβαση στα διάφορα επίπεδα και περιοχές εκθεμάτων, συμπεριλαμβανομένου του χώρου του καφέ του μουσείου, που έχει θέα προς την Ακρόπολη. Επίσης, έχουν δημιουργηθεί προσβάσιμοι χώροι υγιεινής σε όλα τα επίπεδα του μουσείου.

Ακόμη, επιτρέπεται η πρόσβαση σε σκύλους οδηγούς ατόμων με οπτική αναπηρία και διατίθεται μουσειακός οδηγός σε γραφή Braille. Τη φυσική πρόσβαση συμπληρώνουν ψηφιακές απεικονίσεις και εφαρμογές.



Εικόνα 63. Προσβάσιμες διαδρομές εσωτερικά και εξωτερικά του νέου Μουσείου Ακρόπολης



Εικόνα 64. Ράμπα πρόσβασης στην είσοδο του μουσείου



Εικόνα 65. Αντίληψη του χώρου της ανασκαφής από την περιοχή της εισόδου του μουσείου



Εικόνα 66. Κυκλοφορία των εμποδιζόμενων ατόμων στο εσωτερικό του μουσείου



Εικόνα 67. Προσβάσιμος χώρος υγιεινής στο μουσείο



Εικόνα 68. Ψηφιακές απεικονίσεις στο μουσείο

Διαχρονικό Μουσείο Λάρισας

Το Διαχρονικό Μουσείο Λάρισας (2015), κτίριο νέο κατά ΝΟΚ, διαθέτει προσβάσιμη είσοδο συνεπίπεδη με το πεζοδρόμιο, η οποία διαφοροποιείται από την

κύρια είσοδο του μουσείου που έχει βαθμίδες. Οδηγός όδευσης τυφλών κατευθύνει προς την προσβάσιμη είσοδο στην οποία υπάρχει κατάλληλη σήμανση με πινακίδα για την καθοδήγηση και των εμποδιζόμενων ατόμων. Εσωτερικά του μουσείου, υπάρχει κατάλληλη σήμανση για τον ανελκυστήρα κ.ά., καθώς και ράμπες, προσβάσιμες αίθουσες και προσβάσιμος χώρος υγιεινής. Επίσης, υπάρχει εφαρμογή Ψηφιακού Ξεναγού που μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε από τον επισκέπτη του Μουσείου για να δώσει επιπλέον πληροφορίες για τα εκθέματα, είτε απομακρυσμένα προσφέροντας μια εικονική περιήγηση στο Μουσείο.



Εικόνα 69. Προσβάσιμη δευτερεύουσα είσοδος, και οδηγοί όδευσης τυφλών



Εικόνα 70. Σήμανση που εξυπηρετεί και εμποδιζόμενα άτομα



Εικόνα 71. Ράμπα και προσβάσιμες αίθουσες του μουσείου



Εικόνα 72. Προσβάσιμος χώρος υγιεινής

Ανακαίνιση παλαιού κτιρίου και επέκταση Εθνικής Πινακοθήκης - Μουσείου Αλεξάνδρου Σούτσου

Στο πλαίσιο του έργου ανακαίνισης και επέκτασης της Πινακοθήκης (2021), για την κυκλοφορία στους χώρους αυτής, εκτός από τους ανελκυστήρες και τα κλιμακοστάσια κατασκευάστηκε ράμπα κυκλοφορίας των επισκεπτών που συνδέει τους ορόφους μεταξύ τους, καταλήγοντας στον ανώτερο επισκέψιμο όροφο που έχει πανοραμική θέα της πόλης. Η ράμπα, που αποτελεί βασικό στοιχείο της μελέτης της επέκτασης της Πινακοθήκης, είναι προσβάσιμη σε εμποδιζόμενα άτομα, έχει κατάλληλη κλίση, δαπεδόστρωση από ξύλινες σανίδες και γυάλινο προστατευτικό στηθαίο με μονό χειρολισθήρα και όχι διπλό καθ' ύψος.

Οι ανελκυστήρες έχουν μπουτόν με γραφή Braille και φωτεινές ενδείξεις και οι θύρες οριζόντιες χειρολαβές.

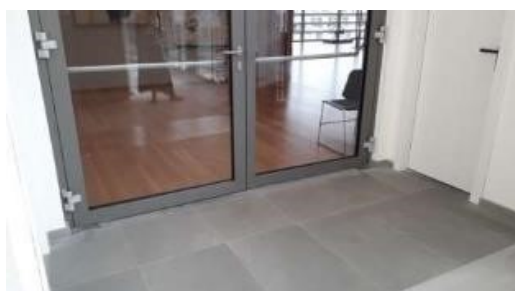
Στους ελεύθερους χώρους και ειδικότερα στους κήπους της Πινακοθήκης καθώς και στο καφέ των κήπων, η πρόσβαση εξασφαλίζεται με ράμπες και κλίμακα με διπλούς χειρολισθήρες.



Εικόνα 73. Η προσβάσιμη ράμπα που συνδέει τους ορόφους της Εθνικής Πινακοθήκης



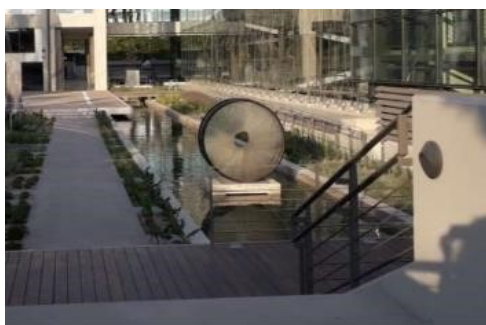
Εικόνα 74. Μπουτόν ανελκυστήρα με γραφή σε Braille



Εικόνα 75. Θύρες με οριζόντιους χειρολισθήρες



Εικόνα 76. Ράμπες πρόσβασης στους κήπους της Πινακοθήκης



Εικόνα 77. Κλίμακα πρόσβασης στους κήπους της Πινακοθήκης, με διπλό χειρολισθήρα

3.1.2.13 Ασκήσεις - Μελέτες Περίπτωσης

• Μελέτη Περίπτωσης 1

Αντικείμενο διερεύνησης:

Θέσεις στάθμευσης για αναπηρικά οχήματα στο πλαίσιο αναπλάσεων ή ως ατομικές θέσεις δικαιούχων αναπήρων. Διαστάσεις και ένταξή τους στη συμβατική λωρίδα στάθμευσης

α) Γίνεται μία μελέτη ανάπλασης σε περιοχή Δήμου. Οι θέσεις στάθμευσης που προβλέπονται για χρήση αναπηρικών οχημάτων (βάσει της παρ.6 του Άρθρου 26 του ΝΟΚ, είναι 5% των συνολικά προβλεπόμενων θέσεων ή τουλάχιστον 1 θέση) και διαμορφώνονται σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για Όλους». Βάσει των Οδηγιών, το πλάτος των ειδικών αυτών θέσεων είναι 3,50 μ. Προβλέπεται, δε, και θέση για όχημα τύπου VAN διαστάσεων 4,50 μ. x 6,60 μ. Η συμβατική ζώνη στάθμευσης στις οδούς έχει πλάτος 2,20 μ.

Πώς θα ενσωματωθούν οι θέσεις για αναπηρικά οχήματα στις συμβατικές λωρίδες στάθμευσης;

β) Εάν πρόκειται για μία (1) ατομική θέση δικαιούχου αναπήρου, πώς διαμορφώνεται αυτή;



Εικόνα 78. Θέση στάθμευσης για αναπηρικό όχημα

- **Μελέτη Περίπτωσης 2**

Αντικείμενο διερεύνησης:

Αναβατόριο κλειστού τύπου ή ανελκυστήρας σε αδόμητο χώρο οικοπέδου με Υφιστάμενο κτίριο προς προσαρμογή, που καθιστά μεν προσβάσιμο τον όροφο του κτιρίου, αλλά παρεμποδίζει την πρόσβαση στον αδόμητο χώρο

Για την προσαρμογή Υφιστάμενου κατά ΝΟΚ κτιρίου, προτείνεται η τοποθέτηση σε στενό αδόμητο χώρο του οικοπέδου του -ήτοι υπαίθριο διάδρομο, αδιέξοδο, που δεν έχει πρόσβαση από τον δρόμο αλλά μόνο μέσα από το ισόγειο- αναβατορίου κλειστού τύπου ή ανελκυστήρα για πρόσβαση εμποδιζόμενων ατόμων στον όροφο, δεδομένου ότι δεν υπάρχει δυνατότητα κατάλληλης επέμβασης στο εσωτερικό του κτιρίου, όπως ανελκυστήρας.

Το αναβατόριο ή ανελκυστήρας θα καταλαμβάνει όλο το πλάτος του στενού χώρου, εμποδίζοντας τη διέλευση σε όλο το μήκος αυτού. Στον χώρο αυτόν «βλέπουν» εξώστης του ορόφου και κλιματιστικά του ισογείου και του ορόφου.

Ζητείται η διερεύνηση του κατά πόσον μπορεί να τοποθετηθεί η παραπάνω κατασκευή για πρόσβαση στον όροφο.



Εικόνα 79. Αναβατόριο/ανελκυστήρας σε αδόμητο χώρο οικοπέδου με υφιστάμενο κτίριο

- **Μελέτη Περίπτωσης 3**

Αντικείμενο διερεύνησης:

Σε Υφιστάμενο κτίριο προς προσαρμογή, εάν έχει σημασία το να είναι η χρήση του υφιστάμενη ή νέα

Σε Υφιστάμενο κατά ΝΟΚ κτίριο εγκαθίσταται σήμερα νέα χρήση που χαρακτηρίζεται ως συνάθροισης κοινού (π.χ. ιατρείο).

Ζητείται η διερεύνηση του εάν η περίπτωση αντιμετωπίζεται σύμφωνα με την παρ.4

του άρθρου 26 περί υφιστάμενων κτιρίων, δηλαδή υποχρέωση προσαρμογής με επιεικέστερους όρους (ανελκυστήρας με μειωμένες διαστάσεις κλπ.), ή ως νέο κτίριο (με τις αυστηρότερες επιταγές της παρ.1 του άρθρου 26).



Εικόνα 80. Υφιστάμενο κτίριο προς προσαρμογή με νέα χρήση

- **Μελέτη Περίπτωσης 4**

Αντικείμενο διερεύνησης:

Δημιουργία πεζοδρομίων που δεν μπορούν να είναι προσβάσιμα λόγω πλάτους οδού

Βασική οδός διπλής κατεύθυνσης διατρέχει ένα νησί και έχει κυμαινόμενο πλάτος 6,70-7,00μ., χωρίς πεζοδρόμια τα οποία είναι απαραίτητα για την ασφάλεια των πεζών. Μπορεί να υλοποιηθεί στην οδό μη προσβάσιμο πεζοδρόμιο πλάτους μικρότερου του 1,50μ. (ελεύθερη ζώνη όδευσης πεζών), δηλαδή 0,70–1,00μ.;



Εικόνα 81. Βασική οδός διπλής κατεύθυνσης χωρίς πεζοδρόμια

3.2 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Στην Agenda 2030 των Ηνωμένων Εθνών για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη (UN - United Nations, 2015) και πιο συγκεκριμένα στον Στόχο 11 αυτής, που αφορά πόλεις και κοινότητες βιώσιμες, συμπεριληπτικές, ασφαλείς και ανθεκτικές, περιλαμβάνεται ο επιμέρους Στόχος 11.4 «Προστασία και διαφύλαξη της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς».

Ειδικότερα το πλαίσιο προστασίας της πολιτιστικής και ειδικότερα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί αντικείμενο Διεθνών και Ευρωπαϊκών Συμβάσεων. Στην ελληνική νομοθεσία, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς κατοχυρώνεται κατ' αρχάς μέσω των διατάξεων του Συντάγματος της χώρας μας. Η παρ.1 του άρθρου 24 του Συντάγματος (Α' 211/2019) διακρίνει το περιβάλλον σε φυσικό και πολιτιστικό. Σύμφωνα με αυτήν, *«Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας»* και σύμφωνα με την παρ.6 *«Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος»*. Παρέχεται έτσι προστασία σε όλα τα στοιχεία και αγαθά του φυσικού περιβάλλοντος (φυσικά οικοσυστήματα) και του πολιτιστικού περιβάλλοντος (Μανιάτης, 2008). Όσον αφορά το πολιτιστικό περιβάλλον, το πλαίσιο προστασίας αναφέρεται τόσο στην πολιτιστική κληρονομιά, πρωτευόντως τη μνημειακή αλλά και την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, όσο και τα οικιστικά πολιτιστικά αγαθά.

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά και εν γένει η πολιτιστική κληρονομιά, αποτελεί μια πολύ σημαντική μορφή έκφρασης της Ιστορίας και της κοινωνικο-οικονομικής εξέλιξης και ανάπτυξης ενός τόπου. Συμβάλλει στη διαμόρφωση της ιστορικής μνήμης και των συλλογικών ταυτοτήτων, στην εξασφάλιση της ιστορικής συνέχειας και κατ' επέκταση της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας ενός τόπου.

3.2.1 Προστασία Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

Ο ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79) και πιο συγκεκριμένα το άρθρο 6 του ΝΟΚ «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς», αποτελεί μαζί με τον ν.4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας

για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Α΄ 220) το βασικό εθνικό θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Στο άρθρο 6 «Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς» του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α΄ 79), όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον ν.4178/2013 (Α΄ 174) και τον ν.4315/2014 (Α΄ 269), και συγκεκριμένα στην παρ.1, αναφέρεται το διεθνές πλαίσιο προστασίας της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, το οποίο αποτέλεσε τη βάση επί της οποίας διαμορφώθηκε το αντίστοιχο εθνικό πλαίσιο.

Πιο συγκεκριμένα, η Σύμβαση της UNESCO για την Προστασία της παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς, υπογράφηκε στο Παρίσι το 1972 και κυρώθηκε με τον εθνικό νόμο 1126/1981 (Α΄ 32). Στο άρθρο 1 του νόμου περιλαμβάνεται ο ορισμός της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, ως αποτελούμενης από μνημεία, σύνολα οικοδομημάτων και τοπία. Στη βάση της παραπάνω κατηγοριοποίησης καθορίζεται και η Αρχιτεκτονική Κληρονομιά όπως αυτή περιγράφεται στη Σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης, η οποία υπογράφηκε στη Γρανάδα το 1985 και κυρώθηκε με τον εθνικό νόμο ν.2039/1992 (Α΄ 61). Σύμφωνα με το άρθρο 1 του νόμου, η Αρχιτεκτονική Κληρονομιά περιλαμβάνει απαρτίζεται από:

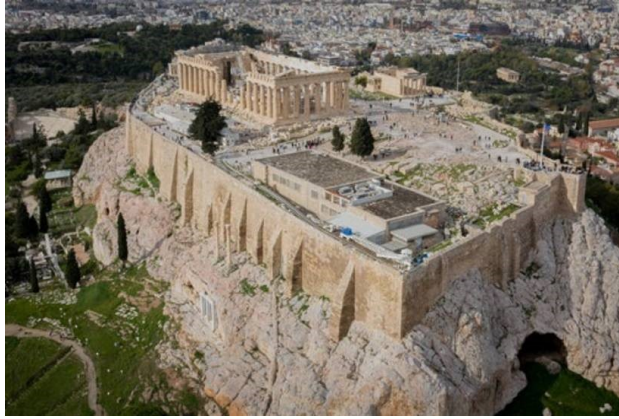
- Μνημεία
- Αρχιτεκτονικά Σύνολα
- Τόπους

3.2.1.1 Μνημεία, Αρχιτεκτονικά Σύνολα, Τόποι

1. Στα **Μνημεία** ανήκει κάθε κατασκευή ιδιαίτερα σημαντική λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού της ενδιαφέροντος, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων ή διακοσμητικών στοιχείων, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα τους. Η κατηγορία των Μνημείων περιλαμβάνει αρχαία, νεώτερα και σύγχρονα μνημεία, που βρίσκονται σε αστικό ή μη περιβάλλον. Η UNESCO έχει καταρτίσει Κατάλογο Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς²⁰ που περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό Μνημείων ανά τον κόσμο.

²⁰Βλ. <https://whc.unesco.org/en/list/>

Σημειώνεται ότι στον Κατάλογο Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO συμπεριλαμβάνονται δεκαοκτώ Ελληνικά Μνημεία.



Εικόνα 82. Μνημεία Ακρόπολης Αθήνας - παράδειγμα Μνημείου από τον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO

2. Όσον αφορά στα **Αρχιτεκτονικά Σύνολα**, πρόκειται για ομοιογενή σύνολα αστικών ή αγροτικών κατασκευών, σημαντικών λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού ή τεχνικού τους ενδιαφέροντος, συναφή μεταξύ τους ώστε να σχηματίζουν ενότητες, που μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά.

Τα Αρχιτεκτονικά Σύνολα περιλαμβάνουν:

α. Παραδοσιακούς Οικισμούς

Η τοποθεσία και η γεωμορφολογία των παραδοσιακών οικισμών αποτελούν κρίσιμες παραμέτρους για τη βιωσιμότητά τους. Οικισμοί τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς αντιμετωπίζουν συχνά ζητήματα εγκατάλειψης και οικονομικού μααρασμού.





Εικόνα 83. Παραδοσιακοί Οικισμοί (Παραδοσιακά Σύνολα) - Χώρα νήσου Σύμης, Παλιά Πόλη Κέρκυρας, Βυζίτσα Πηλίου

β. Ιστορικά Κέντρα Πόλεων

Τα ιστορικά κέντρα πόλεων αντιμετωπίζουν γενικά τις συνέπειες της αστικοποίησης και τα κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά προβλήματα που αυτή επιφέρει.



Εικόνα 84. Παραδοσιακά Σύνολα - Ιστορικό Κέντρο Αθήνας

γ. Ιστορικές περιοχές πόλεων

Αντίστοιχα προβλήματα αστικοποίησης με αυτά των ιστορικών κέντρων των πόλεων, αντιμετωπίζουν και οι ιστορικές περιοχές αυτών.



Εικόνα 85. Παραδοσιακά Σύνολα - Ιστορική Περιοχή Πλάκας Αθήνας

3. Όσον αφορά στους **Τόπους**, πρόκειται για σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης, εν μέρει κτισμένα, τα οποία αποτελούν εκτάσεις τόσο χαρακτηριστικές και ομοιογενείς, ώστε να μπορούν να οριοθετηθούν τοπογραφικά και τα οποία είναι σημαντικά λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, καλλιτεχνικού, επιστημονικού, κοινωνικού και τεχνικού τους ενδιαφέροντος.



Εικόνα 86. Αρχαιολογικός χώρος Δελφών

3.2.1.2 Προστατευόμενα (Παραδοσιακά) Σύνολα

Με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής αξίας τους, χαρακτηρίζονται βάσει των διατάξεων του άρθρου 6 παρ.2 του ΝΟΚ, ως Προστατευόμενα (Παραδοσιακά) Σύνολα, οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών -

περιλαμβάνονται ιστορικά κέντρα και ιστορικές περιοχές πόλεων- ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών. Ο χαρακτηρισμός ως Προστατευόμενο (Παραδοσιακό) Σύνολο γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα, ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ).

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 επιφανείας των κοινόχρηστων χώρων του. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί για το θέμα το ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις. Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ). Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα 2 μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός, 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 οικισμοί, χώροι και τόποι 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.

3.2.1.3 Διατηρητέα

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.3 εδάφιο (α) του ΝΟΚ, ως Διατηρητέα χαρακτηρίζονται μεμονωμένα κτίρια/ τμήματα κτιρίων/ συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου (αυλές, κήποι, θυρώματα, κρήνες), καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών. Επίσης, διατηρητέα μπορεί να χαρακτηριστεί η χρήση ενός ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα, καθώς επίσης και το όνομα ή η επωνυμία με την οποία μια χρήση συνδέθηκε με τον διατηρητέο ιστορικό/ λαογραφικό ή άλλο χαρακτήρα της.



Εικόνα 87. Διατηρητέο κτίριο

Ο χαρακτηρισμός ως Διατηρητέο γίνεται με Υπουργική Απόφαση από τους εξής φορείς, ανάλογα με τη γεωγραφική περιοχή της επικράτειας:

- ΥΠΕΝ - Γεν. Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος²¹
- ΥΠΕΣ - Γεν. Γραμματεία Μακεδονίας-Θράκης²²
- Υπ. Ναυτιλίας - Γεν. Γραμματεία Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής²³

Η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας

²¹ Αρχείο χαρακτηρισμένων στο: <https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/ktiria/diatiritea/>

²² Αρχείο χαρακτηρισμένων στο: <https://www.mathra.gr/ergo-draseis/diatiritea-ktiria-paradosiakoioiki/>

²³ Αρχείο χαρακτηρισμένων στο:

<http://www.ypai.gr/site/home/Basic+Menu/Centre+of+Information/Listed+Building.csp>

υπηρεσίας και γνώμη του αρμοδίου Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 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 αρμοδίου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία 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 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 1 μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα 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.

3.2.1.4 Ρυθμίσεις για Διατηρητέα

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.3 εδάφιο (γ) του ΝΟΚ, προβλέπονται Ειδικές

Ρυθμίσεις, ύστερα από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, για διατηρητέα κτίρια σε περιπτώσεις σημαντικών επεμβάσεων και προσθηκών σε αυτά και επίσης για την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα με διατηρητέα. Με Υπουργική Απόφαση που εκδίδεται, μετά από τη διαδικασία που περιγράφηκε στην προηγούμενη ενότητα, καθορίζονται συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης, κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συντέιναν στο χαρακτηρισμό ως διατηρητέων. Σε περίπτωση αποκατάστασης ή μικρής επέμβασης σε διατηρητέα, δεν απαιτείται η έκδοση Ειδικής Ρύθμισης, αλλά μόνον γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.



Εικόνα 88. Ειδικές ρυθμίσεις για επεμβάσεις-προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια και ανέγερση νέων κτιρίων σε ακίνητα με διατηρητέα

Όσον αφορά λοιπές ρυθμίσεις, στην παρ.4 του άρθρου 6 του ΝΟΚ προβλέπεται ο καθορισμός κατηγοριών διατηρητέων και κριτηρίων αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές. Επιπλέον, καθορίζονται ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία, καθώς και 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.

Στην παρ.5 του ανωτέρω άρθρου γίνεται αναφορά σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, στα οποία η ανέγερση κτιρίων ή οι προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια απαιτεί γνωμοδότηση του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.3

εδάφιο (α) μπορεί να γίνεται καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης, κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη, σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων 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.

Βάσει του άρθρου 6 παρ.6 εδάφιο (α), επιβάλλεται η ανακατασκευή ακινήτων και στοιχείων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς στην αρχική τους μορφή, εάν έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων, με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο Δήμο της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού, και εφόσον αυτά βρίσκονται υπό κατεδάφιση ή ακόμη και αν βρίσκονται σε επικίνδυνη ετοιμορροπία 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..



Εικόνα 89. Ανακατασκευή ακινήτων και στοιχείων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς, υπό κατεδάφιση ή σε επικίνδυνη ετοιμορροπία

Επιπλέον, βάσει του άρθρου 6 παρ.6 εδάφιο (β), επιβάλλεται η επανακατασκευή διατηρητέων κτιρίων τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμορρόπου οικοδομής. Η επανακατασκευή γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 15.4.1988 (Δ' 317).

Οι διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 32 του ν.1337/ 1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παρ.3 εδάφιο (α), 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.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.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 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 1 ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

Στην παρ.8 του άρθρου 6 αναφέρεται ότι 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 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.

Βάσει της παρ.9 του άρθρου 6, 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.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ.10 του άρθρου 6, σε διατηρητέα κτίρια είναι δυνατή παρέκκλιση στο ποσοστό κάλυψης για προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Επιπλέον, βάσει της παρ.11 του άρθρου 6, 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.

Όπως αναφέρεται στην παρ.12 του άρθρου 6, 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 0,50μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Η δημιουργία των εσοχών αυτών, καθώς και των ανοιγμάτων κατασκευάζεται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων σε κάθε άλλη διάταξη και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του 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.

3.2.1.5 Υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια και σε Παραδοσιακούς Οικισμούς ή Παραδοσιακά Τμήματα Πόλεων

Σημειώνεται ότι είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε διατηρητέα κτίρια βάσει των διατάξεων του άρθρου 117 παρ.1 του ν.4495/2017 9 (Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 85 παρ.2 του ν.4759/2020, καθώς και η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε Παραδοσιακούς Οικισμούς ή Παραδοσιακά Τμήματα Πόλεων βάσει των διατάξεων του άρθρου 116 παρ.1 του ν.4495/2017 9 (Α' 167) όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 227 του ν.4610/2019.

Όσον αφορά την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών/ χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια, προϋπόθεση αποτελεί το να βρίσκονται αυτές μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτιρίων ή να αποτελούν προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ.

Όσον αφορά την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών/ χρήσεων σε Παραδοσιακό Οικισμό/ Παραδοσιακό Τμήμα Πόλης, προϋπόθεση αποτελεί το να έχουν ολοκληρωθεί αυτές πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού. Επίσης υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και σε

παραδοσιακούς οικισμούς άνω των πέντε χιλιάδων (5.000) κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παρ. 2 και 3 του άρθρου 116.

3.2.1.6 Αρχιτεκτονική Κληρονομιά και Προσβασιμότητα - επεμβάσεις και αδειοδότηση

Δεν υπάρχει ειδικό εθνικό θεσμικό πλαίσιο για την προσβασιμότητα στην αρχιτεκτονική κληρονομιά (Εικ. 183). Γενικά τα θέματα προσβασιμότητας ρυθμίζονται με το άρθρο 26 του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (βλ. Κεφάλαιο 3.1 του παρόντος).

α. Όσον αφορά τα Διατηρητέα κτίρια του άρθρου 6 του ΝΟΚ:

Τα διατηρητέα κτίρια επιβάλλεται να προσαρμόζονται για την εξασφάλιση της προσβασιμότητάς τους, εάν η χρήση τους το απαιτεί βάσει της παρ.4 του άρθρου 26 του ΝΟΚ. Εάν διαπιστώνεται αδυναμία διασφάλισης πρόσβασης σε χρήστες αναπηρικών αμαξιδίων, θα πρέπει να διασφαλίζεται η πρόσβαση για τις λοιπές κατηγορίες ΑμεΑ. Η προσαρμογή των κτιρίων γίνεται με βάση τις διατάξεις της με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/65826/699/2020 Υπουργικής Απόφασης «Τεχνικές Οδηγίες Προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων...» (Β' 2998) και τις Οδηγίες Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ «Σχεδιάζοντας για Όλους», 1998. Για τα διατηρητέα κατισχύουν οι όροι της Υπουργικής Απόφασης χαρακτηρισμού.



Εικόνα 90. Πρόσβαση σε κτίριο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

Προκειμένου για την προσαρμογή διατηρητέου με τοποθέτηση ανελκυστήρα σε αυτό, απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μετά από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής στο οποίο υποβάλλεται αρχιτεκτονική μελέτη, μελέτη προσβασιμότητας και στατική μελέτη. Αν το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο και από το ΥΠΠΟΑ, απαιτείται έγκριση μελέτης και από αυτό. Σχετικά με την τοποθέτηση ανελκυστήρα, έχει εκδοθεί το με αρ. πρωτ. 45102/31.7.2013 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ «Δυνατότητα εγκατάστασης ανελκυστήρα σε διατηρητέα κτίρια» (ΑΔΑ: ΒΛΩΒ0-ΗΤΧ), σύμφωνα με το οποίο δεν απαιτείται ειδική ρύθμιση για την επέμβαση αυτή. Η Μελέτη προσβασιμότητας του διατηρητέου κτιρίου, που συνοδεύει την αρχιτεκτονική μελέτη, συντάσσεται βάσει των προδιαγραφών της με αρ. οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/2021 Υπουργικής Απόφασης «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας» (Β' 5045).

β. Όσον αφορά τα κτίρια σε Παραδοσιακούς Οικισμούς (παραδοσιακά σύνολα) του άρθρου 6 του ΝΟΚ:

Για προσαρμογή κτιρίου με τοποθέτηση ανελκυστήρα, απαιτείται, όπως και για τα διατηρητέα, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με την ίδια διαδικασία. Αν το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο και από το ΥΠΠΟΑ απαιτείται έγκριση μελέτης και από αυτό.

Για κατασκευή νέου κτιρίου στον οικισμό ακολουθούνται οι διατάξεις των παρ.1 και 2 του άρθρου 26 του ΝΟΚ για νέα κτίρια (κατοικίας ή άλλων χρήσεων). Για κτίρια σε παραδοσιακούς οικισμούς, κατισχύουν οι όροι του ΠΔ Κήρυξης του

Οικισμού.



Εικόνα 91 Προσβασιμότητα κτιρίων και υπαίθριων χώρων Παραδοσιακών Οικισμών

γ. Όσον αφορά τους υπαίθριους χώρους σε παραδοσιακούς οικισμούς και σε ακίνητα με διατηρητέα κτίρια:

Η προσαρμογή των υπαίθριων δημόσιων χώρων, όπως και των υπαίθριων χώρων των ακινήτων με διατηρητέα, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.6 του άρθρου 26 του ΝΟΚ. Για τους υπαίθριους ιδιωτικούς χώρους κοινής χρήσης οικοπέδων με νέα κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών, ακολουθούνται οι διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 26 του ΝΟΚ. Για υπαίθριους δημόσιους χώρους σε παραδοσιακούς οικισμούς, κατισχύουν οι όροι του ΠΔ κήρυξης του οικισμού και για υπαίθριους χώρους σε ακίνητα με διατηρητέα κτίρια, οι όροι της ΥΑ κήρυξης του διατηρητέου.

Γενικά για την προσβασιμότητα των υπαίθριων χώρων, ακολουθούνται οι διατάξεις της με αρ. οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/124964/1561/2022 Υπουργικής Απόφασης «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 52907/2009 Υπ. Απόφασης “Ειδικές ρυθμίσεις... σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών”» (Β' 6213). Επίσης, ακολουθούνται οι Οδηγίες Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ «Σχεδιάζοντας για Όλους», 1998.

Σύμφωνα με την ανωτέρω Υπουργική Απόφαση, σε Παραδοσιακούς Οικισμούς, Αρχαιολογικούς Χώρους κλπ. στους οποίους δεν είναι δυνατή η χρήση του κίτρινου χρώματος της πλάκας ΚΙΝΔΥΝΟΣ του Οδηγού Όδευσης Τυφλών, επιτρέπεται παραλλαγή αυτού με τήρηση της υφής της πλάκας ΚΙΝΔΥΝΟΣ, μετά από σύμφωνη γνώμη της Κεντρικής Επιτροπής Προσβασιμότητας. Επίσης, εάν η επιστροφή του δαπέδου είναι από «πατημένο χώμα», δεν τοποθετείται Οδηγός, αλλά

πραγματοποιείται καθοδήγηση των ατόμων με χρήση εντοπίσιμων στοιχείων κατά μήκος ή στη μια πλευρά της διαδρομής (π.χ. συνεχείς ξύλινες δοκοί), ηχητικοί σηματοδότες.

Η Μελέτη προσβασιμότητας του υπαίθριου χώρου, που συνοδεύει την αρχιτεκτονική μελέτη, συντάσσεται βάσει των προδιαγραφών της με αρ. οικ.ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/2021 Υπουργικής Απόφασης «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας» (Β' 5045).

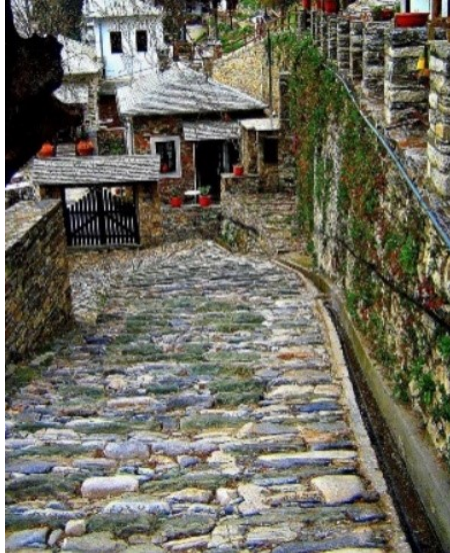
3.2.1.7 Ιδιαιτερότητες των περιβαλλόντων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ως προς την πρόσβαση

Αντικείμενο διερεύνησης αποτελεί η ένταξη τυποποιημένων στοιχείων για την εξασφάλιση προσβασιμότητας, σε περιβάλλοντα ιδιαίτερης μορφολογίας, όπως τα περιβάλλοντα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, διατηρητέα κτίρια/ μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι). Τα γενικά τυποποιημένα στοιχεία από τη μία πλευρά και τα στοιχεία δομής, μορφής, κατασκευής ενός μοναδικού περιβάλλοντος αρχιτεκτονικής κληρονομιάς από την άλλη, επιχειρείται να συντεθούν με στόχο την επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού βαθμού προσβασιμότητας στο πλαίσιο πάντα της προστασίας των ιδιαίτερων αυτών αρχιτεκτονικών περιβαλλόντων. Σε αυτές τις περιπτώσεις προκύπτουν ζητήματα ένταξης, προσαρμογής και λειτουργικότητας στο παραδοσιακό/ ιστορικό περιβάλλον, συνθετικά και οικοδομικά ζητήματα, όπως, για παράδειγμα, η τοποθέτηση οδηγού όδευσης από ανάγλυφα πλακίδια μέσα σε ένα παραδοσιακό πλακόστρωτο με ανώμαλη επιφάνεια, όπου ο οδηγός δε διαφέρει επαρκώς απτικά ώστε να είναι ανιχνεύσιμος. Από την άλλη πλευρά, όπως προαναφέρθηκε, η χρήση τυποποιημένων στοιχείων για την επίτευξη προσβασιμότητας είναι ιδιαίτερα σημαντική.



Εικόνα 92. Περιβάλλοντα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς - παραδοσιακός οικισμός, αρχαιολογικός χώρος, διατηρητέα κτίρια

Στόχο αποτελεί η επίτευξη αλυσίδας πρόσβασης, με τη δημιουργία μιας συνεχούς πορείας - δικτύου διαδρομών. Πέραν των άλλων παρεμβάσεων, κατά την πορεία των διαδρομών αυτών, στις οποίες έγινε αναφορά σε προηγούμενες παραγράφους, η επιφάνεια πρέπει να εξασφαλίζεται ότι είναι προσβάσιμη για Όλους, από κατάλληλα υλικά επίστρωσης και με κατάλληλο τρόπο κατασκευής. Θα πρέπει γενικά να είναι ομαλή, συνεχής, σταθερή, αντιολισθηρή, με ελάχιστο αρμό και να αντιμετωπίζονται οι υψομετρικές διαφορές και οι κλίσεις του εδάφους.



Εικόνα 93. Παραδοσιακό πλακόστρωτο με μη προσβάσιμη επιφάνεια

3.1.2.8 Άσκηση - Μελέτη Περίπτωσης

Για τη σύνδεση της θεωρίας για την προστασία περιβαλλόντων Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς με την πρακτική, στο πλαίσιο άσκησης ζητείται η εξέταση της πόλης της Ύδρας ως περίπτωσης προς μελέτη.

Η πόλη της Ύδρας είναι χαρακτηρισμένη ως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος. Η άσκηση τίθεται στη βάση της διερεύνησης και της κατάθεσης απόψεων και προτάσεων σχετικά με ενδεχόμενες επεμβάσεις σε προστατευόμενα κτίρια και υπαίθριους χώρους, στο πλαίσιο αναπλάσεων, αποκαταστάσεων ή άλλο, στο ιδιαίτερο αρχιτεκτονικά περιβάλλον της πόλης της Ύδρας.

Η πόλη της Ύδρας γενικά περιλαμβάνει:

- κτίρια - τοπόσημα του οικισμού, π.χ. αρχοντικά, εκκλησίες, προμαχώνες, μουσεία



Εικόνα 94. Άποψη αρχοντικών της Ύδρας

- παραδοσιακά σοκάκια με βαθμίδες, πλατείες, πλατώματα, προκυμαία λιμανιού



Εικόνα 95. Άποψη σοκακιού με βαθμίδες, πλατώματος με θέα και προκυμαίας λιμανιού στην Ύδρα

καθώς και άλλα στοιχεία που συνθέτουν την ιδιαίτερη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του οικισμού και τα οποία οι εκπαιδευόμενοι καλούνται, στο πλαίσιο της άσκησης, να εντοπίσουν και να συμβάλουν στην ανάδειξη και αξιοποίησή τους.

3.2.2 Προστασία Φυσικής Κληρονομιάς

Στην παρ.1 του άρθρου 6 του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79) αναφέρονται τα περιλαμβανόμενα στη Φυσική Κληρονομιά βάσει της Διεθνούς Σύμβασης για την Προστασία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής και Φυσικής Κληρονομιάς που υπογράφηκε στο Παρίσι το 1972 και κυρώθηκε με τον εθνικό νόμο 1126/1981 (Α' 32). Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ανωτέρω νόμου η Φυσική Κληρονομιά περιλαμβάνει:

- **Φυσικά Μνημεία** αποτελούμενα από φυσικούς ή βιολογικούς σχηματισμούς ή από ομάδες τέτοιων σχηματισμών παγκόσμιας αξίας από αισθητικής ή επιστημονικής άποψης,
- **Γεωλογικούς και Φυσιογραφικούς σχηματισμούς** και με ακρίβεια καθορισμένες εκτάσεις που αποτελούν την κατοικία απειλούμενων ζωικών και φυτικών ειδών, παγκόσμιας αξίας από επιστημονικής άποψης ή ανάγκης διατήρησης,
- **Φυσικά Τοπία** ή με ακρίβεια καθορισμένες φυσικές εκτάσεις παγκόσμιας αξίας από επιστημονικής άποψης ή ανάγκης διατήρησης ή φυσικού κάλλους.



Εικόνα 96 Σχηματισμοί και τοπία που ανήκουν στη Φυσική Κληρονομιά

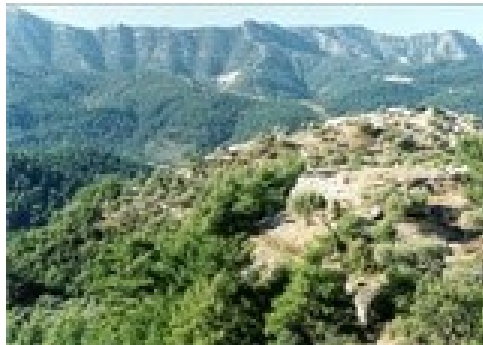
3.2.2.1 Τοπίο – Τόπος

Αναφερόμενοι στον όρο «τοπίο» και κατ' επέκταση στο «φυσικό τοπίο», στην Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου που υπογράφηκε στη Φλωρεντία το 2000 και κυρώθηκε με τον εθνικό νόμο 3827/2010 (Α' 30) και πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 1 αυτής, το «τοπίο» ορίζεται ως μία περιοχή, όπως γίνεται αντιληπτή από ανθρώπους, του οποίου ο χαρακτήρας είναι το αποτέλεσμα της δράσης και αλληλεπίδρασης των φυσικών και/ή ανθρώπινων παραγόντων. Η Σύμβαση αναγνωρίζει το τοπίο ως «απαραίτητο συστατικό στοιχείο του ανθρώπινου περιβάλλοντος», αφού αυτό δεν αποτελεί τίποτε άλλο παρά την έκφραση της Φυσικής και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του κάθε τόπου (Ποζουκίδου, 2012).

Κάνοντας μία ιστορική αναδρομή στην εθνική νομοθεσία σχετικά με το τοπίο και τον τόπο, το τοπίο ορίζεται σε δύο διαφορετικού χαρακτήρα νομοθετικά πλαίσια. Αφενός ορίζεται στο πλαίσιο της προστασίας των Αρχαιοτήτων και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς και αφετέρου στο πλαίσιο της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος.

3.2.2.2 Το Τοπίο στο πλαίσιο της προστασίας της Πολιτιστικής Κληρονομιάς

Όσον αφορά το πρώτο πλαίσιο, η έννοια του **Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)** ως καθεστώς προστασίας της φύσης και του τοπίου, εισήχθη για πρώτη φορά στην ελληνική νομοθεσία με τον παλιό νόμο 1469/1950 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830» (Α' 169) (Ποζουκίδου, 2012). Με τις διατάξεις του νόμου αυτού ορίστηκε ο «Τόπος (ή Τοπίο) Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους» (ΤΙΦΚ), ως φυσικό κυρίως τοπίο ή και δομημένο, με αξιολογικά φυσικά χαρακτηριστικά αλλά και με μνημεία ή αρχαιολογικούς/ ιστορικούς χώρους κ.ά. Τα κριτήρια επιλογής και αξιολόγησης του ΤΙΦΚ σχετίζονται με φυσικά και οικολογικά χαρακτηριστικά, όπως το ανάγλυφο, η βλάστηση, η χλωρίδα και η πανίδα, αλλά και με ανθρωπογενή χαρακτηριστικά, όπως η ύπαρξη μνημείων, η ιστορικότητα, ο παραδοσιακός χαρακτήρας. Η βάση δεδομένων «Φιλότης» του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου συγκεντρώνει τα διαθέσιμα στοιχεία σχετικά με τα ΤΙΦΚ για κάθε περιοχή.



Εικόνα 97. Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους - νήσος Ύδρα, νήσος Σέριφος, νήσος Καστελόριζο, Χώρα Τήνου, Μικρό και Μεγάλο Πάπιγκο, Αρχαία Θάσος, Λίμνη και Χερσόνησος Καστοριάς, πρώην Βασιλικό Κτήμα Τατοΐου

Με το ΠΔ 161/1984 (Α΄ 54) η αρμοδιότητα για τους Τόπους ή Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους δόθηκε στο ΥΠΕΧΩΔΕ το οποίο έκτοτε είναι το επισπεύδον υπουργείο σχετικά με τα παραπάνω.

Στη συνέχεια και όσον αφορά τον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α΄ 79), βάσει της παρ.2 του άρθρου 6 αυτού, χαρακτηρίζονται 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.

Στο ίδιο πλαίσιο, αυτό της προστασίας των Αρχαιοτήτων και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, και όσον αφορά τον τόπο και το τοπίο, στον ν.3028/2002 (Α΄ 153) και στον νεότερο ν.4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α΄ 220), ορίζεται ο «Ιστορικός τόπος» ως έκταση στην ξηρά ή στη θάλασσα ή στις λίμνες ή στους ποταμούς που αποτέλεσε ή που υπάρχουν ενδείξεις ότι αποτέλεσε τον χώρο εξαίρετων ιστορικών ή μυθικών γεγονότων, ή έκταση που περιέχει ή στην οποία υπάρχουν ενδείξεις ότι περιέχονται μνημεία μεταγενέστερα του 1830, είτε σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης μεταγενέστερα του 1830... των οποίων επιβάλλεται η προστασία λόγω της λαογραφικής, εθνολογικής, κοινωνικής, τεχνικής, αρχιτεκτονικής, βιομηχανικής ή εν γένει ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους.

3.2.2.3 Το Τοπίο στο πλαίσιο της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος

Όσον αφορά το δεύτερο πλαίσιο, αυτό της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος, στον ν.1650/1986 (Α΄ 160) «Για την προστασία του περιβάλλοντος» και πιο συγκεκριμένα στο άρθρο 18 αυτού «Αντικείμενα προστασίας και διατήρησης», όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του ν.3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (Α΄ 60), αναφέρονται τα εξής:

1. Η βιοποικιλότητα, η φύση και το τοπίο προστατεύονται και διατηρούνται, ώστε να διασφαλίζονται οι φυσικές διεργασίες, η αποδοτικότητα των φυσικών πόρων, η ισορροπία και η εξέλιξη των οικοσυστημάτων, καθώς και η ποικιλομορφία, η ιδιαιτερότητα ή η μοναδικότητα των συνιστωσών τους. Αντικείμενα προστασίας και διατήρησης αποτελούν επίσης τα σημαντικά είδη της αυτοφυούς χλωρίδας, στα οποία

συμπεριλαμβάνονται τα άγρια είδη και είδη συγγενή των καλλιεργούμενων ειδών, της άγριας πανίδας, των αυτόχθονων φυλών αγροτικών ζώων και άλλων ομάδων οργανισμών.

2. Χερσαίες, υγροτοπικές, θαλάσσιες ή μεικτού χαρακτήρα περιοχές, μεμονωμένα στοιχεία ή σύνολα της φύσης και του τοπίου, μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα προστασίας και διατήρησης λόγω της οικολογικής, βιολογικής, γεωλογικής, γεωμορφολογικής, εν γένει επιστημονικής ή αισθητικής σημασίας τους.

3. Οι περιοχές, τα στοιχεία ή τα σύνολα της παρ.2 μπορούν να χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 19 του ίδιου νόμου, ως:

- Περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης
- Περιοχές προστασίας της φύσης
- Φυσικά πάρκα και ειδικότερα ως: εθνικά ή περιφερειακά πάρκα
- Περιοχές προστασίας οικοτόπων και ειδών και ειδικότερα ως: ειδικές ζώνες διατήρησης (Ε.Ζ.Δ.), ζώνες ειδικής προστασίας (Ζ.Ε.Π.) ή καταφύγια άγριας ζωής ή συνδυασμός αυτών.
- Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία τοπίου ή προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

4. Αν για την προστασία και διατήρηση των περιοχών, των στοιχείων ή των συνόλων της παρ.3 επιβάλλεται παράλληλα η εφαρμογή ορισμένων μέτρων σε γειτονικές εκτάσεις, οι παραπάνω περιοχές, τα στοιχεία ή τα σύνολα αποτελούν κεντρικό τμήμα μιας ευρύτερης περιοχής, στην οποία τα αναγκαία μέτρα προστασίας κλιμακώνονται κατά ζώνες.

5. α) Για τα αντικείμενα προστασίας και διατήρησης της παρ.3 και τις ζώνες που τα περιβάλλουν καταρτίζονται σχέδια διαχείρισης, με τα οποία, στο πλαίσιο των όρων και προϋποθέσεων που τίθενται στις πράξεις χαρακτηρισμού: (α) καθορίζονται τα αναγκαία μέτρα οργάνωσης και λειτουργίας για τη διατήρηση των αντικειμένων που προστατεύονται, (β) εξειδικεύονται οι όροι και περιορισμοί άσκησης δραστηριοτήτων και εκτέλεσης έργων με την επιφύλαξη της παρ.7 του άρθρου 19 και της παρ.9 του άρθρου 21 του νόμου και (γ) προσδιορίζονται αναλυτικά οι κατευθύνσεις και οι προτεραιότητες για την υλοποίηση έργων, δράσεων και μέτρων που απαιτούνται για την αποτελεσματική προστασία, διαχείριση και αποκατάσταση των αντικειμένων που προστατεύονται κατά περίπτωση. Τα σχέδια διαχείρισης συνοδεύονται από σχέδια δράσης, στα οποία εξειδικεύονται τα αναγκαία μέτρα, δράσεις, έργα και προγράμματα, οι φάσεις, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους,

καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσής τους και οι φορείς εφαρμογής τους.

β) Τα σχέδια διαχείρισης εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (νυν Περιβάλλοντος και Ενέργειας) για τις κατηγορίες 1, 2, 3, 4.1 και 4.2 και με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης για τις κατηγορίες 4.3 και 5 του άρθρου 19.

3.2.2.4 Περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας, Εθνικά Πάρκα, Καταφύγια άγριας ζωής, Προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί, διατηρητέα μνημεία της φύσης

Σύμφωνα με το άρθρο 19 «Κριτήρια χαρακτηρισμού και αρχές προστασίας» του ν.1650/1986, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 5 του ν.3937/2011 και από το άρθρο 46 του ν.4685/2020 «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας...» (Α' 92):

1. α) **Περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας** χαρακτηρίζονται χερσαίες, υδάτινες, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα, φυσικές ή ημιφυσικές περιοχές με καταγεγραμμένη παρουσία τύπων φυσικών οικοτόπων και ειδών διεθνούς, ενωσιακής σημασίας ή/και ελληνικού ενδιαφέροντος που χρήζουν προστασίας και διατήρησης. Οι περιοχές που συμπεριλαμβάνονται στον Εθνικό Κατάλογο Περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 χαρακτηρίζονται διά του παρόντος ως περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας και διακρίνονται σε ειδικές ζώνες διατήρησης, ζώνες ειδικής προστασίας και σε προτεινόμενους τόπους ενωσιακής σημασίας.

β) Περισσότερες περιοχές από τις παραπάνω που βρίσκονται σε γεωγραφική εγγύτητα μεταξύ τους μπορούν να συγκροτούν μία περιοχή προστασίας της βιοποικιλότητας. Δύνανται να ονοματοδοτούνται βάσει ενός ή περισσοτέρων από τα προστατευτέα αντικείμενα που φιλοξενούν ή/και βάσει φυσικογεωγραφικών χαρακτηριστικών τους ή/και βάσει της ιστορικής, χωρικής ή/και διοικητικής τους ταυτότητας.

2. Ανεξαρτήτως της ένταξης στο **δίκτυο Natura 2000**, προστατευόμενες περιοχές μπορούν να χαρακτηρίζονται ως εξής:

α. Εθνικά πάρκα.

Ως εθνικά πάρκα, χερσαία, θαλάσσια ή μικτού χαρακτήρα, χαρακτηρίζονται οι

μεγάλες σε έκταση φυσικές ή ημιφυσικές περιοχές στις οποίες λαμβάνουν χώρα οικολογικές λειτουργίες ευρείας κλίμακας με χαρακτηριστικά είδη και τύπους φυσικών οικοτόπων ενωσιακής σημασίας ή/και ελληνικού ενδιαφέροντος, τα οποία χρήζουν προστασίας και διατήρησης. Τα εθνικά πάρκα δύνανται να ονοματοδοτούνται βάσει φυσικογεωγραφικών χαρακτηριστικών τους ή/και βάσει της ιστορικής, χωρικής ή/ και διοικητικής τους ταυτότητας. Τα Εθνικά Πάρκα μπορούν να περιλαμβάνουν δύο ή περισσότερες περιοχές Natura 2000 ή/και Περιοχές Προστασίας της Βιοποικιλότητας, ειδικά όταν αυτές χαρακτηρίζονται από ευρύ φάσμα οικοσυστημικών λειτουργιών με κοινά χωρικά, φυσικογεωγραφικά ή/και αβιοτικά χαρακτηριστικά.

β. Καταφύγια άγριας ζωής.

Ως καταφύγια άγριας ζωής χαρακτηρίζονται περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα) που αξιολογούνται ως κατάλληλες για την ανάπτυξη πληθυσμών της άγριας πανίδας και χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου. Δύνανται να ονοματοδοτούνται βάσει της χωρικής ή/και διοικητικής τους ταυτότητας. Ως Καταφύγια Άγριας Ζωής μπορούν να χαρακτηρίζονται και οι οικολογικοί διάδρομοι μεταξύ προστατευόμενων περιοχών.

γ. Προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί.

Ως προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί χαρακτηρίζονται, αντιστοίχως, λειτουργικά τμήματα της φύσης ή μεμονωμένα δημιουργήματά της (περιοχές ή στοιχεία σημειακού χαρακτήρα), που έχουν ιδιαίτερη οικολογική, γεωλογική ή γεωμορφολογική αξία ή συμβάλλουν στη διατήρηση των φυσικών διεργασιών και στην προστασία φυσικών πόρων, όπως δέντρα, συστάδες δέντρων και θάμνων, θαλάσσια προστατευτική βλάστηση, παρόχθια και παράκτια βλάστηση, φυσικοί φράχτες, καταρράκτες, πηγές, φαράγγια, θίνες, ύφαλοι, σπηλιές, βράχοι, απολιθωμένα δάση, δέντρα ή τμήματά τους, παλαιοντολογικά ευρήματα, κοραλλιογενείς γεωμορφολογικοί σχηματισμοί και γεώτοποι.



Εικόνα 98. Προστατευόμενα τοπία και προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί

Προστατευόμενοι φυσικοί σχηματισμοί που έχουν μνημειακό χαρακτήρα χαρακτηρίζονται ειδικότερα ως **διατηρητέα μνημεία της φύσης**.



Εικόνα 99. Διατηρητέα Μνημεία Φύσης - Δάση στην Ελλάδα: Απολιθωμένο δάσος Λέσβου



Εικόνα 100. Διατηρητέα Μνημεία Φύσης - Λίμνες στην Ελλάδα: Λίμνη Βουλιαγμένης Αττικής



**Εικόνα 101. Διατηρητέα Μνημεία Φύσης - Πλάτανοι στην Ελλάδα:
Πλάτανος Δημητσάνας Αρκαδίας**

Ως Προστατευόμενοι Φυσικοί Σχηματισμοί είναι δυνατό να χαρακτηρίζονται επιμέρους περιοχές εντός Εθνικών Πάρκων, Περιοχών Προστασίας της Βιοποικιλότητας ή/και Καταφυγίων Άγριας Ζωής και να εντάσσονται εντός ζωνών κλιμακούμενης προστασίας των περιοχών αυτών.

3. Οι περιοχές της παρ.2 μπορούν είτε να συμπίπτουν με περιοχές της παρ.1, είτε να περικλείουν μία ή περισσότερες από αυτές, είτε να τοποθετούνται εντός ή εκτός αυτών.

4. Στις περιοχές των παρ.1 και 2 του παρόντος ορίζονται, με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 4 του άρθρου 21 του νόμου, μία ή περισσότερες ζώνες προστασίας και διαχείρισης από τις παρακάτω:

α. Ζώνη απόλυτης προστασίας της φύσης: ως ζώνες απόλυτης προστασίας της φύσης ορίζονται εκτάσεις με εξαιρετικά ευαίσθητους τύπους φυσικών οικοτόπων, ή/ και με ενδιαίτηματα εξαιρετικά ευαίσθητων ειδών, των οποίων η παρουσία και αντιπροσωπευτικότητα εκτιμάται ως πολύ υψηλή ή η κατάσταση των οποίων επιτάσσει εξαιρετικά αυστηρή προστασία. Στις ζώνες απόλυτης προστασίας της φύσης επιτρέπονται μόνο ορισμένες ή/ και όλες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 14α του π.δ. 59/2018 (Α' 114). Οι ειδικές αυτές χρήσεις επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ.2 του άρθρου 21, με το προεδρικό

διάταγμα της παρ.4 του άρθρου 21.

β. Ζώνη προστασίας της φύσης: ως ζώνες προστασίας της φύσης ορίζονται εκτάσεις με τύπους φυσικών οικοτόπων, ή/και με ενδιαιτήματα ειδών, των οποίων η παρουσία και αντιπροσωπευτικότητα εκτιμάται ως υψηλή ή η κατάσταση των οποίων επιτάσσει αυστηρή προστασία. Στις ζώνες αυτές προστατεύεται το φυσικό περιβάλλον από δραστηριότητες ή επεμβάσεις που μπορούν να μεταβάλλουν ουσιωδώς προς το χειρότερο τη φυσική κατάσταση, σύνθεση ή εξέλιξή του. Απαγορεύονται ή περιορίζονται, σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις της πράξης χαρακτηρισμού της προστατευόμενης περιοχής ή/και του οικείου Σχεδίου Διαχείρισης, δραστηριότητες όταν η άσκησή τους έχει επιπτώσεις που υπονομεύουν τους στόχους διαχείρισης ή την αποτελεσματικότητα των μέτρων διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής. Στις ζώνες προστασίας της φύσης επιτρέπονται μόνο ορισμένες ή/και όλες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 14β του π.δ. 59/2018. Οι ειδικές αυτές χρήσεις επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ.2 του άρθρου 21, με το προεδρικό διάταγμα της παρ.4 του άρθρου 21.

γ. Ζώνη διατήρησης οικοτόπων και ειδών: ως ζώνες διατήρησης οικοτόπων και ειδών ορίζονται εκτάσεις που υπόκεινται σε κατάλληλη διαχείριση για τη διασφάλιση ικανοποιητικού βαθμού διατήρησης των προστατευτέων αντικειμένων (τύπων φυσικών οικοτόπων και ειδών ενωσιακής σημασίας ή/και εθνικού ενδιαφέροντος) που αυτές φιλοξενούν. Στις Ζώνες Διαχείρισης Οικοτόπων και Ειδών απαγορεύονται ή περιορίζονται, σύμφωνα με τις ειδικότερες ρυθμίσεις της πράξης χαρακτηρισμού της προστατευόμενης περιοχής ή/και του οικείου Σχεδίου Διαχείρισης, δραστηριότητες όταν αυτές είναι σε θέση μεμονωμένα, σωρευτικά με άλλες ή σε συνέργεια με άλλες, να υποβαθμίσουν τον βαθμό διατήρησης προστατευτέου αντικειμένου και ειδικά όταν η υποβάθμιση αυτή δρα αρνητικά στην κατάσταση διατήρησης του προστατευτέου αντικειμένου σε εθνικό επίπεδο. Στις ζώνες διατήρησης οικοτόπων και ειδών επιτρέπονται μόνο ορισμένες ή/και όλες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 14γ του π.δ. 59/2018. Οι ειδικές αυτές χρήσεις επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ.2 του άρθρου 21, με το προεδρικό διάταγμα της παρ.4 του άρθρου 21.

δ. Ζώνη βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων: ως ζώνες βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων ορίζονται εκτάσεις προστατευόμενων περιοχών, στις οποίες είναι

δυνατό να συνυπάρχει το προστατευτέο αντικείμενο μαζί με σχετικές πολιτισμικές αξίες ή/και ανθρωπογενείς δραστηριότητες που προάγουν τη βιώσιμη διαχείριση φυσικών πόρων ή/και τη βιώσιμη ανάπτυξη, αυτή, δηλαδή, που υπηρετεί την προστασία του περιβάλλοντος, την οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής. Ανθρωπογενείς δραστηριότητες εντός της ζώνης αυτής, όταν μπορούν να οδηγήσουν σε υποβάθμιση του βαθμού διατήρησης του προστατευτέου αντικειμένου στην προστατευόμενη περιοχή και ιδιαιτέρως της κατάστασης διατήρησης του προστατευτέου αντικειμένου σε εθνικό επίπεδο, υπόκεινται σε κατάλληλες ρυθμίσεις βάσει των σχετικών προβλέψεων της πράξης χαρακτηρισμού της προστατευόμενης περιοχής και του οικείου Σχεδίου Διαχείρισης. Στις ζώνες βιώσιμης διαχείρισης φυσικών πόρων επιτρέπονται ορισμένες ή/και όλες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 14δ του π.δ. 59/2018 (Α' 114). Οι ειδικές αυτές χρήσεις επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται, κατά περίπτωση, για κάθε προστατευόμενη περιοχή, βάσει της ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης της παρ.2 του άρθρου 21, με το προεδρικό διάταγμα της παρ.4 του άρθρου 21.

5. Στις ζώνες του παρόντος μπορεί να περιλαμβάνονται και περιοχές που υπάγονται σε ειδικά καθεστάτα (όπως ενδεικτικά: δάση, αρχαιολογικοί χώροι και ζώνες προστασίας Α' και Β' αρχαιολογικών χώρων, βιότοποι) και απεικονίζονται στα κατά περίπτωση σχέδια χρήσεων γης.

6. Στις περιοχές της παρ.2, στον βαθμό που δεν συμπίπτουν εδαφικά με περιοχές της παρ.1, όπως και στις εκτάσεις της παρ.4 του άρθρου 18 του παρόντος, επιλέγονται και δύναται να εξειδικεύονται γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων γης από το σύνολο του π.δ. 59/2018».

3.2.2.5 Χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου - Σχέδια Διαχείρισης και Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη

Βάσει του άρθρου 21 «Χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου» του ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 του ν.4685/2020:

1. Για την προστασία και τη διατήρηση των περιοχών προστασίας της βιοποικιλότητας και των Εθνικών Πάρκων καταρτίζονται τα σχέδια διαχείρισης της παρ.3 και εκδίδονται τα προεδρικά διατάγματα της παρ.4, κατόπιν της ειδικής

περιβαλλοντικής μελέτης της παρ.2.

2. Η **Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη** αποτελεί την επιστημονική μελέτη τεκμηρίωσης του Προεδρικού Διατάγματος μιας ή περισσότερων προστατευόμενων περιοχών και του Σχεδίου Διαχείρισης κάθε προστατευόμενης περιοχής.

3. α. Τα **Σχέδια Διαχείρισης** περιλαμβάνουν: αα. τους στόχους διατήρησης και την πιθανή ιεράρχηση προτεραιοτήτων διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής, ββ. διαχειριστικές δράσεις, παρεμβάσεις και μέτρα που είναι απαραίτητα για να επιτευχθεί ή να διατηρηθεί η ικανοποιητική διατήρηση του προστατευτέου αντικειμένου. Οι σχετικές δράσεις και τα σχετικά μέτρα δύναται να εξειδικεύονται για επιμέρους στοιχεία του προστατευτέου αντικειμένου ανάλογα με τις οικολογικές τους απαιτήσεις, τον βαθμό διατήρησής τους και τις πιέσεις ή απειλές που αντιμετωπίζουν, γγ. την εξειδίκευση των όρων και περιορισμών άσκησης δραστηριοτήτων και εκτέλεσης έργων που είναι απαραίτητα για την ικανοποιητική διατήρηση του προστατευτέου αντικειμένου καθώς και, όπου είναι αναγκαίο, τις ειδικότερες μελέτες που πρέπει να εκπονηθούν για την εξειδίκευση ή/και οριστικοποίηση του περιεχομένου προτεινόμενων διαχειριστικών δράσεων και μέτρων και δδ. τις κατευθύνσεις και τις προτεραιότητες για την υλοποίηση έργων, δράσεων και μέτρων που απαιτούνται για την αποτελεσματική προστασία, διαχείριση και αποκατάσταση των αντικειμένων που προστατεύονται κατά περίπτωση, καθώς και τα κατάλληλα προγράμματα παρακολούθησης του προστατευτέου αντικειμένου και αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας του Σχεδίου Διαχείρισης. Στα σχέδια διαχείρισης περιλαμβάνονται σχέδια δράσης, στα οποία εξειδικεύονται τα αναγκαία μέτρα, δράσεις, έργα και προγράμματα, οι φάσεις, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους, καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης τους και οι φορείς εφαρμογής τους.

β. Τα σχέδια διαχείρισης εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

γ. Όπου απαιτείται, με τις αποφάσεις αυτές εξειδικεύονται τα γενικά και ειδικά μέτρα που προβλέπονται στα άρθρα 5 και 6 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου που κυρώθηκε με το ν. 3827/2010 (Α' 30).

4. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και μετά από γνώμη της Επιτροπής Φύση 2000, βάσει της αντίστοιχης ειδικής περιβαλλοντικής μελέτης και λαμβάνοντας υπόψη το αντίστοιχο σχέδιο διαχείρισης, γίνεται ο χαρακτηρισμός των περιοχών προστασίας της βιοποικιλότητας

και των εθνικών πάρκων, η οριοθέτησή τους και ο καθορισμός γειτονικών εκτάσεων της παρ.4 του άρθρου 18, όπου αυτό είναι αναγκαίο, καθώς και ο καθορισμός χρήσεων γης και δραστηριοτήτων μέσα στις ανωτέρω προστατευόμενες περιοχές, ανά ζώνη, και στις γειτονικές εκτάσεις. Με το ως άνω προεδρικό διάταγμα γίνεται ο χαρακτηρισμός περιοχών του **Εθνικού Καταλόγου Περιοχών του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000** που περιλαμβάνονται στην προστατευόμενη περιοχή ως ειδικών ζωνών διατήρησης, ζωνών ειδικής προστασίας ή/και τόπων ενωσιακής σημασίας, εφόσον αυτές δεν έχουν ήδη χαρακτηριστεί με προηγούμενη πράξη.

5. Αν η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος αφορά σε περιοχές ενδιαφέροντος του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και των νομικών προσώπων που εποπτεύονται από αυτό, οι οποίες περιλαμβάνουν στρατιωτικές υποδομές και εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς εθνικής άμυνας και ασφάλειας, το προεδρικό διάταγμα της παρ.4 προτείνεται και από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας.

6. Για περιοχές, στοιχεία ή σύνολα της φύσης και του τοπίου, για τα οποία αρχίζει η διαδικασία χαρακτηρισμού με προεδρικό διάταγμα και έως ότου εκδοθεί η πράξη χαρακτηρισμού, ο Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας με απόφασή του, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να καθορίζει όρους και περιορισμούς για επεμβάσεις και δραστηριότητες που είναι δυνατόν να έχουν βλαπτική επίδραση στις παραπάνω περιοχές, στοιχεία ή σύνολα και να υλοποιεί τα σχέδια δράσης της υποπαρ.α' της παρ.3 και συγκεκριμένες διαχειριστικές δράσεις που αποσκοπούν στη βελτίωση και διατήρηση της κατάστασης των προστατευτέων αντικειμένων. Η ισχύς της υπουργικής αυτής απόφασης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο (2) έτη. Αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι, η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται, με όμοια υπουργική απόφαση, για ένα (1) ακόμη έτος.

7. Οι χαρακτηρισμοί των καταφυγίων άγριας ζωής και των προστατευόμενων τοπίων και φυσικών σχηματισμών, όταν αυτές δεν εμπίπτουν σε περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας και εθνικά πάρκα, γίνεται με απόφαση του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνώμη της οικείας Περιφέρειας. Με την ίδια απόφαση είναι δυνατή η επιβολή όρων και περιορισμών στις δραστηριότητες που ασκούνται εντός των περιοχών αυτών. Οι περιορισμοί αυτοί σε κάθε περίπτωση περιλαμβάνουν την απαγόρευση της θήρας και της αλιείας.

Βάσει της παρ.2 του άρθρου 3 του ν.3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας

και άλλες διατάξεις» (Α' 60), το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (νυν Περιβάλλοντος και Ενέργειας) τηρεί βάση δεδομένων με όλα τα διαθέσιμα στοιχεία για την οικολογική κατάσταση και την κατάσταση διαχείρισης όλων των προστατευόμενων περιοχών ανά την Επικράτεια και δίνει τις κατευθύνσεις για την αιφορική διαχείριση των περιοχών αυτών, ύστερα από γνωμοδότηση της Επιτροπής «Φύση 2000» (άρθρο 5 ΚΥΑ της 11.12.1998, Β' 1289).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

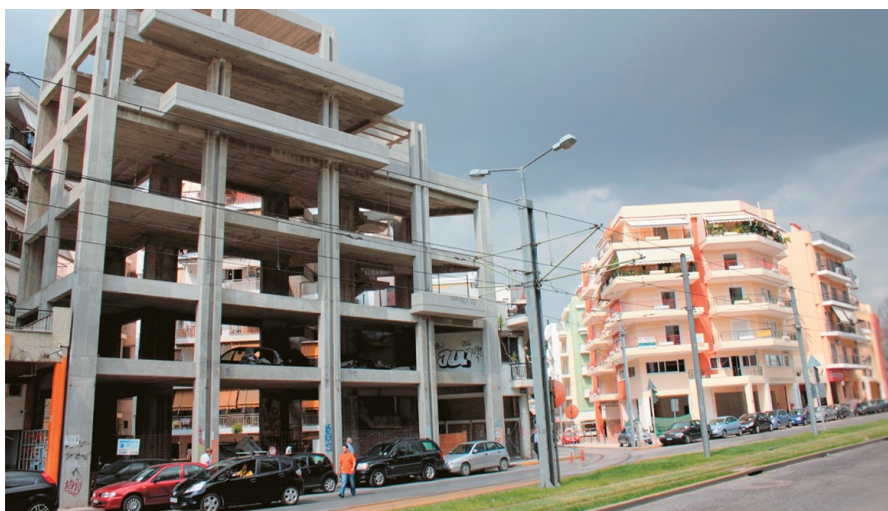
Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Στο πλαίσιο της εκπαίδευσης των υπαλλήλων που εφαρμόζουν τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) και ιδίως των στελεχών των Υπηρεσιών Δόμησης των Δήμων, γίνεται στο κεφάλαιο αυτό αναλυτική αναφορά στο ισχύον πλαίσιο δόμησης, στις νόμιμα υφιστάμενες κατασκευές και στην αυθαίρετη δόμηση, όπως καθορίζονται με τις διατάξεις του ΝΟΚ, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν, καθώς και άλλων σχετικών νόμων. Στόχο αποτελεί οι επιμορφωνόμενοι να είναι σε θέση να γνωρίζουν και να εφαρμόζουν σωστά τις επικαιροποιημένες διατάξεις και να έχουν τη δυνατότητα να συντάσσουν και να ελέγχουν σχετικές μελέτες, καθώς και να ελέγχουν τις εφαρμοσμένες μελέτες και τη νομιμότητα των κατασκευών.

4.1 ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΕΚΔΟΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος της χώρας μας, σχετικά με την Προστασία του Περιβάλλοντος, «η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών, υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης».



Εικόνα 102. Πλαίσιο δόμησης και διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος

Με τον εθνικό νόμο 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α΄ 79) και τον νόμο 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α΄ 249) τέθηκε το πλαίσιο για την ανάπτυξη και διαμόρφωση των πόλεων και των οικιστικών περιοχών. Στη βάση αυτή διαμορφώθηκε το πλαίσιο δόμησης, που περιλαμβάνει τις σχετικές άδειες και εγκρίσεις δόμησης.

Με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α΄ 167) καταργήθηκαν τα άρθρα 1-8 του Κεφαλαίου Α «Έκδοση Αδειών Δόμησης» του ν.4030/2011. Επίσης, με το ίδιο άρθρο, καταργήθηκε το άρθρο 4 «Άδειες Δόμησης» του ν.4067/2012 – ΝΟΚ. Το ισχύον σήμερα πλαίσιο έγκρισης, αδειοδότησης και ελέγχου της δόμησης συγκροτείται από τις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

4.1.1 Πλαίσιο Δόμησης και Βιώσιμες Πόλεις

Βάσει των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης, η βιώσιμη πόλη ενσωματώνει τους στόχους της περιβαλλοντικής προστασίας, της κοινωνικής ισότητας και της οικονομικής ανάπτυξης. Σήμερα, που η κλιματική αλλαγή καταγράφεται σε παγκόσμια κλίμακα και δεν αποτελεί μόνο περιβαλλοντικό πρόβλημα αλλά σχετίζεται άμεσα με το αναπτυξιακό μοντέλο μιας χώρας ή μιας περιοχής (Καρτάλης Κ., Κοκκώσης Χ., Οικονόμου Δ., Σανταμούρης Μ., Αγαθαγγελίδης Η., Πολύδωρος Α., 2017), είναι κρίσιμη η διαμόρφωση στρατηγικής σχεδιασμού των πόλεων.

Ο στόχος 11 της Agenda του 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, αναφέρεται σε βιώσιμες πόλεις και οικισμούς, που χαρακτηρίζονται από ασφάλεια, προσαρμοστικότητα και συμπεριληπτικότητα. Η βιώσιμη πόλη είναι «έξυπνη», ανθεκτική και διευκολύνει την πρόσβαση σε υποδομές, υπηρεσίες και αγαθά, για όλους και ειδικά τις ευάλωτες ομάδες (ΕΛΟΤ 1457, 2017). Στο πλαίσιο της στρατηγικής για τις ελληνικές πόλεις, το πλαίσιο δόμησης που θέτει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός διαμορφώνεται και εξελίσσεται προς την κατεύθυνση της επίτευξης βιωσιμότητας.



Εικόνα 103. Agenda 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη

Ο σχεδιασμός και η διαχείριση των υπαίθριων αστικών χώρων εξετάζονται εστιάζοντας στην αποκατάσταση της λειτουργίας των φυσικών διαδικασιών μέσα στην πόλη, όπως ο κύκλος του νερού και των υλικών και η κίνηση του αέρα, καθώς

και στην αύξηση του πράσινου και στη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων μέσα από επιλογές σχεδιασμού και αρχές διαχείρισης (Αθανασίου, 2012).

Σχετικά με τα κτίρια, η βιωσιμότητα και η αειφορία αποτελούν κρίσιμο ζήτημα όσον αφορά την κατασκευή, τη λειτουργία τους και γενικά όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής τους. Επιδιώκεται αφενός η κατασκευή νέων ενεργειακά αποδοτικότερων κτιρίων, μέσω του βιοκλιματικού σχεδιασμού και με τη χρήση δομικών υλικών φιλικότερων προς το περιβάλλον και ασφαλέστερων για τον άνθρωπο και αφετέρου η ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων κτιρίων με τις ίδιες αρχές. Οι παράμετροι σχεδιασμού των κτιρίων και ιδιαίτερα του κελύφους αυτών, το οποίο αποτελεί το όριο μεταξύ εσωτερικού χώρου και εξωτερικού περιβάλλοντος και διαμορφώνει τις συνθήκες στο εσωτερικό των κτιρίων, αφορούν τη διάταξη του κτιρίου, τον προσανατολισμό του, τη μορφολογία και τις γεωμετρικές αναλογίες του, τη χωροθέτηση, το μέγεθος και τον προσανατολισμό των ανοιγμάτων, την ηλιοπροστασία των ανοιγμάτων, τα υλικά των δομικών στοιχείων και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου.



Εικόνα 104. Βιοκλιματικό κτίριο

Στο πλαίσιο δόμησης, όπως αυτό διαμορφώνεται στον Ελληνικό Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, μετά την έκδοση Ευρωπαϊκών οδηγιών και την εναρμόνιση της Ελληνικής νομοθεσίας με αυτές, τίθενται οι αρχές σχεδιασμού κτιρίων και υπαίθριων χώρων και οι διαδικασίες αδειοδότησης και εγκρίσεων των κατασκευών.

4.1.2 Διοικητικές πράξεις για τον Έλεγχο της Δόμησης

Στην ενότητα αυτή και στο πλαίσιο της αναλυτικής αναφοράς στην ελεγχόμενη δόμηση, σε αντίθεση με την ελεύθερη δόμηση, εξετάζονται οι περιπτώσεις που απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης, Έγκρισης Δόμησης καθώς και οι περιπτώσεις εργασιών χωρίς άδεια. Επίσης, εξετάζονται γενικά ζητήματα αδειών, εξαιρέσεις και περιπτώσεις αλλαγής χρήσης κτιρίων.



Εικόνα 105. Ελεγχόμενη δόμηση - ελεύθερη δόμηση

Στο παλαιό Νομοθετικό Διάταγμα 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (Α΄ 228), στο Κεφάλαιο Β΄ «Περιορισμοί επί των ακινήτων διά λόγους υγιεινής, ασφαλείας και κανονικής των πόλεων, κωμών κλπ. αναπτύξεως και όροι εκτελέσεως εργασιών δομήσεως» γίνεται αναφορά στους όρους Υγιεινής, Ασφάλειας, Οικονομίας και Αισθητικής και στην ανάπτυξη των πόλεων βάσει Σχεδίου. Ακόμη, στο Διάταγμα αναφέρεται η υποχρέωση έκδοσης άδειας μετά από μελέτη Μηχανικού, καθώς και η υποχρέωση επίβλεψης από Μηχανικό. Οι παραβάτες, όσον αφορά τα ανωτέρω, έχουν ποινικές κυρώσεις.

Σχετικά με τον ορισμό του «κτιρίου», βάσει της παρ.42 του άρθρου 2 του

ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79),, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν.4759/2020, κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη. Στην έννοια κτίριο ή κατασκευή συμπεριλαμβάνεται κάθε κατασκευή και εγκατάσταση που προορίζεται για κύρια ή βοηθητική χρήση, επαγγελματική ή μη.



Εικόνα 106. Κτίριο κατοικίας

Κατά συνέπεια, σε κάθε άδεια δόμησης θα πρέπει να προσδιορίζεται με σαφήνεια η χρήση του κτιρίου ή της κατασκευής, ώστε να είναι δυνατός ο έλεγχος όλων των απαιτούμενων προϋποθέσεων και η παράλληλη εφαρμογή:

- των γενικών και ειδικών όρων δόμησης και αρτιότητας, όπως ισχύουν κατά περιοχή και κατά χρήση κτιρίου,
- του ΝΟΚ,
- του Κτιριοδομικού Κανονισμού,
- των διοικητικών διαδικασιών και των αρμοδιοτήτων, όπως ισχύουν κατά περίπτωση, κατά περιοχή και κατά υπηρεσία.

Άδεια που εκδίδεται από υπηρεσία που δεν έχει τη νόμιμη αρμοδιότητα είναι ανυπόστατη.

Αναλυτικά όσον αφορά το πλαίσιο Δόμησης, όπως διαμορφώθηκε με τις διατάξεις του ΝΟΚ, το άρθρο 4 «Άδειες Δόμησης» καταργήθηκε με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 (Α' 167). Η ισχύουσα διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών καθώς και οι κατηγορίες αδειών περιλαμβάνονται στον ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167) και πιο συγκεκριμένα στο Κεφάλαιο 1 «Διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών - κατηγορίες αδειών».

Το άρθρο 5 «Χρήση κτιρίων» του ΝΟΚ τροποποιήθηκε με το άρθρο 101 του ν.4759/2020 (Α' 245).

Σύμφωνα με το άρθρο 1 «Πεδίο Εφαρμογής» του νόμου, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 99 του ν.4759/2020 και όσον αφορά τα ανωτέρω άρθρα 4 και 5:

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του νόμου
2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του νόμου:
.... γ) το άρθρο 4, δ) το άρθρο 5...

Με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167) καταργήθηκαν τα άρθρα 1-8 του Κεφαλαίου Α «Έκδοση Αδειών Δόμησης» του ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249). Επίσης, με το ίδιο άρθρο, καταργήθηκε το άρθρο 4 «Άδειες Δόμησης» του ν.4067/2012 – ΝΟΚ (Α' 79). Το ισχύον σήμερα πλαίσιο έγκρισης, αδειοδότησης και ελέγχου της δόμησης συγκροτείται από τις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως αυτές τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017 και πιο συγκεκριμένα του άρθρου 28 «Ορισμοί», όπως τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, οι διοικητικές πράξεις για τον έλεγχο της Δόμησης είναι οι ακόλουθες:

- Οικοδομική Άδεια (πρώην Άδεια Δόμησης)
- Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας
- Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας / Άδειας Αναθεώρησης
- Γνωστοποίηση Εκτέλεσης Πρόσθετων Εργασιών
- Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών
- Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής
- Άδεια Αναθεώρησης
- Ενημέρωση φακέλου Οικοδομικής Άδειας
- Άδεια Νομιμοποίησης.

4.1.2.1 Οικοδομική Άδεια

Βάσει της παρ.α του άρθρου 28 του ν.4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, Οικοδομική Άδεια είναι η διοικητική πράξη

που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

Κατά την παρ.1 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ.19 του άρθρου 34 του ν.4546/2018, Οικοδομική Άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

- α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,
- β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρούμενων των περιπτώσεων της παρ.4 του ίδιου άρθρου
- γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/ πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση,
- δ) κατασκευή πισίνας,
- ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,
- στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,
- η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,
- θ) εργασίες της παρ.2 του παρόντος άρθρου (δόμησης μικρής κλίμακας), προϋπολογισμού άνω των 25.000 ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα Β' του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής,

ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.



Εικόνα 107. Κατασκευή πισίνας με Οικοδομική Άδεια

4.1.2.2 Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

Βάσει της παρ.β του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παρ.2 του άρθρου 29 του ίδιου νόμου.

Οι εργασίες που περιλαμβάνονται στο ανωτέρω άρθρο, όπως τροποποιήθηκαν με την Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/2020 και την Απόφαση οικ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20146/683/2022 με την οποία τροποποιήθηκε η παραπάνω απόφαση, είναι οι εξής:

α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας εκτός εάν οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, καθώς για εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003,

β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων και πληγέντων από βίαια συμβάντα,



Εικόνα 108. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών προσφύγων, με Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων,

δ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας 25,00τ.μ. και βάθους έως 4,00μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,00μ. από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,

ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ.74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας. Οι κατασκευές αυτές:

- Τοποθετούνται μόνο σε κοινόχρηστους χώρους ή σε χώρους παραχωρημένους σε κοινή δημόσια χρήση, σύμφωνα με τα άρθρα 21 και 10 του ΝΟΚ

- Δεν επιτρέπονται σε Δημόσιες εκτάσεις (Δάση, Άλση, Αιγιαλούς) για τις οποίες δεν υπάρχουν όροι δόμησης ή χρήσεις γης και ισχύει η Απόφαση.133384/6587/15 «Προδιαγραφές Σύνταξης Μελετών Διαχείρισης Πάρκων και Αλσών» (Β' 2828)

- Όταν ζητείται η τοποθέτησή τους σε οικοδομήσιμους χώρους (σε οικόπεδα ή σε γήπεδα) απαιτείται έκδοση Οικοδομικής Άδειας

στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν

ανεγκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ EN 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανεγκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,



Εικόνα 109. Τοποθέτηση ανεγκυστήρα για την εξυπηρέτηση Εμποδιζόμενων Ατόμων, με Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

ζ) κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α' 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24.5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας,

η) υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου,

θ) τοποθέτηση κριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου,



Εικόνα 110. Εγκατάσταση προσωρινής κατασκευής, με Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

- ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων,
- ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων πρατηρίων υγρών καυσίμων για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών,
- ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων,
- ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων,
- ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας άνω των 50τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων. Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως επιφάνειας,
- ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50τ.μ., που εξυπηρετείται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,00μ. από την οριστική στάθμη εδάφους, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από 1,50μ. για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου,



Εικόνα 111. Κατασκευή πέργκολας, με Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας



Εικόνα 112. Αντικατάσταση υαλοπετασμάτων όψης, με Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

- ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παρ.2β, 2δ, 2στ και 3 του άρθρου 19 του ΝΟΚ,
- ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, καθώς και εργασίες αλλαγής χρήσης για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ, όπως ισχύει, δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και δεν μεταβάλλονται προς το δυσμενέστερο τα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό,
- ιη) κατασκευή φυτεμένων δωμαίων και φυτεμένων επιφανειών,
- ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις,
- κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων,
- κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους 1,00μ. ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης. Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με

χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ,



Εικόνα 113. Κατασκευή φυτεμένου δώματος, με Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές,

κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι 15τ.μ. και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και 3,00μ., εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ.,

κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού,

κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 23 του ΝΟΚ,

κη) καταργείται

κθ) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοηλεκτρικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας,

λ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης,

- λα) στέγαστρα και προστεγάσματα των παρ.72 και 79 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, υπό την προϋπόθεση της παρ.6 ιστ του άρθρου 11 του ΝΟΚ
- λβ) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις,
- λγ) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50μ., που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο,
- λδ) Εργασίες εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις,
- λε) Εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,
- λστ) διαχωρισμό οριζόντιων ιδιοκτησιών,
- λζ) εγκατάσταση κατασκευών αντιθορυβικής προστασίας (ηχοπετάσματα) σε δώματα ή σε ακάλυπτους χώρους υφιστάμενων ειδικών κτιρίων, με σκοπό την απόσβεση ήχων που προέρχονται από μηχανήματα κλιματισμό,
- λη) τοποθέτηση προκατασκευασμένων αιθουσών νηπιαγωγείων για την εφαρμογή της δίχρονης προσχολικής υποχρεωτικής εκπαίδευσης της παρ.12 του άρθρου 220 του ν.4610/2019, εκτός παραδοσιακών οικισμών. Η τοποθέτηση των παραπάνω αιθουσών ισχύει για 4 έτη από τη διοικητική παραλαβή της αίθουσας προς χρήση από τον οικείο Δήμο με δυνατότητα παράτασης για 2 ακόμη έτη. Στις εργασίες, περιλαμβάνονται και οι απαραίτητες για την τοποθέτηση των αιθουσών διαμορφώσεις του εδάφους. Μετά το πέρας της ανωτέρω προθεσμίας, ο Δήμος υποχρεούται στην άμεση απομάκρυνση των αιθουσών, η υλοποίηση της οποίας καλύπτεται από την χορηγηθείσα έγκριση, μετά από σχετική έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ,
- λθ) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικοπέδα και γήπεδα, που δεν εμπίπτουν στην περ.ιη της παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017,
- μ) εγκατάσταση Μικρών και μεγάλων Πράσινων Σημείων του άρθρου 44Α του ν.4042/2012 (Α'24), συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων τους, καθώς και άλλων τυχόν απαιτούμενων εργασιών.
- μα) εγκατάσταση αεροϋποστηριζόμενων θόλων του άρθρου 20Α του ΝΟΚ,
- μβ) εγκατάσταση μονάδων παρασκευής εδαφοβελτιωτικών και λιπάσματος (κομπόστ) από προδιαλεγμένο οργανικό κλάσμα αστικών αποβλήτων σε Οργανωμένους Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) του άρθρου 64 του ν.4819/2021 σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και

ορίων οικισμών, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής υποστηρικτικών κτισμάτων, όπως γραφείου προσωπικού και χώρου φύλαξης υλικών και εξοπλισμού, συνολικής επιφανείας έως 100τ.μ.

μγ) εργασίες εγκατάστασης σταθμών αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας τεχνολογίας συσσωρευτών.

4.1.2.3 Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας/ Άδειας Αναθεώρησης

Σύμφωνα με την παρ.γ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας/ Άδειας Αναθεώρησης είναι η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια/ άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ.β) της παρ.1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης.

Ο χρόνος ισχύος της προέγκρισης της άδειας αναθεώρησης δεν δύναται να υπερβαίνει τον χρόνο ισχύος της άδειας αναθεώρησης.

Κατ' εξαίρεση, αν αφορούν σε τροποποίηση ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών ή τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και σε περιπτώσεις μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς ή προστασίας της φύσης, η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά τον χρόνο έκδοσής της. Ως προέγκριση νοείται και η απόφαση έγκρισης επέμβασης του ν.998/1979, όπως ισχύει.

4.1.2.4 Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας Εξουσιοδοτική διάταξη

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 35 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν.4759/2020:

1. Η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36. Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι προαιρετική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, ύψους και όγκου. Εναλλακτικά απαιτείται η έγγραφη βεβαίωση των υποπερ. βα) και ββ) της περ.β της παρ.2 του άρ.38

2. Κατ' εξαίρεση, η προέγκριση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:

- α) σε νεοαναγειρόμενα κτίρια με επιφάνεια που προσμετράται στη δόμηση μεγαλύτερη των 3.000τ.μ. και προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια με συνολική προκύπτουσα επιφάνεια προσμετρούμενη στη δόμηση μεγαλύτερη των 3.000τ.μ.,
- β) όπου προβλέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας από άλλες υπηρεσίες, πλην της Υ.ΔΟΜ., η προέγκριση δόμησης είναι υποχρεωτική και χορηγείται από την οικεία Υ.ΔΟΜ.,
- γ) για την κατασκευή μόνιμων κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων ιδιαίτερης περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας ή και έργων που άπτονται ειδικού ελέγχου ως προς τους όρους δόμησης, καθώς και στις περιπτώσεις κτιρίων επιφάνειας άνω των 3.000τ.μ.

4.1.2.5 Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών

Σύμφωνα με την παρ.δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών είναι η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης.

Για τις πρόσθετες αυτές εργασίες, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση προέγκρισης άδειας αναθεώρησης ή άδειας αναθεώρησης, εντός 4 μηνών, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002 (Α' 153).

Βάσει της παρ.6 του άρθρου 42 του ν.4495/2017, Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ. δ' του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, της εκδοθείσας άδειας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της άδειας

αναθεώρησης.

Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.

Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.

Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος 4 μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.

Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται

4.1.2.6 Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών

Κατά την παρ.ε του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ.4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό. Οι εργασίες της παρ.4 του άρθρου 29 είναι οι ακόλουθες:

- α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, σύμφωνα με τις διατάξεις για επικίνδυνες οικοδομές,
- β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας, που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες,
- γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 (Α' 174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν.3775/2009 (Α' 122) και ν.3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος.

Αν οι ανωτέρω εργασίες αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955, απαιτείται και η υποβολή σχετικής γνωμοδότησης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στις περ.α) και γ), για την έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται επιπλέον να υποβληθούν στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ.2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 1312)

Ο αριθμός της έγκρισης που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο. Κατόπιν αυτού επιτρέπεται η έναρξη των εργασιών των περ.α), β) και γ).

4.1.2.7 Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής

Βάσει της παρ.στ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παρ.5 του άρθρου 107 του ίδιου νόμου. Σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο πρόκειται για τις εργασίες στις εξής περιπτώσεις:

α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν.3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των ν.4014/2011, 4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν.3775/2009 και 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011, του ν.4178/2013 και του παρόντος, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παρ.2 του άρθρου 89, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση:

αα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117,

ββ) κατεδάφισης,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφ. ή φύτευσης δώματος,

δδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α' και β' γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α' 79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.).

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών:

αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ββ) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαίρετου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 45 και 47.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περιπτώσεων α' και β' της παρ.5 καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

4.1.2.8 Άδεια Αναθεώρησης

Σύμφωνα με την παρ.ζ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Άδεια Αναθεώρησης είναι η

διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος. Βάσει των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου 42 «Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών», όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 239 του ν.5037/202, το άρθρο 60 του ν.4759/2020 και την παρ.4 του άρθρου 120 του ν.4819/2021:

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για 2 έτη ανεξαρτήτως επιφανείας κτιρίου.
2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για 4 έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000τ.μ. ισχύουν για 6 έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για 1 έτος από τη χορήγησή τους. Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, δεν έχουν χρόνο ισχύος.
3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ. ή λόγω προδήλου σφάλματος.
4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή λόγω προδήλου σφάλματος, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους.
5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από ελεγκτή δόμησης:
 - α) για 4 έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
 - β) για 4 έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,
 - γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της

έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ. και τον επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη συνέχιση των εργασιών.

Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν για 1 έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά 1 έτος.

Η άδεια κατεδάφισης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για παράταση του χρόνου ισχύος της κατά 1 έτος.

6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ.δ' του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, της εκδοθείσας άδειας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4030/2011 (Α' 249), αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος, σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν.4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:

α) εντός 4 ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,

β) εντός 6 ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ. και να υποβάλουν, το αργότερο εντός 6 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των 6 ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο

Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά τον χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση

10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

α) αλλαγή ιδιοκτήτη,

β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (άρθρο 39 παρ.3β) του διαγράμματος κάλυψης,

γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2%, με μέγιστο τα 20εκ. όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του 2%, με μέγιστο τα 40εκ. όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,

δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2%, με μέγιστο τα 20εκ. όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά τον χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά τον χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης

πρόσθετων εργασιών της παρ.6.

4.1.2.9 Ενημέρωση Φακέλου Οικοδομικής Άδειας

Σύμφωνα με την παρ.η του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Ενημέρωση φακέλου Οικοδομικής Άδειας είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στον φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης με επαύξηση των μεγεθών δόμησης, κάλυψης, όγκου και ύψους και τροποποίηση του περιγράμματος του κτιρίου, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του ν.4495/2017.

4.1.2.10 Άδεια Νομιμοποίησης

Βάσει της παρ.ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.

Σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ.19 του άρθρου 34 του ν.4546/2018:

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 της παρ.2 του ίδιου άρθρου.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

Για την επιβολή προστίμων ή όχι στις ως άνω περιπτώσεις νομιμοποίησης, ισχύουν το άρθρο 42 παρ.13 και το άρθρο 94 παρ.4, 5 & 6 του ν.4495/17.

Σύμφωνα με την παρ.13 του άρθρου 42 του ν.4495/2017, αν αναθεωρηθεί άδεια

δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ, δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ.6.

Βάσει της παρ.5 του άρθρου 94 του ν.4495/2017, δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

4.1.2.11 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 52 του ν.4759/2020, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες (όπως συμπληρώθηκαν με το το άρθρο 1 της Υπ. Απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39105/1618/2021, καθώς και το άρθρο 1 Υπ. Απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71309/2964/2021), με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:

- α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής, επισκευής ή αντικατάστασης δαπέδων,
- β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση/ εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α΄ 79),
- γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση κριωμάτων,
- δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων,
- ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα,
- στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωματίων χωρίς χρήση κριωμάτων,



Εικόνα 114. Εξωτερικοί χρωματισμοί κτιρίου χωρίς χρήση ικριωμάτων και αντικατάσταση εξωτερικών κουφωμάτων, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

- ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80μ. από το φυσικό έδαφος,
- η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια, σύμφωνα με την παρ.10 του άρθρου 16 του ν.4067/2012, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί, εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.4067/2012,
- θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παρ.2β και 2γ του άρθρου 19 του ν.4067/2012,
- ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον», καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
- ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως

αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώνων επιφάνειας έως 3τ.μ. σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας, και με την προϋπόθεση ότι αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό,

ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως 50τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,

ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών,

ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου,

ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων,

ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικοπέδα και γήπεδα, ύψους έως (2,50μ., πλάτους έως 2,50μ. βάθους έως 1.00μ.,

ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

ικ) φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW,

κα) κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και οι κατασκευές των συνοδών έργων εντός κάθε τύπου και κατηγορίας υπαίθριων Υποσταθμών του Συστήματος Μεταφοράς και του Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας,

υφισταμένων ή νέων, που σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν τα 0,50μ. από την τελικά διαμορφωμένη στάθμη εδάφους και για τις οποίες διατίθεται στατική μελέτη εγκεκριμένη από τον φορέα υλοποίησης,

κβ) κατασκευές για την εγκατάσταση υποδομής και τοποθέτηση συσκευών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση νέου μετασχηματιστή (Μ/Σ) ΜΤ/ΧΤ στην εσωτερική ηλεκτρική εγκατάσταση.

Πριν την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών, συντάσσεται υποχρεωτικά ηλεκτρονική βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, που εκδίδεται από πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ότι στην περιοχή του ακινήτου για τις παραπάνω εργασίες δεν απαιτείται έγκριση από κάποιον φορέα. Σε περίπτωση που απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα γίνεται ενημέρωση φακέλου με τις παραπάνω εγκρίσεις.

κγ) Περιτοίχιση με χρήση οποιουδήποτε υλικού μέχρι ύψους 3,5μ., γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχέδιο πόλης, εντός των οποίων προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης μεταναστών, κλειστών ελεγχόμενων δομών νήσων, κέντρων υποδοχής και ταυτοποίησης και δομών φιλοξενίας.

κδ) εργασίες που απαιτούνται για την εγκατάσταση και λειτουργία Σταθμών Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) της υπ' αρ. 114218/31.10.1997 κοινής υπουργικής απόφασης (Β' 1016), όπως προστατευτική περίφραξη του χώρου, διαμορφώσεις για την κυκλοφορία και την εξυπηρέτηση πρόσβασης των οχημάτων συμπεριλαμβανομένων και τυχόν απαιτούμενων αναλημματικών τοίχων, πετάσματα για αντιανεμική προστασία, τοποθέτηση προκατασκευασμένων οικίσκων (φυλάκιο/ κτίριο προσωπικού), καθώς και τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής για τη λειτουργία του σταθμού και την αντιμετώπιση περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

κε) εργασίες που απαιτούνται για την τοποθέτηση γεφυροπλαστιγγών, με τα απαραίτητα προσαρτήματά τους σε ακίνητα που καλύπτουν τις ανάγκες στέγασης και λειτουργίας των τελωνειακών Υπηρεσιών της Χώρας,

κστ) εργασίες θερμομόνωσης οριζόντιων εξωτερικών όψεων κτιρίων (όπως δώματα), καθώς και οροφών πυλωτής, εφόσον δεν χρησιμοποιούνται ικριώματα.

4.1.2.12 Χρήση κτιρίων

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 101 του ν.4759/2020:

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται, υπό την επιφύλαξη

των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παρ.1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.

3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο, τις χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τους όρους δόμησης. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με τις χρήσεις γης της περιοχής και με την προϋπόθεση, ότι δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη της νέας χρήσης. Ειδικά για κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, για τα οποία έχουν χορηγηθεί παρεκκλίσεις, η αλλαγή της χρήσης τους, καθ' υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής, είναι επιτρεπτή εφόσον η παρέκκλιση έχει χορηγηθεί προ της έναρξης ισχύος του παρόντος.

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου, πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

4.1.2.13 Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών – όργανα χορήγησης

Βάσει του άρθρου 31 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 53 του ν.4759/2020 :

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, εκτός αν

ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.

2. Με προεδρικό διάταγμα, κατόπιν κοινής πρότασης από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Εσωτερικών, ορίζονται οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία και οργάνωση των Υ.ΔΟΜ., καθώς και τα κριτήρια για την κατ' ελάχιστον στελέχωση αυτών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας εκκλησιαστικών ακινήτων των νομικών προσώπων του ν.590/1977 (Α' 146) εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 32.

3. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Δ/νση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του ΥΠΕΝ, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ. Η ίδια διαδικασία ισχύει για χορήγηση προέγκρισης από τη ΔΑΟΚΑ.

4. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) από τη Γεν. Δ/νση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπ. Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ., εντός 20 ημερών από το σχετικό αίτημα. Αλλιώς, εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στην παρ.7 του άρθρου 13 του ν. 4608/19 (Α' 66).

4.1.2.14 Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών

Βάσει του άρθρου 36 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί:

1) Κατηγορία 1:

- α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των 1.000τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των 2.000τ.μ.,
- β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ' 138) όρια,
- γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,

- δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το 50% της υπάρχουσας δόμησης,
- ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το ΥΠΟΑ,
- στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από ΥΠΕΝ και ΥΠΟΑ,
- ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α' 160) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως,
- η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα,
- θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού ή παραλίας,
- ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα,
- ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,
- ιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 8.2.1979 (Δ' 130), εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις,
- ιγ) οποιαδήποτε περίπτωση που δεν ανήκει στις κατηγορίες 2 και 3.

2) Κατηγορία 2:

- α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια,
- β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 106,
- γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.).

3) Κατηγορία 3:

- α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, επιφάνειας έως 1.000τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως 2.000τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,
- β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή

Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) σε άρτιο κατά τον κανόνα,

γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,

ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης, σε εντός και εκτός σχεδίου δόμηση,

στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές,

ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,

θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμενών ύδατος, καθώς και δεξαμενών λυμάτων,

ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30,

ια) εργασίες των περιπτώσεων της παρ.2 του άρθρου 29 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους,

ιβ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

4.2 ΝΟΜΙΜΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη ενότητα, σύμφωνα με το Σύνταγμα της χώρας μας, η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Οι κανόνες της δόμησης επηρεάζουν συνολικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτίριο, προσδιορίζοντας τη λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του, η μορφή του και εξυπηρετείται η λειτουργία του και επίσης οδηγώντας σε μορφές και τύπους κτιρίων και οικοδομικών συνόλων.

4.2.1 Σύντομη αναφορά στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο για την αυθαίρετη δόμηση

Το δομημένο περιβάλλον στη σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των Οικοδομικών Κανονισμών. Στις διατάξεις των Κανονισμών του 1955, του 1973 και του 1985 η προσπάθεια εστιάζεται στον προσδιορισμό του τρόπου δόμησης στη μικρή ατομική ιδιοκτησία, στα μικρά οικοπέδα, χωρίς να δημιουργείται ένα πλαίσιο διαχείρισης μεγαλύτερης κλίμακας αναφορικά με τον χώρο της πόλης ή του οικισμού, επιπέδου οικοδομικού τετραγώνου ή συνόλου οικοδομικών τετραγώνων, όπως έγινε σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις.

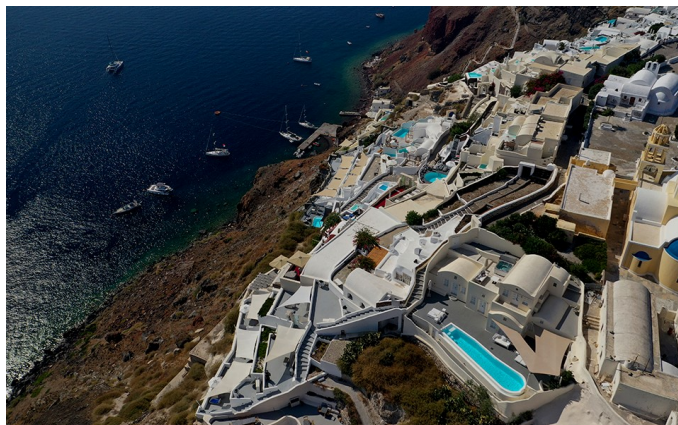


Εικόνα 115. Κτίρια κατοικίας στην Ελλάδα

Το θεσμικό πλαίσιο δόμησης που τέθηκε με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ):

- Αναμορφώνει το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτιρίων,

- Εναρμονίζεται με πολλές από τις προβλέψεις του ΓΟΚ και εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών,
- Προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα που τίθενται λόγω της κλιματικής αλλαγής και της αυξημένης ανάγκης προστασίας του περιβάλλοντος, πριμοδοτώντας με κίνητρα τον σχεδιασμό με φιλικά προς το περιβάλλον κριτήρια, προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.



Εικόνα 116. Οικισμός στην Ελλάδα

Με το παλαιό Νομοθετικό Διάταγμα (Ν.Δ.) 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (Α' 228), τις ήδη αναφέρθηκε, τέθηκε ένα πλαίσιο δόμησης για τη χώρα τις. Στο πλαίσιο αυτό ορίστηκε και η Αυθαίρετη Δόμηση και καθορίστηκε η διαδικασία χαρακτηρισμού αυθαιρέτου. Όσον αφορά τις οικοδομές χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση άδειας και κατά παράβαση διατάξεων, προβλεπόταν κατεδάφιση από αστυνομικές αρχές ή διακοπή εργασιών και έκδοση πρωτοκόλλου κατεδάφισης, με ποινική δίωξη παράλληλα των υπευθύνων.

Στη συνέχεια, στον Αναγκαστικό Νόμο 410/1968 «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών» (Α' 110) γίνεται αναφορά στις αυθαίρετες κατασκευές που είναι ασφαλείς και που δεν αποβαίνουν υπέρμετρα εις βάρος της πόλης και στη σχετική εισφορά υπέρ του Δημοσίου που είναι ίση με το 10 % της αξίας τους. Επιδιώκεται η αποφυγή επανάληψης αυθαιρέτων, με τη θέσπιση επαγγελματικής ποινής σε μηχανικούς.

Στο Ν.Δ. 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α' 124) περιλαμβάνεται νέος ορισμός της αυθαίρετης δόμησης, καθώς και της διαδικασίας χαρακτηρισμού αυθαιρέτου. Σχετικά με τις οικοδομές χωρίς άδεια, καθ' υπέρβαση άδειας και τις άδειες κατά παράβαση διατάξεων, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με την αξία του

ακινήτου ή κατεδάφιση και επίσης πειθαρχικές ποινές σε επιβλέποντες. Ακόμη, δίνεται δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση για μικροπαραβάσεις, με την καταβολή διπλάσιας εισφοράς.

Στο επόμενο Ν.Δ. 349/1974 «Περί κατεδαφίσεως αυθαιρέτως ανεγειρομένων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας» (Α' 72) προβλέπεται άμεση κατεδάφιση αυθαιρέτων εκτός σχεδίου και ποινή φυλάκισης 1 έτους χωρίς δυνατότητα μετατροπής για οικοδομές χωρίς άδεια.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με τον νόμο 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων» (Α' 297), υπάγονται όλα τα αυθαίρετα μέχρι δημοσιεύσεως του ν.651/1977. Προβλέπεται οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση κατόπιν δήλωσης και ανάληψης ευθύνης από μηχανικό. Ο ανωτέρω νόμος κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ.

Ο νόμος 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33) προβλέπει αναστολή κατεδάφισης αυθαιρέτων ανεγερμένων μέχρι 31.1.1983, καθώς και οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση κατόπιν απόφασης του νομάρχη για κάθε αυθαίρετο χωριστά.

Στον νόμο 3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις...» (Α' 308) προβλέπεται ηλεκτροδότηση αυθαιρέτων σε περιοχές εντός σχεδίου ή υπό ένταξη ή α' κατοικίας

Επίσης, στον Νόμο 3399/2005 «Ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ...και άλλες διατάξεις» (Α' 255) γίνεται λόγος για εξαίρεση από κατεδάφιση κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων με εγκεκριμένους περιβαλλοντικούς όρους.

Στον επόμενο νόμο 3775/2009 «Κανόνες Τεκμηρίωσης Ενδοομιλικών Συναλλαγών... και άλλες διατάξεις» (Α' 122) περιλαμβάνεται τροπολογία για ημιυπαίθριους χώρους κλειστούς προ 2.7.2009. Ο ανωτέρω νόμος κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ.

Επίσης, ο νόμος 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης...» (Α' 62) δίνει δυνατότητα διατήρησης κλειστών ημιυπαίθριων χώρων για 40 χρόνια.

Στον επόμενο νόμο 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων...» (Α' 209) αναφέρεται η δυνατότητα υπαγωγής όλων των αυθαιρέτων μέχρι 28.7.2011. Ο νόμος αυτός κρίθηκε αντισυνταγματικός από το ΣτΕ

Ο νόμος 4178/2013 (Α' 174), ο οποίος επίσης κρίθηκε αντισυνταγματικός από το

ΣτΕ, προβλέπει κατάταξη των αυθαιρέτων σε κατηγορίες, με δυνατότητα υπαγωγής όλων των αυθαιρέτων μέχρι 28.7.2011 και επίσης προβλέπει έλεγχο μέσω αεροφωτογραφιών.

4.2.2 Νομίμως Υφιστάμενες κατασκευές

Βάσει του νόμου 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79) και συγκεκριμένα του άρθρου 23 αυτού «Υφιστάμενα Κτίρια», όπως τροποποιήθηκε με την παρ.6 του άρθρου 45 του ν.4546/2018, την παρ.26 του άρθρου 20 του ν.4258/2014 και το άρθρο 98 του ν.5106/2024 :

1 . Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,

β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παρ.8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 ή την παρ.3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν.2831/2000 ή την παρ.2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011,

γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του Π.Δ. της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του Ν.Δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,

Σύμφωνα με την Απόφαση 63234/2012 «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ΝΟΚ» σχετικά με το άρθρο 23 του ΝΟΚ:

- ως νομίμως υφιστάμενο σε εντός σχεδίου περιοχή, θεωρείται το κτίριο που προϋπάρχει του διατάγματος ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και με την προϋπόθεση ότι τούτο έχει κατασκευαστεί πριν τη δημοσίευση του νομοθετικού διατάγματος της 16.08.1923

- ως νομίμως υφιστάμενο σε εκτός σχεδίου περιοχή, θεωρείται το κτίριο που προϋπάρχει του διατάγματος της πιθανής ένταξης της περιοχής στο σχέδιο και με την προϋπόθεση ότι τούτο έχει κατασκευαστεί πριν τη δημοσίευση του νομοθετικού διατάγματος της 23.10.1928.

δ) Αν προϋφίσταται του Β.Δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τον ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.

ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,

στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παρ.1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους. Ειδικότερα:

α) Στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.

β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.

γ) διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά τη μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.

4.2.2.1 Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο

Βάσει της παρ.3 του άρθρου 23 του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.28 του άρθρου 20 του ν.4258/2014, προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) 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 το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής με την επιφύλαξη των προβλεπομένων στις παρ.1 και 2 του άρθρου 25 του Ν. 4178/2013 (Α' 174).

β) 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. Ειδικά για τα κτίρια της παρ.1δ του

άρθρου 23 του παρόντος νόμου η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το νόμιμο περίγραμμα αυτών όπου αυτό ορίζεται ως το τμήμα εκείνο το οποίο δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, εάν αυτές είναι ευμενέστερες.

Κατά την παρ.4 του άρθρου 23, σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγίων και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με τη στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και 30εκ.. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δυόμιση μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό έως 30εκ.

Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) όμορων οικοπέδων, βάσει της παρ.5 του άρθρου 23 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 113 του ν.4759/2020, είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση συναίνεσης με αυξημένη πλειοψηφία (τουλάχιστον 67%) ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου, είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση, εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις. Σε περίπτωση που για την λειτουργική ενοποίηση ή εσωτερική διαρρύθμιση απαιτούνται επεμβάσεις στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στον Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά τη μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές είναι επιτρεπτές κατόπιν συναίνεσης των συνιδιοκτητών του κτιρίου και, κατ' εξαίρεση επιτρέπονται μονομερώς, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Κανονισμό του κτιρίου, εφόσον δεν θίγουν στύλους και δοκούς του φέροντος οργανισμού και μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτιρίου, όπως αποδεικνύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Σε περίπτωση που κατά

την μελέτη στατικής επάρκειας απαιτούνται επεμβάσεις ενίσχυσης στον φέροντα οργανισμό, αυτές δύνανται να πραγματοποιούνται μονομερώς με δαπάνη των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών που ενοποιούνται, με την προϋπόθεση ότι οι επεμβάσεις αυτές περιορίζονται εντός των συγκεκριμένων αυτών ιδιοκτησιών.

4.2.3 Αυθαίρετη δόμηση - αυθαίρετη κατασκευή, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, πολεοδομικές παραβάσεις, ανοχές

Στον ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» - ΝΟΚ (Α' 79), το άρθρο 4 «Άδειες Δόμησης», παρ.5 και 6 αναφέρεται στις αυθαίρετες κατασκευές. Το ανωτέρω άρθρο καταργήθηκε με το άρθρ. 51 του ν.4495/2017 (Α' 167).

Σύμφωνα με την παρ.1 εδάφιο α του άρθρου 81 «Ορισμοί» του ν.4495/2017:

Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.



Εικόνα 117. Αυθαίρετη δόμηση

Σύμφωνα με την παρ.1 εδάφιο β του ίδιου άρθρου:

Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).

Επίσης, σύμφωνα με την παρ.3 του ίδιου άρθρου, ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/ άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/ δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/ κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως 10% και έως τα 50τ.μ.,

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παρ.2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παρ.2 του άρθρου 29.

η) εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας.

Όπως τροποποιήθηκε με το Άρθρο 98 Νόμος 5106/2024 με ισχύ την 1/5/2024

Βάσει της παρ.2 του ανωτέρω άρθρου 81 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 79 του ν.4759/2020, δε συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως 2% συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/ άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς

επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως 2% από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/ άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες

4.2.3.1 Κατηγορίες αυθαιρέτων

Στις διατάξεις του άρθρου 96 «Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων» του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 80 του ν.4759/2020, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.

-Κατηγορία 1

Σε αυτήν ανήκουν αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ της 9.6.1975 σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία.

-Κατηγορία 2

Σε αυτήν ανήκουν αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προ της 1.1.1983.

-Κατηγορία 3

Σε αυτήν ανήκουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

-Κατηγορία 4

Σε αυτήν την κατηγορία ανήκουν:

1. αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου,
2. αυθαίρετες κατασκευές μέχρι 50τ.μ.,
3. αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαιθρίων με υπερβάσεις μέχρι 60% κάλυψη - δόμηση
4. αυθαίρετες κατασκευές έως 250τ.μ. κατοικίας ή 1000τ.μ. για άλλες χρήσεις με υπερβάσεις έως 40% κάλυψη, δόμηση και 20% ύψος
5. αυθαίρετες κατασκευές με υπερβάσεις έως 20%. Εξαιρούνται παραβάσεις εντός προκηπίου >0.20μ.

-Κατηγορία 5

Σε αυτή ανήκουν αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4.

Αναλυτικά όσον αφορά τις κατηγορίες αυθαιρέτων:

Κατηγορία 1 αυθαιρέτων

Σε αυτήν ανήκουν αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975:

-Εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

-Για την υπαγωγή, υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', β', γ', δ', ε', και ζ' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας.

-Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

-Αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 9.6.1975, τότε για τις επιφάνειες αυτές δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία και εντάσσονται στην Κατηγορία 2, 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση και το χρόνο κατασκευής.



Εικόνα 118. Αυθαίρετη κατασκευή σε κτίριο κατοικίας

Κατηγορία 2 αυθαιρέτων

Σε αυτήν ανήκουν αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1η.1.1983.

-Εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν

ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983, με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.

-Για την υπαγωγή, υποβάλλονται τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α', β', γ', δ', ε', ζ', ι', και ια' του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια.

-Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία, αν στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά την 1η.1.1983. Οι παραπάνω εντάσσονται στην Κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα την υπέρβαση, ενώ στην Κατηγορία 2 εντάσσονται μόνο τα τμήματα των κατασκευών που προϋπήρχαν της 1ης.1.1983.



Εικόνα 119. Αυθαίρετες κατασκευές

Κατηγορία 3 αυθαιρέτων

Σε αυτήν ανήκουν οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

-Εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στο άρθρο 30 του ν.4495/2017:

α) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως 20%,

β) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 20%. Συμπεριλαμβάνονται εδώ και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση ότι η προβολή τους δεν

- ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο,
- δ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπισή τους,
- ε) κατασκευή πέργκολας έως 50τ.μ., σύμφωνα με την παρ.60 του άρθρου 2 του ν.4067/2012,
- στ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,
- ζ) δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές και δεξαμενές νερού,
- η) οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το από 24.5.1985 π.δ. (Δ' 270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου,
- θ) εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00μ.,
- ι) υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00μ. για κατοικίες και 2,00μ. για βιομηχανίες και ειδικά κτίρια,
- ια) υπέρβαση νόμιμου ύψους καμινάδας έως 1,50μ. και πέργκολας ύψους έως 4μ. για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,
- ιβ) αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50μ.,
- ιγ) υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,
- ιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση, ότι δε μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ.10 του άρθρου 42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφιστάμενου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,
- ιε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 5% και κατά παρέκκλιση των περ.α', β' και γ' της παρ.2 του άρθρου 89,
- ιστ) παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Για τις παραβάσεις αυτές γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση,
- ιζ) πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά, που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια,
- ιη) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8τ.μ. και μέγιστου ύψους

2,50μ., που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και ΥΔ του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες

Κατηγορία 4 αυθαιρέτων

Υπάγονται στις διατάξεις της κατηγορίας αυτής και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στο άρθρο 97, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης:

α) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας,

β) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το ύψος που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι υπέρβαση 80% της κάλυψης και δόμησης, με προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,

γ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα 50τ.μ. σε συνολική δόμηση,

γ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής,

δ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε

περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

Δεν συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίου κατά περισσότερο από 20εκ.

Κατηγορία 5 αυθαιρέτων

Στην κατηγορία αυτήν ανήκουν:

- α) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4,
- β) για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για 30 έτη η επιβολή κυρώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 97 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθορίζεται κάθε θέμα που αφορά στη διαδικασία εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης.



Εικόνα 120. Αυθαίρετες μεγάλες κατασκευές

4.2.3.2 Απαγόρευση υπαγωγής, μεταβίβασης δικαιώματος και δικαιοπραξιών σε ακίνητο

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 89 «Απαγόρευση υπαγωγής» του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 122 του ν.4759/2020 και με το άρθρο 227 ν.4610/2019:

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. αυθαίρετες κατασκευές και

αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος, καθώς και οι περιπτώσεις των κτιρίων που χαρακτηρίζονται αυθαίρετα κατ' εφαρμογή της παρ.4 του άρθρου 26 του ν.4067/2012 (Α' 79).

2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται,

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρ.2 του ν.4067/2012,

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,

δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του άρ.17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ' αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν τις 28.7.2011,

ε) σε δημόσιο κτήμα,

στ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση,

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του

παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ια) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

ιβ) σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 116 του παρόντος,

ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ.8α του ν.3937/2011 ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του

ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2011 απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α΄.

Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2011, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής:

α) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του 1τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του 0,50τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,

β) στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των 10τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των 5τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή 20μ. εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,

γ) στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των 10τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των 5τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή 50μ. εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

ιδ) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, ή σε κτίριο που είναι μνημείο κατά τις διατάξεις του ν.3028/2002, με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 117 του παρόντος,

ιε) σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών, όπως ισχύει.

ιστ) εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου, που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια προ της 31.12.2003,

ιζ) εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των 25μ. εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των 20μ. για

γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του παρόντος,

ιη) σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας, εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

Επιπλέον, βάσει των διατάξεων του άρθρου 82 «Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις» του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.28 του άρθρου 34 του ν.4546/2018 και του άρθρου 97 του ν.4849/2021:

α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παρ.1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παρ.1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ' της παρ.3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παρ.1 περιπτώσεις α' και β'.

2. Από τις διατάξεις της παρ.1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 3 του ν.720/1977 (Α' 297),

γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή των παρ.8 και 10 του άρθρου 9 του ν.1512/1985 (Α' 4),

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983 (Α' 33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.3399/2005 (Α' 255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α'122) ή του ν.3843/ 2010 (Α' 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013.

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ.2 του άρθρου 5 του ν.2730/1999 (Α' 130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 5 του ν.2947/2001 (Α' 228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ.18, εδάφιο δ' του άρθρου 8 του ν.3207/2003 (Α' 302).

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ.3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', γ', δ'.

Επίσης, επιτρέπεται η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας επί ακινήτου που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ Α.Ε.) ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του 50% και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ Α.Ε., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στον χώρο της αποκλειστικής χρήσης της κάθετης ιδιοκτησίας έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος. Ακόμη, επιτρέπεται η μίσθωση ή η παραχώρηση τμήματος ακινήτου που ανήκει στην ΕΤΑΔ Α.Ε. ή στο Δημόσιο κατά ποσοστό ανώτερο του 50% και το οποίο διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ Α.Ε., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που τυχόν έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο υπό μίσθωση ή υπό παραχώρηση τμήμα του ακινήτου έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος.

Σημειώνεται ότι επιτρέπονται δικαιοπραξίες σε περιπτώσεις ακινήτων με κατασκευή ή αλλαγή χρήσης:

-προ 30.11.1955

-απαλλαγμένη από κατεδάφιση με τον ν.720/1977

-δηλωμένη με τον ν.1337/1983 (Β' Φάση)

-που έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τον ν.1512/1985

-με περαιωμένη διαδικασία διατήρησης με τον ν.3843/2010

-για την οποία έχει καταβληθεί 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 ή ν. 4178/2013 ή ν.4495/2017

-που δεν μεταβάλλει τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/ δόμησης και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού

-που ανήκει στις εργασίες μικρής κλίμακας ή στην Κατηγορία 3 ή πρόκειται για παραβάσεις κτιριοδομικού κανονισμού

4.2.3.3 Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτίρια

Οι διατάξεις του άρθρου 116 του ν.4495/2017 «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές», όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 227 του ν.4610/2019, αφορούν αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό τμήμα πόλης και παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5.000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομίζεται τεχνική έκθεση μηχανικού που τεκμηριώνει ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικές διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παρ.2 και 3.



Εικόνα 121. Αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακούς οικισμούς

Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντος και των σχετικών δικαιολογητικών, συνιστάται από τον Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης πενταμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής.

Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.

Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής του παρόντος, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της περίπτωσης α' της παρ.2 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, την υποχρέωση δε ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου, πέραν της καταβολής του 30% του ποσού του προστίμου, αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη.

Η επιτροπή, μετά τη θετική κρίση της, ενημερώνει τον αρμόδιο φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος εντός 2 ημερών, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

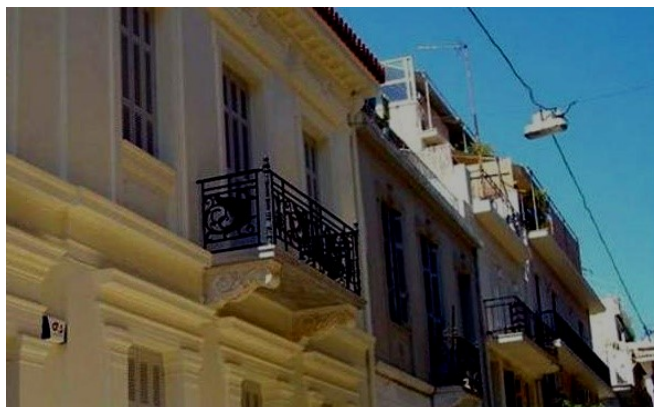
Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παρ.3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τον ν.3028/2002, εξαιρούμενων των ζωνών Α' με την επιφύλαξη της περ.θ' της παρ.2 του άρθρου 89, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α' με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παρ.2 του άρθρου 89, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 και πολεοδομικές παραβάσεις της παρ.3 του άρθρου 81 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εξαιρουμένων

των ζωνών Α' με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παρ.2 του άρθρου 89, τακτοποιούνται μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Όσον αφορά τα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 117 «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε **διατηρητέο κτίριο**» του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 85 του ν.4759/2020:

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων που βρίσκονται μέσα στον όγκο των διατηρητέων κτιρίων ή προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση σε ποσοστό που αθροιστικά δεν υπερβαίνει το 10% της συνολικής δόμησης εντός του ακινήτου, καθώς και αυθαιρέτων μεμονωμένων κτισμάτων εντός του ακινήτου στο οποίο υφίσταται διατηρητέο κτίριο σε απόσταση από αυτό μεγαλύτερη του Δ, εκτός από τα δικαιολογητικά του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ), με συνημμένα δικαιολογητικά.



Εικόνα 122. Αυθαίρετες κατασκευές/ χρήσεις σε διατηρητέα κτίρια

Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια στον περιβάλλοντα χώρο διατηρητέου κτιρίου σε επαφή ή/και σε απόσταση από αυτό.

Για την υπαγωγή απαιτείται υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) με συνημμένα δικαιολογητικά.

4.2.3.4 Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών

Τα άρθρα 94 «Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28.7.2011» και 95 «Τρόπος καταβολής και απόδοσης προστίμων» του ν.4495/2017 καταργήθηκαν με την παρ.1 του άρθρου 83 του ν.5106/2024, ωστόσο βάσει της παρ.7 του άρθρου 82

«Μεταβατικές διατάξεις Προσθήκη άρθρου 125ΚΑ στον ν. 4495/2017» του ν.5106/2024 «Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των πολυεπίπεδων επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής...» (Α' 63), ισχύουν τα εξής:

«Μέχρι την έναρξη ισχύος της κοινής υπουργικής απόφασης της περ. β) της παρ.5 του άρθρου 125Κ, για τον καθορισμό της διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή του παρόντος, τα πρόστιμα υπολογίζονται βάσει των άρθρων 94 και 109».

Σύμφωνα, λοιπόν, με το άρθρο 94 του ν.4495/2017:

1. Οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιούνται μετά την 28.7.2011 κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, υπό την επιφύλαξη της διάκρισης του άρθρου 81 (πολεοδομικές παραβάσεις). Κατεδαφίζονται, επίσης, και επιβάλλονται κατά τις διατάξεις του παρόντος πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις, οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν υπαχθεί, για οποιονδήποτε λόγο, σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.



Εικόνα 123. Κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής

2. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων υπολογίζονται ως εξής:

α) το πρόστιμο ανέγερσης είναι ίσο με την αξία του αυθαιρέτου (Αα) επί το συντελεστή περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (Σπ). Η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του, πολλαπλασιαζόμενης επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ή όπου δεν υπάρχει σύστημα αντικειμενικών αξιών στη συγκεκριμένη

περιοχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 109 του παρόντος.

Ο συντελεστής περιβαλλοντικής επιβάρυνσης ορίζεται σε:

αα) 1,20: για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός προστατευόμενων περιοχών, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού-παραλίας και αρχαιολογικού χώρου ζώνης Α,

ββ) 1,00: για τις λοιπές περιπτώσεις αυθαιρέτων. Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή/ εγκατάσταση/ εργασία που λόγω της φύσης της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται με τιμές προϋπολογισμού κατά το Παράρτημα Β' και, αν δεν υπάρχει καθορισμένη τιμή στο Παράρτημα, με τιμές αγοράς. Ομοίως, με αναλυτικό προϋπολογισμό αντιμετωπίζονται ειδικές πρόχειρες κατασκευές, όπως θερμοκήπια, στέγαστρα βιομηχανικών κτιρίων και στέγαστρα σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων. Ελάχιστο πρόστιμο: 250 ευρώ.

β) Το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από τον χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του. Ελάχιστο πρόστιμο: 100 ευρώ.

3. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

α) Αν ο ιδιοκτήτης, με ΥΔ στο Τοπικό Παρατηρητήριο, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση αποκατάσταση της αυθαιρεσίας εντός 30 ημερών από τη λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας, το Τοπικό Παρατηρητήριο ενημερώνει το Περιφερειακό Παρατηρητήριο προκειμένου να ορίσει ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης αποκατάστασης της αυθαιρεσίας και επιβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ. Εξαιρούνται πρόχειρες/ προσωρινές κατασκευές και λυόμενες κατασκευές (παρ.75, 74, 45 του άρ. 2 του ν.4067/ 2012) για τις οποίες η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης/ απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο 1 φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

β) Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο 20% του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια και λειτουργούν βιομηχανικές/ βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψος μέχρι 2μ. επιβάλλεται πρόστιμο 10% του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης.



Εικόνα 124. Αυθαίρετες κατασκευές σε νησιωτικό οικισμό

4.2.3.5 Ρυθμίσεις για την αυθαίρετη δόμηση με τον πρόσφατο νόμο 5106/2024 (Α'63)

Με τον πρόσφατο νόμο 5106/2024 «Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των πολυεπίπεδων επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής στους τομείς: α) της διαχείρισης υδάτων, β) της διαχείρισης και προστασίας των δασών, γ) της αστικής ανθεκτικότητας και πολιτικής, δ) της καταπολέμησης της αυθαίρετης δόμησης, ε) της ενεργειακής ασφάλειας και άλλες επείγουσες διατάξεις» (Α'63), καταργήθηκαν, όπως αναφέρθηκε, διατάξεις του ν.4495/2017.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 83 «Καταργούμενες διατάξεις» του ν.5106/2024:

Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται τα εξής άρθρα του ν.4495/2017:

- το άρθρο 85 περί δημιουργίας δορυφορικών χαρτών και ενιαίας βάσης αναφοράς,
- το άρθρο 91 περί εντοπισμού αυθαιρέτων,
- το άρθρο 92 περί διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτων,
- το άρθρο 93 περί δικαιώματος προσφυγής κατά της έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτων,
- το άρθρο 94 περί κυρώσεων επί των αυθαιρέτων,
- το άρθρο 95 περί τρόπου καταβολής και απόδοσης προστίμων

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 82 «Μεταβατικές διατάξεις - Προσθήκη άρθρου 125ΚΑ στον ν.4495/2017» του ν.5106/2024 (Α'63):

Στον ν. 4495/2017 (Α' 167) προστίθεται άρθρο 125ΚΑ ως εξής:

Άρθρο 125ΚΑ Μεταβατικές διατάξεις»

...

4. Μέχρι την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Ενιαίου Ηλεκτρονικού Συστήματος Καταγγελιών (Ε.Η.ΣΥ.ΚΑ.), οι καταγγελίες υποβάλλονται, αξιολογούνται και ελέγχονται με βάση τη διαδικασία που προβλεπόταν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

5. Μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024, οριστικές εκθέσεις αυτοψίας και πρωτόκολλα κατεδάφισης που έχουν εκδοθεί μέχρι την 1η Μαΐου 2024 εκτελούνται κατά προτεραιότητα, με κριτήριο τη χρονική εγγύτητα της αυθαιρεσίας σε σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2024, από τις υπηρεσίες που ήταν αρμόδιες για την εκτέλεση των κατεδαφίσεων πριν την 1η Μαΐου 2024. Εντός 10 ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας οι αρμόδιες υπηρεσίες διαβιβάζουν στο Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών το σύνολο των πρωτοκόλλων κατεδάφισης που δεν έχουν εκτελεστεί, καθώς και έκθεση σχετικά με τις εκτελεσθείσες κατεδαφίσεις από την 1η Μαΐου 2024.

6. Συμβάσεις για την εκτέλεση κατεδαφίσεων, οι οποίες έχουν συναφθεί πριν από την 1η Μαΐου 2024, εκτελούνται, σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο της σύναψής τους.

7. Μέχρι την έναρξη ισχύος της κοινής υπουργικής απόφασης της περ.β) της παρ.5 του άρθρου 125Κ, για τον καθορισμό της διαδικασίας υπολογισμού των προστίμων που επιβάλλονται κατ' εφαρμογή του παρόντος, τα πρόστιμα υπολογίζονται βάσει των άρθρων 94 και 109.

8. Μέχρι την ολοκλήρωση της αναγκαίας προετοιμασίας για την πλήρη λειτουργία των οργανικών μονάδων του άρθρου 125ΙΘ και την άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με τον παρόντα, η οποία διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΝ, οι αρμοδιότητές τους εξακολουθούν να ασκούνται από τα όργανα και τις υπηρεσίες που τις ασκούσαν και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι την 1η Μαΐου 2024.

Όσον αφορά, γενικότερα, τις αλλαγές που επιφέρει ο νέος νόμος 5106/2024 (Α'63) σχετικά με την αντιμετώπιση και διαχείριση της αυθαιρετης δόμησης, πέραν της κατάργησης σχετικών διατάξεων του ν.4495/2017, αφορούν τα εξής;

-Χρόνος έως κατεδάφιση αυθαιρέτων και πλατφόρμα για εντοπισμό αυθαιρέτων
Με το νέο πλαίσιο που θεσμοθετείται, οι χρόνοι συρρικνώνονται. Από τη στιγμή που

θα εντοπιστεί ένα αυθαίρετο από τα κλιμάκια των ελεγκτών του ΥΠΕΝ έως και την κατεδάφισή του, θα μεσολαβούν συνολικά 43 ημέρες. Στον χρόνο αυτό περιλαμβάνονται οι 10 ημέρες για να τεκμηριωθεί από τον ιδιώτη η νομιμότητα της κατασκευής ή της αλλαγής χρήσης, οι 3 ημέρες για να εκδοθεί από τους επιθεωρητές Περιβάλλοντος το πρωτόκολλο κατεδάφισης και ο 1 μήνας που χρειάζεται στη συνέχεια για να ολοκληρωθεί η κατεδάφιση από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Υποδομών.

Δημιουργείται νέα ηλεκτρονική πλατφόρμα για τον εντοπισμό αυθαιρέτων την οποία θα διαχειρίζεται το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και η οποία θα αξιοποιεί τη χρήση δορυφορικών εικόνων και μη επανδρωμένων σκαφών (drones). Στόχος είναι το ΥΠΕΝ να κάνει στοχευμένους ελέγχους και να εντοπίζει αν υπάρχει άδεια για ένα ακίνητο ή όχι, καθώς το σύστημα θα είναι διασυνδεδεμένο με το ηλεκτρονικό σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών (e-adeies).

Το σύστημα περιοδικής χαρτογράφησης και εντοπισμού κάθε νέου κτίσματος εντός και εκτός σχεδίου πόλεως θα αξιοποιεί αεροφωτογραφίες από drones, με στόχο να ανανεώνονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα για να εντοπίζονται οι διαφορές και να ελέγχονται. Σε περιοχές όπου παρατηρείται έντονη δόμηση, όπως οι Κυκλάδες, θα γίνονται έκτακτες και απρογραμματίστες λήψεις προκειμένου να αναλυθούν καλύτερα τα ευρήματα της περιοδικής χαρτογράφησης.



Εικόνα 125. Χρήση drones και αεροφωτογραφιών για τον εντοπισμό αυθαιρέτων

-Έλεγχος αυθαιρέτων και κατεδαφίσεων αυτών - Ενιαίο Σύστημα Καταγγελιών

Τον έλεγχο των αυθαιρέτων αναλαμβάνει το ΥΠΠΕΝ, μέσω των επιθεωρητών Περιβάλλοντος και άλλων υπηρεσιών, ενώ το έργο των κατεδαφίσεων μεταφέρεται στο υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών, το οποίο μέχρι σήμερα είχαν οι αποκεντρωμένες διοικήσεις.

Συστήνεται ηλεκτρονικό Ενιαίο Σύστημα Καταγγελιών που θα αποτελέσει δεξαμενή αυθαιρέτων για έλεγχο και εντοπισμό. Θα υποβάλλονται μόνο επώνυμες καταγγελίες για αυθαίρετα με πληρωμή παραβόλου 300 ευρώ. Το ποσό θα επιστρέφεται εφόσον η πληροφορία επαληθεύεται από τους ελεγκτές δόμησης, αλλιώς θα πηγαίνει υπέρ του δημόσιου ταμείου. Οι καταγγελίες θα υποβάλλονται είτε από πολίτες είτε από πληρεξούσιο δικηγόρο είτε από μηχανικό ηλεκτρονικά. Εναλλακτικά, σε περίπτωση κωλύματος, θα μπορούν να υποβάλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή σε έγχαρτη μορφή.

Στα κτίρια που αξιοποιούνται για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας και

είναι πολεοδομικά παράνομα ή έχουν αλλάξει χρήση, θα επιβάλλεται προσωρινή αφαίρεση της άδειας ή της έγκρισης λειτουργίας ή θα σφραγίζονται ο χώρος και ο εξοπλισμός. Ταυτόχρονα, θα μπορεί να γίνει διακοπή ηλεκτροδότησης κατόπιν αιτήματος Γεν. Δ/νσης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών.

Σχετικά με την καθυστέρηση εκτέλεσης των πρωτοκόλλων κατεδάφισης, όσοι εμποδίζουν αυτήν, θα απειλούνται με ποινή 50% του προστίμου ανέγερσης κάθε έτος. Το πρόστιμο θα υπολογίζεται από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας μέχρι την κατεδάφιση ή αντίστοιχα τη νομιμοποίηση των πολεοδομικών παραβάσεων. Σε περίπτωση άρνησης ιδιωτικών επιχειρήσεων (εργολάβοι) να συμμορφωθούν με τις αποφάσεις κατεδάφισης, θα επιβάλλεται πρόστιμο 6.000-10.000 ευρώ.

-Κατεδαφίσεις αυθαιρέτων

Θα κατεδαφίζονται κατά προτεραιότητα τα αυθαίρετα που δεν έχουν άδεια και κατασκευάστηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου του 2024 ή με την ψήφιση του νόμου. Θα κατεδαφίζεται ένας αριθμός αυθαιρέτων κατ' ελάχιστον ίσος με τον αριθμό των οριστικών πρωτοκόλλων κατεδάφισης του 2022, κατά 50% με κριτήρια χρονικής προτεραιότητας και κατά 50% με κριτήρια περιβαλλοντικά και χωροταξικά. Ο νόμος δίνει τη δυνατότητα της προτεραιοποίησης για αυθαίρετα για τα οποία συνεπάγεται σημαντική περιβαλλοντική ζημιά.

-Πρόστιμα για αυθαίρετα

Για τους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων, σε περίπτωση συμμόρφωσης προβλέπεται διαγραφή του 50% του προστίμου ανέγερσης χωρίς να επιβάλλονται οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπουν οι διατάξεις. Για μερική συμμόρφωση, θα διαγράφεται μεν το 50% του προστίμου ανέγερσης, αλλά θα επιβάλλονται όλες οι προβλεπόμενες εκ του νόμου κυρώσεις.

-Πληρωμή σε περίπτωση νομιμοποίησης

Εφόσον οι παρανομούντες κατεδαφίσουν με ίδια μέσα αυθαίρετα κτίσματα και το δηλώσουν εντός 30 ημερών από την έκθεση αυτοψίας, τα πρόστιμα ανέγερσης μειώνονται κατά 35% αν η κατεδάφιση πραγματοποιηθεί εντός εξαμήνου από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας, κατά 30% μετά την παρέλευση έτους και κατά 20% σε κάθε άλλη περίπτωση. Αυτά δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις

αυθαιρέτων μέσα σε δάση, αιγιαλό, παραλία κ.ά. Εφόσον ο ιδιοκτήτης προβεί στη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών, θα επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με 50% του προστίμου ανέγερσης, από 20% που ίσχυε. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια, λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ' ύψος μέχρι 2 μ., θα επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το 30% του προστίμου ανέγερσης, από 10% που ίσχυε.

-Άσκηση Προσφυγών

Οι πολίτες θα μπορούν να στραφούν κατά της έκθεσης αυτοψίας που εντοπίζει ένα αυθαίρετο καταθέτοντας προσφυγή στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων εντός 10 ημερών από την τοιχοκόλληση της σχετικής έκθεσης στο ακίνητο. Δυνατότητα προσφυγής δεν θα δίνεται αν κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι εκτελούνται οικοδομικές εργασίες και δεν υπάρχει έγκυρη πινακίδα του έργου, αν πρόκειται για αυθαίρετα σε δάση, δημόσια κτήματα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, Α' Ζώνη αρχαιολογικού χώρου, ιστορικό τόπο, παραδοσιακό οικισμό κλπ. Η προσφυγή θα πρέπει να συνοδεύεται από αποδεικτικό καταβολής παραβόλου υπέρ του Πράσινου Ταμείου, και συγκεκριμένα: 200 ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας έως και 30τ.μ., 500 ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας έως και 80τ.μ. και 1.000 ευρώ για παραβάσεις επιφάνειας άνω των 80τ.μ. Το παράβολο θα επιστρέφεται εφόσον η προσφυγή γίνει δεκτή, εν όλω ή εν μέρει. Αν απορριφθεί, ή παρέλθει άπρακτη προθεσμία για την άσκησή της, η έκθεση αυτοψίας θα καθίσταται οριστική.

-Ποινικές κυρώσεις

Οι κυρώσεις σε ιδιοκτήτες, εργολάβους και μηχανικούς που εκπόνησαν τις μελέτες ή έχουν την επίβλεψη του έργου θα είναι ότι θα τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον 2 ετών και χρηματική ποινή 12.600-54.000 ευρώ.

-Συνοδεία ασφάλειας

Στα μέλη των κλιμακίων που διενεργούν ελέγχους και αυτοψίες δίνεται η δυνατότητα για παροχή αστυνομικής δύναμης ύστερα από αίτημα των ίδιων ή της Γεν. Δ/σης Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών.

4.2.4 Νόμοι και Αποφάσεις σχετικά με την εφαρμογή και τροποποιήσεις του ν.4495/2017

Οι νόμοι που τροποποίησαν τις διατάξεις του ν.4495/2017 σχετικά με τα ζητήματα που αναλύθηκαν στο παρόν κεφάλαιο, είναι οι ακόλουθοι:

ν.5069/23 (Α' 193), ν.5037/23 (Α' 78), ν.5007/22 (Α' 241), ν.4986/22 (Α' 204), ν.4964/22 (Α' 150), ν.4951/22 (Α' 129), ν.4915/22 (Α' 63), ν.4890/22 (Α' 23), ν.4876/21 (Α' 251), ν.4864/21 (Α' 237), ν.4849/21 (Α' 207), ν.4843/21 (Α' 193), ν.4819/21 (Α' 129), ν.4811/21 (Α' 108), ν.4787/21 (Α' 44), ν.4782/21 (Α' 36), ν.4764/20 (Α' 256), ν.4759/20 (Α' 245), ν.4715/20 (Α' 149), ν.4710/20 (Α' 142), ν.4685/20 (Α' 92), ν.4676/20 (Α' 67), ν.4674/20 (Α' 53), ν.4647/19 (Α' 204), ν.4643/19 (Α' 193), ν.4635/19 (Α' 167), ν.4613/19 (Α' 78), ν.4612/19 (Α' 77), ν.4610/19 (Α' 70), ν.4602/19 (Α' 45), ν.4585/18 (Α' 216), ν.4546/18 (Α' 101), ν.4513/18 (Α' 9)

και οι σχετικές Αποφάσεις του ΥΠΕΝ είναι οι εξής:

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/57930/2029/7.6.2022- Κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος

ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/125377/1667/31.12.2021- Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών κατ' εφαρμογή του άρθρου 86 του ν.4759/2020

ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/125378/1668/31.12.2021- Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν.4759/2020

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/63637/2230/21.06.2022- Ερμηνεία διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (167Α')

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/72311/2992/28.07.2021- Προέγκριση οικοδομικών αδειών, εγκρίσεις φορέων και κατηγορίες έκδοσης αδειών μετά την ισχύ του ν.4759/2020

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25.06.2021- Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/113130/3420/24.11.2020 - Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/13.05.2020 - Εργασίες για τις οποίες απαιτείται

Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της (ενημερωμένη έως 24.3.2022)

ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/73705/670-22.10.2018 - Λειτουργία, τήρηση, επικαιροποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος "Ηλεκτρονική Πολεοδομία"

ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/31.7.2018 - Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών (ενημερωμένη έως 20.5.2021)

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/11.5.2018- Εφαρμογή της παρ.η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»

ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/14.11.2017- Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Το νέο πληροφοριακό σύστημα «e-Άδειες», που θεσμοθετήθηκε με τον ν.4495/2017, ανήκει στον ΥΠΕΝ και ενεργοποιείται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας που διαχειρίζεται το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. Για την έκδοση διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και συγκεκριμένα Εγκρίσεων, Αδειών, Αρ. ΥΠΕΝ/ΥΠΠΓ/48123/6983/2018 (Β' 3136).

Μέσω του «e-Άδειες» όλες οι άδειες εκδίδονται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά, με απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας, χωρίς επαφή με τις αρμόδιες υπηρεσίες και με τη δυνατότητα για διαρκή έλεγχο. Στις καινοτομίες του νέου συστήματος περιλαμβάνεται ότι μετά την ηλεκτρονική έγκριση από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ), η οικοδομική άδεια αναρτάται στην «Διαύγεια» και σε διαδικτυακό τόπο του ΥΠΕΝ, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της οικοδομικής άδειας, καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης αυτής. Μέσω του «e-Άδειες» θα δίνονται οι εγκρίσεις που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικής άδειας (π.χ. βεβαιώσεις Δασαρχείου, Αρχαιολογίας, Κτηματολογίου).

5.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 167), καταργήθηκαν, με το άρθρο 51 του νόμου, τα άρθρα 1-8 του ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249), εκτός από την παρ.6 του άρθρου 2α του νόμου. Τα άρθρα αυτά αφορούσαν τη έγκριση και την άδεια δόμησης, τα αρμόδια όργανα χορήγησης αυτών, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στοιχεία και τις απαιτούμενες μελέτες, καθώς και τη διαδικασία υποβολής και ελέγχου αυτών.

5.1.1 Είδη Αδειών και Εγκρίσεων

Στο 4ο Κεφάλαιο έγινε αναλυτική αναφορά στις Άδειες και Εγκρίσεις εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών. Στην ενότητα αυτή γίνεται μία συνοπτική αναφορά στις

παραπάνω, προκειμένου για τη σύνδεση με τις υπόλοιπες ενότητες του κεφαλαίου αυτού. Οι Άδειες και Εγκρίσεις που χορηγούνται είναι οι ακόλουθες:

Οικοδομική Άδεια

Βάσει της παρ.α του άρθρου 28 του ν.4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, Οικοδομική Άδεια είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις. Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. Στην έννοια της οικοδομικής άδειας περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση, ιδίως η άδεια κατεδάφισης, η άδεια αλλαγής χρήσης, η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων, η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών και κοπής δένδρων. Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

Βάσει της παρ.β του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παρ.2 του άρθρου 29 του ίδιου νόμου.

Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας/ Άδειας Αναθεώρησης

Είναι η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης και την εφαρμογή, κατά τον χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος), που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της προέγκρισης, εφόσον η οικοδομική άδεια/ άδεια αναθεώρησης εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περ.β) της παρ.1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας/ άδειας αναθεώρησης.

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 35 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν.4759/2020, η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36.

Η διαδικασία προέγκρισης άδειας αναθεώρησης είναι προαιρετική, εφόσον αφορά σε μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, ύψους και όγκου. Εναλλακτικά απαιτείται η έγγραφη βεβαίωση των υποπερ. βα) και ββ) της περ.β της παρ.2 του άρ.38

Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών

Σύμφωνα με την παρ.δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών είναι η κατά τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης δήλωση του κυρίου του έργου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία ενημερώνει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης ότι προτίθεται να προβεί σε πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας/άδειας αναθεώρησης.

Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών

Κατά την παρ.ε του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παρ.4 του άρθρου 29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής

Βάσει της παρ.στ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετης Κατασκευής είναι η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παρ.5 του άρθρου 107 του ίδιου νόμου

Άδεια Αναθεώρησης

Σύμφωνα με την παρ.ζ του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Άδεια Αναθεώρησης είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται κατά τη διάρκεια του χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας, για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής, είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του παρόντος.

Ενημέρωση φακέλου Οικοδομικής Άδειας

Σύμφωνα με την παρ.η του άρθρου 28 του ν.4495/2017, Ενημέρωση φακέλου Οικοδομικής Άδειας είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στον

φάκελο των μελετών, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης με επαύξηση των μεγεθών δόμησης, κάλυψης, όγκου και ύψους και τροποποίηση του περιγράμματος του κτιρίου, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42 του ν.4495/2017.

Άδεια Νομιμοποίησης

Βάσει της παρ.ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.9 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.

Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 52 του ν.4759/2020, δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες που περιγράφονται στο ανωτέρω (όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 1 της Υπ. Απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39105/1618/2021, καθώς και το άρθρο 1 της Υπ. Απόφασης οικ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71309/2964/2021), με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο.

5.1.2 Αρμόδια όργανα

Όσον αφορά το νέο πλαίσιο και τη νέα διαδικασία έκδοσης Έγκρισης και Άδειας Δόμησης, καθώς και τις προδιαγραφές των απαιτούμενων μελετών, που θεσμοθετήθηκαν με τον ν.4495/2017, ισχύουν τα εξής:

Βάσει του άρθρου 31 του ν.4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 53 του ν.4759/2020, σχετικά με τα αρμόδια όργανα χορήγησης πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών:

1. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των διοικητικών πράξεων, που σχετίζονται με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) των δήμων, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικές διατάξεις.

3. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ.. Η ίδια διαδικασία ισχύει και στην περίπτωση χορήγησης προέγκρισης από την προαναφερθείσα Διεύθυνση.

4. Προϋπόθεση για την έκδοση οικοδομικής άδειας σε περιοχή εκτός Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, όπου αυτό προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις, αποτελεί η διαβίβαση σε αυτήν ελεγμένου και θεωρημένου σχετικού τοπογραφικού από την οικεία Υ.ΔΟΜ, εντός προθεσμίας 20 ημερών από το σχετικό αίτημα. Σε περίπτωση άπρακτης της προθεσμίας των 20 ημερών εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στην παρ.7 του άρθρου 13 του ν.4608/19 (Α' 66).

5.1.3 Έκδοση οικοδομικών αδειών σε εκκλησιαστικά ιδρύματα

Σύμφωνα με το άρθρο 32 του ν.4495/2017:

1. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ακινήτων των νομικών προσώπων του ν.590/1977, καθώς και των νομικών προσώπων του ν.4149/1961 (Α' 41), εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος.

2. Για κάθε οικοδομική εργασία, που αφορά Ιερούς Ναούς, Μητροπολιτικά Μέγαρα, ένα (1) σε κάθε Μητρόπολη, που ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα είτε του ν.590/1977 είτε του ν.4149/1961 και σε Ιερές Μονές και τα υφιστάμενα Μετόχια αυτών, καθώς και στον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτών και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, καθώς και τα προσκτίσματα αυτών, η προέγκριση της οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και εκδίδεται από την οικεία Υ.ΔΟΜ.

3. Για τα έργα των παρ.1 και 2 της Εκκλησίας της Ελλάδας η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται πριν από την προέγκριση από το Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.) της παρ.5.

4. Για τα έργα των παρ.1 και 2 της Εκκλησίας της Κρήτης και της Πατριαρχικής Εξαρχίας Πάτμου η γνωμοδότηση επί των αρχιτεκτονικών μελετών εκδίδεται, πριν από την προέγκριση, από το Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) της παρ.6.

5. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Κεντρικό Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Ε.Α.), το οποίο συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ.,

ε) έναν (1) πολιτικό μηχανικό ή μηχανολόγο μηχανικό ή ηλεκτρολόγο μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του.

Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται.

6. Συνιστάται στην Εκκλησία της Κρήτης Συμβούλιο Εκκλησιαστικής Αρχιτεκτονικής Κρήτης και Δωδεκανήσου (ΣΕΑΚΔ) που συνεδριάζει με επταμελή σύνθεση κάθε φορά και αποτελείται από:

α) έναν (1) κληρικό, απόφοιτο ΑΕΙ ή Καθηγητή Αρχιτεκτονικής σε Πολυτεχνική Σχολή, ως Πρόεδρο,

β) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικού Κανονισμού και Αδειοδοτήσεων της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που υποδεικνύεται από αυτό, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, μέλος Σ.Α.Δ.ΑΣ., ε) έναν (1) Πολιτικό Μηχανικό ή Μηχανολόγο Μηχανικό ή Ηλεκτρολόγο Μηχανικό, ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

στ) έναν (1) αγιογράφο ή ξυλογλύπτη ή μαρμαρογλύπτη ανάλογα με το θέμα της συνεδρίασης,

ζ) έναν (1) αρχιτέκτονα μηχανικό, υπάλληλο του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που υποδεικνύεται από τον Υπουργό με τον αναπληρωτή του. Το Συμβούλιο συγκροτείται με απόφαση της Ιεράς Επαρχιακής Συνόδου της Εκκλησίας της Κρήτης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο Γραμματέας του Συμβουλίου. Η θητεία των μελών είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται. Η θητεία των Συμβουλίων που έχουν συσταθεί σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 4030/2011 λήγει αυτοδικαίως στις 31.12.2017.

7. Μετά την προέγκριση οικοδομικής άδειας, η οικοδομική άδεια και η άδεια καθιέρωσης ή χρήσης εκδίδεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, από την Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) της Εκκλησίας της Ελλάδος, που έχει συσταθεί με την παρ. του άρθρου 2 του ν. 4030/ 2011. Για την έναρξη εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών, πέραν όσων προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος, η οικοδομική άδεια αποστέλλεται στην οικεία ΥΔΟΜ και αποτελεί αρχείο της οικείας Υ.ΔΟΜ για την εκκίνηση της διαδικασίας ελέγχου των κατασκευών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

8. Συνιστάται στην Εκκλησία της Ελλάδος Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ), η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης και εκδίδει τις οικοδομικές άδειες χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, καθώς και αντίστοιχη Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) στην Εκκλησία της Κρήτης και των Ιερών Μητροπόλεων Δωδεκανήσου, η οποία προβαίνει στην έκδοση των οικοδομικών αδειών χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κρήτης αποκλειστικά και μόνο για:

α) τα μητροπολιτικά μέγαλα,

β) τους ιερούς ναούς, εφόσον ανήκουν αποκλειστικά και μόνο σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/ 1977, και τα προσκτίσματά τους. Η ανέγερση προσκτίσματος επιτρέπεται μόνο σε ιερούς ναούς, που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα του ν. 590/1977 και εφόσον αποτελούν ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο με τον ιερό ναό και εξυπηρετούν τον ιερό ναό,

γ) τις ιερές μονές, ειδικά όσον αφορά τον περίβολο και ό,τι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή.

9. Οι ανωτέρω Υ.ΔΟΜ είναι επίσης αρμόδιες για την έκδοση αφενός της άδειας καθιέρωσης για όλους τους χώρους λατρείας των ανωτέρω κτιρίων και αφετέρου της άδειας χρήσης για τους μη λατρευτικούς χώρους των ανωτέρω κτιρίων. Η άδεια καθιέρωσης και η άδεια χρήσης αποτελούν νόμιμη προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών ή χρήσεων, που αδειοδοτούνται με την άδεια δόμησης και είναι δυνατόν να ενσωματώνονται στο ίδιο στέλεχος.

10. Οι ανωτέρω Υπηρεσίες Δόμησης υπάγονται στην εποπτεία και έλεγχο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το προσωπικό της υπηρεσίας προσλαμβάνεται και μισθοδοτείται από την Εκκλησία της Ελλάδος και την Εκκλησία της Κρήτης, αντιστοίχως.

Οι Υπηρεσίες Δόμησης είναι ενταγμένες στο ηλεκτρονικό πληροφοριακό σύστημα, στο οποίο είναι συνδεδεμένες και οι λοιπές Υ.ΔΟΜ..

11. Για την υποβολή αίτησης για έκδοση της προέγκρισης υποβάλλεται αίτηση και φάκελος στην οικεία Υ.ΔΟΜ, μέσω της κατά τόπον αρμόδιας ιεράς μητροπόλεως. Η ανωτέρω διαδικασία τηρείται για κάθε ιερή μονή ή ιερό ναό, που ακολουθεί το δόγμα της Ανατολικής Ορθοδόξου Εκκλησίας του Χριστού είτε ανήκει σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο είτε σε φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

12. Για τον αγιογραφικό και λοιπό διάκοσμο των ιερών μονών και ιερών ναών, που αποτελεί καλλιτεχνική εργασία, απαιτείται επίσης άδεια από την ΥΔΟΜ της Εκκλησίας της Ελλάδος ή την Εκκλησία της Κρήτης και σύμφωνη γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α. ή του ΣΕΑΚΔ, αντίστοιχα.

13. Κανονισμός της Δ.Ι.Σ. εξειδικεύει τους κανόνες συγκρότησης, την οργάνωση, τις αρμοδιότητες, τη διοικητική υποστήριξη, τη λειτουργία και το υπηρεσιακό καθεστώς των ανωτέρω υπηρεσιών και οργάνων, καθώς και τη δημιουργία και την τήρηση του ηλεκτρονικού αρχείου τους.

14. Τα κτίρια της παραγράφου β' είναι ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος και επιτρέπονται παρεκκλίσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4067/2012, ύστερα από γνώμη του ΚΕ.Σ.Ε.Α..

15. Για την κατασκευή ή επισκευή των κτιρίων της παραγράφου β', αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας και της έκδοσης αυτής στην αρμόδια υπηρεσία τα εξής δικαιολογητικά έγγραφα:

α) πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μη διεκδίκησης του ακινήτου από το Δημόσιο ή Ο.Τ.Α.,

β) συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης ή έκθεση απογραφής που συντάσσεται και μεταγράφεται, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή το άρθρο 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή το άρθρο 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τις ανωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα ιερών μονών.

Για υφιστάμενα κτίρια υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/ 1986, στην οποία δηλώνεται ο χρόνος ανέγερσής τους.

Η προέγκριση και η οικοδομική άδεια για ιδιωτικούς ιερούς ναούς και παρεκκλήσια εκδίδονται από τις αρμόδιες κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) των δήμων.

16. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης, διασύνδεσης και ανταλλαγής δεδομένων του αρχείου της Υπηρεσίας Δόμησης με τις αρχές, που είναι υπεύθυνες για την τήρηση των διατάξεων των άρθρων 1 έως και 4 του ν.3843/2010 (Α' 62).

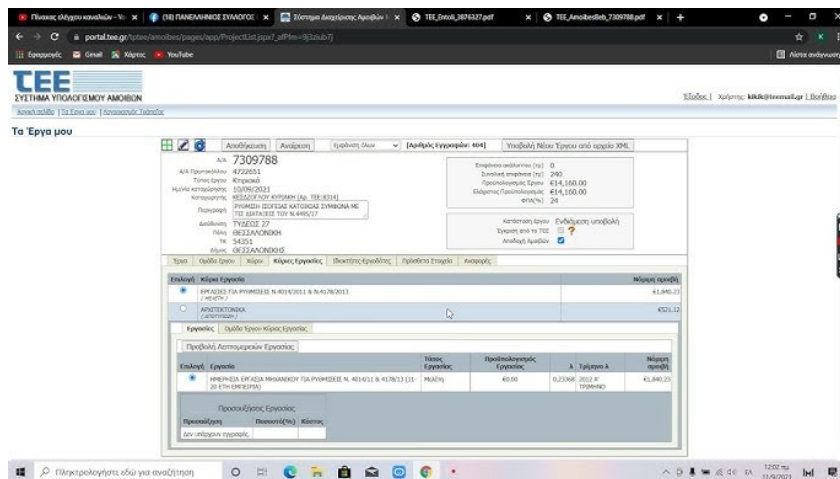
5.1.4 Έκδοση οικοδομικών αδειών για ΜΕΘ, ΜΑΦ και ΤΕΠ

Σύμφωνα με το άρθρο 32α του ν.4495/2017, όπως προστέθηκε με την παρ.1 του άρθρου 38 του ν.4715/2020, οι οικοδομικές άδειες που απαιτούνται για τη δημιουργία, επέκταση, αναβάθμιση, ανακαίνιση Μονάδων Εντατικής Θεραπείας (ΜΕΘ), Μονάδων Αυξημένης Φροντίδας (ΜΑΦ) και ανακαινίσεις Τμημάτων Επειγόντων Περιστατικών (ΤΕΠ), μετεγκατάσταση σε υφιστάμενους χώρους νοσοκομείων ή κέντρα υγείας, καθώς και σε υποστηρικτικές εργασίες που προκύπτουν από τη δημιουργία των ΜΕΘ και ΜΑΦ, εκδίδονται σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περ.γ' της παρ.2 του άρθρου 38 του ν.4495/2017.

5.1.5 Ηλεκτρονικές υπηρεσίες για την έκδοση Αδειών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017, σχετικά με τις Ηλεκτρονικές υπηρεσίες για την έκδοση Αδειών, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 του ν.4811/2021, την παρ.21 του άρθρου 34 του ν.4546/2018 και το άρθρο 65 του ν.4602/2019:

1. Η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 28, καθώς και η διαδικασία υποβολής και γνωμοδότησης των συμβουλίων των άρθρων 7, 12, 13, 20, 22, 24 διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η υλοποίηση της οποίας μπορεί να ανατεθεί εν όλω ή εν μέρει σε φορέα που θα καθοριστεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η πλατφόρμα αυτή θα είναι προσβάσιμη μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της δημόσιας διοίκησης (Ε.Ψ.Π. gov.gr).



Εικόνα 126. Σύστημα έκδοσης Αδειών "e-Άδειες"

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζονται:

- α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των κατά περίπτωση δικαιολογητικών και στοιχείων της παρ.1 του άρθρου 40 και της παρ.1 του άρθρου 41, καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων,
- β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους ενδιαφερόμενους και τους πολίτες,
- γ) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την κατά τις διατάξεις του παρόντος έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων,

δ) οι διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές της ψηφιοποίησης του αρχείου των Υ.ΔΟΜ,

ε) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα πληροφοριακά συστήματα, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο,

στ) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας,

ζ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου,

η) το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή για την έκδοση των διοικητικών πράξεων αδειοδότησης.

Με την ίδια απόφαση δύναται να ορίζεται η υποχρέωση διενέργειας μέσω της πλατφόρμας της έκδοσης εγκρίσεων, βεβαιώσεων και πιστοποιητικών, που αφορούν σε κτίρια και εγκαταστάσεις, πέραν των αναφερόμενων στο πρώτο εδάφιο.

2. Μετά τη δημοσίευση της απόφασης της παρ.1, κάθε είδους επικοινωνία ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση, ενημέρωση, αναθεώρηση, ανάκληση και ακύρωση πράξεων προέγκρισης και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 29 εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και με τεχνικά μέσα που προσφέρουν ιχνηλασιμότητα και διαφάνεια σε κάθε πολίτη.

3. Οι οικοδομικές άδειες, τα συνοδευτικά έγγραφα και οι μελέτες τηρούνται ηλεκτρονικά στο αρχείο κάθε Υπηρεσίας Δόμησης και στο κεντρικό αρχείο της Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και Εφαρμογής Σχεδιασμού.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται το περιεχόμενο και η μορφή των εντύπων των διοικητικών πράξεων που προβλέπονται στο άρθρο 28.

5. Μετά τη χορήγηση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων, εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας και εγκρίσεων αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης εμφανίζονται αμέσως στο ηλεκτρονικό σύστημα το οποίο είναι προσβάσιμο στον πολίτη.

6. Σε περίπτωση μη λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, η αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης υποβάλλεται με συνημμένο φάκελο με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, σε έντυπη μορφή στα Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών (Κ.Ε.Π.) και διαβιβάζεται αρμοδίως στην Υ.ΔΟΜ.

7. Συστήνεται Επιτροπή για την παρακολούθηση της λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων

του άρθρου 29 και των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του παρόντος, καθώς και της αποτελεσματικής λειτουργίας των Υ.ΔΟΜ. Έργο της Επιτροπής είναι η συλλογή στοιχείων από τους αρμόδιους φορείς σχετικά με την έκδοση των διοικητικών πράξεων, προς τον σκοπό του εντοπισμού δυσλειτουργιών του πληροφοριακού συστήματος και υποβολής προτάσεων βελτίωσης, όπου απαιτείται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος καθορίζεται η συγκρότηση, η σύνθεση, η θητεία των μελών, ο τρόπος, η διαδικασία λειτουργίας της Επιτροπής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Επισημαίνεται ότι βάσει του άρθρου 50 του ν.4495/2017 «Μεταβατικές διατάξεις Κεφαλαίου Πρώτου Τμήματος Β'», όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 30 του ν.4513/2018:

1. Έως τη λειτουργία των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 και την έκδοση της προβλεπόμενης στην παρ.1 του άρθρου αυτού απόφασης, οι διοικητικές πράξεις του άρθρου 29 εκδίδονται με τη διαδικασία που ίσχυε πριν τη δημοσίευση του παρόντος. Κατ' εξαίρεση για την έκδοση των οικοδομικών αδειών υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 του ν.4495/2017.

5.1.6 Αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ, μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας

Στο άρθρο 34 του ν.4495/2017, σχετικά με την αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ. μέσω ηλεκτρονικής διαδικασίας, αναφέρεται ότι:

1. Κατά τον έλεγχο για τη έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών, η Υ.ΔΟΜ αναζητά αυτεπαγγέλτως στοιχεία μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου. Κάθε διαθέσιμο στοιχείο σε ηλεκτρονική μορφή, όπως τίτλοι ιδιοκτησίας, δασολόγιο, καθώς και οριοθετήσεις ρεμάτων και γραμμών αιγιαλού, διατίθεται στην ενιαία ηλεκτρονική πλατφόρμα προς κοινή χρήση των υπηρεσιών.

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του κατά περίπτωση συναρμόδιου Υπουργού καθορίζεται ο τρόπος ηλεκτρονικής διασύνδεσης των υπηρεσιών, μέσω ενιαίας πλατφόρμας επικοινωνίας και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

5.1.7 Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών

Οι Κατηγορίες τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών του άρθρου 36 του ν.4495/2017 αναλύθηκαν στο Κεφάλαιο 4.1 «Πλαίσιο Δόμησης - Έκδοση Έγκρισης και Άδειας Δόμησης». Σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου, ο τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγοριοποιείται ανάλογα με την περιοχή, τη θέση, τη χρήση, το μέγεθος και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί. Προκειμένου για τη σύνδεση με τις υπόλοιπες ενότητες του κεφαλαίου αυτού, γίνεται, στη συνέχεια, αναφορά εκ νέου στις ανωτέρω Κατηγορίες.

1) Κατηγορία 1:

- α) ανέγερση ειδικού κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχή, επιφάνειας άνω των 1.000τ.μ. δόμησης και ανέγερση κτιρίου με επικρατούσα χρήση κατοικίας άνω των 2.000τ.μ.,
- β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ' 138) όρια,
- γ) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία δεν υφίσταται κτηματογράφηση ή σε μη άρτιο κατά τον κανόνα γήπεδο,
- δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον υπερβαίνει το 50% της υπάρχουσας δόμησης,
- ε) κατασκευές και εργασίες σε μνημεία χαρακτηρισμένα από το ΥΠΟΑ,
- στ) κατασκευές και εργασίες σε διατηρητέα κτίρια χαρακτηρισμένα από ΥΠΕΝ και ΥΠΟΑ,
- ζ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α' 160) ή ζωνών, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί ή παραδοσιακά τμήματα πόλεως,
- η) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, σε επαφή με οριοθετημένα ρέματα,
- θ) ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα και κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα σε επαφή με καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού ή παραλίας,
- ι) περιφράξεις γηπέδων με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική ή επαρχιακή οδό ή σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα,
- ια) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,

ιβ) εργασίες ανακατασκευής κτιρίων και κτισμάτων εν γένει που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 8.2.1979 (Δ' 130), εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε ειδικότερες διατάξεις,

ιγ) οποιαδήποτε περίπτωση που δεν ανήκει στις κατηγορίες 2 και 3.

2) Κατηγορία 2:

α) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, χωρίς εγκεκριμένα όρια,

β) νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών και αλλαγών χρήσης του άρθρου 106,

γ) ανέγερση ή προσθήκη ή κατασκευές και εργασίες σε οικόπεδα ή γήπεδα, όπου από γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται αυτοψία από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.).

3) Κατηγορία 3:

α) ανέγερση κτιρίου σε εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, επιφάνειας έως 1.000τ.μ. δόμησης για ειδικά κτίρια και έως 2.000τ.μ. δόμησης για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

β) ανέγερση κτιρίου με χρήση κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία υφίσταται κτηματογράφηση και εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ) σε άρτιο κατά τον κανόνα,

γ) ανέγερση κτιρίου σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ' 181) για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας,

δ) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση κατοικίας,

ε) προσθήκη δόμησης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, με χρήση ειδικού κτιρίου, εφόσον η προσθήκη δεν υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της υπάρχουσας δόμησης, σε εντός και εκτός σχεδίου δόμησης,

στ) αλλαγές χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές,

ζ) κατασκευή πισίνας, εφόσον δεν καλύπτεται από τις περιπτώσεις της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

η) τοίχοι αντιστήριξης, περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και με την επιφύλαξη των περιπτώσεων της Κατηγορίας 1,

θ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων και προκατασκευασμένων δεξαμεμών ύδατος,

καθώς και δεξαμενών λυμάτων,

ι) εργασίες επισκευής και εργασίες αλλαγής διαρρύθμισης νομίμως υφιστάμενων κτιρίων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 30,

ια) εργασίες των περιπτώσεων της παρ.2 του άρθρου 29 για τις οποίες απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό τους,

ιβ) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων.

5.1.8 Διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας

Η διαδικασία ελέγχου Οικοδομικής Άδειας περιγράφεται στο άρθρο 38 του ν.4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του ν.4759/2020, το άρθρο 156 του ν.4951/2022 και την παρ.3 του άρθρου 237 του ν.5037/2023. Σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο:

1. Ο έλεγχος των στοιχείων της οικοδομικής άδειας, όπου απαιτείται, διενεργείται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) υπαλλήλους μηχανικούς Πανεπιστημιακής Εκπαίδευσης (Π.Ε.) ή Τεχνολογικής Εκπαίδευσης (Τ.Ε.).

2. Οι οικοδομικές άδειες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, εκδίδονται ως εξής:

α) Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των Κατηγοριών 1, 2 και 3 με προέγκριση του άρθρου 36 εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40.

Ο αριθμός οικοδομικής αδειάς που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών. Οι ανωτέρω έλεγχοι διενεργούνται εντός 3 εργασιμίων ημερών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου.

β. Οι άδειες που εμπίπτουν στον τρόπο έκδοσης των Κατηγοριών 1, 2 και 3 χωρίς προέγκριση του άρθρου 36, εκδίδονται αυτόματα, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του φακέλου με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και τις αναγκαίες μελέτες, που προβλέπονται στο άρθρο 40. Μεταξύ των υποβαλλόμενων ηλεκτρονικά στοιχείων, συμπεριλαμβάνεται: βα) για τις Κατηγορίες 1 και 2, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ, στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων

και υπηρεσιών και ελέγχεται το τοπογραφικό διάγραμμα, και ββ) για την Κατηγορία 3, υποχρεωτική έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ, στην οποία αναγράφονται οι όροι δόμησης που ισχύουν στη θέση του ακινήτου, οι κατά περίπτωση απαραίτητες εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών. Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση για τις υποπερ. βα) και ββ) εκδίδεται εντός προθεσμίας 10 ημερών από την υποβολή της σχετικής αίτησης.

Η ανωτέρω έγγραφη βεβαίωση συνοδεύεται υποχρεωτικά από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (Α' 75) του μελετητή μηχανικού, ότι δεν έχουν μεταβληθεί οι όροι και οι προϋποθέσεις δόμησης στην περιοχή του ακινήτου για το οποίο εκδόθηκε.

Ο αριθμός οικοδομικής άδειας που εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται αμελλητί στο διαδίκτυο και επιτρέπεται η έναρξη των οικοδομικών εργασιών.

Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ διενεργεί υποχρεωτικά δειγματοληπτικό έλεγχο της νομιμότητας των υποβαλλόμενων μελετών και στοιχείων, σε ποσοστό 30% τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που χορηγούνται με την ανωτέρω διαδικασία. Ο υποχρεωτικός δειγματοληπτικός έλεγχος διενεργείται ανά εξάμηνο για τις άδειες του παρελθόντος εξαμήνου.

2Α. Οι οικοδομικές άδειες των επενδύσεων που έχουν υπαχθεί ή υπάγονται στον ν. 3986/2011 (Α' 152) εκδίδονται σύμφωνα με την περ.α) της παρ.1 του άρθρου 15 του ν.3986/2011 και με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασίες για την έκδοση αυτών, όπως καθορίζονται στην κοινή απόφαση της περ.β) της παρ.1 του ανωτέρω άρθρου.

3. Υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας αδειάς, ανεξαρτήτως της κατηγορίας αυτής, καθώς και σε περίπτωση καταγγελίας για τη νομιμότητα της εκδοθείσας έγκρισης Εργασιών μικρής κλίμακας.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εκδίδεται μέσα σε 2 μήνες από την έναρξη ισχύος του παρόντος, καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία διενέργειας του δειγματοληπτικού ελέγχου.

5. Αν ο υπάλληλος, που έχει εξουσιοδοτηθεί για τον έλεγχο, δεν εκδώσει την οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω και ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει ο τρόπος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του άρθρου 36, ελέγχεται πειθαρχικά από το αρμόδιο Εποπτικό Συμβούλιο του άρθρου 156 του ν.4389/2016 (Α' 94), στο οποίο διαβιβάζεται ο φάκελος με ευθύνη του Διευθυντή της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ..

6. Ο έλεγχος του προϋπολογισμού του έργου, πραγματοποιείται αυτόματα από το πληροφοριακό σύστημα. Μέσα σε διάστημα τριών (3) ημερών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας διενεργείται από την Υ.ΔΟΜ. έλεγχος των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, δήμου, e-ΕΦΚΑ, συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου, έως την ενεργοποίηση της δυνατότητας αυτόματου ελέγχου του προϋπολογισμού του έργου από το πληροφοριακό σύστημα. Στις οικοδομικές άδειες που εκδίδονται από τη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων και το Γραφείο Ελληνικού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας δεν απαιτείται ο έλεγχος των ανωτέρω αποδεικτικών, για την ορθότητα των οποίων την ευθύνη φέρουν οι μελετητές μηχανικοί, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους.

5.2 ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εισαγωγή στη Θεματική Ενότητα

Στην ενότητα αυτή θα γίνει αναφορά στις προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης, στα απαιτούμενα δικαιολογητικά και μελέτες για τη χορήγηση Οικοδομικής Άδειας καθώς και Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, στην ισχύ, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών, προεγκρίσεων, εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών, στην εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, στα στάδια ελέγχου οικοδομικών αδειών και στη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών.

5.2.1 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

Βάσει του άρθρου 39 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 57 του ν.4759/2020 και το άρθρο 157 του ν.4951/2022:

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει υποχρεωτικώς:

- α) εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,
- β) περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,
- γ) πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,
- δ) υψομετρική αποτύπωση,
- ε) βεβαίωση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α΄ ή β΄ βαθμού για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

2. α) Όπου, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 της παρ.4 του παρόντος νόμου.

β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε

σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:

αα) για οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

3. Το διάγραμμα κάλυψης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500 και περιλαμβάνει:

α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του, περίγραμμα του προς οικοδόμηση κτιρίου γεωμετρικά ορισμένο, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τον πραγματοποιούμενο όγκο του κτιρίου, το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, του όγκου και του ύψους του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με τα ανωτέρω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαιρέσης ή αναστολής κατεδάφισης, αν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς τακτοποίησης ή νομιμοποίησης.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Τη σχηματική τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

- ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.
- η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό ή φωτογραφίες σε υφιστάμενα κτίρια.

Στο διάγραμμα κάλυψης περιλαμβάνεται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (Α' 75) του μελετητή μηχανικού, όπου σημειώνεται ο υπολογισμός της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης δόμησης και δηλώνεται ότι στην πραγματοποιούμενη δόμηση έχουν υπολογιστεί όλες οι κατασκευές, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4067/2012 (Α' 79), καθώς και οι απαιτούμενες επιφάνειες, ανά χρήση, για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης.

Αν απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να τηρεί και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς. Το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης ελέγχεται δειγματοληπτικά, κατ' εφαρμογή του άρθρου 38.

5.2.2 Απαιτούμενα δικαιολογητικά και μελέτες για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας

Βάσει του άρθρου 40 του ν.4495/2017, σχετικά με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 58 του ν.4759/2020, το άρθρο 58 του ν.4759/2020 και το άρθρο 88 του ν.4915/2022, ισχύουν τα εξής:

1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία:

- α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων αναλήψεων,
- β) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται,
- γ) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό φύλλο και απόσπασμα κτηματογραφικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο,
- δ) αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων,
- ε) αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται,
- στ) στατική μελέτη,

- ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- η) μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου,
- θ) μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου,
- ι) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων,
- ια) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για την πυροπροστασία, η οποία συντάσσεται με βάση τη μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, όπου απαιτείται,
- ιβ) μελέτη καύσιμου αερίου εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου,
- ιγ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α' 212),
- ιδ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ.2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία 36259/1757/Ε103/2010 απόφασης (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης Ατομικού Συστήματος Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΑΣΕΔ) από το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) του Ελληνικού Οργανισμού Ανακύκλωσης (Ε.Ο.ΑΝ.). Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ αλλά και για τη συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα,
- ιε) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.1221/1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς,
- ιστ) αιτιολογική έκθεση της παρ.1 του άρθρου 3 του ν.1577/1985 (Α' 210),
- ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, του e-ΕΦΚΑ και του οικείου δήμου,

ιη) αντίγραφο απόδειξης παροχής υπηρεσιών ή τιμολόγιο, που αφορά την καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής των μελετητών μηχανικών, καθώς και το Φόρο Εισοδήματος Μηχανικών (ΦΕΜ) αυτής,

ιθ) τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

κ) διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,

κα) σε περίπτωση εξαγοράς, απαιτείται η υποβολή του σχετικού εντύπου εισφοράς.

Αν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής αδείας, δεν απαιτείται εκ νέου η προσκόμιση των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν για την έκδοση αυτής.

2. Δικαιολογητικά άδειας κατεδάφισης:

α) τοπογραφικό διάγραμμα με ένδειξη της θέσης του κατεδαφιστέου κτιρίου ή της κατασκευής και φωτογραφίες όλων των όψεων του προς κατεδάφιση κτίσματος,

β) περίγραμμα κάτοψης σε κλίμακα τουλάχιστον 1:100 του κατεδαφιστέου κτιρίου και των περί αυτό κτισμάτων,

γ) σχηματικές τομές του κτιρίου,

δ) διάγραμμα κάλυψης, μόνο αν τα κτίσματα του οικοπέδου ή γηπέδου δεν κατεδαφίζονται ολοσχερώς,

ε) τεχνική έκθεση της παρ.6 του άρθρου 11 της υπ' αριθμ. 31245/22.5.1993 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 451) με τις μελέτες που τη συνοδεύουν,

στ) άδεια που χορηγεί η αστυνομική αρχή, αν η κατεδάφιση γίνει με εκρηκτικά,

ζ) σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται, σύμφωνα με το π.δ. 305/1996 (Α' 212),

η) αποδεικτικά κατάθεσης των οφειλόμενων εισφορών του έργου υπέρ του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ για την έκδοση της άδειας,

θ) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ), παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ.2 του άρθρου 7 της υπό στοιχεία. 36259/1757/Ε103/2010 κοινής απόφασης (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των ΑΕΚΚ με εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με Συλλογικό Σύστημα Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) ΑΕΚΚ σε

οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα,

ι) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται. Επίσης, υποβάλλεται, όπου απαιτείται, γνωμοδότηση του Σ.Α. ή απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

ια) τίτλοι ιδιοκτησίας, πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.

Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης.

3. Για την έκδοση προέγκρισης ή οικοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εκ νέου έκδοση εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, αν οι εν λόγω εγκρίσεις έχουν χορηγηθεί και ληφθεί υπόψη στο πλαίσιο έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για την έκδοση υπουργικών αποφάσεων, κατ' εξουσιοδότηση του ν.1650/1986 (Α' 160) και του ν.4014/2011 (Α' 209) και εφόσον οι όροι αυτοί βρίσκονται σε ισχύ. Στην περίπτωση αυτήν, υποβάλλονται και λαμβάνονται υπόψη ως δικαιολογητικά οι αρχικές εγκρίσεις.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί να καθορίζονται δικαιολογητικά και ειδικότερα θέματα, αναφορικά με τη διαδικασία των εγκρίσεων του παρόντος.

5. Για την έγκριση παρεκκλίσεων από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης περιοχών, όπου αυτές προβλέπονται, υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) τα προβλεπόμενα, κατά περίπτωση, στοιχεία και δικαιολογητικά. Η Υ.ΔΟΜ, μετά από τον έλεγχό τους, τα διαβιβάζει στην αρμόδια υπηρεσία για τη χορήγηση της παρέκκλισης εντός 20 ημερών. Κατ' εξαίρεση, όταν υποβάλλεται αίτημα έγκρισης παρεκκλίσεων για τα κτίρια κοινής ωφέλειας της περ.α' της παρ.1 του άρθρου 7 του π.δ. 24/1985 (Δ' 270), η Υ.ΔΟΜ χορηγεί την έγκριση εντός αποκλειστικής προθεσμίας 20 ημερών, εφόσον αποδέχεται το αίτημα. Στην περίπτωση που η απόφαση της Υ.ΔΟΜ είναι απορριπτική, την διαβιβάζει, μαζί με το αίτημα, στην αρμόδια για τη χορήγηση της παρέκκλισης υπηρεσία, εντός 20 ημερών από την έκδοση αυτής.

6. Για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών και εγκαταστάσεων, επιτρέπεται η εκ των υστέρων έγκριση χορήγησης παρέκκλισης, εφόσον πληρούνται, κατά τον χρόνο υποβολής του αιτήματος παρέκκλισης, οι προϋποθέσεις χορήγησής της. Σε κάθε περίπτωση, η διοίκηση δεν δεσμεύεται για την

εκ των υστέρων χορήγηση παρέκκλισης, ιδιαίτερα εφόσον αυτή δεν αιτιολογείται επαρκώς.

7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μπορεί για την εφαρμογή των παρ.5 και 6, να καθορίζονται ειδικότερα θέματα που αφορούν στη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και το έντυπο διαβίβασης.

5.2.3 Δικαιολογητικά για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 41, σχετικά με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, όπως το άρθρο τροποποιήθηκε με την παρ.4 του άρθρου 89 του ν.4685/2020, ισχύουν τα εξής:

1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της Έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι τα ακόλουθα:

- α) αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα,
- β) εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και συλλογικών οργάνων, όπως δασαρχείου, Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, κατά περίπτωση,
- γ) τεχνική έκθεση μηχανικού και προϋπολογισμός έργου, για τις περιπτώσεις που απαιτείται
- δ) βεβαίωση για την υποβολή δήλωσης στο κτηματολόγιο ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή, ελλείψει αυτού, το προσαρτώμενο σε δικαιοπραξία τοπογραφικό, διάγραμμα της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης,
- ε) φωτογραφίες του ακινήτου,
- στ) αντίγραφο της οικοδομικής αδείας ή της άδειας δόμησης του κτιρίου, εφόσον υφίσταται κτίριο ή κτίσματα. Σε περίπτωση κτισμάτων ή διηρημένων ιδιοκτησιών, που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαιρέσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, κατατίθεται βεβαίωση εξαιρέσης ή περαίωσης από την αρμόδια αρχή που εξέδωσε την πράξη ή την αρμόδια Υ.ΔΟΜ ή βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή βεβαίωση εξόφλησης του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε., ανάλογα με τις διατάξεις του νόμου στον οποίο έχουν υπαχθεί,

ζ) δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη.

η) στοιχεία για τη διαχείριση των αποβλήτων (ΣΔΑ) παρέχοντας τουλάχιστον τις πληροφορίες της παρ.2 του άρθρου 7 της κοινής υπουργικής απόφασης υπ' αρ. 36259/1757/Ε103/2010 (Β' 1312), τα οποία συνοδεύονται από αντίγραφο της υπογεγραμμένης σύμβασης του διαχειριστή των Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) με εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης (ΣΕΔ) ΑΕΚΚ ή απόφαση έγκρισης ΑΣΕΔ από το Δ.Σ. του Ε.Ο.ΑΝ.. Για τις περιφερειακές ενότητες στις οποίες δεν υπάρχει εγκεκριμένο ΣΕΔ ΑΕΚΚ, αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή των ΑΕΚΚ για τη διασφάλιση της διαχείρισης των παραγόμενων ΑΕΚΚ και για τη συνεργασία του με ΣΕΔ ΑΕΚΚ σε οποιαδήποτε φάση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών εγκριθεί η λειτουργία του στην αντίστοιχη Περιφερειακή Ενότητα. Για τις εργασίες που δεν συνεπάγονται την παραγωγή ΑΕΚΚ αντί του αντιγράφου της υπογεγραμμένης σύμβασης, απαιτείται σχετική υπεύθυνη δήλωση μηχανικού.

2. Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών εφόσον:

α) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

β) τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, καθώς και σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους 50% των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

5.2.4 Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

Σύμφωνα με το άρθρο 41Α του ν.4495/2017, όπως προστέθηκε με το άρθρο 59 του ν.4759/2020:

1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων της παρ.77 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α' 79), εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεσθεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία.
2. Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρης αντικατάσταση αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης (που δεν φθάνει όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάσταση στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας. Επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα ακίνητα κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους που εξυπηρετούν στην λειτουργία του κτιρίου, σύμφωνα με τον ν.4067/2012.
3. Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτούμενων για την αλλαγή χρήσης εργασιών ή των εργασιών της παρ.2, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.

5.2.5 Ισχύς, αναθεώρηση και ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών

Βάσει του άρθρου 42 του ν.4495/2017, σχετικά με την ισχύ, την αναθεώρηση και την ενημέρωση οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών, όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το

άρθρο 60 του ν.4759/2020, την παρ.2 του άρθρου 239 του ν.5037/2023, το άρθρο 21 του ν.5069/2023, την παρ.4 του άρθρου 120 του ν.4819/2021, ισχύουν τα εξής:

1. Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για 2 έτη ανεξαρτήτως επιφανείας κτιρίου.

2. Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000τ.μ. ισχύουν για 6 έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για 1 έτος από τη χορήγησή τους.

Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, δεν έχουν χρόνο ισχύος.

3. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στον χρόνο ισχύος της, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, αν τροποποιηθούν τα δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) ή λόγω προδήλου σφάλματος.

4. Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή η αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή λόγω προδήλου σφάλματος, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται κατά τη διάρκεια ισχύος τους.

5. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από ελεγκτή δόμησης:

α) για 4 έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

β) για 4 έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

γ) για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. Στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο

ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την Υ.ΔΟΜ και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη συνέχιση των εργασιών.

Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν 1 έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά 1 έτος.

Η άδεια κατεδάφισης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για παράταση του χρόνου ισχύος της κατά 1 έτος.

6. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της περ.δ' του άρθρου 28 απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος, της εκδοθείσας άδειας, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.

Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr), και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.

Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος 4 μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό, που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών του άρθρου 45.

Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

7. Άδειες δόμησης και εγκρίσεις δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4030/2011 (Α' 249), αναθεωρούνται ως προς τον χρόνο ισχύος, σύμφωνα με τα όσα ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής τους και τις διατάξεις του ν.4030/2011. Σε περίπτωση εκτέλεσης πρόσθετων οικοδομικών εργασιών, οι ανωτέρω άδειες αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

8. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου:

α) εντός 4 ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους,

β) εντός 6 ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να ενημερώσουν εγγράφως την οικεία Υ.ΔΟΜ και να υποβάλουν, το αργότερο εντός 6 μηνών από τη λήξη της προθεσμίας των 6 ετών, σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, καθώς και να προβούν στην εκτέλεση των προβλεπόμενων εργασιών. Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, караβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι:

αα) αποκόπτει την ημιτελή κατασκευή, που δεν είναι εναρμονισμένη αισθητικά με το περιβάλλον, από τη δημόσια θέα,

ββ) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο,

γγ) έχει κατασκευαστική δομή, η οποία εξασφαλίζει την ασφάλεια των πολιτών.

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη, επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται κατά τον χρόνο ισχύος της, αν παραιτηθεί ή αντικατασταθεί αλλάξει ο επιβλέπων μηχανικός, με αίτηση που συνοδεύεται από:

α) λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του σταδίου των εργασιών και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου,

β) δήλωση του μηχανικού που αντικαθίσταται για τη σύννομη περάτωση των εργασιών που έχει επιβλέψει, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση, καθώς και φωτογραφίες της κατασκευής και του περιβάλλοντος χώρου. Οι οικοδομικές εργασίες

στην περίπτωση αυτήν διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Αν υποβληθεί δήλωση παραίτησης του επιβλέποντος μηχανικού, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση με τις εκτελεσθείσες εργασίες, διακόπτονται αμέσως οι οικοδομικές εργασίες και η συνέχισή τους επιτρέπεται μόνο μετά την αναθεώρηση της αδείας και την ανάληψη επίβλεψης από νέο μηχανικό.

Ο επιβλέπων θεωρείται, ότι απέχει από την επίβλεψη των εργασιών δόμησης που ανέλαβε και απαλλάσσεται των ευθυνών του, μόνο αν δηλώσει εγγράφως την αποχή από την επίβλεψη στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ.

Οι κρατήσεις και οι εισφορές που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση των αδειών συμφωνίζονται κατά την έκδοση της αναθεώρησής τους. Αν δεν είναι απαραίτητη η αναθεώρηση αλλά μόνο η ενημέρωση του φακέλου της άδειας, δεν απαιτούνται πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις.

Αν ο επιβλέπων μηχανικός αρνείται να υποβάλει τη δήλωση της περ.β', κατατίθεται αντί αυτής, πόρισμα αυτοψίας του Ελεγκτή Δόμησης που πιστοποιεί το στάδιο εργασιών, καθώς και την ορθή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών του έργου. Η αμοιβή του επιβλέποντος μηχανικού που έχει αντικατασταθεί, για τις οικοδομικές εργασίες που πραγματοποιήθηκαν, η καταβολή της οποίας υπόκειται στον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας αναθεώρησης, προσδιορίζεται βάσει του σταδίου εργασιών, που διαπιστώνονται από τον Ελεγκτή Δόμησης και από τη συμφωνηθείσα αμοιβή επίβλεψης. Αν δεν υπάρχει έγκυρη έγγραφη συμφωνία για την αμοιβή επίβλεψης μεταξύ του κυρίου του έργου και του μηχανικού, λαμβάνεται υπόψη η νόμιμη αμοιβή της παρ.1 του άρθρου 1 του π.δ. 696/1974 (Α' 301), σύμφωνα με τις παρ.5 και 8 του άρθρου 7 του ν.3919/2011 (Α' 32). Αντί του πορίσματος αυτοψίας του Ελεγκτή Δόμησης, δύναται να κατατίθεται τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος μηχανικού, με την οποία πιστοποιείται το στάδιο των μελετών, συμπεριλαμβανομένης της φωτογραφικής απεικόνισης, καθώς και η ορθή εφαρμογή των εγκεκριμένων μελετών του έργου, προκειμένου να αναληφθεί η επίβλεψη για τα επόμενα στάδια. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται στον μηχανικό, που έχει αντικατασταθεί, το σύνολο της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης, ανεξαρτήτως του σταδίου των εργασιών.

Εφόσον ο απερχόμενος επιβλέπων μηχανικός δεν παραλαμβάνει την αμοιβή του ή δεν παρέχει στον ιδιοκτήτη του ακινήτου τραπεζικό λογαριασμό για την κατάθεσή της, αυτή δύναται να κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Κατά τον έλεγχο των απαιτούμενων εισφορών και κρατήσεων του έργου υπέρ του Δημοσίου, των Δήμων και του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), για την έκδοση της άδειας αναθεώρησης, η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ) ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής της αμοιβής και των φόρων που τη συνοδεύουν. Αν, κατά τα ανωτέρω, η αμοιβή έχει κατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, στην Υ.ΔΟΜ υποβάλλεται το αποδεικτικό της κατάθεσης. Για την πρόοδο της διαδικασίας, το αποδεικτικό καταβολής του φόρου επιτηδεύματος μηχανικού δύναται να προσκομίζεται από τον υπόχρεο μηχανικό σε μεταγενέστερο χρόνο, μετά την παραλαβή της αμοιβής του.

Τα παραπάνω δεν δεσμεύουν τον επιβλέποντα μηχανικό, που έχει αντικατασταθεί, για να προχωρήσει σε νομικές ενέργειες, προς τον σκοπό της επίλυσης άλλων πρόσθετων διαφορών ή αντιδικιών με τον κύριο του έργου, συμπεριλαμβανομένων και όσων σχετίζονται με το ύψος της αμοιβής επίβλεψης, που υπερβαίνει την καταβληθείσα για την έκδοση της άδειας αναθεώρησης.

10. Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:

- α) αλλαγή ιδιοκτήτη,
- β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (άρθρο 39 παρ.3β) του διαγράμματος κάλυψης,
- γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2%, με μέγιστο τα 20εκ. όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του 2%, με μέγιστο τα 40εκ. όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,
- δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2%, με μέγιστο τα 20εκ. όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

11. Μετά την έκδοση της αναθεώρησης, η αρχική οικοδομική άδεια και οποιεσδήποτε προγενέστερες αναθεωρήσεις δεν έχουν ισχύ ως προς τα μεταβαλλόμενα στοιχεία.

12. Αν οι οικοδομικές εργασίες διακοπούν χωρίς υπαιτιότητα του δικαιούχου της άδειας είτε κατά τον χρόνο αρχικής ισχύος της άδειας είτε κατά τον χρόνο ισχύος της ύστερα από αναθεώρηση, η ισχύς της άδειας δόμησης παρατείνεται αναλόγως με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, στο οποίο έχει εισηγηθεί η αρμόδια Υ.ΔΟΜ.

13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ.6.

5.2.6 Εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

Σύμφωνα με το άρθρο 43 του ν.4495/2017:

1. Η έναρξη οικοδομικών εργασιών για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια είναι δυνατή με τη λήψη του αριθμού αδειάς.

2. Κατ' εξαίρεση, οι άδειες κατεδάφισης των κτιρίων δεν εκτελούνται πριν συμπληρωθούν 20 ημέρες από την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, που συνοδεύεται από φωτογραφίες του προς κατεδάφιση κτιρίου και συνοπτική περιγραφή αυτού.

3. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας από το ηλεκτρονικό σύστημα και τη λήψη αριθμού αδειάς ενημερώνεται ηλεκτρονικά :

α) η οικεία Επιθεώρηση Εργασίας για το σχέδιο και το φάκελο ασφάλειας και υγείας του έργου, όπου απαιτείται,

β) το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

γ) η Διεύθυνση Περιβάλλοντος του οικείου ΟΤΑ.

4. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας τοποθετείται σε πλαίσιο πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50 X 0.70μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20μ. από το έδαφος.

5.2.7 Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

Βάσει του άρθρου 44 του ν.4495/2017:

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια :

α) **αρχικός** : αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, σπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των πλαγίων αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,

β) **ενδιάμεσος** : αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,

γ) **τελικός** : μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου. Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος της, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Για τις περιπτώσεις προσθηκών κατ' επέκταση επιβεβαιώνεται επιπλέον και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτιρίου. Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης ή την οικοδομική άδεια. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας (1) έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

3. Αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου :

α) **Κατηγορία Α** : ένας (1) έλεγχος (τελικός) που πραγματοποιείται από έναν ελεγκτή δόμησης από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης της Κατηγορίας Ι και της

Κατηγορίας II του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε : αα) εργασίες επισκευής σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης τους, ββ) εργασίες δόμησης που απαιτούνται σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου, ανεξαρτήτως της επιφάνειας και της χρήσης του, γγ) προσθήκες καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τη χρήση τους, δδ) εργασίες κατεδαφίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και της κατηγορίας του έργου, εε) εργασίες περιτοιχίσεων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους, στστ) εργασίες κατασκευής έργων αντιστήριξης, διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, καθώς και κατασκευής κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους, ζζ) εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης νερού, καθώς και υγρών και αερίων καυσίμων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους, ηη) εργασίες κατασκευής στεγάστρων, ανεξαρτήτως του είδους και του μεγέθους τους.

β) Κατηγορία Β : δύο (2) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή από το μητρώο των ελεγκτών δόμησης, είτε της Κατηγορίας II είτε της Κατηγορίας III, του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε :

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας έως και 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους, ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι έως και 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους, γγ) προκατασκευασμένα κτίρια, ανεξάρτητα από τη χρήση και την επιφάνειά τους.

γ) Κατηγορία Γ : τρεις (3) έλεγχοι, ένας αρχικός που διενεργείται από έναν ελεγκτή, ένας ενδιάμεσος που διενεργείται από έναν ελεγκτή και ένας τελικός που διενεργείται από δύο ελεγκτές από το μητρώο ελεγκτών της Κατηγορίας III, του άρθρου 156 του ν.4389/2016, σε :

αα) νέα κτίρια, συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης των 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους, ββ) προσθήκες κατ' επέκταση σε υφιστάμενα κτίρια, όταν η συνολική επιφάνεια της προσθήκης είναι μεγαλύτερη των 2.000τ.μ., ανεξάρτητα από τη χρήση τους. Για την εφαρμογή της ανωτέρω κατηγοριοποίησης, ως συνολική επιφάνεια νοείται το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου, προσμετρούμενων ή μη στο συντελεστή δόμησης, καθώς

και των χώρων της πιλοτής, των υπογείων και των ημιυπαίθριων. Αν με την ίδια άδεια δόμησης προβλέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων σε απόσταση μεταξύ τους, τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, καθώς και όταν ένα κτίριο αποτελείται από περισσότερα ανεξάρτητα τμήματα τα οποία δεν ανεγείρονται ταυτόχρονα, απαιτείται κάθε φορά έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή Δόμησης. Τα κτίρια αυτά αντιμετωπίζονται ως αυτοτελή έργα ως προς την κατηγορία του έργου. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια ή τμήματα κτιρίου ανεγείρονται ταυτόχρονα, είναι δυνατόν ο έλεγχος κάθε σταδίου να διενεργηθεί άπαξ από τον ίδιο Ελεγκτή Δόμησης. Ο τελικός έλεγχος σε κτίρια, ιδιωτικά ή δημόσια, με χρήσεις εκπαίδευσης, συνάθροισης κοινού (όπως ενδεικτικώς μουσεία, χώροι συναυλιών, αίθουσες δικαστηρίων, κλειστοί χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, κινηματογράφοι, θέατρα, κέντρα διασκέδασης, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων), υγείας και κοινωνικής πρόνοιας (όπως νοσοκομεία, κλινικές, κέντρα υγείας, ψυχιατρεία, ιδρύματα ατόμων με αναπηρία, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, οίκοι ευγηρίας, βρεφικοί και παιδικοί σταθμοί), καταστήματα σωφρονισμού, κύρια τουριστικά καταλύματα, εμπορίου (όπως αυτοτελή κτίρια για εμπορικά κέντρα, αγορές και υπεραγορές), γραφεία δημόσιων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης, βιβλιοθήκες, βιομηχανίες, βιοτεχνίες και πρατήρια υγρών καυσίμων, καθώς και εκκλησιαστικά κτίρια, πραγματοποιείται από κλιμάκιο μηχανικών, που αποτελείται από δύο Ελεγκτές Δόμησης που εντάσσονται στην Κατηγορία ΙΙΙ του Μητρώου Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 156 του ν.4389/2016 και έναν υπάλληλο της οικείας Περιφερειακής Διεύθυνσης Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος και εφαρμογής Σχεδιασμού. Η ανωτέρω ρύθμιση δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των εργασιών της Κατηγορίας Α, πλην της περίπτωσης γγ αυτής. Στις ανωτέρω περιπτώσεις ελέγχονται επιπλέον από τον μηχανικό ειδικότητας ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κατά τον τελικό έλεγχο τα εξής:

- αα) ο τύπος των δεξαμενών λυμάτων,
- ββ) ο τύπος των συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, αερισμού και κλιματισμού,
- γγ) η μη διέλευση δικτύων/εγκαταστάσεων από ή σε χώρους που δεν επιτρέπεται,
- δδ) η θέση της απόληξης των φρεατίων και των αντλιών και η ύπαρξη βαλβίδας αντεπιστροφής στο κεντρικό φρεάτιο σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης πόλης,
- εε) η ύπαρξη ηλεκτρονόμων διαρροής στους πίνακες φωτισμού,
- στστ) ο τύπος, τα χαρακτηριστικά και το πλήθος των στοιχείων της εγκατάστασης αντικεραυνικής προστασίας, όπου απαιτείται.

5.2.8 Διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών

Βάσει του άρθρου 45:

- 1.** Ο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια γενικός επιβλέπων μηχανικός, υποχρεούται να ενημερώνει εγγράφως 10 ημέρες πριν από την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε 5 ημέρες από τη δηλωθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.
- 2.** Η Υ.ΔΟΜ ελέγχει τα στοιχεία του αιτήματος και ενημερώνει ηλεκτρονικά την Διεύθυνση Ελέγχου Δόμησης Περιφερειακό Παρατηρητήριο της οικείας Περιφέρειας, το οποίο ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση από το Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης τους Ελεγκτές Δόμησης για κάθε κατηγορία έργων και σύμφωνα με τα νόμιμα επαγγελματικά δικαιώματα εκπόνησης μελετών και διενέργειας επιβλέψεων και τους ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.
- 3.** Οι έλεγχοι κάθε σταδίου, σε όλες τις περιπτώσεις, διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης, με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών.
- 4.** Η επιλογή των Ελεγκτών Δόμησης γίνεται με κριτήριο την απόσταση από το έργο. Αρχικά επιλέγονται Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφερειακής Ενότητας όπου βρίσκεται το έργο. Αν δεν υπάρχει διαθέσιμος Ελεγκτής Δόμησης στο Μητρώο, εντός των ορίων της οικείας Περιφερειακής Ενότητας, επιλέγεται Ελεγκτής Δόμησης με επαγγελματική έδρα εντός της οικείας Περιφέρειας και, αν δεν υπάρχει, εντός των ορίων της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης.
- 5.** Αν ο αριθμός των εγγεγραμμένων Ελεγκτών Δόμησης στο μητρώο μιας Περιφερειακής Ενότητας είναι μικρότερος ή ίσος του 10, η επιλογή του Ελεγκτή Δόμησης γίνεται από τους εγγεγραμμένους Ελεγκτές Δόμησης, οι οποίοι έχουν επαγγελματική έδρα εντός των ορίων της Περιφέρειας όπου βρίσκεται το έργο.
- 6.** Κατά την ηλεκτρονική κλήρωση οι Ελεγκτές Δόμησης, που έχουν ήδη κληρωθεί, δεν συμμετέχουν στις επόμενες κληρώσεις εωσότου όλοι οι Ελεγκτές διεξαγάγουν τον ίδιο αριθμό ελέγχων.
- 7.** α) Η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία εντός 48 ωρών ορίζει και ενημερώνει ηλεκτρονικά τους Ελεγκτές Δόμησης

σχετικά με το είδος και την ημερομηνία διενέργειας του ελέγχου. Οι Ελεγκτές Δόμησης υποχρεούνται μέσα σε 2 εργάσιμες ημέρες να ενημερώσουν ηλεκτρονικά για την αποδοχή ή μη του ορισμού τους και, σε περίπτωση μη αποδοχής ή παρέλευσης της ανωτέρω προθεσμίας, η κλήρωση επαναλαμβάνεται.

β) Ο Ελεγκτής Δόμησης έχει δικαίωμα να αρνηθεί τον ορισμό του μέχρι 10 φορές εντός διαστήματος 3 ετών. Πέραν αυτών διαγράφεται από το Μητρώο για χρονικό διάστημα 2 ετών, με την επιφύλαξη της περίπτωσης γ.

γ) Η άρνηση του ορισμού από τον Ελεγκτή Δόμησης λόγω της απόστασης από το έργο δεν προσμετράται για τη διαγραφή του Ελεγκτή Δόμησης από το Μητρώο, ύστερα όμως από επαρκή αιτιολόγηση της άρνησης. Αν η απόσταση είναι μεγαλύτερη από 100 χλμ., καθώς και σε περιπτώσεις νήσων η άρνηση ορισμού θεωρείται επαρκώς αιτιολογημένη.

8. Αν οι Ελεγκτές Δόμησης αποδεχθούν τον ορισμό τους, η ανωτέρω αρμόδια υπηρεσία ενημερώνει εντός 24 ωρών και ηλεκτρονικά την οικεία Υ.ΔΟΜ, τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα μηχανικό για τη διενέργεια του ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται με επιτόπια αυτοψία παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών ανάλογα με το στάδιο των εργασιών.

5.2.9 Απόφαση ΥΠΕΝ με αρ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/31.7.2018, σχετικά με τις διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων και τον καθορισμό των ηλεκτρονικών υπηρεσιών

Με τα άρθρα του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, καθώς και με τη με αρ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/31.7.2018 Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017», όπως τροποποιήθηκε με την Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/117155/4539/2021 και ισχύει, καθορίστηκαν:

α) η διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαιτούμενων, κατά περίπτωση, δικαιολογητικών και στοιχείων για την έκδοση των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών του άρθρου 28 του ν.4495/2017 (όπως οικοδομικών αδειών, εγκρίσεων μικρής κλίμακας, εγκρίσεων εκτέλεσης εργασιών κλπ), καθώς και οι τεχνικές

προδιαγραφές των ηλεκτρονικών αρχείων που συνοδεύουν τα παραπάνω δικαιολογητικά,

β) το πληροφοριακό σύστημα και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται προς τις δημόσιες αρχές για την έκδοση των αναγκαίων διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομικών αδειών), κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017,

γ) οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχονται στους πολίτες και τους ενδιαφερόμενους,

δ) οι όροι πρόσβασης και διάθεσης στα παραπάνω στοιχεία, ηλεκτρονικές υπηρεσίες και πληροφοριακό σύστημα,

ε) κάθε άλλο θέμα σχετικό με την ηλεκτρονική εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων και των μηχανικών, με σκοπό την εξασφάλιση της διαφάνειας,

στ) κάθε άλλο είδος γεωχωρικών δεδομένων που απαιτούνται για τον εντοπισμό της θέσης του ακινήτου.

ζ) το τέλος ανταπόδοσης για κάθε ηλεκτρονική υποβολή για την έκδοση των διοικητικών πράξεων αδειοδότησης.

Βάσει του άρθρου 2 «Διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Α. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας, εφόσον η αίτηση αφορά σε οικοδομική άδεια κατηγορίας 1 ή 2, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα:

α) αίτηση έκδοσης οικοδομικής άδειας,

β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης και στους αρμόδιους μηχανικούς για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών και επιβλέψεων,

γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου,

δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

ε) τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 πλην αυτών που υποβλήθηκαν για τη χορήγηση της προέγκρισης, ή της έγκρισης επέμβασης σε έκταση δασικού χαρακτήρα.

Διαχειριστής της αίτησης νοείται ένας εκ των μηχανικών του έργου ή τεχνική εταιρεία, στους οποίους ανατίθεται από τον κύριο του έργου η υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών και στοιχείων για την έκδοση της διοικητικής πράξης.

Ο διαχειριστής της αίτησης υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα, τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά, με ευθύνη του και επιλέγεται:

αα) Η αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της Άδειας. ββ) Η προέγκριση που έχει εκδοθεί, ή η έγκριση επέμβασης σε έκταση δασικού χαρακτήρα. γγ) Η κατηγορία και ο χρόνος ισχύος της οικοδομικής άδειας. Σε περίπτωση που έχει λήξει η ισχύς της προέγκρισης, το αίτημα για έκδοση της οικοδομικής αδείας απορρίπτεται και τίθεται στο αρχείο.

Η διαδικασία της παρ. 1Α ακολουθείται και για τις οικοδομικές άδειες κατηγορίας 3, για τις οποίες έχει εκδοθεί προέγκριση ή έγκριση επέμβασης σε έκταση δασικού χαρακτήρα.

Β. Στην περίπτωση που η αίτηση αφορά σε αίτηση έκδοσης άδειας κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση η διαδικασία είναι η εξής:

α) Γίνεται αίτηση από τον Διαχειριστή για τη χορήγηση βεβαίωσης, προκειμένου να οριστούν οι απαραίτητες εγκρίσεις και οι ισχύοντες όροι δόμησης για την περιοχή του ακινήτου.

β) Η αίτηση λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου και χρεώνεται ηλεκτρονικά από τον προϊστάμενο σε αρμόδιο υπάλληλο, ο οποίος επιβεβαιώνει τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας κατηγορίας 3 και εκδίδει την βεβαίωση, ηλεκτρονικά, εντός δέκα ημερών ορίζοντας ταυτόχρονα τα υποχρεωτικά πεδία εγκρίσεων του συστήματος που θα πρέπει να συμπληρωθούν προκειμένου να εκδοθεί η άδεια, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης για την περιοχή του ακινήτου.

γ) Μετά την έκδοση της βεβαίωσης ο διαχειριστής της αίτησης έχει τη δυνατότητα να υποβάλλει αίτημα για την έκδοση της συγκεκριμένης οικοδομικής άδειας, εισάγοντας στο σύστημα τα στοιχεία της παρ. 1Α του παρόντος άρθρου, και σε κάθε περίπτωση τα δικαιολογητικά και στοιχεία των υποχρεωτικών πεδίων που έχουν οριστεί βάσει της βεβαίωσης.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών, το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την οικοδομική άδεια λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα και αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια αναρτάται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της οικοδομικής άδειας, καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης αυτής.

3. Μετά τη λήψη αριθμού αδειάς και την ανάρτηση της πράξης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε αρμόδιο υπάλληλο τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά). Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου προθεσμίας δύο μηνών, η άδεια ανακαλείται.

Κατά το στάδιο ελέγχου εισφορών και κρατήσεων της άδειας, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος ελέγχει και την καταβολή εισφορών που τυχόν προκύπτουν, όπως από εξαγορά θέσεων στάθμευσης ή εισφορά σε χρήμα, μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα.

4. Από το πληροφοριακό σύστημα ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα του εντύπου της εκδοθείσας ηλεκτρονικά οικοδομικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν.

Η αρμόδια υπηρεσία χορηγεί επίσης ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που τη συνοδεύουν, τα οποία φέρουν την ειδική χρονοσήμανση και κλειδάριθμο, σε περίπτωση αναζήτησής τους από τρίτους.

5. Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας έχει πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα για να το ενημερώνει σε περίπτωση διακοπής εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, αλλά και για να επιτρέπει την προσθήκη νέων στοιχείων σε περίπτωση ενημέρωσης ή αναθεώρησης ή και δειγματοληπτικού ελέγχου. Επίσης ο προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας αναθέτει σε υπαλλήλους τον δειγματοληπτικό έλεγχο της παρ. 2β ή τον υποχρεωτικό έλεγχο της παρ.3 του άρθρου 38, με βάση αλγόριθμο που αποστέλλεται ανά εξάμηνο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος ο οποίος διενεργείται μέσω του πληροφοριακού συστήματος, υποχρεωτικά κάθε εξάμηνο και κατ' ελάχιστο σε ποσοστό 30%.

6. Για την διενέργεια από την ΥΔΟΜ του υποχρεωτικού ελέγχου της παρ.3 του άρθρου 38 του ν.4495/2017, δίνεται η δυνατότητα σε κάθε ενδιαφερόμενο να καταχωρήσει στο πληροφοριακό σύστημα σχετικό αίτημα που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού στην οποία αιτιολογείται η βασιμότητα της καταγγελίας.

Βάσει του άρθρου 3 «Διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης δόμησης εργασιών μικρής κλίμακας, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα:

α) Αίτηση έκδοσης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης και στους αρμόδιους μηχανικούς για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών και επιβλέψεων,

γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου,

δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

ε) τα δικαιολογητικά του άρθρου 41,

στ) τα ειδικά δικαιολογητικά που καθορίζονται στην εκάστοτε υπουργική απόφαση για κάθε εργασία,

ζ) υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι ειδικοί κανονισμοί και ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρ.2 του άρθρου 41 του ν.4495/2017 και επιλέγεται:

αα. η αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής κλίμακας,

ββ. η οικοδομική άδεια του κτιρίου, στο οποίο αναφέρονται οι οικοδομικές εργασίες εφόσον υπάρχει.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών-, το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης. Το σύστημα εκδίδει αυτόματα

την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα και η έγκριση αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ και μεταφέρεται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στο έντυπο αυτής.

3. Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής έγκρισης, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Η αρμόδια υπηρεσία μπορεί σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα αυτών που συνοδεύουν την έγκριση.

4. Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που ή έγκριση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνει το αρχείο της άδειας με αντίγραφο της έγκρισης.

5. Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας έχει πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα για να το ενημερώνει σε περίπτωση διακοπής εργασιών ή ανάκλησης της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

6. Για την αναθεώρηση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για παράταση ισχύος ή για αλλαγή επιβλέποντα ή λόγω προδήλου σφάλματος, απαιτείται αίτηση και τεχνική έκθεση μηχανικού. Για αναθεώρηση που αφορά σε εκτέλεση πρόσθετων εργασιών, επιπρόσθετα των ανωτέρω υποβάλλονται τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.

7. Στην περίπτωση που οι εργασίες ολοκληρωθούν πριν τη λήξη ισχύος της ΕΕΔΜΚ, δύναται να υποβληθεί στο σύστημα ηλεκτρονική αίτηση από τον διαχειριστή. Η αίτηση συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου για την ανάθεση στον διαχειριστή και τεχνική έκθεση μηχανικού συμπεριλαμβανομένης αναφοράς στα στοιχεία και τις μελέτες της οικοδομικής αδείας σε περίπτωση που τροποποιούνται.

8. Μέχρι την ενεργοποίηση του πληροφοριακού συστήματος του άρθρου 47Α του ν.4495/2017, η αρμόδια ΥΔΟΜ θεωρεί το έντυπο της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας με τη σφραγίδα του ν.1512/1985 για κατασκευές που είναι απαραίτητη η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Βάσει του άρθρου 3Α «Βεβαίωση άρθρου 30 του ν.4495/2017»:

Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού του άρθρου 30 του ν.4495/2017, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στον ηλεκτρονικό φάκελο α)

τεχνική έκθεση βεβαίωση μηχανικού για το αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα για τις εργασίες του άρθρου 30 στην περιοχή του ακινήτου και β)εφόσον απαιτούνται τις εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

Βάσει του άρθρου 4 «Διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα:

α) Αίτηση δήλωση γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,

γ) τα στοιχεία της ηλεκτρονικής άδειας, δ) τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,

ε) υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι έχουν ληφθεί υπόψη όλοι οι ειδικοί κανονισμοί και ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρ.6 του άρθρου 42 του ν.4495/2017 και επιλέγει την αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της γνωστοποίησης.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

3. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

4. Το αίτημα καταχωρείται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας τον οποίο δύναται να συμπληρώσει ο Διαχειριστής της αίτησης, για το καθοριζόμενο χρονικό διάστημα των 4 μηνών, μετά από νέα αίτηση για αναθεώρηση της άδειας (υποβολή προέγκρισης άδειας αναθεώρησης ή έκδοση άδειας αναθεώρησης). Μετά το πέρας της καθοριζόμενης προθεσμίας και εφόσον δεν έχουν υποβληθεί τα στοιχεία και οι μελέτες για την προέγκριση άδειας αναθεώρησης ή την αναθεώρηση της άδειας, επιβάλλεται διακοπή εργασιών και ενημερώνεται το αρμόδιο Παρατηρητήριο

Δομημένου Περιβάλλοντος για την εκκίνηση των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και την επιβολή των κυρώσεων του ν.4495/2017.

5. Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών και της αναθεώρησης με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που η γνωστοποίηση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ και που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνεται το αρχείο της άδειας με αντίγραφο της γνωστοποίησης και της αναθεώρησης αυτής.

6. Αιτήματα για Ελεγκτές Δόμησης δύναται να υποβάλλονται μετά την οριστική ηλεκτρονική υποβολή της μελέτης για την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Ως χρόνος υποβολής νοείται ο χρόνος έκδοσης της άδειας αναθεώρησης.

Βάσει του άρθρου 5 «Διαδικασία αναθεώρησης οικοδομικών αδειών» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία αναθεώρησης οικοδομικών αδειών ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα:

α) αίτηση για αναθεώρηση,

β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,

γ) τον αριθμό ηλεκτρονικής οικοδομικής άδειας του κτιρίου,

δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

ε) τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,

στ) τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια, εξαιρουμένων αυτών που υποβλήθηκαν στην προέγκριση για άδεια αναθεώρησης, στις περιπτώσεις που η αναθεώρηση αφορά μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και αλλαγή χρήσης,

ζ) εισφορές και κρατήσεις σύμφωνα με την περ. β της παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017.

2. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία αναθεώρησης οικοδομικών αδειών κατά τον χρόνο ισχύος τους, για αλλαγή επιβλέποντα λόγω παραίτησης ή αντικατάστασης, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα, επιπροσθέτως των στοιχείων της παρ.1 του παρόντος:

α) τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ. 9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017,

β) αμοιβή επίβλεψης του παλαιού επιβλέποντα μηχανικού,

γ) πόρισμα ελεγκτή δόμησης, για τη διαπίστωση του σταδίου εργασιών, στην περίπτωση αλλαγής επιβλέποντος χωρίς την συναίνεσή του.

3. Στην περίπτωση που η αίτηση αφορά αναθεώρηση οικοδομικών αδειών μετά την λήξη τους για παράταση ισχύος αυτών, ο Διαχειριστής της αίτησης επιλέγει την περίπτωση της παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017 και εισάγει στο σύστημα, επιπροσθέτως των στοιχείων της παραγράφου 1 του παρόντος, πόρισμα αυτοψίας από ελεγκτή δόμησης για το στάδιο των εργασιών και χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου.

4. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

5. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

6. Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την άδεια αναθεώρησης λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα, η οποία αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια αναρτάται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του εντύπου της άδειας, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν.

7. Μετά τη λήψη αριθμού άδειας αναθεώρησης, υποβάλλεται αυτόματα αίτηση μεταγενέστερου ελέγχου προς την αρμόδια Υ.ΔΟΜ και ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε αρμόδιο υπάλληλο τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά). Εφόσον η αναθεώρηση αφορά παράταση ισχύος χωρίς περατωμένο φέροντα οργανισμό του κτιρίου (παρ.5α του άρθρου 42 του ν.4495/2017) διενεργείται επιπροσθέτως έλεγχος ορθότητας της παράτασης, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης και τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου προθεσμίας δύο μηνών, η άδεια ανακαλείται. Κατά το στάδιο ελέγχου εισφορών και κρατήσεων της άδειας, εξουσιοδοτημένος υπάλληλος

ελέγχει και την καταβολή εισφορών που τυχόν προκύπτουν, όπως από εξαγορά θέσεων στάθμευσης ή εισφορά σε χρήμα, μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα.

8. Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Επίσης, σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων, η αρμόδια υπηρεσία δύναται να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που συνοδεύουν την άδεια.

9. Για την έκδοση άδειας αναθεώρησης της κατηγορίας 3 με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, δύναται να προηγηθεί είτε προέγκριση για άδεια αναθεώρησης, είτε έγγραφη βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ.2β του άρθρου 38 του ν.4495/2017 και στην παρ.1B του άρθρου 2 του παρόντος.

Βάσει του άρθρου 5Α «Διαδικασία Αναθεώρησης παλαιών (έντυπων) οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης»:

1. Η αναθεώρηση παλαιών οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης, χωρίς μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και η αναθεώρηση των αδειών αυτών για αλλαγή επιβλέποντα, ή για παράταση ως προς τον χρόνο ισχύος τους, εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα με την εξής διαδικασία:

α) Υποβάλλεται αίτηση από τον διαχειριστή, με εισαγωγή στο σύστημα των εξής στοιχείων και δικαιολογητικών:

i. αίτηση για αναθεώρηση, ii. υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,

iii. τον αριθμό της (έντυπης) οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης του κτιρίου, καθώς και τυχόν αναθεωρήσεων αυτής,

iv. τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

v. τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,

vi. το στέλεχος και τα εγκεκριμένα σχέδια όλων των μελετών της αδείας σε ηλεκτρονικά αρχεία τύπου pdf,

vii. στοιχεία, σχέδια και δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια,

viii. εισφορές και κρατήσεις σύμφωνα με την περ. β της παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017,

ix. αμοιβή επίβλεψης του παλαιού επιβλέποντα μηχανικού σε περίπτωση αλλαγής αυτού,

x. υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή της αίτησης ότι αναλαμβάνει την ευθύνη της πληρότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων και δικαιολογητικών που συνοδεύουν την αίτηση,

xi. πόρισμα αυτοψίας, στην περίπτωση που απαιτείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (π.χ. παράταση χρόνου ισχύος, αλλαγή επιβλέποντος χωρίς την συναίνεση του).

β) Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών το αίτημα αναθεώρησης της άδειας, υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και εκδίδεται αυτόματα η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας η οποία λαμβάνει αριθμό και αναρτάται στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια, μεταφέρεται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του ηλεκτρονικού εντύπου της αναθεώρησης της άδειας, καθώς και του στελέχους της αρχικής άδειας σε ηλεκτρονική μορφή, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν. Σε περίπτωση που δεν τροποποιούνται τα ανωτέρω σχέδια, αναρτώνται αυτά της αρχικής άδειας σε ηλεκτρονική μορφή.

γ) Μετά τη λήψη αριθμού άδειας αναθεώρησης και την ανάρτηση της πράξης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ, ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο, αφενός μεν τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά) και των τυχόν αμοιβών επίβλεψης σε περίπτωση αλλαγής των μηχανικών, αφετέρου δε, τον έλεγχο της ισχύος της αρχικής οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, τυχόν υπάρχουσας διακοπής οικοδομικών εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, καθώς και επιβεβαίωση της καθορισθείσας από τον διαχειριστή της αίτησης ημερομηνίας λήξης της εκδοθείσας άδειας αναθεώρησης. Εφόσον η αναθεώρηση αφορά παράταση ισχύος χωρίς περατωμένο τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (παρ.5α του άρθρου 42 του ν.4495/2017) διενεργείται επιπροσθέτως έλεγχος ορθότητας της παράτασης, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης και τους όρους

δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Οι παραπάνω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών εργασιμών ημερών από την έκδοση της άδειας αναθεώρησης. Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη ή παραλείψεις, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν εντός προθεσμίας δύο μηνών στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω προθεσμίας, καθώς και στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται ότι δεν ήταν δυνατή η έκδοση της άδειας αναθεώρησης, αυτή ανακαλείται.

2. Η αναθεώρηση παλαιών οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης με μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών κάλυψης, δόμησης και όγκου, καθώς και η αναθεώρηση των αδειών αυτών για αλλαγή χρήσης, εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση και τις διαδικασίες των άρθρων 36 και 38 του ν.4495/2017. Η επιλογή της κατηγορίας γίνεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 36, λαμβάνοντας όμως υπόψη τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη (αρχικής άδειας και αιτούμενης αναθεώρησης) καθώς επίσης και την τελική χρήση του ακινήτου στην περίπτωση που αυτή μεταβάλλεται. Εφόσον η άδεια αναθεώρησης εμπίπτει στην κατηγορία 1 ή 2 του άρθρου 36 του ν.4495/2017, απαιτείται η έκδοση προέγκρισης, ενώ για άδεια αναθεώρησης της κατηγορίας 3 η προέγκριση είναι προαιρετική.

Εφόσον απαιτείται η έκδοση προέγκρισης για άδεια αναθεώρησης, η διαδικασία έκδοσης των αναθεωρήσεων αυτών είναι η εξής:

α) Υποβάλλεται αίτηση από τον διαχειριστή, με εισαγωγή στο σύστημα των εξής στοιχείων και δικαιολογητικών:

i. αίτηση για αναθεώρηση, ii. υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,

iii. τον αριθμό της (έντυπης) οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης του κτιρίου, καθώς και τυχόν αναθεωρήσεων αυτής,

iv. τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,

v. τεχνική έκθεση μηχανικού και φωτογραφίες της κατασκευής ή του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου,

vi. το στέλεχος, τα εγκεκριμένα σχέδια όλων των μελετών της άδειας σε ηλεκτρονικά αρχεία τύπου pdf, εξαιρουμένων αυτών που υποβλήθηκαν στην προέγκριση για άδεια αναθεώρησης,

- vii. στοιχεία, σχέδια και δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια,
- viii. εισφορές και κρατήσεις σύμφωνα με την περ.β της παρ.9 του άρθρου 42 του ν.4495/2017,
- ix. αμοιβή επίβλεψης του παλαιού επιβλέποντα μηχανικού σε περίπτωση αλλαγής αυτού,
- x. υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή της αίτησης ότι αναλαμβάνει την ευθύνη της πληρότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων και δικαιολογητικών που συνοδεύουν την αίτηση,
- xi. υπεύθυνη δήλωση των μελετητών ότι αναλαμβάνουν την ευθύνη σύνταξης των μελετών σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές,
- xii. πόρισμα αυτοψίας, στην περίπτωση που απαιτείται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (π.χ. παράταση χρόνου ισχύος, αλλαγή επιβλέποντος χωρίς την συναίνεσή του).

β) Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών το αίτημα αναθεώρησης της άδειας, υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

Το σύστημα εκδίδει αυτόματα την άδεια αναθεώρησης, η οποία λαμβάνει αριθμό και αναρτάται στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ. Στη συνέχεια, μεταφέρεται στον καθορισμένο από το ΥΠΕΝ διαδικτυακό τόπο, στον οποίο παρέχεται ελεύθερη πρόσβαση στους πολίτες στα στοιχεία του ηλεκτρονικού εντύπου της αναθεώρησης της άδειας, καθώς και του στελέχους της αρχικής άδειας σε ηλεκτρονική μορφή, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης που την συνοδεύουν. Σε περίπτωση που δεν τροποποιούνται τα ανωτέρω σχέδια, αναρτώνται αυτά της αρχικής άδειας σε ηλεκτρονική μορφή.

γ) Μετά τη λήψη αριθμού άδειας αναθεώρησης και την ανάρτηση της πράξης στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ, ο προϊστάμενος της υπηρεσίας αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο τον έλεγχο των εισφορών και κρατήσεων της άδειας (φορολογικά) και των τυχόν αμοιβών επίβλεψης σε περίπτωση αλλαγής των μηχανικών. Εφόσον η αναθεώρηση

αφορά παράταση ισχύος χωρίς περατωμένο τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (παρ.5α του άρθρου 42 του ν.4495/2017) διενεργείται επιπροσθέτως έλεγχος ορθότητας της παράτασης, σύμφωνα με το επισυναπτόμενο πόρισμα του Ελεγκτή Δόμησης και τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Οι παραπάνω έλεγχοι διενεργούνται εντός τριών εργασίμων ημερών από την έκδοση της άδειας αναθεώρησης. Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη ή παραλείψεις, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν εντός προθεσμίας δύο μηνών στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω προθεσμίας, η άδεια αναθεώρησης ανακαλείται.

δ) Στη περίπτωση αδειών που εμπίπτουν στην κατηγορία 3, εναλλακτικά δύναται να ακολουθείται η διαδικασία της παρ. 1B του άρθρου 2 του παρόντος και το σύστημα εκδίδει αυτόματα την άδεια αναθεώρησης. Κατά το στάδιο έλεγχου των φορολογικών, διενεργείται επιπρόσθετα έλεγχος της ισχύος της αρχικής οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, τυχόν υπάρχουσας διακοπής οικοδομικών εργασιών ή ανάκλησης της άδειας, καθώς και επιβεβαίωση της καθορισθείσας από τον διαχειριστή της αίτησης ημερομηνίας λήξης της εκδοθείσας άδειας αναθεώρησης.

Σε περίπτωση που εντοπιστούν λάθη ή παραλείψεις, ενημερώνεται ο διαχειριστής της αίτησης και ο ιδιοκτήτης μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να προβούν εντός προθεσμίας δύο μηνών στις απαραίτητες διορθώσεις συμπληρώσεις. Παρερχομένης απράκτου της ανωτέρω προθεσμίας, καθώς και στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται ότι δεν ήταν δυνατή η έκδοση της άδειας αναθεώρησης, αυτή ανακαλείται.

Από το πληροφοριακό σύστημα, ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν ακριβή αντίγραφα της ανωτέρω εκδοθείσας ηλεκτρονικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Επίσης, σε περίπτωση αναζήτησης στοιχείων, η αρμόδια υπηρεσία δύναται να χορηγεί τα ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που συνοδεύουν την άδεια.

Βάσει του άρθρου 6 «Διαδικασία ενημέρωσης οικοδομικών αδειών» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία ενημέρωσης οικοδομικών αδειών, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα:

- α) αίτηση για ενημέρωση,
- β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης,
- γ) τον αριθμό οικοδομικής άδειας του κτιρίου,
- δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα,
- ε) τεχνική έκθεση μηχανικού,
- στ) τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που τροποποιούνται σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια κατ' αντιστοιχία των απαιτήσεων του άρθρου 40 του ν. 4495/2017, και εμπίπτουν στις προϋποθέσεις ενημέρωσης οικοδομικής άδειας της παρ. 10 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει -με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία, λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου και το σύστημα εκδίδει αυτόματα την ενημέρωση της άδειας.

3. Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης.

4. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας

Βάσει του άρθρου 7 «Διαδικασία Έγκρισης Εργασιών Αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών» της ανωτέρω Απόφασης:

Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία του άρθρου 2 του παρόντος και υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών. Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ.5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαιρέτου.

Βάσει του άρθρου 8 «Διαδικασία Άδειας Κατεδάφισης» της ανωτέρω Απόφασης:

Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης άδειας κατεδάφισης, τηρείται η διαδικασία του άρθρου 2 του παρόντος, υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών

αδειών και υποβάλλονται τα δικαιολογητικά της παρ.2 του άρθρου 40 του ν.4495/2017.

Βάσει του άρθρου 9 «Διαδικασία Έγκρισης Εκτέλεσης Εργασιών» της ανωτέρω Απόφασης:

Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.

Βάσει του άρθρου 10 «Διαδικασία Προέγκρισης Οικοδομικής Άδειας» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής άδειας, ο Διαχειριστής της αίτησης εισάγει στο σύστημα :

α) αίτηση έκδοσης προέγκρισης οικοδομικής άδειας, β) υπεύθυνη δήλωση του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα για την ανάθεση της διαχείρισης της αίτησης στον Διαχειριστή αίτησης, γ) τα στοιχεία του ακινήτου και τα γεωχωρικά δεδομένα για τον εντοπισμό του ακινήτου, δ) τα στοιχεία του κυρίου του έργου ή του έχοντος το νόμιμο δικαίωμα, ε) τα δικαιολογητικά του άρθρου 35, και επιλέγει : αα) την αρμόδια Υπηρεσία για την έκδοση της Άδειας, ββ) την κατηγορία της οικοδομικής άδειας.

2. Μετά την εισαγωγή όλων των απαραίτητων στοιχείων και την αποδοχή του δικαιώματος για χρήση, στατιστική επεξεργασία και κοινοποίηση του περιεχομένου των δικαιολογητικών και στοιχείων που υποβάλλει με την επιφύλαξη της προστασίας των προσωπικών δεδομένων, της πνευματικής ιδιοκτησίας και των εμπορικά ευαίσθητων πληροφοριών, το αίτημα υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια υπηρεσία και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου.

Από τη λήψη αριθμού πρωτοκόλλου, ο Διαχειριστής της Αίτησης δεν έχει πλέον δικαίωμα επεξεργασίας των στοιχείων της αίτησης. Ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας αναθέτει την αίτηση στους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους που θα διενεργήσουν τον έλεγχο των στοιχείων της προέγκρισης οικοδομικής άδειας. Τα στάδια ελέγχου περιλαμβάνουν έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, των αποδεικτικών στοιχείων νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων, του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης. Σε κάθε στάδιο, εφ' όσον διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη, αυτά καταγράφονται στο πληροφοριακό σύστημα προς ενημέρωση του διαχειριστή

της αίτησης και των μελετητών μηχανικών, ώστε να προβούν εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών στην υποβολή των συμπληρώσεων ή διορθώσεων. Μετά την ολοκλήρωση όλων των σταδίων ελέγχου από τους αρμόδιους υπαλλήλους, εκδίδεται η προέγκριση οικοδομικής άδειας από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό της αρμόδιας υπηρεσίας λαμβάνοντας μοναδιαίο αριθμό από το πληροφοριακό σύστημα, και αναρτάται στο Πρόγραμμα ΔΙΑΥΓΕΙΑ.

3. Από το πληροφοριακό σύστημα ο Διαχειριστής της αίτησης, ο ιδιοκτήτης και η αρμόδια υπηρεσία έχουν τη δυνατότητα να εκτυπώνουν ακριβή αντίγραφα του εντύπου της εκδοθείσας ηλεκτρονικά προέγκρισης οικοδομικής άδειας, καθώς και των στοιχείων που τη συνοδεύουν. Η αρμόδια υπηρεσία που εξέδωσε την προέγκριση οικοδομικής άδειας χορηγεί επίσης ηλεκτρονικά αντίγραφα των στοιχείων και μελετών που τη συνοδεύουν, σε περίπτωση αναζήτησης τους από τρίτους.

4. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας, σε συνέχεια εκδοθείσας προέγκρισης, ο διαχειριστής της αίτησης δύναται να υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα κατά το διάστημα που ισχύει η προέγκριση, όλα τα επιπρόσθετα δικαιολογητικά και στοιχεία του άρθρου 40 και στη συνέχεια τηρείται η διαδικασία που περιγράφεται στο άρθρο 2 του παρόντος, παραλείποντας τα στάδια ελέγχου του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης.

5. Σε περίπτωση αναθεώρησης προέγκρισης οικοδομικής άδειας, ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 5 του παρόντος, με την επισήμανση ότι όπου αναφέρεται ο όρος οικοδομική άδεια νοείται η προέγκριση οικοδομικής άδειας.

Βάσει του άρθρου 11 «Διαδικασία Εγκρίσεων των άρθρων 7, 12 και 14 του ν.4495/2017» της ανωτέρω Απόφασης:

Στις περιπτώσεις που απαιτείται η γνωμοδότηση των Συλλογικών Οργάνων Ελέγχου του Δομημένου Περιβάλλοντος του Δεύτερου Κεφαλαίου του ν.4495/2017, η αίτηση θα διαβιβάζεται ηλεκτρονικά σε αυτά με την αντίστοιχη αιτιολογία. Το συλλογικό όργανο θα μπορεί να εγκρίνει την αίτηση ή να διατυπώσει παρατηρήσεις ηλεκτρονικά εντός των προβλεπόμενων από το νόμο προθεσμιών. Η απόφαση και σε περίπτωση απορριπτικής απόφασης και το απόσπασμα του πρακτικού της συνεδρίασης που περιέχει την αιτιολογία της απόρριψης του συλλογικού οργάνου, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4495/2017, θα αποτυπώνονται ηλεκτρονικά και για τις αποφάσεις που εκδίδονται σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν.4495/2017 θα αναρτώνται και στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Βάσει του άρθρου 12 «Ενέργειες αρμοδίων υπηρεσιών των άρθρων 31 και 32 του ν.4495/2017» της ανωτέρω Απόφασης:

Ο προϊστάμενος της υπηρεσίας, έχει πρόσβαση σε όλους τους ηλεκτρονικούς φακέλους των οικοδομικών αδειών και δύναται να τους ενημερώνει σε περίπτωση ανάκλησης, διακοπής εργασιών, ηλεκτροδότησης, έκδοσης του ΠΕΚ, δειγματοληπτικού ελέγχου, κ.ά. Για την εφαρμογή του δειγματοληπτικού ελέγχου και του υποχρεωτικού ελέγχου σε περίπτωση καταγγελίας, ο Προϊστάμενος της υπηρεσίας μέσω του πληροφοριακού συστήματος αναθέτει σε εξουσιοδοτημένο υπάλληλο τον έλεγχο, προκειμένου να αποφανθεί η υπηρεσία και στη συνέχεια ο ίδιος να προβεί στις προβλεπόμενες κατά νόμο ενέργειες. Στις περιπτώσεις αιτημάτων έκδοσης οικοδομικών αδειών κατηγορίας 1 και 2 και εφόσον δεν έχουν συμπληρωθεί τα απαιτούμενα στοιχεία, δικαιολογητικά και μελέτες σύμφωνα με τις παρατηρήσεις που προέκυψαν από τον απαιτούμενο έλεγχο, το αίτημα ακυρώνεται αυτόματα μετά την παρέλευση εννέα μηνών.

Περιπτώσεις διαφωνίας μεταξύ του εξουσιοδοτημένου υπαλλήλου της Υ.ΔΟΜ και του μελετητή μηχανικού κατά το στάδιο του ελέγχου, επιλύονται, μετά την υποβολή αιτιολογημένου αιτήματος του μελετητή μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα, από τον Προϊστάμενο της Υ.ΔΟΜ.

Σύμφωνα με το Μέρος Β' «Καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομικών αδειών) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017» της ανωτέρω Απόφασης και συγκεκριμένα το άρθρο 13 «Ορισμοί και Λειτουργίες πληροφοριακού συστήματος»:

Το Πληροφοριακό Σύστημα e-Άδειες αποτελεί ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα για την υποβολή, έλεγχο, διαχείριση και παρακολούθηση της ροής εργασιών και έκδοση των πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών (οικοδομικών αδειών) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017.

Το e-Άδειες συμμορφώνεται με τους κανόνες και τα πρότυπα σχεδιασμού, ανάπτυξης και λειτουργίας διαδικτυακών τόπων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του ν.4305/2014 "Ανοικτή διάθεση και περαιτέρω χρήση εγγράφων, πληροφοριών και δεδομένων του δημόσιου τομέα", της ΥΑ Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β'1301) «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης», όπως ισχύει, καθώς και του

από 28.12.2016 Κείμενου Στρατηγικής της Γ.Γ. Ψηφιακής Πολιτικής του Υπουργείου Ψηφιακής Πολιτικής, Τηλεπικοινωνιών και Ενημέρωσης "Εθνική Ψηφιακή Στρατηγική 2016-2021".

Όσον αφορά στις Γεωχωρικές Πληροφορίες, τα δεδομένα, τα μεταδεδομένα, τις (ηλεκτρονικές) υπηρεσίες που παρέχονται από το σύστημα, καθώς και για κάθε άλλη σχετική έννοια, ισχύουν: α) οι ορισμοί του άρθρου 3 της Οδηγίας 2007/2/EK (INSPIRE) όπως ενσωματώθηκε και ισχύει στην εθνική νομοθεσία (ν.3882/2010) και β) τα προβλεπόμενα στο κεφάλαιο Β', άρθρο 32 «Ψηφιακή αποτύπωση εγγράφων» του ίδιου νόμου σχετικά με τις διαδικασίες και προδιαγραφές σύνταξης και έκδοσης διοικητικών πράξεων και μελετών που περιέχουν γεωχωρική πληροφορία.

Ισχύουν επίσης τα οριζόμενα ως προς την υποχρεωτικότητα ενσωμάτωσης, χρήσης και αξιοποίησης ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων και πληροφοριακών εργαλείων, τη μορφή και το περιεχόμενό τους, στα εργαλεία (πλαίσια και σχέδια) του χωρικού σχεδιασμού όπως αυτά καθορίζονται στις υπουργικές αποφάσεις και τα προεδρικά διατάγματα που εξειδικεύουν την εφαρμογή των ν.4447/2016, και ν.4495/2017 όπως ισχύουν.

Το e-Άδειες αναλύεται σε ένα σύνολο διακριτών λειτουργιών όπου περιλαμβάνονται κατ' ελάχιστον οι ακόλουθες:

α) σχεδιασμός και υλοποίηση κατάλληλων, ανεξάρτητων, υπολογιστικών υποδομών και αποθετηρίου εφαρμογών ΤΠΕ, που θα είναι συμβατές και θα αξιοποιούν τις δημόσιες υποδομές υπολογιστικού νέφους (Cloud) και αντίστοιχες υπηρεσίες "Cloud computing" (IaaS, PaaS, SaaS: Infrastructure, Platform, Software, as a Service) του Κυβερνητικού Υπολογιστικού Νέφους (Government Cloud ή G-Cloud) για την φιλοξενία των απαραίτητων δεδομένων και εφαρμογών και για την παροχή των προβλεπόμενων στην παρούσα απόφαση ηλεκτρονικών υπηρεσιών.

β) δημιουργία (σχεδιασμός, υλοποίηση, εγκατάσταση, ανάπτυξη εφαρμογών, έναρξη και παρακολούθηση λειτουργίας, συντήρηση και υποστήριξη χρηστών) ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος για την καταγραφή, καταχώρηση, διαχείριση, επεξεργασία, διάθεση (μέσω διαδικτύου) και χρήση του συνόλου των πληροφοριών και των ροών εργασιών παραγωγής τους για όλες τις διαδικασίες και στάδια, από την υποβολή μέχρι την έκδοση, που αφορούν στο θεματικό αντικείμενο των διοικητικών πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και κατάλληλο μηχανισμό (λογισμικό) αναζήτησης, επισκόπησης και διάθεσης μέσω διαδικτύου.

Η ανάπτυξη του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες εξειδικεύεται στα εξής:

1. Δημιουργία ψηφιακής Βάσης Δεδομένων Οικοδομικών Αδειών που να διαχειρίζεται το σύνολο των εκδιδόμενων διοικητικών πράξεων και το περιεχόμενο των φακέλων δικαιολογητικών του άρθρου 40 του ν.4495/2017 και περιλαμβάνει:

α) Σχεδιασμό της ΒΔ (ανάλυση απαιτήσεων, σχεσιακό διάγραμμα (ERD), εννοιολογικό σχεδιασμό/μοντελοποίηση, λογικό σχεδιασμό, φυσικό/λειτουργικό σχεδιασμό, μοντέλο οντοτήτων/συσχετίσεων)

β) Υλοποίηση, εγκατάσταση εφαρμογών και μηχανισμών ασφάλειας συμβατών με το G-Cloud, με αξιοποίηση αντίστοιχων παρεχόμενων υπηρεσιών cloud computing (IaaS, PaaS, SaaS) και υποστήριξη της λειτουργίας των βάσεων δεδομένων και των εφαρμογών που θα αναπτυχθούν.

2. Δημιουργία εφαρμογής για την διαβαθμισμένη πρόσβαση των χρηστών, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους ρόλους και αρμοδιότητες τους, στις υπηρεσίες του ολοκληρωμένου Συστήματος Πληροφοριών.

3. Ανάπτυξη εφαρμογής διαχείρισης και παρακολούθησης της ροής εργασιών που θα υποστηρίζει όλες τις διαδικασίες και όλα τα στάδια των οικοδομικών αδειών, από την αρχική υποβολή φακέλου δικαιολογητικών έως την έκδοσή τους.

4. Παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης των χρηστών του συστήματος

5. Εξασφάλιση της καλής λειτουργίας των ΒΔ και των εφαρμογών

6. Παροχή υπηρεσιών επιστημονικής υποστήριξης των χρηστών του συστήματος

7. Παροχή υπηρεσιών συντήρησης και τεχνικής υποστήριξης των συστημάτων (εφαρμογές και δεδομένα).

8. Η ανάπτυξη του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες θα γίνει στη βάση κοινών κανόνων διαλειτουργικότητας με τη χρησιμοποίηση ανοικτών διεπαφών, πρωτοκόλλων και μορφοτύπων (συγκεντρωτικά: ανοικτά πρότυπα), ώστε να δίνεται στις αρμόδιες για την έκδοση οικοδομικών αδειών υπηρεσίες η δυνατότητα αυτονομίας και ευελιξίας στη διαχείριση του ψηφιακού περιεχομένου που διαθέτουν.

Βάσει του άρθρου 14 «Κυριότητα, διαχείριση και δομή» της ανωτέρω Απόφασης:

Η κυριότητα του e-Άδειες ανήκει στο ΥΠΕΝ. Ο συντονισμός και η εποπτεία λειτουργίας και εφαρμογής του e-Άδειες είναι αρμοδιότητα της Γεν. Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Γεωχωρικών Πληροφοριών και της Διεύθυνσης Ελέγχου και Εποπτείας Δομημένου Περιβάλλοντος, κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του οργανισμού του Υπουργείου ΠΕΝ και της κείμενης νομοθεσίας.

Η διαδικτυακή πύλη του e-Άδειες θα είναι προσβάσιμη από την ηλεκτρονική διεύθυνση e-adeies.yren.gr, την οποία θα χρησιμοποιούν όλοι οι εμπλεκόμενοι στις διαδικασίες αδειοδότησης οικοδομικών δραστηριοτήτων φορείς και Υπηρεσίες της Διοίκησης, οι πολίτες/ φορείς των έργων και δραστηριοτήτων και οι μελετητές τους καθώς και το ενδιαφερόμενο κοινό.



Εικόνα 127. Σύστημα έκδοσης Αδειών "e-Άδειες"

Στη διαδικτυακή πύλη του e-Άδειες η δομή, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες διαχείρισης του περιεχομένου αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.5 του Παραρτήματος Ι της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (Β' 1301) «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης».

Σε περίπτωση που τα δεδομένα που θα τηρούνται στο πληροφοριακό σύστημα e-Άδειες και τα παρεχόμενα πληροφοριακά εργαλεία και υπηρεσίες αποτελέσουν αντικείμενο προμήθειας, ο πάροχος υποχρεούται να μεταβιβάσει στον κύριο του e-Άδειες τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας επί των δεδομένων και των σχετικών μεταδεδομένων και υπηρεσιών και να παρέχει σε αυτόν τις άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας που είναι απαραίτητες προκειμένου ο κύριος να μπορεί να προβαίνει αμελλητί στις ενέργειες που προβλέπονται στον ν.3882/2010 και να μην περιορίζεται η περαιτέρω χρήση και αξιοποίηση των δεδομένων και υπηρεσιών από οποιαδήποτε άλλη δημόσια αρχή ή τρίτο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρούσα.

Βάσει του άρθρου 16 «Δικαιώματα χρήσης, διαδικασία εγγραφής και τρόπος πρόσβασης στο ΠΣ e-Άδειες» της ανωτέρω Απόφασης:

1. Το σύστημα εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική ασφαλείας και κατάλληλες τεχνικές διαχείρισης των δεδομένων ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη λειτουργία του ως ασφαλούς πληροφοριακού συστήματος, στο οποίο έχουν πρόσβαση οι κατηγορίες χρηστών σύμφωνα με τα αναφερόμενα στις παρ.2 και 3 του παρόντος άρθρου.

Η προσβασιμότητα στη διαδικτυακή πύλη του e-Αδειες γίνεται σύμφωνα με την παρ.7 του Παραρτήματος I της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β'/1301/ 12-4-2012) «Κύρωση Πλαισίου Παροχής Υπηρεσιών Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης».

2. Χρήστες του e-Αδειες είναι :

α) οι αρμόδιες δημόσιες αρχές που χρησιμοποιούν το e-Αδειες στο πλαίσιο των καθηκόντων τους και οι εμπλεκόμενοι με τις σχετικές διαδικασίες υπάλληλοι των φορέων αυτών

β) οι εξουσιοδοτημένοι ιδιώτες μηχανικοί ή νομικά πρόσωπα για την έκδοση διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν. 4495/2017

γ) οι ιδιώτες/ιδιοκτήτες κάθε οικοδομικού έργου/ δραστηριότητας

δ) το ενδιαφερόμενο κοινό

3. Η κατηγοριοποίηση και διαχείριση χρηστών αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 12 του Παραρτήματος I και του Παραρτήματος III της ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β'1301). Το σύστημα υποστηρίζει διαβαθμισμένη πρόσβαση με την απόδοση διαφορετικών δικαιωμάτων χρήσης στις αντίστοιχες κατηγορίες χρηστών σύμφωνα με τα παρακάτω:

α) Απλοί Χρήστες του e-Αδειες: Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει φυσικά και νομικά πρόσωπα, η πρόσβαση των οποίων στο σύστημα πραγματοποιείται χωρίς να απαιτούνται ειδικές διαδικασίες, ταυτοποίησης και αναγνώρισης τους. Οι ανωτέρω χρήστες έχουν πρόσβαση αποκλειστικά και μόνο στον ελεύθερα προσβάσιμο χώρο της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου.

β) Πιστοποιημένοι χρήστες του e-Αδειες: Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει τους ακόλουθους χρήστες, η πρόσβαση των οποίων στο σύστημα πραγματοποιείται κατόπιν ειδικής διαδικασίας εγγραφής, ταυτοποίησης και αναγνώρισής τους και ανάλογα με τα δικαιώματα πρόσβασης που έχουν αιτηθεί και τους έχουν δοθεί από τον πάροχο του συστήματος, στο πλαίσιο των κανόνων ασφαλείας του:

αα. Υπάλληλοι των αρμόδιων υπηρεσιών δόμησης των δήμων (ΥΔΟΜ) για την υποδοχή, έλεγχο και έκδοση των Αδειών

ββ. Υπάλληλοι λοιπών υπηρεσιών του Δημοσίου που, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, έχουν αρμοδιότητα έκδοσης Αδειών, ή παρακολούθησης και ελέγχου των σχετικών διαδικασιών

γγ. Εξουσιοδοτημένοι ιδιώτες μηχανικοί ή νομικά πρόσωπα για την εισαγωγή των απαραίτητων στοιχείων και δικαιολογητικών

δδ. Ιδιώτες / ιδιοκτήτες έργου γ) Διαχειριστές του συστήματος e-Άδειες: στην ομάδα αυτή περιλαμβάνονται υπάλληλοι του ΥΠΕΝ που έχουν αυξημένα δικαιώματα πρόσβασης σε όλα τα δεδομένα του συστήματος (δεδομένα χρήσης, γεωχωρικά δεδομένα, παραμετροποίησης, καταγραφής μεταβολών κλπ) με δυνατότητα ανάλυσης, εξαγωγής και μεταφοράς τους.

δ) Εποπτεύοντες του συστήματος e-Άδειες: Στην ομάδα αυτή περιλαμβάνονται υπάλληλοι των αρμόδιων υπηρεσιών του ΥΠΕΝ και των Περιφερειών, που σύμφωνα τις προβλεπόμενες από τον Οργανισμό του Φορέα τους αρμοδιότητες, έχουν διαβαθμισμένη πρόσβαση στις πληροφορίες του e-Άδειες και αξιοποιούν τα σχετικά στοιχεία που παρέχονται από αυτό.

Η δομή του e-Άδειες και η διάρθρωση των επιμέρους στοιχείων που εισάγονται σε αυτό επιτρέπουν την διαβαθμισμένη ανάκτηση πληροφοριών και δεδομένων (ανά είδος πράξης, γεωγραφική ενότητα, χρονολογία, χρήση οικοδομής κ.λπ.)

4. Ελεύθερα προσβάσιμος χώρος: πρόκειται για τις σελίδες της διαδικτυακής πύλης στις οποίες η πρόσβαση επιτρέπεται ελεύθερα. Στο χώρο αυτόν περιλαμβάνονται ιδίως τα εξής στοιχεία:

α) Ο οδηγός χρήσης του Πληροφοριακού Συστήματος e-Άδειες

β) Οι διαδικασίες πρόσβασης, εγγραφής, ταυτοποίησης και αναγνώρισης των χρηστών ανάλογα με τα δικαιώματα πρόσβασης

γ) Το σχετικό νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο για την έκδοση πράξεων οικοδομικών αδειών

δ) Τα απαραίτητα κατά περίπτωση ηλεκτρονικά έντυπα για την έκδοση των ανωτέρω πράξεων

5. Για την εκχώρηση των ανωτέρω δικαιωμάτων οι χρήστες αιτούνται την εγγραφή τους παρέχοντας τις απαραίτητες πληροφορίες και αποδεχόμενοι τους όρους χρήσης του e-Άδειες

α) Στην περίπτωση αρμόδιων στελεχών δημόσιων φορέων, ταυτοποιούνται μέσω της αντίστοιχης διαδικασίας που εφαρμόζεται για το Τμήμα Δ του ν.4495/2017, τουλάχιστον με επίπεδο εμπιστοσύνης 2, όπως αυτό ορίζεται στο Παράρτημα ΙΙΙ της

ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 (ΦΕΚ Β'1301). Ειδικότερα, η πρόσβαση των στελεχών των αρμόδιων Υπηρεσιών θα γίνεται με συνδυασμό κωδικών πρόσβασης (user name - password) που θα εκχωρεί ο πάροχος του συστήματος, κατόπιν έγγραφου αιτήματος του προϊστάμενου κάθε υπηρεσίας. Οι υπάλληλοι καταγράφονται και αποκτούν δικαιώματα πρόσβασης ανάλογα με τις αρμοδιότητες τους. Με δεδομένο ότι οι κωδικοί είναι προσωπικοί, σε περίπτωση υπηρεσιακής μετακίνησης των υπαλλήλων, ο πάροχος του συστήματος ενημερώνεται εγγράφως για την μεταβολή από τον προϊστάμενο της αντίστοιχης υπηρεσίας.

Εντός 6 μηνών από την έναρξη λειτουργίας του e-Άδειες και με μέριμνα του παρόχου, η ηλεκτρονική αυθεντικοποίηση των αρμόδιων στελεχών δημόσιων φορέων θα πραγματοποιείται μέσω των κοινών προτύπων της Αρχής Πιστοποίησης του Ελληνικού Δημοσίου (ΑΠΕΔ).

β) Για την είσοδο εξουσιοδοτημένων μηχανικών ή νομικών προσώπων, απαιτείται η προηγούμενη έκδοση λογαριασμού από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος για την πιστοποίηση του ως χρήστη που διαθέτει αναγνωρισμένο ψηφιακό πιστοποιητικό για την παραγωγή έγκυρης ψηφιακής υπογραφής με χρονοσήμανση κατά την κείμενη νομοθεσία, εκδιδόμενο από Πάροχο Υπηρεσιών Πιστοποίησης (Π.Υ.Π.), εγγεγραμμένο στον κατάλογο Εμπιστευσης Εγκεκριμένων Παροχών Υπηρεσιών Εμπιστοσύνης -TLS που τηρεί η Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (Ε.Ε.Τ.Τ.). Η πιστοποίηση που διενεργείται με ευθύνη του Τεχνικού Επιμελητηρίου, αφορά στην ταυτοποίηση του Χρήστη για τον οποίο ζητείται η έκδοση λογαριασμού ως Μηχανικού, σύμφωνα με τα στοιχεία των μητρώων και τις μεταβολές τους που κατά νόμο τηρεί και ενημερώνει το Επιμελητήριο.

γ) στην περίπτωση ιδιωτών ιδιοκτητών οικοδομικών έργων, μέσω των υπηρεσιών πιστοποίησης του "Taxisnet" του Υπουργείου Οικονομικών / Α.Α.Δ.Ε.

Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Αθανασίου, Ε. (2001).** Η αστική βιωσιμότητα ως ‘οικουμενικό σχέδιο’, *Τόπος Επιθεώρηση Χωρικής Ανάπτυξης Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος*, Τεύχος 17, σ.31-48.
- Ανθόπουλος, Α. (2017).** *Ανάγκες προσαρμογής στις εξελίξεις και ανάπτυξη ελληνικού προτύπου έξυπνης πόλης*. Διαθέσιμο στο:
http://www.elot.gr/INTRO_ANTHOPOULOS_13-10-17.pdf
- Αξαρχή, Κ. Ν. (2001).** Μέθοδοι και συστήματα εξοικονόμησης της ενέργειας με βιοκλιματικό σχεδιασμό η συμβολή του φυσικού φωτισμού. Στο *Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίων και περιβάλλοντος χώρου*. Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Αξαρχή, Κ. Ν. (2009).** Ενεργειακός σχεδιασμός και ενεργειακή απόδοση κτιρίων – Γενικές αρχές του Βιοκλιματικού Σχεδιασμού. Σεμινάριο *Ενεργειακός σχεδιασμός νέων και υφιστάμενων κτιρίων*, ΤΕΕ – Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας
- Βάσση, Α., Παπαδάκη, Κ., Πούλου, Μ., Κάρμα, Σ., & Μπακογιάννης, Ε. (2022).** *Εθνικό Σχέδιο Προσβασιμότητας με έμφαση στην Κλιματική Αλλαγή*. Αθήνα: ΓΓΧΣΑΠ/ΥΠΕΝ.
- Βλαστός, Θ., & Πεπερίδου, Α. (2007).** Σχεδιασμός με στόχο την εξυπηρέτηση πεζών. *Τεχνικά Χρονικά*, 3, Επιστημονική έκδοση ΤΕΕ.
- Γρηγορίου, Π., Σαμιώτης, Γ., & Τσάλτας, Γ. (1993).** *Η Συνδιάσκεψη των Ηνωμένων Εθνών (Rio De Janeiro) για το περιβάλλον και την ανάπτυξη - Νομική και Θεσμική διάσταση*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Γρίβα, Μ. (2023).** Η Πρόσβαση των Εμποδιζόμενων Ατόμων στο Δομημένο Περιβάλλον. Στο Ι. Τζονιχάκη (επιμ), *Εργοθεραπεία Αποκατάσταση Διεπιστημονικότητα*, Πρακτικά της Διαδικτυακής Επιστημονικής Ημερίδας, 31 Μαΐου 2021, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής, Τμήμα Εργοθεραπείας, σ. 105-106. ISBN:978-618-5515-23-2.
- Δέφνερ, Α., Μαντάς, Ν. Ψαθά, Ε., & Βογιαζίδης, Ν. (2020).** Προσβασιμότητα στον Πολιτισμό και την Κληρονομιά: ο σχεδιασμός για όλους, *Αειχώρος*, 31, σ. 119-144. Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας.

Διαθέσιμο στο:

<http://www.aeihoros.gr/article/el/prosvasimotita-ston-politismo-kai-tin-klironomia-o-sxediasmos-gia-olous>

Δουμάνης, Ο., & Oliver, P. (1979). *Οικισμοί στην Ελλάδα*. Αθήνα: Λιβάνης.

Ελληνικός Οργανισμός Τυποποίησης [ΕΛΟΤ]. Διαθέσιμο στο:

http://elot.gr/194_27ELL_HTML.aspx, (01/01/2018)

ΕΜΠ. (1987). *Διατύπωση μεθοδολογικού προτύπου για την αναβίωση των παραδοσιακών οικισμών*, Αθήνα: Σπουδαστήριο Αρχιτεκτονικών Συνθέσεων ΕΜΠ.

Ενεργειακός Σχεδιασμός - Εισαγωγή για Αρχιτέκτονες . (1994) [μετάφραση από τον Τσίγκα Ε., του πρωτότυπου Lewis, J.O., Steemers, T.C. (Eds). *Energy Conscious Design-A Primer for Architects*,]. Μαλλιάρης-Παιδεία για την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Ενέργεια στην Αρχιτεκτονική: Το Ευρωπαϊκό Εγχειρίδιο για τα παθητικά ηλιακά κτίρια. Μαλλιάρης-Παιδεία.

ΕΣΑμεΑ. (2005). *Προσβασιμότητα: Το «κλειδί» για την εξάλειψη των διακρίσεων*.

ΕΣΑμεΑ. Διαθέσιμο στο:

<http://139.144.147.121/publications/3rd-dec/101-3rd-dec-2005-report>

Ζήβας, Δ. (1997). *Τα Μνημεία και η Πόλη*. Αθήνα: Libro. ISBN: 9604900129

ΚΑΠΕ (2018). Κεντρικό Σύστημα Ελέγχου Κτιρίων. Διαθέσιμο στο:

http://www.cres.gr/kape/publications/pdf/pdf18FEB/6_6%20Siopis.pdf

Καραδήμας, Κ., & Κωνσταντινίδου, Ε. (επιμ.) (2015). *Αρχιτεκτονικές σπουδές και Αρχιτεκτονική Κληρονομιά*. Πρακτικά Επιστημονικής Δημερίδας, Αθήνα, 27-28 Μαΐου 2011, Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ και Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΑΠΘ. ISBN: 978-618-80734-3-2.

Διαθέσιμο στο: <http://www.arch.ntua.gr/publication/7783>

Κατσιμπάρδης, Κ. (2008). Κοιτάζοντας πέρα από το Κιότο: η Ευρωπαϊκή πολιτική και τα νέα εργαλεία επίτευξης στόχων της. *Νόμος και Φύση*.

Διαθέσιμο στο:

<https://nomosphysis.org.gr/11293/koitazontas-pera-apo-to-kioto-i-europaiki-klimatiki-politiki-kai-ta-nea-ergaleia-epiteuksis-ton-stoxon-tis-martios-2008/>

Κουδούνη, Α. (2014). Το θεσμικό πλαίσιο προστασίας των παραδοσιακών οικισμών. Επικαλύψεις αρμοδιοτήτων, αδυναμίες στη συστηματοποίηση κριτηρίων προστασίας και προβλήματα εφαρμογής. Στο *Προστασία Παραδοσιακών*

Οικισμών και Σύγχρονος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός, Πρακτικά Ημερίδας, Καλαμάτα, 11 Οκτωβρίου 2014, ΤΕΕ Πελοποννήσου.

- Μανιάτης, Α. (2008).** Η νομοθεσία για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς. Νόμος και Φύση. Διαθέσιμο στο:
<https://nomosphysis.org.gr/11367/i-nomothesia-gia-tin-prostasia-tis-architektonikis-klironomias-maios-2008/>
- Μπαλαράς, Κ.Α. (2001).** *Οδηγός για Εξοικονόμηση Ενέργειας στις Κατοικίες*. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων, Δ/ση Οικιστικής Πολιτικής Κατοικίας, Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών (ISBN 960-87905-0-6), Ευώνυμος Οικολογική Βιβλιοθήκη (ISBN 960-85711-4-6). Αθήνα.
- Νανιόπουλος, Α., & Τσαλής, Π. (2017).** Προσβασιμότητα Μνημείων και Αρχαιολογικών Χώρων. *Museumedu*, 5, σ. 15-34. Museum Education and Research Laboratory, University of Thessaly
- Διαθέσιμο στο:**
<http://museumedulab.ece.uth.gr/main/sites/default/files/A.%201..pdf>
- Neufert, E. (2020).** *Οικοδομική και Αρχιτεκτονική Σύνοψη* (42η εκδ.). Αθήνα: Γκιούρδας.
- Παπαγεωργίου, Μ., & Ποζουκίδου, Γ. (2014).** Οι παραδοσιακοί οικισμοί στην Ελλάδα: Ζητήματα χωροταξίας και προστασίας. *Γεωγραφίες*, 24, σ. 107-125.
- Πιτσιάβα - Λατινοπούλου, Μ. (2015).** Δείκτες βιώσιμης κινητικότητας σε αστικές περιοχές. Παρουσίαση στην ημερίδα Βιώσιμη Κινητικότητα, Θεσσαλονίκη, 24 Μαΐου.
- Ποζουκίδου, Γ. (2012).** Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους: Θεσμικό Πλαίσιο και Πρακτικές στα Πλαίσια των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Η περίπτωση του περιαστικού δάσους της Θεσσαλονίκης. Στα Πρακτικά του 3ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 27-30 Σεπτεμβρίου 2012, Βόλος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας-Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
- Rapport, A. (2010).** *Ανώνυμη αρχιτεκτονική και πολιτιστικοί παράγοντες*. Μετάφραση Δ. Φιλιππίδης. Αθήνα: Μέλισσα.
- Σερράος, Κ., & Κλαμπατσέα Ε. (2015).** *Βιώσιμη Κινητικότητα – Προσεγγίσεις του Εφαρμοσμένου Αστικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα*. Αθήνα: ΕΜΠ.
- Τζανακάκη, Ε. (2006).** *Βιοκλιματικά και Ενεργειακά Αποδοτικά κτίρια στην Ελλάδα*,

Κ.Α.Π.Ε. Διαθέσιμο στο:

http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_60757/book_60757_tzanakaki.pdf

Τσικαλάκης, Α. (2018). *Πληροφοριακά Συστήματα Διαχείρισης Κτιρίων &*

Αυτοματισμοί. Διαθέσιμο στο:

https://eclass.teicrete.gr/modules/document/file.php/TH132/BMS_Ktiria.pdf

ΥΠΕΚΑ. (2011). Πρόγραμμα «Θεσμοθέτηση μορφολογικών κανόνων δόμησης και αρχιτεκτονικής για κατοικία στις εντός και εκτός των οικισμών περιοχές στις δώδεκα Περιφέρειες της χώρας»

ΥΠΕΣΔΑ. (2007). *Οδηγός του Πολίτη με Αναπηρία.* Αθήνα: Υπουργείο Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης & Αποκέντρωσης.

ΥΠΠΟΑ. *Διαρκής Κατάλογος Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων.*

Διαθέσιμο στο: <http://listedmonuments.culture.gr/>

Υπουργείο Εσωτερικών (Μακεδονίας-Θράκης). Αρχείο διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών. Διαθέσιμο στο:

<https://www.mathra.gr/ergo-draseis/diatiritea-ktiria-paradosiakoi-oiki/>

Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής- Γενική Γραμματεία Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής. Κατάλογος παραδοσιακών οικισμών, περιοχών και νήσων ειδικής προστασίας.

Διαθέσιμο στο:

<http://www.ypai.gr/site/home/Basic+Menu/Centre+of+Information/Listed+Building.csp>

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Αρχείο παραδοσιακών οικισμών και διατηρητέων κτιρίων.

Διαθέσιμο στο: <http://estia.minenv.gr/>

Χριστοφή, Μ. (2013). *Προσβασιμότητα και αναπηρία. Εγχειρίδιο για τη Συνδικαλιστική Εκπαίδευση Στελεχών του Αναπηρικού Κινήματος.* Αθήνα: ΕΣΑΜΕΑ. ISBN: 978-618-80249-2-2.

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Afifi, M. (2010). Green Buildings' Rating Systems "Where do we Stand?". *ITU Symposium on ICTs and the Environment & Climate Change.* 2-3.10.2010. Cairo, Egypt. Διαθέσιμο στο:

https://www.itu.int/dms_pub/itu-t/oth/06/0F/T060F00601700205PPTE.ppt.

Alexandri, E. (2001). *The effect of Green Roofs on the Urban Climate. Case Study: Athens.* Cambridge: MPhil Dissertation, Department of Architecture, University of Cambridge.

Alexandri, E., & Androutsopoulos, A. (2017). Energy Upgrade of Existing Dwellings in Greece; Embodied Energy Issues. *Procedia Environmental Sciences*, 38, pp. 196-203.

Americans with Disabilities Act Accessibility Guidelines (ADAAG). (1992). *Checklist for Buildings and Facilities.*

Διαθέσιμο στο:

[https://www.dms.myflorida.com/content/download/85315/484740/Americans with Disabilities Act Accessibility Guidelines Checklist For Buildings And Facilities.pdf](https://www.dms.myflorida.com/content/download/85315/484740/Americans_with_Disabilities_Act_Accessibility_Guidelines_Checklist_For_Buildings_And_Facilities.pdf)

Anderson, B., Bankston, C. (Ed). (1990). *Solar Building Architecture.* MIT Press.

Anink, D., Boonstra, Ch. and Mak, J. (1996). *Handbook of Sustainable Building.* London: James & James.

ASHRAE Green Guide (3rd edition). (2010). *The Design, Construction, and Operation of Sustainable Buildings.* American Society of Heating Refrigeration and Air- Conditioning Engineering, Atlanta, Georgia.

Bertolini, L. (2005). Cities and transport: exploring the need for new planning approaches. In Albrechts, L., Mandelbaum, S. J. (Eds.). *The network society a new context for planning.* London; New York: Routledge. In Vale, D. S. (2015) 'Transit-oriented development, integration of land use and transport, and pedestrian accessibility: Combining node-place model with pedestrian shed ratio to evaluate and classify station areas in Lisbon. *Journal of Transport Geography*, 45, pp. 70-80.

Council of Europe. (1975). *Declaration of Amsterdam.* Congress on the European Architectural Heritage. Διαθέσιμο στο:

<https://www.icomos.org/en/charters-and-texts/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/169-the-declaration-of-amsterdam>

Council of Europe. (1985). *Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe.* Granada.

Διαθέσιμο στο: <http://conventions.coe.int/Treaty/en/Treaties/Html/121.htm>

Council of Europe. (1992). *European Convention on the Protection of the*

Archaeological Heritage (Revised).

Διαθέσιμο στο: <https://rm.coe.int/168007bd25>

Council of Europe. (2000). *European Landscape Convention.*

Διαθέσιμο στο:

<https://www.coe.int/en/web/landscape/the-european-landscape-convention>

Council of Europe. Rights of persons with disabilities.

Διαθέσιμο στο: <http://www.coe.int/en/web/disability>

DeKay, M., & Brown, G. Z. (2014). *Sun, wind, and light: architectural design strategies.* John Wiley & Sons.

Del Barrio, E. (1998). Analysis of the Green Roofs Cooling Potential in Buildings. *Energy and Buildings*, 27(2), pp. 179-193.

Dimoudi, A., & Nikolopoulou, M. (2000). *Vegetation in the Urban Environment: Microclimatic Analysis and Benefits.* PRECis Project, the European Commission, Directorate General XII, Joule III, Contract JOR3-CT97-0192. Pikermion: Centre for Renewable Energy Sources.

European Court of Human Rights, The European Convention. Διαθέσιμο στο: <http://www.echr.coe.int/pages/home.aspx?p=basictexts>

Gehl, J. (2006). *Life between buildings: using public space.* Washington, DC; London, UK: Island Press.

Haughton, G. & Hunter, C. (1994) *Sustainable cities*, London: Regional Studies Association.

Hughes, B. (1993). Disability and the Body. Στο S. J., *Disabling Barriers - Enabling Environments.* London: Sage Publications.

ICOMOS. (1987). *Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter).*

Διαθέσιμο στο:

https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/towns_e.pdf

ICOMOS. (1999). *Charter on the built vernacular heritage. 12th General Assembly. Mexico.* Διαθέσιμο στο:

<https://ciav.icomos.org/wp-content/uploads/2019/04/charter-vernacular-en.jpg>

ISO 14040. (2006). *Environmental Management – Life Cycle Assessment – Principles and Framework.* Geneva: International Organisation for Standardisation.

ISO 52000-1. (2017). *Energy performance of buildings - Overarching EPB*

- assessment - Part 1 General framework and procedures*. Geneva: International Organisation for Standardisation.
- Jones, D. (2010).** *Domestic External Walls, Sustainable Construction - Walls and Materials*. Presentation within the module: Construction Technology 1, Centre for the Built Environment, University of Glyndŵr.
- Kenworthy, J. R. (2006, Vol 18).** The eco-city: ten key transport and planning dimensions for sustainable city development. *Environment & Urbanization*, σσ. 58-65.
- Leyden, K. M. (2003).** Social capital and the built environment: the importance of walkable neighborhoods. *American Journal of public health*, 93(9), σσ. 1546-1551.
- Michael, O. (1996).** The individual and social model of disability. Στο *Understanding Disability from Theory to Practice*. Hampshire: Macmillan Press Ltd.
- Papadaki, K., Karma, S., Siountri, K., Siti, M., Vassi, A., & Bakogiannis, E. (2020).** Re-designing the Built Environment as a Strategic Tool for Anticipating Emergency Situations: The Greek Strategy for Dealing with COVID-19 Crisis. *International Journal of Real Estate Studies INTREST- e-ISSN: 2231-7643*, σσ. 62-72.
- Rossi. A. (1982).** *The Architecture of the City (American Edition)*. The MIT Press.
- Santamouris, M. (Ed.). (2001).** *Energy and Climate in the Urban Built Environment*. London: James & James.
- Santamouris, M., Asimakopoulos, D. (Eds). (1996).** *Passive cooling of buildings*. London: James & James.
- Sayigh, A.M.M., Sala, M., Gallo, C., (1999).** *Architecture, Comfort and Energy*. Elsevier Science.
- UNESCO. (1972).** *Convention concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*. Διαθέσιμο στο:
<https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf>
- UNESCO. (1982).** *Mexico City Declaration on Cultural Policies*.
Διαθέσιμο στο: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000052505>
- UNESCO. (2011).** *36 C/23 Proposals Concerning the Desirability of a Standard-Setting Instrument on Historic Urban Landscapes*.
Διαθέσιμο στο: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000211094>
- United Nations. (2006).** *Convention on the Rights of Persons with Disabilities*

(CRPD). Διαθέσιμο στο:

<https://social.desa.un.org/issues/disability/crpd/convention-on-the-rights-of-persons-with-disabilities-crpd>

United Nations. (2015). *Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development*. Διαθέσιμο στα:

<https://sdgs.un.org/2030agenda>

<https://documents->

[ddsny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N15/291/89/PDF/N1529189.pdf?OpenElement](https://documents-ddsny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N15/291/89/PDF/N1529189.pdf?OpenElement)

Vassi, A., Siountri, K., Papadaki, K., Iliadi, A., Ypsilanti, A., & Bakogiannis, E. (2022). The Greek urban policy reform through the Local Urban Plans (LUPs), the Special Urban Plans (SUPs), and the Strategic Urban Interventions funded by RFF. *MDPI Journal*.

Vellinga, M. (2015). Vernacular Architecture and Sustainability: Two or Three Lessons... In Mileto, C., Vegas, F., Garcia Soriano, L., & Cristini V. (Eds), *Vernacular Architecture: Towards a Sustainable Future*, Proceedings of the International Conference on Vernacular Heritage, sustainability and earthen Architecture, Valencia, Spain 11-13 September 2014, 3-8. CRCPress/Balkema. ISBN-13: 978-1138026827

Weber, W., & Yannas, S. (2014). *Lessons from Vernacular Architecture* (1st ed.). Routledge. ISBN-13: 978-1844076000

World Health Organization. (2001). *International Classification of Functioning, Disability, and Health- FINAL DRAFT- Full Version- WHO/ EIP/ GPE/ CAS/ ICIDH-2 FI/ 01.1.*

Διαθέσιμο στο:

https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/42417/9241545445_eng.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ιστοσελίδες

<https://web.tee.gr/>

<http://www.cres.gr/>

<https://elot.gr/>

<https://filotis.itia.ntua.gr/>

<http://estia.minenv.gr/>

<https://www.mathra.gr/ergo-draseis/diatiritea-ktiria-paradosiakoi-oiki/>

<http://www.ypai.gr/site/home/Basic+Menu/Centre+of+Information/Listed+Building.csp>

<https://ypen.gov.gr/chorikos-schediasmos/astikos-schediasmos/politikes-kai-protypa/>

<https://social.desa.un.org/issues/disability/crpd/convention-on-the-rights-of-persons-with-disabilities-crpd>

<https://www.snfcc.org/canopy>

<https://news.b2green.gr/46529/%CE%B7->

[%CE%B5%CF%80%CE%AF%CF%83%CE%B7%CE%BC%CE%B7-](#)

[%CF%84%CF%81%CE%BF%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%AF%CE%B1-](#)

[%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%B1-](#)

[%CE%BA%CE%AF%CE%BD%CE%B7%CF%84%CF%81%CE%B1-%CF%84%CE%BF](#)

Νομοθεσία

Σύνταγμα της Ελλάδας (Α΄ 211/2019)

Διατάγματα

Π.Δ. 8-7-93 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» (Δ΄ 795)

ΠΔ 15-04-1988 «Διατήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων» (Δ΄ 317)

Π.Δ. 161/1984 «Ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων Πολιτισμού και Επιστημών και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» (Α΄ 54)

Ν.Δ. 349/1974 «Περί κατεδαφίσεως αυθαίρετως ανεγειρομένων κτισμάτων και επιβολής κυρώσεων εις τους άνευ αδείας οικοδομούντας» (Α΄ 72)

Π.Δ. 696/1974 «Περί αμοιβών μηχανικών διά σύνταξιν μελετών... και σχετικών τεχνικών προδιαγραφών» (Α΄ 301)

Ν.Δ. 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α΄ 124)

Ν.Δ. 17.7.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»

Β.Δ. 9.8.1955 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α΄ 266)

Ν.Δ. 690/1948 «Περί συμπληρώσεως των περί Σχεδίων Πόλεως Διατάξεων» (Α΄ 133)

Π.Δ. 3.4.1929 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α΄ 155)

Π.Δ. 23.10.1928 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κ.λ.π. του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών» (Α΄ 231)

Νόμοι

ν.4067/2012 (Α΄ 79)

ν.4030/2011 (Α΄ 249)

ν.4495/2017 (Α΄ 167)

ν.5106/2024 (Α΄ 63), ν.5116/2024 (Α΄ 100), ν.5037/2023 (Α΄ 78), ν.5069/2023 (Α΄ 193), ν.5007/2022 (Α΄ 241), ν.4986/2022 (Α΄ 204), ν.4964/2022 (Α΄ 150), ν.4951/2022 (Α΄ 129), ν.4915/2022 (Α΄ 63), ν.4890/2022 (Α΄ 23), ν.4876/2021 (Α΄ 251), ν.4858/2021 (Α΄ 220), ν.4864/2021 (Α΄ 237), ν.4849/2021 (Α΄ 207), ν.4843/2021 (Α΄ 193), ν.4819/2021 (Α΄ 129), ν.4811/2021 (Α΄ 108), ν.4787/2021 (Α΄ 44), ν.4782/2021 (Α΄ 36), ν.4764/2020 (Α΄ 256), ν.4759/2020 (Α΄ 245), ν.4715/2020 (Α΄ 149), ν.4710/2020 (Α΄ 142), ν.4685/2020 (Α΄ 92), ν.4676/2020 (Α΄ 67), ν.4674/2020 (Α΄ 53), ν.4647/2019 (Α΄ 204), ν.4643/2019 (Α΄ 193), ν.4635/2019 (Α΄ 167), ν.4613/2019 (Α΄ 78), ν.4612/2019 (Α΄ 77), ν.4610/2019 (Α΄ 70), ν.4602/2019 (Α΄ 45), ν.4585/2018 (Α΄ 216), ν.4546/2018 (Α΄ 101), ν.4389/2016 (Α΄ 94), ν.4258/2014 (Α΄ 94), ν.4315/2014 (Α΄ 269), ν.4513/2018 (Α΄ 9), ν.4178/2013 (Α΄ 174), ν.4014/2011 (Α΄ 209), ν.3937/2011 (Α΄ 60), ν.3843/2010 (Α΄ 62), ν.3827/2010 (Α΄ 30), ν.3775/2009 (Α΄ 122), ν.3399/2005 (Α΄ 255), ν.3212/2003 (Α΄ 308), ν.3028/2002 (Α΄ 153), ν.2831/2000 (Α΄ 140), ν.2742/1999 (Α΄ 207), ν.1650/1986 (Α΄ 160), ν.1577/1985 (Α΄ 210), ν.1337/1983 (Α΄ 33), ν.1126/1981 (Α΄ 32), ν.651/1977 (Α΄ 207), ν.720/1977 (Α΄ 297), ν.410/1968 (Α΄ 110), ν.1469/1950 (Α΄ 169)

Αποφάσεις – Εγκύκλιοι

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/63637/2230/21.06.2022 «Ερμηνεία διαδικασίας εφαρμογής του άρθρου 117 του ν.4495/2017 (167Α΄), όπως ισχύει» (ΑΔΑ: Ω5ΧΘ4653Π8-Σ9Σ)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/57930/2029/7.6.2022 «Κατηγορίες των κατασκευών ή εγκαταστάσεων, για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης εντός χερσαίας ζώνης λιμένος» (Β΄ 3521)

Εγκύκλιος ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/72311/2992/28.7.2021 «Προέγκριση οικοδομικών

αδειών, εγκρίσεις φορέων και κατηγορίες έκδοσης αδειών μετά την ισχύ του ν.4759/2020» (ΑΔΑ: ΩΝΝΠ4653Π8-ΣΛΦ)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/125377/1667/31.12.2021 «Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου εντοπισμού και επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων κατασκευών κατ' εφαρμογή του άρθρου 86 του ν.4759/2020» (Β' 6769)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/125378/1668/31.12.2021 «Καθορισμός του αντικειμένου ελέγχου των δηλώσεων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων κατά τον δειγματοληπτικό έλεγχο δηλώσεων αυθαιρέτων, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 86 του ν.4759/2020» (Β' 6769)

Εγκύκλιος ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25.06.2021 «Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 116 του ν.4495/17, όπως ισχύει»

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/113130/3420/24.11.2020 «Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια» (Β' 5287)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174/13.5.2020 «Εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την χορήγησή της» (Β' 1843)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/73705/670-22.10.2018 «Λειτουργία, τήρηση, επικαιροποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη του πληροφοριακού συστήματος "Ηλεκτρονική Πολεοδομία"» (Β' 5045)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983/31.7.2018 «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων...» (Β' 3136)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/11.5.2018 «Εφαρμογή της παρ.η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167/Α)» (Β' 1643)

Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/14.11.2017 «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου...» (Β' 3976)

Υπ. Απόφαση ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/2017 - ΚΕΝΑΚ (Β' 2367)