The background is a grayscale aerial photograph of a city with various buildings. Overlaid on this is a graphic consisting of a green-to-yellow gradient bar on the left, a thick black L-shaped border, and a white rectangular box containing the title text.

Ο ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ & ΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΑ 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ:

- Σκοποί
- Ορισμοί
- Πότε απαιτείται άδεια δόμησης
- Θέματα διατηρητέων κτιρίων

ΑΡΘΡΑ 7-10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών

- Δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων

ΑΡΘΡΑ 11-26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Θέση και επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτιρίου
- Κίνητρα για φιλο-περιβαλλοντική αντιμετώπιση της δόμησης
- Διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και άτομα με αναπηρία.

Έχουν γίνει διορθώσεις κι αλλαγές :

- ▶ Υπουργική απόφαση 55174 (ΦΕΚ 2605B/2013)
- ▶ Αλλαγές μέχρι την δημοσίευση του Ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174^A/2013)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94^A /2014)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4280/2014 (ΦΕΚ 159^A/2014)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269^A/2014)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4342/2015 (ΦΕΚ 143^A/2015)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241^A/2016)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4467/2017 (ΦΕΚ 56^A/2017)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167^A/2017)
- ▶ Αλλαγές με τον Ν.4513/2018 (ΦΕΚ 9^A/2018)

Άρθρο 1: ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

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

Επισημάνση:

Ειδικές Πολεοδομικές Διατάξεις > Γενικές Διατάξεις ΝΟΚ

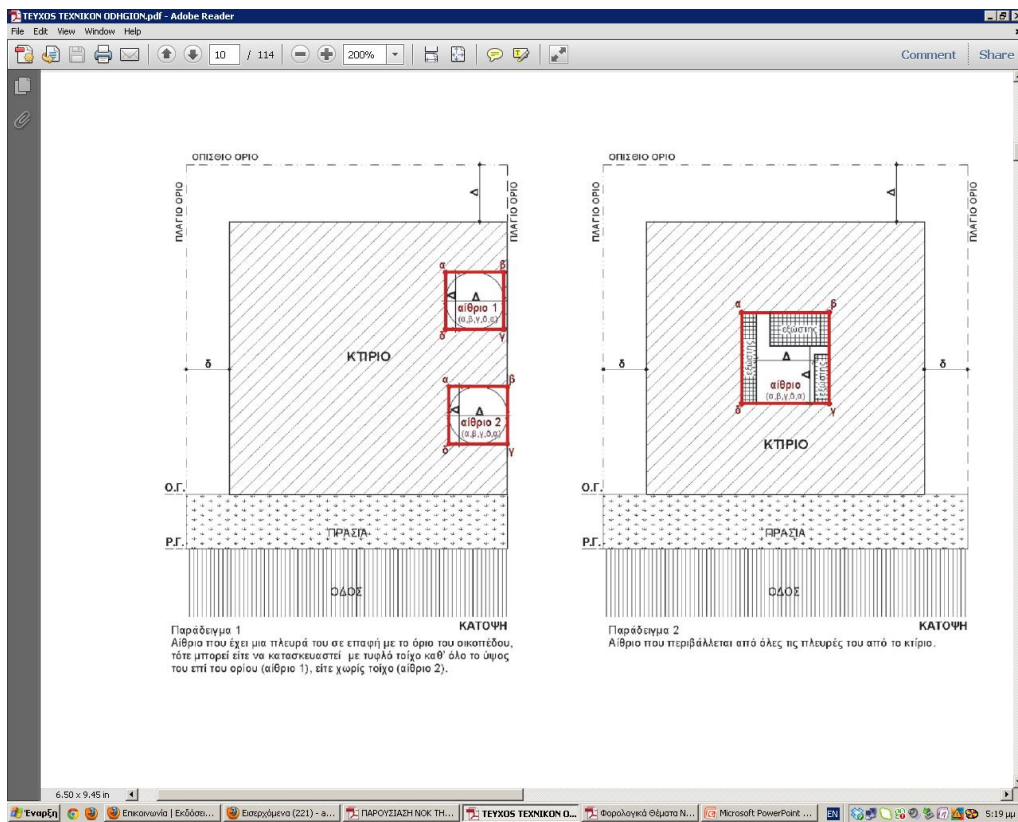
Κανονιστικές Πράξεις Διοίκησης για όρους δόμησης < ΝΟΚ

Διατάγματα και Ειδικές Ρυθμίσεις > ΝΟΚ

Άρθρο 2: ΟΡΙΣΜΟΙ

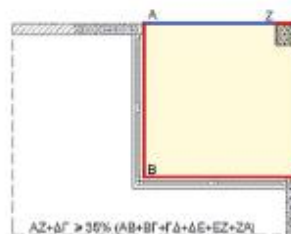
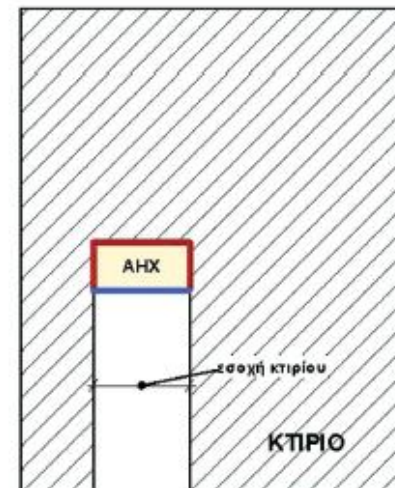
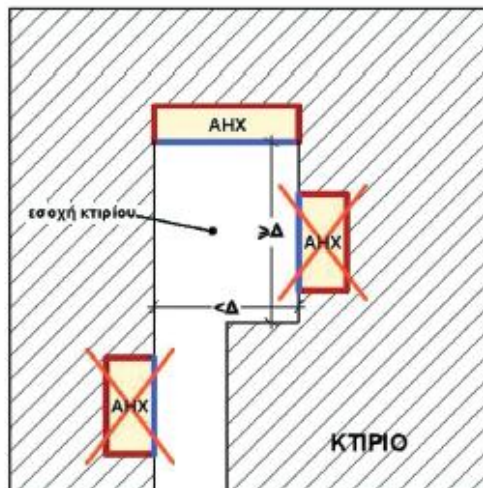
- | | | | |
|--|--|--|--|
| 1. Αίθριο | 23. Εκσκαφή, Επίχωση ή Επίστρωση | 52. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου, | 75. Πρόχειρη κατασκευή |
| 2. Αιολικά ενεργειακά συστήματα | 24. Ελαφρά κατασκευή | 53. Όρια οικοδομικού τετραγώνου | 76. Ρυμοτομική γραμμή |
| 3. Ακάλυπτος χώρος | 25. Ελεύθερο ύψος | 54. Οριστική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

ΑΙΘΡΙΟ (μη στεγασμένο τμήμα κτιρίου στο οποίο εγγράφεται κύκλος Δ)

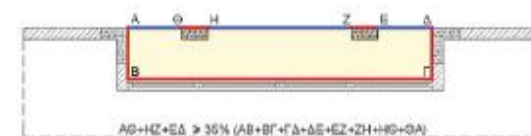


ΑΝΟΙΚΤΟΙ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ

Μη θερμαινόμενοι
στεγασμένοι
χώροι, που έχουν
τουλάχιστον μία
ανοιχτή πλευρά
σε κοινόχρηστο
χώρο και το
άνοιγμα τους
είναι $< 35\%$ της
περιμέτρου τους.

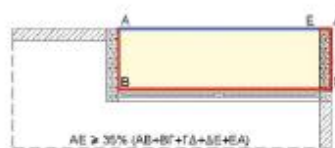


Παράδειγμα 3

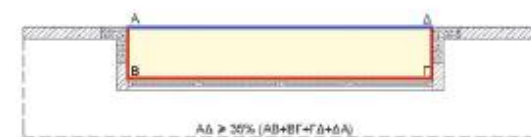


Παράδειγμα 2

Παράδειγμα 4



Παράδειγμα 5



Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 7



Παράδειγμα 8

ΑΠΟΣΥΡΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Αντικατάσταση κτιρίου

(κατεδαφίζεται το κτίριο με
ενεργειακή κατηγορία
χαμηλότερη του
επιτρεπόμενου ορίου)

ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΥΨΟΣ

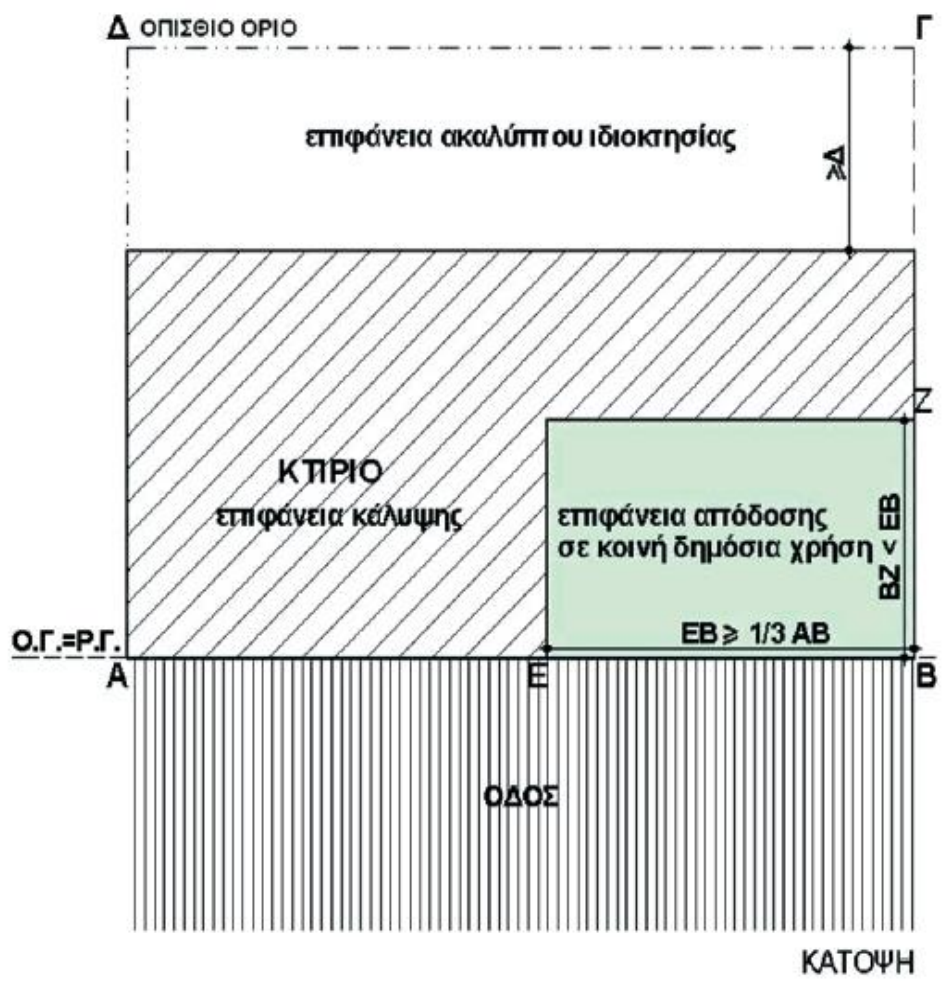
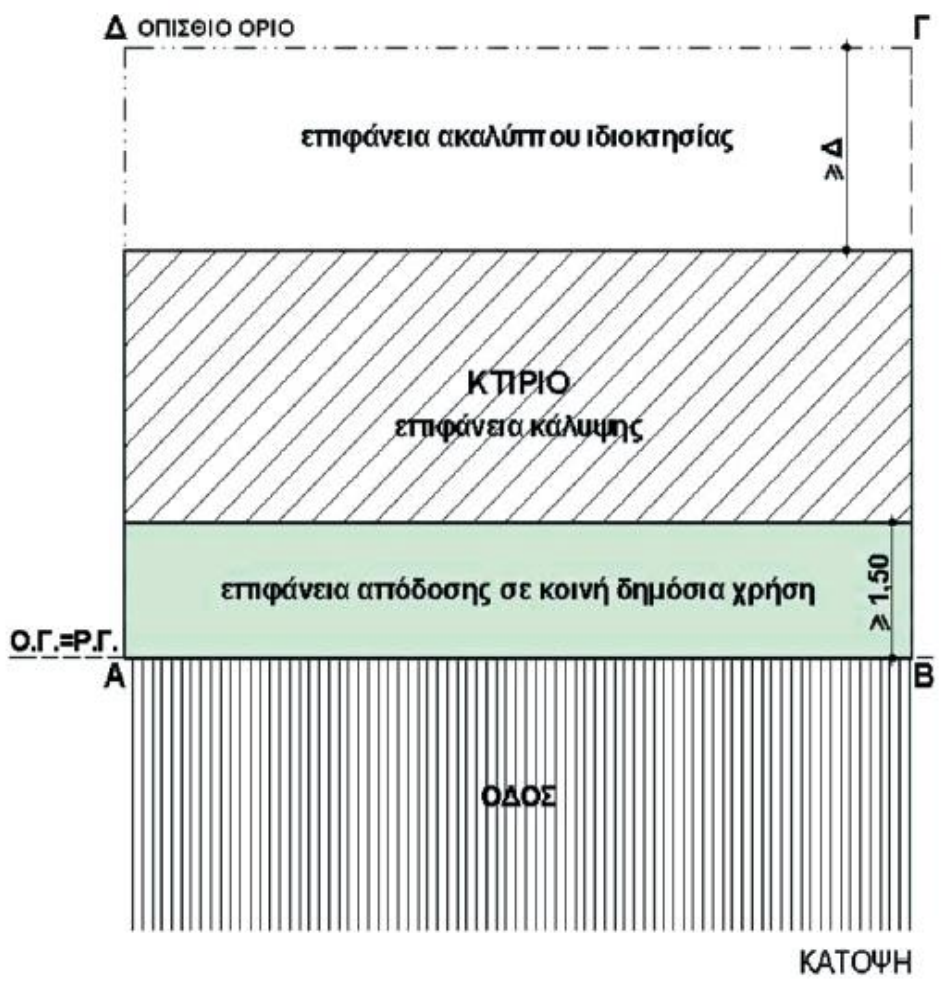


Το μήκος της κατακόρυφης γραμμής μεταξύ του ανώτατου σημείου του τελικά διαμορφωμένου δαπέδου μέχρι το κατώτατο σημείο της τελειωμένης οροφής ή τυχόν ψευδοροφής.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΕΞΩΣΤΗΣ (πατάρι)

Είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου υποκείμενη επιφάνεια πληρεί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από τον χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Δεν προμετράται στον Σ.Δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου.

ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΗ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ ΧΩΡΟΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ-ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΝΤΑΙ ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΑ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ.



ΥΠΟΓΕΙΟ



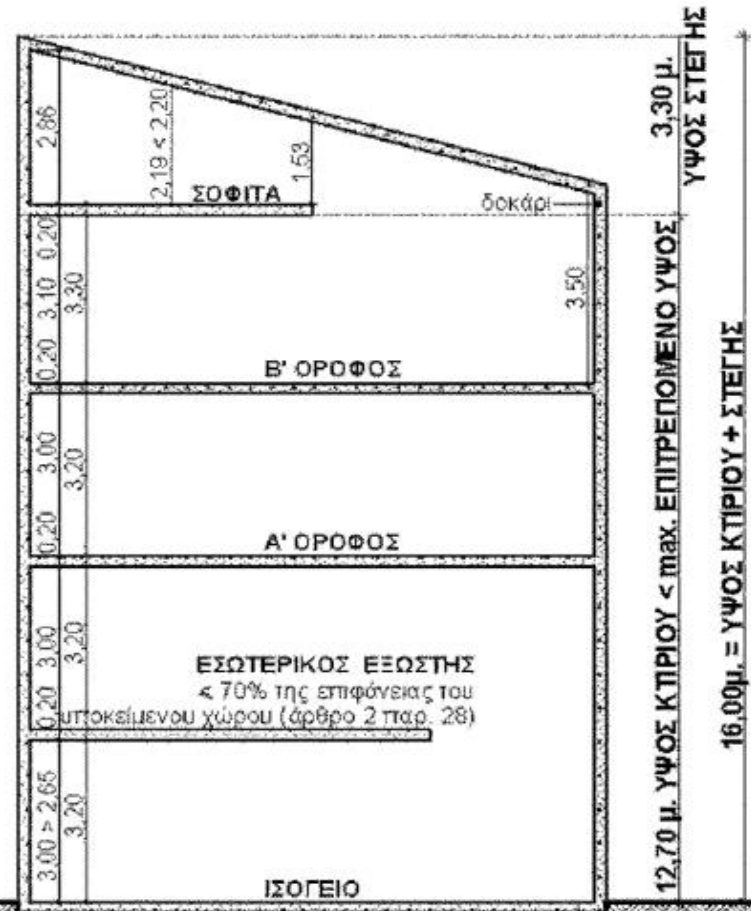
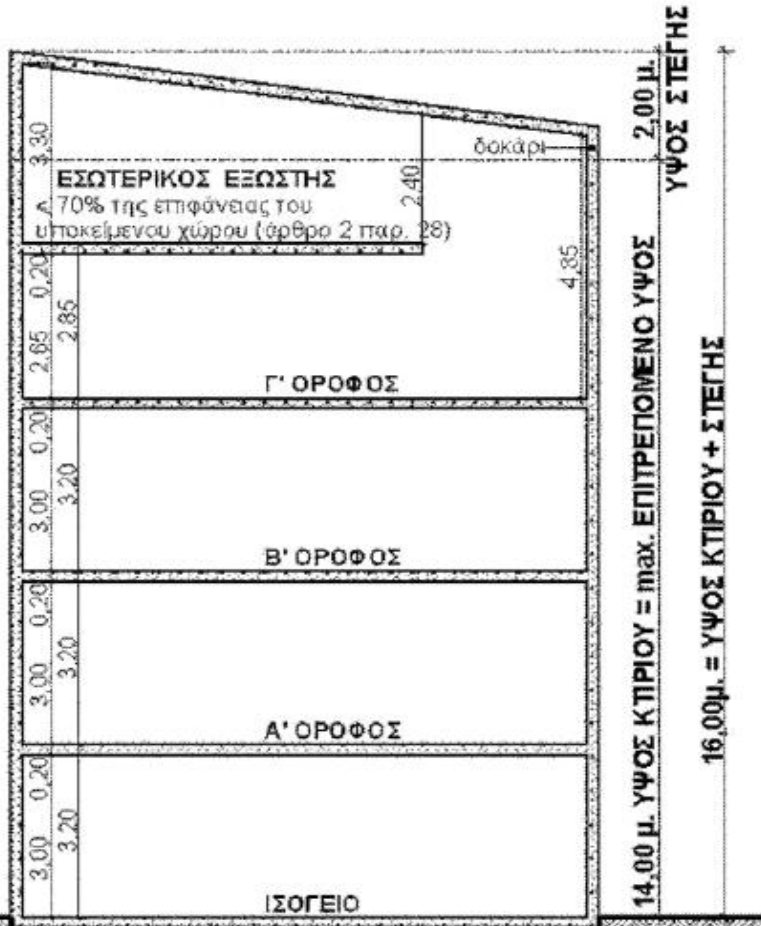
Μείωση της απόστασης της οροφής του υπογείου από την οριστική στάθμη του εδάφους κατά 0,30μ.

ΥΠΟΣΚΑΦΟ

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

ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ

Ύψος στέγης Δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2μ από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.



ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, **ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65μ.**

Άρθρο 3:

ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ

$$B = \frac{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}{\text{Επιφάνεια αρτιότητας (κατά κανόνα)}}$$

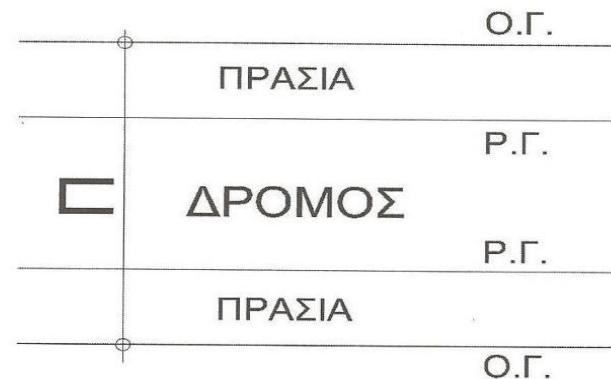
A: συντελεστής επιρροής μείωσης κάλυψης = συντελεστής επιρροής αύξησης δόμησης (σχετικό άρθρο 10)

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

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

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

Εξάντληση Σ.Δ.	H=μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος
Μη εξάντληση Σ.Δ.	H=μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος



Άρθρο 4: ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Οικοδομική άδεια - Προαπαιτούμενη η προέγκριση κατά τον Ν.4030/2011. Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών- Αναθεώρηση αδείας, εντός της περιόδου ισχύος της. Ενημέρωση φακέλου αδείας με την προϋπόθεση να μην αλλάζει το διάγραμμα κάλυψης.
2. Υποχρέωση λήψης έγκρισης για εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας με προϋπολογισμό κάτω των 25.000 ευρώ.
3. Καταργήθηκε η 48ωρη άδεια δόμησης.
4. Δήλωση ανάληψης επίβλεψης για ετοιμόρροπα κτίρια, κατεδάφιση η αποκατάσταση αυθαιρέτων και εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας για επικίνδυνες κατασκευές.

Άρθρο 5: ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ:

Δεν απαιτείται άδεια δόμησης για αλλαγή χρήσης στην περίπτωση που καλύπτονται:

A) Τα φορτία σχεδιασμού της νέας χρήσης απ' την αρχική μελέτη και

B) Ο αριθμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης

ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ: Ενημέρωση Ταυτότητας Κτιρίου

ΠΡΟΣΟΧΗ:

1. Αλλαγή χρήσης καταστήματος σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος
2. Ρυμοτομούμενα κτίρια

Άρθρο 6:

Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

Άρθρο 7:

Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα των οικοπέδων

Άρθρο 8:

Ειδικές περιπτώσεις ακραίων οικοπέδων, γηπέδων και οικοδομικών τετραγώνων.

Άρθρο 9:

Δουλείες σε ακίνητα

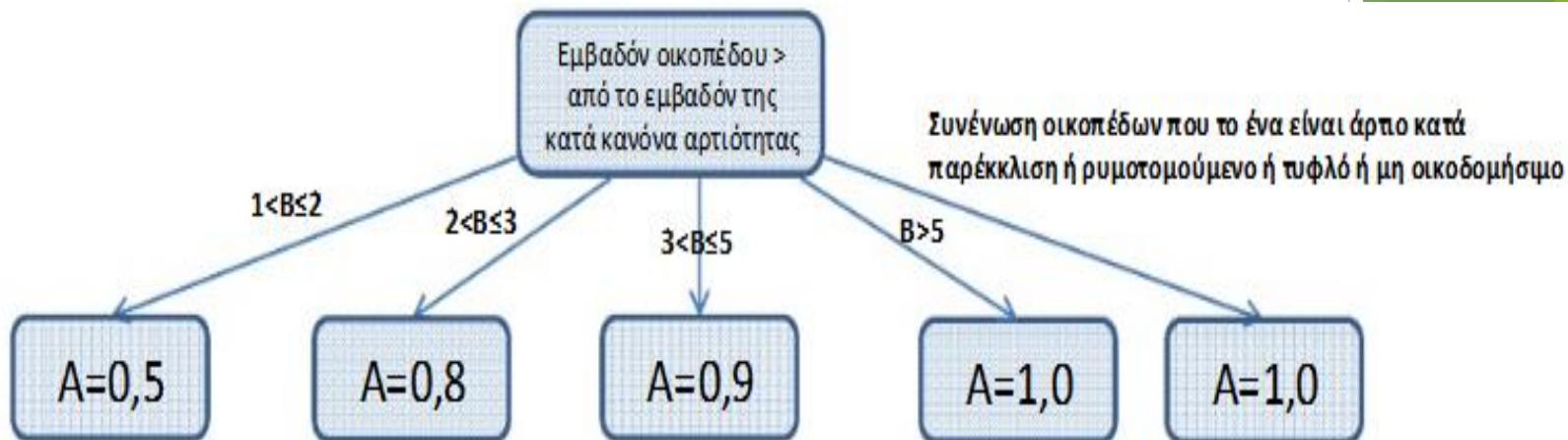
Άρθρο 10: Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας της ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές

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

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

Ταυτόχρονα το άρθρο 10: παρέχει ενισχυμένες δυνατότητες κρατικής παρέμβασης σε ενοποίηση και χρήση ακαλύπτων χώρων, σε έγκριση παρεκκλίσεων σε ορισμένες περιοχές ή ακίνητα όσον αφορά τον τρόπο και τους όρους δόμησης.

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



Περίπτωση α

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

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

Περίπτωση β

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

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

Περίπτωση γ

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

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

Περίπτωση δ

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

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

Περίπτωση ζ

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

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

Παράδειγμα

στοιχεία οικοπέδου	E κατά κανόνα αρτιότητας / τ.	500.00
	E οικοπέδου / τ.μ.	600.00
	Ποσοστό Κάλυψης (Π.Κ.)	0.60
	Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ)	1.00

Προκύπτει: $B=600/500=1,2$

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

και $A=0,5$ αφού $1 < B \leq 2$

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

Άρθρο 11: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

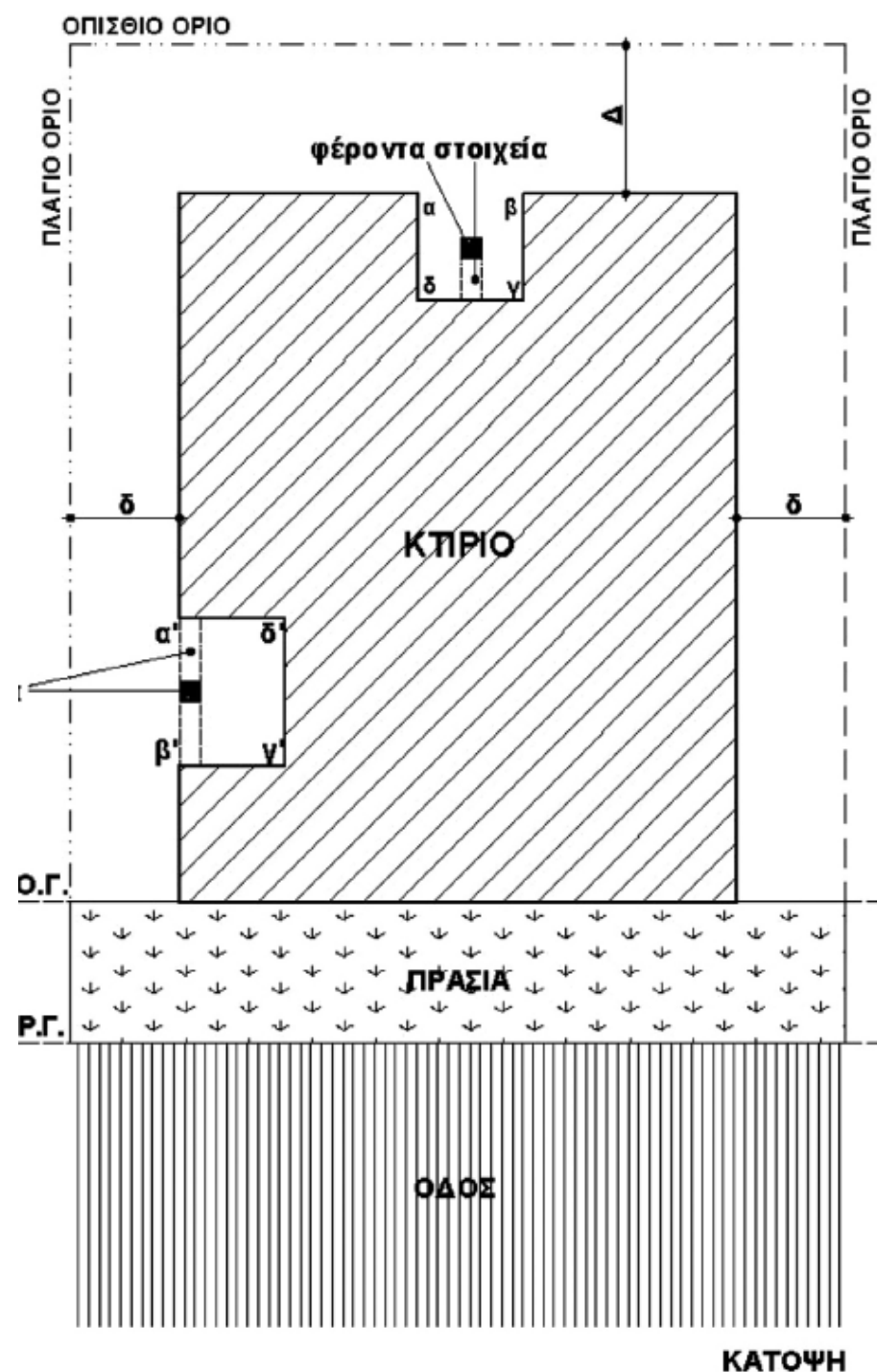
Στο Συντελεστή Δόμησης δεν προσμετρώνται:

1. Τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια μέχρι 25 τ.μ. ανά όροφο και 40 τ.μ. στο ισόγειο.
2. Η επιφάνεια κλίμακας μέχρι 12 τ.μ. ανά αυτοτελή ιδιοκτησία όταν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.
3. Το 50% της επιφάνειας υπογείου ορόφου κύριας χρήσης.
4. Σε κτίρια προσωρινής διαμονής, ο Α' υπόγειος χώρος αν έχει χρήση εγκαταστάσεων άθλησης, δεν προσμετρά στη δόμηση.
5. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) μέχρι το 10% της πραγματοποιούμενης δόμησης.
6. Σοφίτες με εμβαδό μέχρι το $\frac{1}{2}$ του υποκείμενου ορόφου
7. Έρκερ (κλειστοί εξώστες) μέχρι 80 εκ βάθος και μέχρι 20% της όψης του κτιρίου
8. Επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχημάτων μέχρι 25 τ.μ.
9. Το 50% της επιφάνειας υπόσκαφων τμημάτων κτιρίου για κατοικία και το 20% για άλλες χρήσεις.
10. 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

Άρθρο 12: ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

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

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



Άρθρο 13: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ

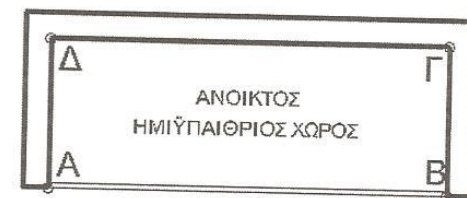
Αυξάνεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης :

Σε κατοικίες γενικά και επιτρεπόμενο ύψος $> 8,50\mu.$:
από $4,5 * \Sigma.Δ.$ σε $5 * \Sigma.Δ.$

Για ειδικά κτίρια & κτίρια με max επιτρεπόμενο ύψος $= 8,50\mu.$:
από $4,5 * \Sigma.Δ$ σε $5,5 * \Sigma.Δ.$

ΟΓΚΟΣ :
Ο,ΤΙ ΜΕΤΡΑ ΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

+



$AB \geq 35\% \times (AB + ΒΓ + ΓΔ + ΔΑ)$
Ο ΑΒΓΔ ΜΕΤΡΑ ΣΤΟΝ ΟΓΚΟ

+

ΥΠΕΡΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
ΣΕ ΚΤΙΡΙΑ ΓΚΑΡΑΖ

+

ΣΚΑΛΕΣ - ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΑ
(ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΑ ΑΝΟΙΚΤΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΣΚΑΛΕΣ
ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ)

+

ΠΑΤΑΡΙΑ + ΣΟΦΙΤΕΣ

+

ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ ΓΙΑ
ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΑ ΑΤΟΜΑ

+

ΣΤΕΓΕΣ

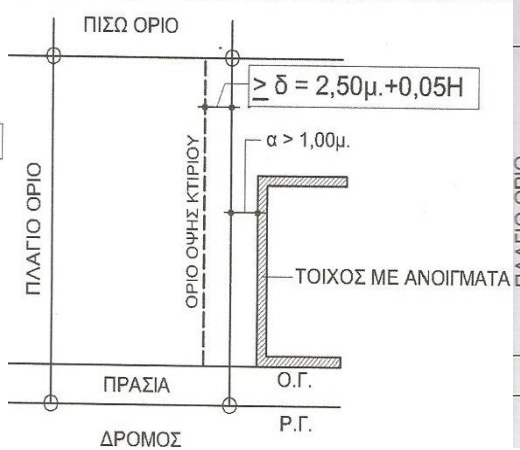
+

ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΠΑΝΩ ΑΠΟ
ΟΡΙΣΤΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ

Άρθρο 14: ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ



Σχήμα 1



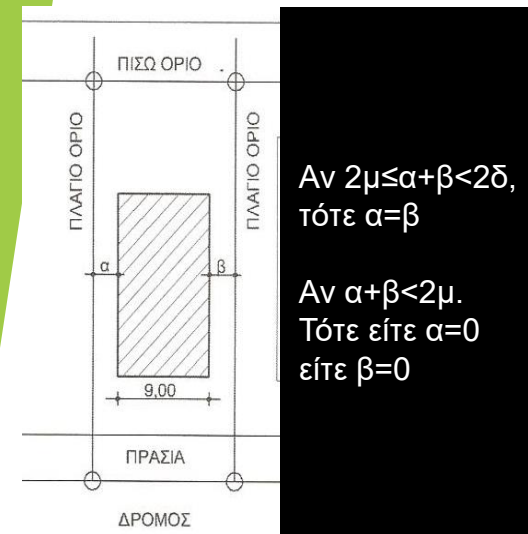
Σχήμα 2



Σχήμα 3



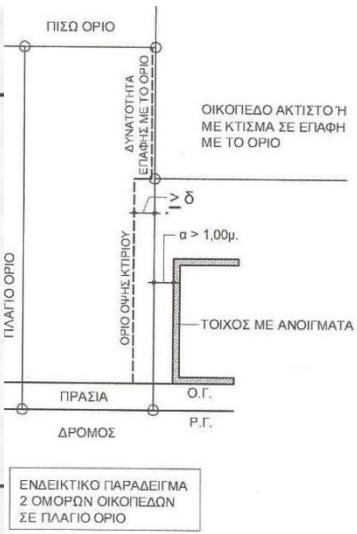
Σχήμα 4



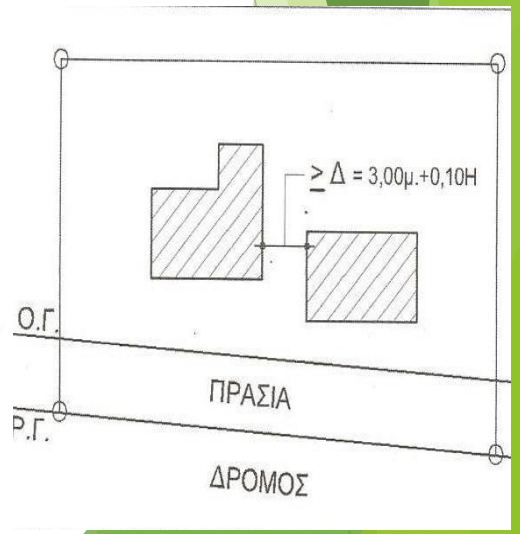
Σχήμα 5



Σχήμα 6



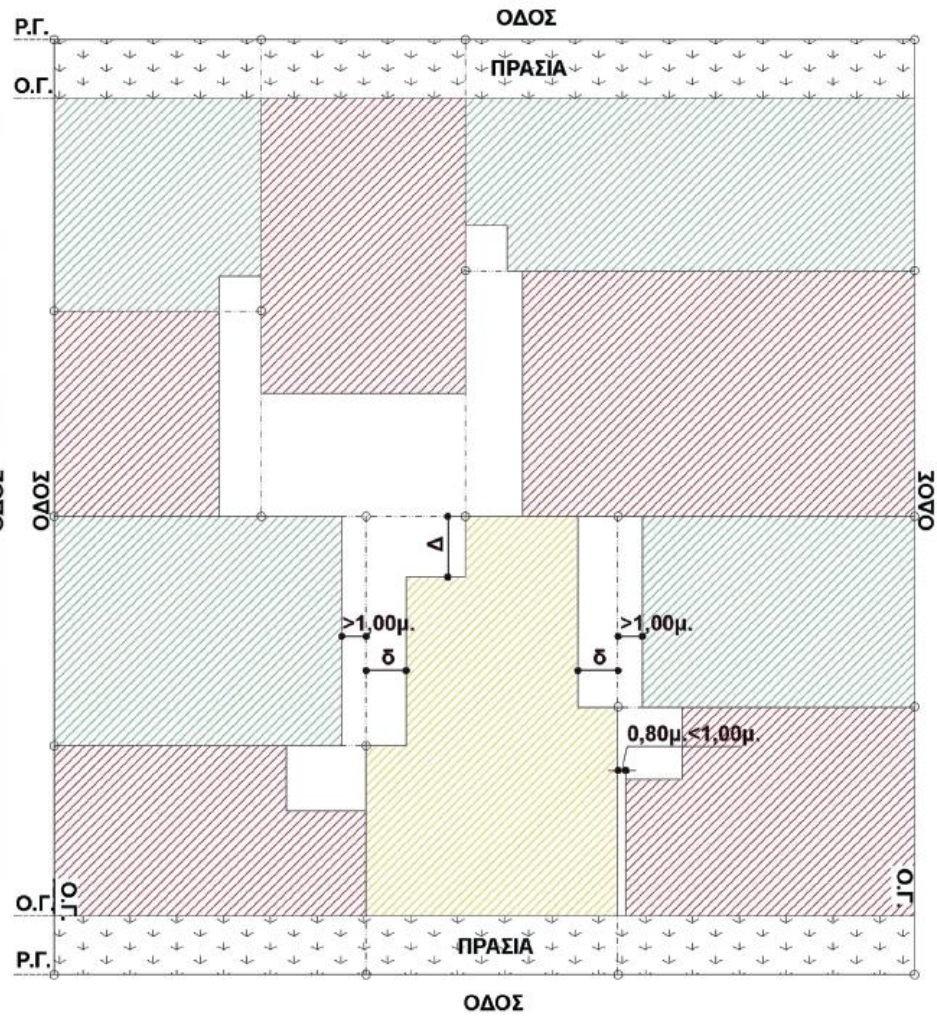
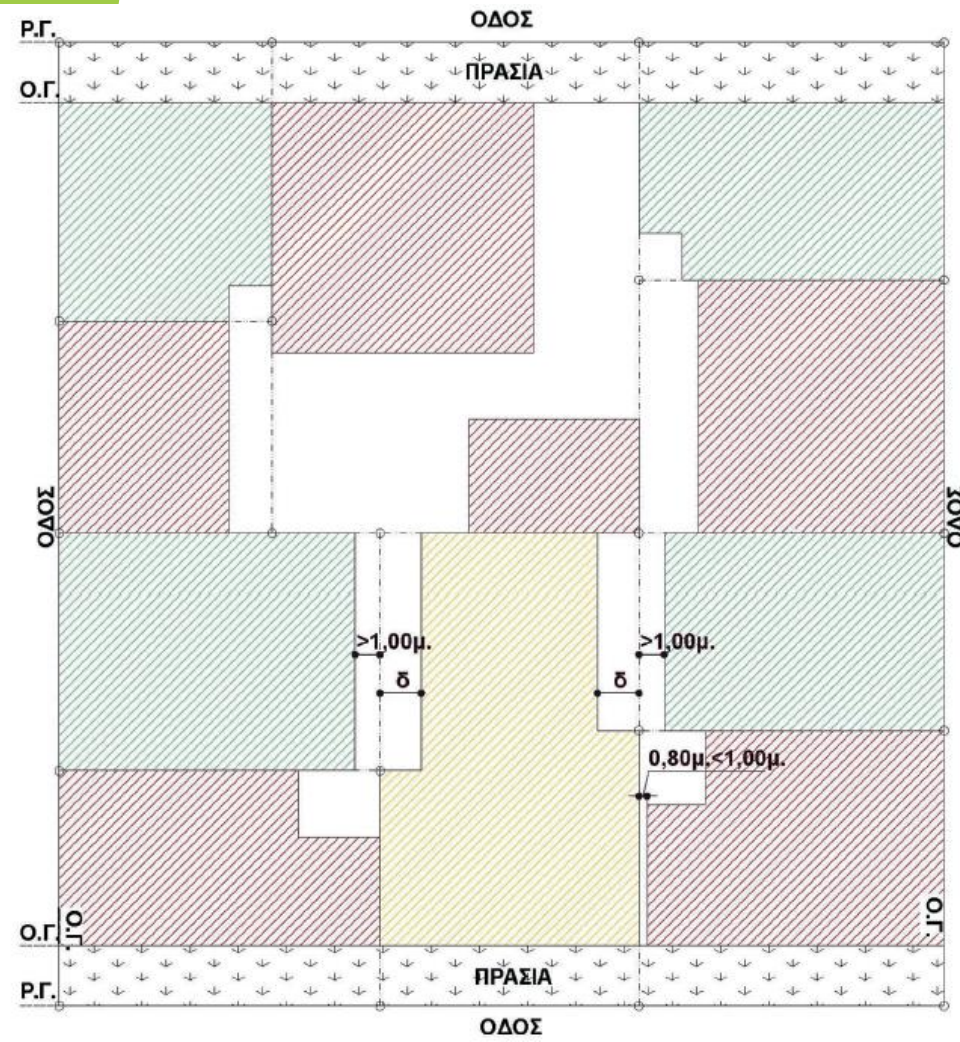
Σχήμα 7



Σχήμα 8

- ▶ Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ .
- ▶ Εάν στο πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα που απέχει απόσταση $>1\mu$ από το όριο οικοπέδου με ανοίγματα, κρατάμε απόσταση κατ' ελάχιστο δ .
- ▶ Εάν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω η πλάγιων ορίων εφάπτεται κτίριο, μπορούμε να κολλήσουμε και εάν θέλουμε να έχουμε εσοχή με ανοίγματα αυτά δεν μπορούν να έχουν απόσταση μικρότερη από Δ η δ .
- ▶ Εάν το όμορο οικόπεδο είναι αδόμητο η έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη σε σχέδιο πόλης, πρέπει να αφήσουμε απόσταση δ .
- ▶ Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων δ η Δ δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πρόσοψης 9μ τότε το κτίριο τοποθετείται εντός του Δ η δ μέχρι να εξασφαλιστούν τα 9 . και μπορεί να κολλήσουμε και στο όριο.
- ▶ Σε γωνιακά οικόπεδα, αφήνεται υποχρεωτικά ακάλυπτος δ χ δ
- ▶ Εάν το όριο του οικοπέδου μας είναι σε επαφή με περισσότερα του ενός οικόπεδα...
- ▶ Εάν υπάρχουν στο οικόπεδο περισσότερα του ενός κτίρια υποχρεωτική απόσταση Δ

Άρθρο 14: ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ



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

Υπόμνημα Επιτρεπόμενων Υψών		
ΣΔ έως	ΓΟΚ 85	Νέος ΓΟΚ
0,4	10,00	10,75
0,8	13,00	14,00
1,2	16,00	17,25
1,6	18,00	19,50
2,0	21,00	22,75
2,4	24,00	26,00
>2,4	27,00	32,00

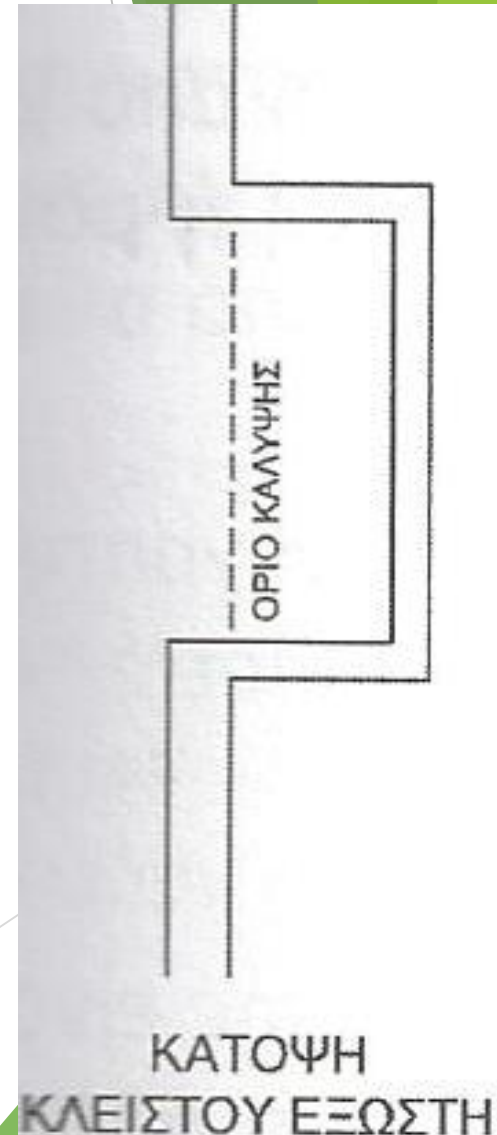
Υπόμνημα Επιτρεπόμενων Υψών		
Για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με Σ.Δ.=1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές		
ΣΔ	ΓΟΚ 85	Νέος ΓΟΚ
0,4	11,00	13,00
0,8	15,00	18,00
1,2	18,00	21,00

Δεν επιτρέπεται, η τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου παρά μόνο για την διευκόλυνση της φυσικής απορροής ομβρίων και μέχρι στάθμης $\pm 1\mu$. από το φυσικό έδαφος.

Σε περίπτωση εκσκαφής ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνικά έως 2μ.

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

- Αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία και συστήματα σκίασης μέγιστου πλάτους $\frac{1}{4} * \Delta$ ή $\frac{1}{4} * \delta$
- Έρκερ (μέγιστη προεξοχή 0,80μ.)
- Κλιματιστικά και επίτοιχοι λέβητες αερίου στις όψεις



Άρθρο 17: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ

Επέκταση Υπογείου στον ακάλυπτο χώρο

1^η περίπτωση: $E \leq 300$ τ.μ.

- Επέκταση υπογείου στο σύνολο του οικοπέδου (πλην της πρασιάς)
- Δυνατή η εξαγορά όλων των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης

2^η περίπτωση: $300 \text{ τ.μ.} < E \leq 600 \text{ τ.μ.}$

- Επέκταση υπογείου μέχρι το 50% του υποχρεωτικά ακαλύπτου
- Δυνατή η εξαγορά μέχρι 30% των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης ή εναλλακτικά (αν δεν επαρκούν οι θέσεις στο Α' υπόγειο)
- Επέκταση όλων των υπογείων μέχρι 80% του υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου
- Δυνατή η εξαγορά μέχρι 15% των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης

3^η περίπτωση: $E > 600$ τ.μ

- Επέκταση υπογείου μέχρι το 50% του υποχρεωτικά ακαλύπτου
- Μη δυνατή η εξαγορά των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης

Άρθρο 18: ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ

Προδιαγραφές των φυτεμένων δωματίων

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

Για την υλοποίηση φυτεμένων δωματίων, έχουμε:

1. Τυπική μόνωση δώματος (πλάκα μπετόν- φράγμα υδρατμών- μπετόν ρύσεων- στεγάνωση)
2. Σύστημα αντιρριζικής προστασίας
3. Σύστημα αποστράγγισης
4. Υπόστρωμα φύτευσης (χώμα)

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

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

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

Άρθρο 19: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ

- ▶ Οι εγκαταστάσεις πάνω από το κτίριο θα πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο
- ▶ Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενοι ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται:
 - A) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία 1 τ.μ. χώρου ανά 5 τ.μ. φύτευσης
 - B) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα, καπνοδόχοι, ηλιακά συστήματα, στηθαία, ασκεπείς πισίνες, διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους 3μ., πέργκολες
- ▶ Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται μόνο αλεξικέραυνο.

Άρθρο 20: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

Ζεύξη Κτιρίων: Μπορεί να γίνεται και υπόγεια

Άρθρο 21: ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

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

Απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα

Οι κατασκευές με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

Άρθρο 22: ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑΣ

- ▶ Δεν προσμετράται η επιφάνειά της στην κάλυψη όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς της κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.
- ▶ Ποσοστό 30% της επιφάνειας της παρόδιας στοάς προσμετράται στον υπολογισμό της απαιτούμενης επιφάνειας φύτευσης

Άρθρο 23: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ

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

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

Δυνατότητα ενοποίησης κτιρίων όμορων ιδιοκτησιών κατόπιν ιδιωτικής σύμβασης ή αυτοτελών ιδιοκτησιών στο ίδιο κτίριο αρκεί να εξασφαλίζεται η στατική επάρκεια.

Άρθρο 24: ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ

- ▶ Κατοικία ως Χρήση
- ▶ Συνολική Δόμηση ≤ 400 τ.μ.
- ▶ Ύψος $\leq 8,5\mu.$ +στέγη $1,5\mu.$
- ▶ Επιτρεπόμενο Ύψος $\geq 11\mu.$

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

Άρθρο 25: ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ

1. Κατάταξη κτιρίου σε κατηγορία A+



Αύξηση Σ.Δ. κατά 5%

2. Ετήσια πρωτογενής ενεργειακή κατανάλωση < 10 kWh/m² / έτος

+

εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση



Αύξηση Σ.Δ. κατά 10%

Ευχαριστούμε!

Υπάρχουν ερωτήσεις;