

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ Ν.4067/2012 (ΝΟΚ)

Το ποσοστό κάλυψης σε περιοχές που ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και σύμφωνα με τον ΓΟΚ85 ήταν 40%, θα αυξηθεί στο 60% σύμφωνα με τον ΝΟΚ;

Όπως είναι διατυπωμένος ο ΝΟΚ, εφόσον το μικρότερο του 60% ποσοστό κάλυψης δεν οριζόταν από ειδική πολεοδομική διάταξη(οι οποίες και μόνον κατισχύουν του ΝΟΚ σύμφωνα με το άρθρ. 1 παρ. 5) αλλά από γενική(Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός), σύμφωνα με το γράμμα του νόμου δεν μπορεί να εξακολουθήσει να ισχύει, επομένως θα αυξηθεί στο 60% σύμφωνα με τον ΝΟΚ.

Σε εξ' αδιαιρέτου οικόπεδο με σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας, κατά την τοποθέτηση του κτιρίου πρέπει να αφήσουμε δ και από το όριο της καθέτου (μέσα στο οικόπεδο) εκτός από το κοινό πλάγιο όριο;

Όχι. Η υποχρέωση του ΝΟΚ για απόσταση Δ ή δ υπάρχει μόνον ως προς τα όρια του όλου οικοπέδου με τις όμορες ιδιοκτησίες. Για το όριο της κάθετης ισχύει μόνον ότι προβλέπει το συμβόλαιο σύστασης - ιδιωτική συμφωνία. Σε κάθε περίπτωση, όταν κατασκευάζονται ανεξάρτητα κτίρια στο κάθε τμήμα κάθετης συνιδιοκτησίας, η μεταξύ τους απόσταση πρέπει να είναι Δ ή μηδενική (επαφή).

Στο άρθρο 14 παρ. 1στ) του Ν. 4067/2012 αναγράφεται ότι το κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ αν δεν εξασφαλίζεται μήκος πλευράς 9 μ. Αυτό ισχύει για όλες τις πλευρές του κτιρίου και όλα τα Δ ή δ ή αρκεί η μία πλευρά να είναι μεγαλύτερη ή ίση των 9μ.

Το παραπάνω ισχύει, σε όποια πλευρά δεν εξασφαλίζεται το μήκος των 9 μέτρων, λόγω υποχρέωσης απόστασης Δ ή δ.

Μπορεί η περιμετρική τοιχοποιία της σοφίτας να έχει ύψος πάνω από 1 μ. ώστε να προκύπτει μέσο ύψος μέχρι 2,2μ.; Δηλαδή να δημιουργούνται χαμηλοί όροφοι με ενσωματωμένη στέγη; Αν ναι, στους κατακόρυφους τοίχους επιτρέπονται ανοίγματα;

Ως σοφίτα χαρακτηρίζεται ο χώρος μέσα σε στέγη και συγκεκριμένα: «Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.». Υπό την παραπάνω έννοια, δεν μπορεί να υπάρχει περιμετρική τοιχοποιία, γιατί τότε πρόκειται για όροφο (έστω και χαμηλό) που επικαλύπτεται από στέγη. Ανοίγματα επιτρέπονται στη στέγη, ακολουθώντας την κλίση της ή σε κατακόρυφη επιφάνεια π.χ. μονοκλινούς στέγης.

Το άρθρο 11 παρ. 6 ιδ και ιε του ΝΟΚ έχει εφαρμογή και στην εκτός σχεδίου περιοχή. Υπάρχει ωστόσο η δυνατότητα σε μονώροφο κτίσμα όταν κατασκευάζεται σοφίτα ή εσωτερικός εξώστης (πατάρι) να χρησιμοποιηθεί μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50 μ.;

Μόνο όπου δεν υπάρχει συσχέτιση του επιτρεπόμενου ύψους των 7,50μ με τον πραγματοποιούμενο αριθμό ορόφων (π.χ. κατάστημα). Για κατοικίες, όπου το μέγιστο ύψος μονώροφου τμήματος είναι 4.00μ, δεν μπορεί.

Η προσθήκη στέγης σε υπάρχοντα νόμιμα κτίσματα, όπου έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης μπορεί να περιλαμβάνει και σοφίτα, εφόσον βέβαια δεν υπάρχουν υπερβάσεις σε όγκο, ύψος ;

Σύμφωνα με το άρθρο 34 του ΝΟΚ, οικοδομικές άδειες σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του, μπορούν να αναθεωρούνται (μέσα στον χρόνο ισχύος τους) σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεών του. Από καμία διάταξη δεν προκύπτει η δυνατότητα επιλεκτικής και μεμονωμένης εφαρμογής των διατάξεων για τις σοφίτες σε υφιστάμενα με άλλο νομικό καθεστώς κτίρια.

Σε νέο κτίριο εκτός σχεδίου θα μπορούσα να κατασκευάσω σοφίτα; Σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 2 του ΝΟΚ, οι διατάξεις που αφορούν την σοφίτα (άρθρο 11 παρ. 6ιε) ισχύουν και για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Ωστόσο στο ΦΕΚ 290 Τεύχος Δ του 1977 άρθρο 3 παρ. γ καθορίζει μη επιτρεπτή

[την δημιουργία χώρων κύριας χρήσης, όπως σοφίτας κλπ στην περίπτωση κατασκευής στέγης. Το Π.Δ. υπερσχύει του ΝΟΚ.;](#)

Το **ΦΕΚ 290Δ/1977** που αναφέρετε αφορά **καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές μερικών οικισμών του Νομού Χαλκιδικής** στην παρ. γ του άρθρ. 3 αναφέρει «εις περιπτώσιν κατασκευής στέγης, η οικοδομή δύναται να κατασκευάζεται πέραν των 7 μέτρων εις ύψος μη επιτρέπον την δημιουργιών χώρων κυρίας χρήσεως, ήτοι σοφίτας κτλ. Παρόλο που μια τέτοια κατασκευή είναι διάφορη της σοφίτας που καθορίζει ο ΝΟΚ (δεν έχει ύψος χώρου κύριας χρήσης), φαίνεται ο νομοθέτης να ήθελε να την αποκλείσει μορφολογικά επομένως, μέχρι να έρθει τυχόν αντίθετη οδηγία, έχουμε την γνώμη ότι δεν μπορεί να κατασκευαστεί σοφίτα βάσει ΝΟΚ στις περιοχές που έχει εφαρμογή το συγκεκριμένο ΠΔ.

[Σε μία ισόγεια κατοικία, μπορεί η ενιαία στέγη να στεγάσει ανοιχτό εξώστη και μπαζωμένο εξώστη χωρίς περιορισμό ή θεωρείται μόνιμο προστέγασμα με τους περιορισμούς του ΝΟΚ;](#)

Απ.: Μπορεί, ως αρχιτεκτονική προεξοχή ή ως ένα από τα αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία που επιτρέπονται στις όψεις των κτιρίων, αλλά με τους περιορισμούς του άρθρου 16, κατά περίπτωση, δηλαδή $\frac{1}{4} \Delta$ ή $\frac{1}{4} \delta$ ή αν εξέχει της ρυμοτομικής γραμμής $\frac{1}{10} \Pi$ μέχρι 2.00μ. και 0,50 μ. μέσα από κράσπεδο, σε ύψος >3,00 μ. Επίσης, αν κατασκευάζεται ως προστέγασμα εισόδου κτιρίου ή μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου γηπέδου μέχρι $\frac{1}{2} \Delta$ ή $\frac{1}{2} \delta$.

[Οι προδιαγραφές ΑΜΕΑ ισχύουν σε υφιστάμενα κτίρια κατοικιών; Σε περίπτωση προσθήκης τι ισχύει;](#)

Για τα υφιστάμενα κτίρια κατοικιών δεν υπάρχει η σχετική υποχρέωση. Για τις περιπτώσεις προσθηκών, ισχύουν οι διατάξεις του ΝΟΚ περί ειδικών ρυθμίσεων για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων(παρ. γ, άρθρο 23, ΝΟΚ, άρθρο 26 ΝΟΚ, Εγκύκλιος 9 με αρ. πρωτ. οικ. 29467/13-6-2012).

[Στο άρθρο 26, παρ.4 για τα ΑΜΕΑ αναφέρεται ότι υφιστάμενα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100 τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους; Τα 100τ.μ. αναφέρονται στο άθροισμα εσωτερικού και εξωτερικού χώρου; Τι νοείται σαν εξωτερικός χώρος; Πως ορίζεται η δυσανάλογη επιβάρυνση;](#)

Το μέγεθος των 100μ² αναφέρεται στο εμβαδόν του εσωτερικού χώρου. Ως εξωτερικός χώρος νοείται ο χώρος ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων (όπως έχει καθοριστεί από την άδεια λειτουργίας). Δεν ορίζεται σαφώς η έννοια της «δυσανάλογης επιβάρυνσης» του ιδιοκτήτη, στο άρθρο του νόμου.

[Προβλέπονται ελάχιστες αποστάσεις για την φύτευση των δένδρων από τα όρια των οικοπέδων δεδομένου ότι τόσο το ριζικό τους σύστημα, όσο και το φύλλωμα δημιουργεί προβλήματα; Αν ναι υπάρχουν προβλέπονται πρόστιμα ή επιβάλλεται η κοπή τους;](#)

Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, άρθρο 23, παράγρ. 4 και 5 «4. Κατά τη φύτευση δένδρων ή θάμνων κοντά σε κτίρια ή δομικά έργα και ανάλογα με τις ιδιότητες του ριζικού συστήματος των φυτών, πρέπει να λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή βλάβης αυτών των κτιρίων ή δομικών κατασκευών. Σε περίπτωση ύπαρξης δένδρων ή θάμνων σε γειτονικό οικόπεδο κατά την ανέγερση οικοδομής, ο οικοδομών οφείλει να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του κτιρίου που ανεγείρει από την υγρασία και το ριζικό σύστημα των δένδρων ή θάμνων». Δηλαδή απαιτείται η προστασία κτιρίου ή δομικού έργου από φυτεύσεις κάθε είδους, ενώ δεν ορίζονται ελάχιστες αποστάσεις για αυτές ούτε από τα κτίρια-δομικά έργα, ούτε από τα όρια της ιδιοκτησίας. Επίσης, δεν προβλέπεται επιβολή προστίμου από τις πολεοδομικές υπηρεσίες για φυτεύσεις (σημειώνεται ότι τα δένδρα και φυτά δεν είναι δομικά έργα).

[Μπορεί να γίνει με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας η συνένωση καταστημάτων διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών, άρθρο 23 παρ. 5 του τεύχους τεχν. οδηγιών ΝΟΚ και σε ποια περίπτωση; \(αναφέρεται και 48ωρη, πως διαχωρίζεται\);](#)

Εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Τα δικαιολογητικά, αναφέρονται στην απόφαση 55174/2013-ΦΕΚ 2605 Β'/15.10.2013, άρθ. 1 παρ 3 τα γενικά και άρθ. 2 παρ ιθ.τα ειδικά.

Στο τεύχος τεχνικών οδηγιών ΝΟΚ διακρινόταν τρεις περιπτώσεις για την λειτουργική συνένωση χώρων του ιδίου ή ομόρων κτιρίων. Ακόμη και για την λειτουργική συνένωση ομόρων κτιρίων προβλεπόταν η έκδοση Ε.Ε.Μ.Κ. (δες αποφάσεις 13448/2012 και 13451/2012), κάτι που εξακολουθεί να ισχύει. Κατά μείζονα λόγο, η συνένωση ομόρων καταστημάτων του ιδίου κτιρίου, που φαίνεται να είναι η περίπτωση σας, μπορεί να γίνει με Ε.Ε.Μ.Κ., τηρουμένων βέβαια των προϋποθέσεων του νόμου και της απόφασης (π.χ. στατικά, ειδικό κτίριο).

[Επιτρέπεται η έκδοση Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας για κατασκευή πέργκολας σε μη άρτιο οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως ή σε οικόπεδο που έχει 100% κάλυψη και δόμηση? Επιτρέπεται η προσωρινή κάλυψη της πέργκολας με τέντα;](#)

Δεν επιτρέπεται η έκδοση Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας για κατασκευή πέργκολας σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο, διότι οι πέργκολες επιτρέπονται σε ακάλυπτο, δώμα κλπ, όχι όμως σε κενά οικόπεδα. Επιτρέπεται η κατασκευή πέργκολας σε οικόπεδο του οποίου η επιτρεπόμενη κάλυψη έχει εξαντληθεί, ως κατασκευή εντός ακαλύπτου, κατά το ΝΟΚ ή πάνω από το κτίριο, μέσα στο ιδεατό στερεό (άρθρο 19 παρ. 2 στ ΝΟΚ), με την αναφερόμενη επικάλυψη («...ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές...»).

[Μπορεί να δοθεί Έγκριση Εργασιών μικρής κλίμακας για εξωτερικό ανελκυστήρα για εμποδιζόμενα άτομα που βρίσκεται εντός Δ \(άρθρο 4 παρ. 2ζ του ΝΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 48, παρ. 1 του 4178/13\); Το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα θα υπολογιστεί στον Σ.Δ. και στον Σ.Κ.;](#)

Ναι, μπορεί να δοθεί, διότι η διάταξη αναφέρεται σε κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 27 του ΝΟΚ, όπου επιτρέπεται παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος (ΝΟΚ) και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής για τον ανελκυστήρα και τον χώρο πρόσβασης σε αυτόν (εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της συγκεκριμένης παραγράφου). Το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα υπολογίζεται στο Σ.Δ. και Σ.Κ., επομένως θα πρέπει να βρεθεί κατασκευαστική λύση που να μην προκαλεί υπερβάσεις των επιτρεπομένων μεγεθών και συντελεστών της άδειας.

[Στις Εγκρίσεις Εργασιών Μικρής Κλίμακας \(Αποφ.55174/15.10.2013\):](#)

[α\) απαιτείται ελεγκτής δόμησης για τις εργασίες που αναφέρονται στην κατηγορία Α', όπως \(ν\)εργασίες περιτοιχίσεων ή \(vii\)εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης υγρών και αερίων καυσίμων ή στην κατηγορία Β', όπως \(iii\) προκατασκευασμένα κτίρια οι οποίες αντιστοιχούν στις περιπτώσεις των Ε.Ε.Μ.Κ. \(κγ\), \(ιγ\) και \(β\) του Άρθρου 2;](#)

[β\) με ποια διαδικασία γίνεται η ηλεκτροδότηση των Ε.Ε.Μ.Κ. περιπτώσεων όπως: \(β\) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, \(γ\) αντλητικές εγκαταστάσεις και \(κδ\) λιθόκτιστης αποθήκης;](#)

α) Ο έλεγχος από ελεγκτή δόμησης είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης (Ν 4030/2011 αρθ. 7 παρ. 3), συνεπώς δεν απαιτείται έλεγχος για Ε.Ε.Μ.Κ.

β) Για την 5219/2004, που ίσχυε ως πρόσφατα, είχαν εκδοθεί τα ερμηνευτικά έγγραφα 607/06 και 12940/06, που ανέφεραν τόσο την διαδικασία, όσο και ότι επιτρεπόταν εργοταξιακή ηλεκτροδότηση, καθώς και ανεξάρτητη σε λιθόκτιστη κεραμοσκεπή αποθήκη, προκατασκευασμένες κατοικίες και λυόμενα, αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα και γεωτρήσεις νερού. Αναλογική εφαρμογή τους μπορεί να γίνει και με την νέα 55174/2013 Απόφαση.