

(υπόνοιμοι, δίκτυα παροχής νερού, ρεύματος, αερίου κ.λπ.).

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται τα στοιχεία θεμελίωσης των κτιριακών και δομικών έργων να προεξέχουν μέχρι 0,30 του μέτρου έξω από τις συγκεκριμένες ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 2,50 μ. από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στην συγκεκριμένη θέση.

Επίσης κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται τα στοιχεία αυτά να προεξέχουν μέσα στα προκήπια των οικοπέδων μέχρι το ένα τρίτο του πλάτους τους, εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από 1,00 μ. από την οριστική στάθμη του κοινόχρηστου χώρου στην αντίστοιχη θέση της ρυμοτομικής γραμμής.

5. Ψηλά κτίρια:

Ειδικοί κανονισμοί, είναι δυνατόν να ρυθμίζουν θέματα ασφάλειας και αντοχής για κτίρια μεγάλου ύψους, δηλαδή να ορίζουν ειδικές απαιτήσεις, διαφορετικές από αυτές του παρόντος άρθρου ή των ειδικών κανονισμών που ισχύουν, να κατατάσσουν τα κτίρια με κριτήριο και το ύψος τους σε κατηγορίες και γενικά να ρυθμίζουν κάθε θέμα που προκύπτει από τους αυξημένους κινδύνους που παρουσιάζουν τα κτίρια αυτά σε θέματα ασφάλειας και αντοχής.

Γενικά ψηλά κτίρια, για την εφαρμογή του παρόντος, θεωρούνται τα κτίρια ύψους μεγαλύτερου των 21 μέτρων.

Άρθρο 6

Δόμηση κοντά σε ρέματα

1. Στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές, έχουν καθοριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58/Α), όπως ισχύει η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων ή περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση ρυθμίζεται ως εξής:

1.1. Απαγορεύεται απολύτως η δόμηση μέσα στην έκταση που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος.

1.2. Επιτρέπεται η δόμηση έξω από την έκταση της προηγούμενης περίπτωσης σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος.

Εάν δεν έχουν κατασκευαστεί τα έργα διευθέτησης του ρέματος, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 10 μ. από την οριογραμμή.

2. Στα ρέματα των οποίων οι οριογραμμές δεν έχουν ακόμα καθοριστεί σύμφωνα με τις παραπάνω διατάξεις, η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση από την οριογραμμή, που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία:

2.1. Μεγαλύτερη των 20 μ. σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής, χωρίς άλλους πρόσθετους περιορισμούς.

2.2. Μικρότερη των 20 μ. μόνον εφόσον προηγούμενες έχουν εκτελεστεί τα τεχνικά έργα, που τυχόν απαιτούνται κάθε φορά για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων, που πρόκειται να ανεγερθούν. Τα έργα αυτά πρέπει να έχουν εκτελεστεί τουλάχιστον σε όλο το πρόσωπο που έχει προς το ρέμα το υπόψη οικόπεδο.

2.2.1. Τα παραπάνω απαιτούμενα τεχνικά έργα καθορίζονται από την αρμόδια κάθε φορά υπηρεσία και σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να παρεμποδίζουν τη μελλοντική εκτέλεση των έργων διευθέτησης του ρέματος που τυχόν προβλέπονται σε σχετικές εγκεκριμένες μελέτες.

2.2.2. Η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από έγκριση των τεχνικών έργων από την αρμόδια υπηρεσία και με την προϋπόθεση ότι θα εκτελεσθούν πριν η παράλληλα με την ανέγερση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή της εγκατάστασης που προβλέπεται στην άδεια αυτή.

3. Στα ρέματα που διαπιστώνεται ότι έχουν καταργηθεί, αλλά απεικονίζονται στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, η δόμηση επιτρέπεται ύστερα από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Αν το ρέμα έχει αντικατασταθεί με άλλον αποδέκτη (αγωγό αποχέτευσης ή απορροής των νερών), η δόμηση επιτρέπεται μόνον εφ' όσον διαπιστωθεί κατά τον

(Συνέχεια στη σελ. Α-87)

A -86,2¹

ΤΕΧΝΙΚΟΝ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΤΕΥΧΟΣ 189-Φεβρουάριος 1994

έλεγχο της μελέτης από την πολεοδομική υπηρεσία ότι δεν παραβλέπονται οι κοινόχρηστοι αγωγοί, σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της αρμόδιας για τα ρέματα υπηρεσίας.

4. Για προσθήκες κατ' επέκταση και ύψος σε κτίρια που η ανέγερσή τους είχε εγκριθεί από την αρμόδια για τα ρέματα υπηρεσία και σε αποστάσεις από τις οριογραμμές του ρέματος τουλάχιστο ίσες με αυτές των κτισμάτων που υπάρχουν, η οικοδομική άδεια μπορεί να χορηγείται ύστερα από θεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι έχει λάβει γνώση της προσθήκης που ζητείται χωρίς να απαιτείται οπωσδήποτε νέα έγκριση.

5. Όλες οι πιο πάνω διατάξεις έχουν εφαρμογή για κάθε περίπτωση ρέματος, ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού ή εκτός σχεδίου και οικισμού.

Άρθρο 7

Πυροπροστασία.

1. Τα κτίρια και τα δομικά έργα πρέπει να σχεδιάζονται, να κατασκευάζονται και να εξοπλίζονται έτσι, ώστε σε περίπτωση πυρκαγιάς:

1.1. Να προστατεύεται η ζωή και η υγεία των ατόμων που βρίσκονται σ' αυτά.

1.2. Να εμποδίζεται η εξάπλωσή της στους άλλους χώρους του κτιρίου.

1.3. Να αποτρέπεται η μετάδοσή της στα όμορα και στα γειτονικά ακίνητα καθώς και στις γειτονικές περιοχές και

1.4. Να προστατεύονται τα ίδια τα κτίρια και τα περιεχόμενά τους.

2. Οι απαιτήσεις και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται για την επίτευξη των παραπάνω στόχων καθορίζονται από τον Κανονισμό Πυροπροστασίας Κτιρίων, όπως αυτός κάθε φορά ισχύει (και από άλλες ισχύουσες σχετικές διατάξεις).

Άρθρο 8

Ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων.

1. Επιτρεπόμενα ελεύθερα ύψη:

1.1 Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται ως εξής:

1.1.1. Για κύρια χρήση 2,40 μ.

1.1.2. Για βοηθητική χρήση 2,20 μ. και

1.1.3. Ανεξάρτητα από χρήση κάτω από δοκούς ή άλλα δομικά στοιχεία που προεξέχουν κάτω από τις οροφές ή τις ψευδοροφές τους 2,00 μέτρα.

1.2. Τα παραπάνω επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων μειώνονται σε 2,20 Μ, 2,00 Μ και 1,90 Μ αντίστοιχα εφόσον έχουν διαμορφωθεί πριν από τις 30.9.55 (Ημέρα δημοσίευσης του από 9.8.1955 δ/τος «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» του Κράτους).

2. Πραγματοποιούμενα ελεύθερα ύψη:

2.1. Το πραγματοποιούμενο ελεύθερο ύψος χώρου κτιρίου ισούται με το λόγο του καθαρού όγκου του προς το εμβαδόν της επιφάνειας του δαπέδου του. Για τον υπολογισμό τόσο του καθαρού όγκου, όσο και του εμβαδού της επιφάνειας του δαπέδου, δεν λαμβάνονται υπόψη τα τμήματα του χώρου που έχουν ελεύθερο ύψος μικρότερο από 2,00 Μ.

Για τον υπολογισμό του καθαρού όγκου λαμβάνεται υπόψη η κατώτατη επιφάνεια της οροφής ή της ψευδοροφής, όπως διαμορφώνεται με ή χωρίς κλίση και με ή χωρίς δοκούς ή άλλα δομικά στοιχεία. Σε περίπτωση, όμως, κατά την οποία η απόσταση ανάμεσα στις δοκούς (κενό) ή τα άλλα δομικά στοιχεία που τυχόν υπάρχουν κάτω από την οροφή ή την ψευδοροφή είναι μικρότερη από 1,50 μ. ή το ύψος του δομικού στοιχείου είναι μεγαλύτερο από το μισό της παραπάνω απόστασης, δεν προσμετράται στον καθαρό όγκο του χώρου, το τμήμα του που βρίσκεται ανάμεσα στα δομικά αυτά στοιχεία (κενό).

2.2. Το πραγματοποιούμενο ελεύθερο ύψος δοκού ή άλλου δομικού στοιχείου μετράται από το πιο χαμηλό σημείο του στοιχείου αυτού μέχρι το τελειωμένο δάπεδο του χώρου.

«2.3. Προκειμένου για χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, ισχύουν τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη χώρων τα αναφερόμενα στα ειδικά για τους χώρους αυτούς Διατάγματα και δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του παραπάνω εδαφίου 2.1.»

Το παραπάνω μέσα σε «» εδάφ. έχει προστεθεί με την υπ' αριθμ. 80799/5390/2/18.8.1993 (ΦΕΚ 987Δ) απόφαση.

3. Χώροι των υπόγειων ορόφων, που σύμφωνα με την παρ. 1Ββ του άρθρου 7 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ δεν προσμετρώνται στο σ.δ. που πραγματοποιείται, επιτρέπεται να έχουν ελεύθερο ύψος και μεγαλύτερο από 3,00 μ., εφόσον χρησιμοποιούνται για:

3.1. Λεβητοστάσια, μηχανοστάσια ή ηλεκτρικούς υποσταθμούς που το ελάχιστο ελεύθερο ύψος τους καθορίζεται στις σχετικές διατάξεις του κανονισμού αυτού ή

3.2. Βοηθητικές χρήσεις, που δεν εξυπηρετούν κατοικίες και το ελάχιστο ελεύθερο ύψος τους ορίζεται από το φορέα, που είναι αρμόδιος για τη λειτουργία της αντίστοιχης κατηγορίας ειδικής χρήσης που ανήκουν ή από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με απόφασή του, εφόσον δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας.

4. Χώροι που χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση του κοινού (κατηγορία Γ) καθώς και αίθουσες διδασκαλίας έξι ή περισσότερων ατόμων που ανήκουν στην κατηγορία Δ απαιτείται να έχουν καθαρό όγκο, τόσο ώστε να αναλογούν 3 κ.μ. τουλάχιστον ανά άτομο του πληθυσμού τους.

Ειδικά οι χώροι αναμονής ή οποιασδήποτε άλλης συνάθροισης όρθιων ατόμων απαιτείται να έχουν καθαρό όγκο, τόσο ώστε να αναλογούν 1,2 κ.μ. τουλάχιστον ανά άτομο του πληθυσμού τους.

Άρθρο 9

Τοίχοι, ανοίγματα και κουφώματα.

1. Τοίχοι.

Οι τοίχοι, με κριτήρια τη θέση τους, τη δομή τους και τη στατική τους λειτουργία, κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες:

1.1. Θέση.

1.1.1. Τοίχοι υπαίθρου: Οι τοίχοι που κατασκευάζονται στο υπαίθρο, όπως μανδρότοιχοι, τοίχοι αντιστήριξης εδάφους.

1.1.2. Τοίχοι κτιρίου: Οι τοίχοι που ανήκουν σε κτίριο.

Οι τοίχοι κτιρίου κατατάσσονται ανάλογα με τη θέση τους στις ακόλουθες υποκατηγορίες:

1.1.2.1. Εξωτερικοί τοίχοι: Οι τοίχοι που διαχωρίζουν χώρους κτιρίου μεταξύ τους.

1.1.2.2. Εξωτερικοί τοίχοι: Οι τοίχοι που διαχωρίζουν το κτίριο από το υπαίθρο ή από το έδαφος ή από συνορεύοντα κτίρια (όταν έχουν κτισθεί σε επαφή με το κτίριο).

1.2. Δομή.

1.2.1. Κτιστοί τοίχοι. Τοίχοι που δομούνται με φυσικούς ή τεχνητούς λίθους που συνδέονται με κονίαμα ή άλλο υλικό.

Κατ' εξαίρεση, οι ξηρολιθοδομές, που είναι κτιστοί τοίχοι υπαίθρου μπορεί να κτίζονται χωρίς κονίαμα ή άλλο υλικό.

1.2.2. Χυτοί τοίχοι: Τοίχοι από υλικό που χύνεται σε ρευστή κατάσταση μέσα σε καλούπι και στη συνέχεια στερεοποιείται. Μπορεί να κατασκευάζονται επί τόπου ή να είναι προκατασκευασμένοι.

1.2.3. Τοίχοι με σκελετό: Τοίχοι με δικό τους σκελετό (μεταλλικό, ξύλινο, συνθετικό κ.λπ.), επάνω στον οποίο φέρονται οι κατασκευές που διαμορφώνουν τις παριές, καθώς και ενδεχόμενο υλικό πλήρωσης. Μπορεί να κατασκευάζονται επί τόπου ή να είναι προκατασκευασμένοι.

1.2.4. Μικτοί τοίχοι: Τοίχοι με δομή η οποία είναι συνδυασμός των παραπάνω περιπτώσεων.

1.3. Στατική λειτουργία.

1.3.1. Φέροντες τοίχοι είναι εκείνοι που αποτελούν στοιχείο της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου.

1.3.2. Μη φέροντες τοίχοι είναι οι υπόλοιποι.

2. Ανοίγματα - Κουφώματα:

2.1. Τα ανοίγματα με κριτήριο τη θέση τους χαρακτηρίζονται ανάλογα με τους τοίχους στους οποίους βρίσκονται.

2.2. Στα κουφώματα περιλαμβάνονται οι θύρες, τα παράθυρα, οι θυρίδες επίσκεψης εγκαταστάσεων κ.λπ. Με κριτήριο τη λειτουργία τους τα κουφώματα χαρακτηρίζονται, συρόμενα, περιστρεφόμενα, περιελισσόμενα, πτυσσόμενα ή σταθερά.

3. Ιδιότητες τοίχων και κουφωμάτων:

Οι τοίχοι και τα κουφώματα πρέπει να έχουν κατά περίπτωση τις ακόλουθες ιδιότητες, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία ανήκουν, ώστε να παρέχουν:

3.1. Ευστάθεια στο σεισμό.

Η ιδιότητα αυτή απαιτείται από όλους τους τοίχους και τα κουφώματα και

ΤΕΥΧΟΣ 228 - Αύγουστος 1997

ιδιαίτερα από τους κτιστούς, μη φέροντες τοίχους των κτιρίων, για τους οποίους θεσπίζονται κατασκευαστικές προδιαγραφές ευστάθειας στο σεισμό.

Για τους φέροντες τοίχους η ιδιότητα αυτή εξασφαλίζεται με το στατικό και αντισεισμικό υπολογισμό τους.

3.2. Αντοχή στον άνεμο.

Η ιδιότητα αυτή απαιτείται από όλους τους εξωτερικούς τοίχους και τα κουφώματα των κτιρίων καθώς και από τους τοίχους υπαίθρου και τα κουφώματά τους.

3.3. Πυραντίσταση.

Πυραντίσταση πρέπει να έχουν ορισμένοι τοίχοι των κτιρίων και τα κουφώματα που βρίσκονται σε αυτούς τους τοίχους, όπως καθορίζεται στον κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων.

Τα εσωτερικά τελειώματα των τοίχων και κουφωμάτων πρέπει να έχουν ταχύτητα επιφανειακής εξάπλωσης της φλόγας κάτω από τα όρια, όπως καθορίζονται στον κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων.

3.4. Θερμομόνωση.

Οι εξωτερικοί τοίχοι και τα κουφώματα του κτιρίου πρέπει να συμβάλουν στη θερμομόνωση του κτιρίου, έτσι ώστε το κτίριο να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του κανονισμού θερμομόνωσης κτιρίων.

3.5. Ηχομόνωση.

Οι τοίχοι και τα κουφώματα των κτιρίων πρέπει να έχουν την ηχομονωτική ικανότητα που απαιτείται κατά περίπτωση όπως ορίζεται στο άρθρο 12 του παρόντος κανονισμού.

3.6. Υγρομόνωση.

Οι εξωτερικοί τοίχοι και τα κουφώματα των κτιρίων δεν πρέπει να βλάπτονται από την υγρασία και κατασκευάζονται έτσι ώστε να αποκλείουν την είσοδο υγρασίας στο κτίριο.

Το ίδιο ισχύει και για τους τοίχους και κουφώματα που περιβάλλουν χώρους όπου υπάρχουν υδραυλικοί υποδοχείς.

3.7. Αντοχή στην ηλιακή ακτινοβολία.

Οι εξωτερικές επιφάνειες των εξωτερικών τοίχων και τα εξωτερικά κουφώματα των κτιρίων κατασκευάζονται με υλικά που αντέχουν στην ηλιακή ακτινοβολία.

3.8. Μηχανική αντοχή επιφανειών.

Οι επιφάνειες των τοίχων και των κουφωμάτων ανάλογα με τη χρήση τους, έχουν τέτοια μηχανική αντοχή, ώστε να μην παραμορφώνονται σε κανονικές συνθήκες.

3.9. Ευστάθεια επενδύσεων.

Οι τοίχοι επιτρέπεται να φέρουν επενδύσεις εφόσον έχουν την κατάλληλη δομή και διαστάσεις. Σε κάθε περίπτωση οι επενδύσεις στερεώνονται με ασφάλεια στους τοίχους.

Άρθρο 10

Τοίχοι στα όρια των οικοπέδων - μεσότοιχοι - περιφράγματα

«1. Κατά την ανέγερση κτιρίων σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων κατασκευάζεται για κάθε κτίριο ξεχωριστός τοίχος σε επαφή προς το κοινό τους όριο και με όλο το πάχος εντός του οικοπέδου του ανεγειρόμενου κτιρίου.

Ο καθένας από τους πιο πάνω τοίχους είναι εξωτερικός τοίχος του κάθε κτιρίου και πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του κανονισμού αυτού.

2.1. Ειδικά, όταν κατασκευάζεται κτίριο σε υποστηλώματα (PILOTIS) με την έννοια της παρ. 1 Βι του άρθρου 7 του Ν. 1577/85 σε επαφή με το κοινό όριο δεν είναι υποχρεωτική η κατασκευή του τοίχου της παρ. 1 στη θέση της PILOTIS.

Στην περίπτωση αυτή μπορεί να κατασκευάζεται περίφραγμα.

2.2. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται ημιυπαίθριος χώρος σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων επιβάλλεται η κατασκευή του τοίχου της παρ. 1.

2.3. Στην περίπτωση που κατασκευάζεται εξώστης σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων δεν επιβάλλεται η κατασκευή του τοίχου της παρ. 1.

3. Μεσότοιχος είναι ο εξωτερικός τοίχος κτιρίου ή ο τοίχος περιφράγματος που βρίσκεται κατά μήκος και πάνω στο κοινό όριο ομόρων οικοπέδων και καταλαμβάνει χώρο και από τα δύο οικόπεδα.

4. Η κατασκευή μεσοτοιχών στα κτίρια απαγορεύεται.

5. Μεσότοιχοι κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί πριν τις 30.9.1995 απαγορεύεται να κατεδαφιστούν χωρίς τη συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κτιρίων.

Οι μεσότοιχοι που δεν κατεδαφίζονται ενσωματώνονται στο υπό ανέγερση κτίριο ή σε τμήμα του κτιρίου σε περίπτωση προσθήκης.

Κατά την ανέγερση κτιρίου σε επαφή με διατηρούμενο μεσότοιχο ή προσθήκη σε κτίριο που περιλαμβάνει μεσότοιχο, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση φορτίων σ' αυτόν με οποιοδήποτε τρόπο.

«Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου ισχύουν με την επιφύλαξη της παρ. 3.6 του άρθρου 5 του Κανονισμού αυτού, που αναφέρεται στο σεισμικό αρμό».

Το παραπάνω μέσο σε « » εδόφιο προσπίθεται με την παρ. 2 της υπ' αριθμ. 10256/1926/26.3/21.4.1997 (ΦΕΚ 329 Δ') Απόφασης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με την παρ. 3 της ως άνω απόφασης, για οικοδομικές άδειες η έκδοση των οποίων εκκρεμεί, εφόσον έχουν υποβληθεί τα απαραίτητα δικαιολογητικά μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παραπάνω απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, δεν είναι υποχρεωτική η εφαρμογή της.

6. Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο, έστω και χωρίς την συγκατάθεση του όμορου ιδιοκτήτη, αλλά με την υποχρέωση λήψης των αναγκαίων μέτρων προστασίας επιτρέπεται η κατεδάφιση μεσότοιχων βοηθητικών παραρτημάτων που δεν κατοικούνται καθώς και τοίχων περιφραγμάτων.

Η κατεδάφιση των κατασκευών αυτών αρχίζει 20 ημέρες μετά τη σχετική νόμιμη ειδοποίηση προς τον ιδιοκτήτη τους.

Σε περίπτωση μεσότοιχου επικινδύνως ετοιμόρροπου δεν εφαρμόζεται η παραπάνω διαδικασία, αλλά οι διατάξεις περί επικινδύνων κτιρίων.

7. Τα περιφράγματα τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του Ν. 1577/85 τοποθετούνται είτε κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων είτε στο πρόσωπο αυτών.

Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται στο πρόσωπο του οικοπέδου τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου.

Όταν τα περιφράγματα κατασκευάζονται παρά το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων μπορούν να τοποθετούνται εξ ολοκλήρου εντός του οικοπέδου ή εκατέρωθεν του κοινού ορίου με συμφωνία των ομόρων ιδιοκτητών.

Τα ίδια ισχύουν και στην περίπτωση που το περίφραγμα είναι συγχρόνως και τοίχος αντιστήριξης.

Όταν το περίφραγμα τοποθετείται εκατέρωθεν του κοινού ορίου, μπορεί να κατασκευαστεί από οποιοδήποτε υλικό και με οποιοδήποτε πάχος κατόπιν κοινής συμφωνίας των ομόρων ιδιοκτητών.

8. Σε περίπτωση που αμφισβητείται η θέση του κοινού ορίου των ιδιοκτησιών σε σχέση με τον υπάρχοντα μεσότοιχο, δεν απαγορεύεται η χορήγηση άδειας κατεδάφισης του μεσότοιχου και κατασκευή νέου τοίχου. Η επίλυση της διαφοράς ανήκει στα αρμόδια δικαστήρια.

9. Στους μεσότοιχους και τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου που ανεγείρονται σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξη ανοιγμάτων.

10. Ανοίγματα που προϋπήρχαν του Ν.Δ/τος 8/1973 και αντιβαίνουν στην απαγόρευση της προηγούμενης παραγράφου δεν κλείνονται με πράξη της διοίκησης, αλλά ύστερα από δικαστική απόφαση, που εκτελείται σύμφωνα με τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας».

Το παραπάνω μέσο σε « » άρθρ. 10 έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με την παράγρ. 5 της υπ' αριθμ. 49977/3068/27/30.6.1989 (ΦΕΚ 535 Β') Απόφασης.

Άρθρο 11

Φυσικός φωτισμός και αερισμός

«1. Όλοι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων και δομικών έργων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό, άμεσο ή έμμεσο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

1.1. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό φωτισμό, όταν ο φυσικός φωτισμός δεν εξυπηρετεί τη λειτουργία τους, όπως αυτό προκύπτει από βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

1.2. Επιτρέπεται οι χώροι κύριας χρήσης των ειδικών κτιρίων και δομικών έργων να μην έχουν φυσικό αερισμό, όταν έχουν τεχνητό αερισμό που είναι επαρκής όπως αποδεικνύεται από πλήρη σχετική μελέτη και βεβαίωση του φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

1.3. Για τα ειδικά κτίρια που δεν υπάρχει αρμόδιος φορέας στη θέση των παραπάνω βεβαιώσεων εκδίδεται σχετική απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.

1.4. Η απαίτηση φυσικού αερισμού για τους χώρους κύριας χρήσης των κατοικιών ισχύει, έστω και αν υπάρχει εγκατάσταση τεχνητού αερισμού.

2. Οποσδήποτε άμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό πρέπει να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης των κατοικιών και τα υπνοδωμάτια των κτιρίων προσωρινής διαμονής.

Επίσης άμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό πρέπει να έχουν και οι εξής χώροι εφόσον δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού και αερισμού κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου:

- οι αίθουσες διδασκαλίας, με εξαίρεση τα αμφιθέατρα.

- Οι χώροι άθλησης.
- τα εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία και κάθε άλλος χώρος όπου σερβίρεται φαγητό ή φαγώσιμα παρασκευάσματα ή ποτά
- οι θάλαμοι νοσηλείας ή περίθαλψης και οι χώροι διημέρευσης των κτιρίων υγείας και κοινωνικής πρόνοιας
- τα εργαστήρια όλων των κτιρίων.
- οι αίθουσες διαμονής υπόδικων ή κατάδικων στα κτίρια σωφρονισμού.
- τα γραφεία όλων των κτιρίων, εκτός αν πρόκειται για ενιαίους ορόφους με χρήση γραφείων σε ελεύθερη διάταξη οπότε επιτρέπεται ο έμμεσος φυσικός φωτισμός και αερισμός
- τα μαγειρεία
- τα φαρμακεία
- τα αναγνωστήρια των βιβλιοθηκών
- οι κύριοι χώροι εργασίας των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών.
- Οι χώροι ανάπαυσης προσωπικού όλων των κτιρίων.

3. Έμμεσο φυσικό φωτισμό και αερισμό επιτρέπεται να έχουν οι χώροι κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων, που δεν εξαιρούνται της απαίτησης φυσικού φωτισμού και αερισμού, κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, και δεν αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, εκτός αν απαιτηθεί άμεσος φυσικός φωτισμός και αερισμός από το φορέα που είναι αρμόδιος για τον έλεγχο της λειτουργικότητάς τους.

4.1. Οι ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου οι οποίοι δεν προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται, επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό και αερισμό χώρων οποιασδήποτε χρήσης.

4.2. Χώροι του οικοπέδου που για οποιοδήποτε λόγο προσμετρώνται στην κάλυψη που πραγματοποιείται καθώς και υπαίθριοι χώροι του κτιρίου επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για φωτισμό και αερισμό χώρων κύριας χρήσης εφόσον εξασφαλίζονται διαστάσεις $\alpha = 3,00 + 0,10\mu$ κάθετα προς το άνοιγμα και $2,50 \mu$ παράλληλα προς το άνοιγμα.

Για φωτισμό και αερισμό χώρων βοηθητικής χρήσης αρκεί να εξασφαλίζονται διαστάσεις $\alpha = 3,00 + 0,10\mu$ κάθετα προς το άνοιγμα και $1,20 \mu$ παράλληλα προς αυτό, άλλως, αν δεν εξασφαλίζονται αυτές οι διαστάσεις, επιβάλλεται η εγκατάσταση τεχνητού φωτισμού και αερισμού.

Για τον υπολογισμό της απόστασης $\alpha = 3,00 + 0,10\mu$ λαμβάνεται η κατακόρυφη απόσταση από το κατώτατο σημείο του ανοίγματος μέχρι το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.

4.3. Σε περίπτωση που από γενικές διατάξεις (άρθρα 9, 14 του ΓΟΚ κ.λπ.) ή ειδικές διατάξεις ορίζεται απόσταση Δ μικρότερη της απόστασης α , για τις ανάγκες του φωτισμού και αερισμού λαμβάνεται η απόσταση Δ .

4.4. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στις καθ' ύψος προσθήκες κτιρίων που έχουν αναφερθεί με προϊσχύουσες διατάξεις, όπου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 1577/1985 όπως αυτές ισχύουν.

5. Επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

5.1.1. Ο φωτισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου αυτού, είτε σε πλευρά ημιυπαίθριου χώρου, που είναι ανοιχτή σ' έναν από τους χώρους αυτούς.

5.1.2. Το εμβαδό των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 10% του καθαρού εμβαδού του χώρου.

5.2. Επιπλέον από τις απαιτήσεις της υποπαραγράφου 5.1.1., στην περίπτωση που χώρος φωτίζεται από άνοιγμα ή ανοίγματα που βλέπουν προς ημιυπαίθριο χώρο ή που βρίσκονται κάτω από εξώστη ή προστέγασμα, θεωρείται ότι έχει επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό όταν το εμβαδόν των παρακάτω επιφανειών δεν υπολείπεται το καθένα χωριστά του 10% του αθροίσματος των εμβαδών του δαπέδου του φωτιζόμενου χώρου και της οροφής του ημιυπαίθριου χώρου, εξώστη ή προστεγασματος που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο:

α) Του ελεύθερου από δομικά στοιχεία τμήματος της ανοιχτής πλευράς του ημιυπαίθριου χώρου που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

β) Του ελεύθερου από δομικά στοιχεία κατακόρυφου επιπέδου, κάτω από τον εξώστη ή προστέγασμα που αντιστοιχεί στο φωτιζόμενο χώρο.

γ) Του ανοίγματος του φωτιζόμενου χώρου.

5.3. Στις περιπτώσεις της υποπαραγράφου 5.2, όταν υπάρχει δοκός ή άλλη κρέμαση στον ημιυπαίθριο χώρο ή εξώστη ή προστέγασμα, παράλληλη προς τον τοίχο που έχει τα ανοίγματα, μετριέται το ελεύθερο ύψος κάτω από το κατώτερο σημείο της δοκού ή κρέμασης.

6. Επαρκή έμμεσο φυσικό φωτισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

6.1. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα ή με υαλοπίνακες προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν επαρκή άμεσο φυσικό φωτισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων δεν υπολείπεται του 15% του καθαρού εμβαδού του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

6.2. Οι χώροι που φωτίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 5 του παρόντος άρθρου, αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 10% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που φωτίζεται άμεσα και του χώρου που φωτίζεται έμμεσα.

7. Επαρκή άμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

7.1. Ο αερισμός τους προέρχεται από ανοίγματα στην οροφή ή σε εξωτερικούς τοίχους του χώρου που βλέπουν είτε σε κοινόχρηστο χώρο του οικισμού, είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου, που έχουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παρ. 4 του άρθρου αυτού, είτε σε ημιυπαίθριο χώρο, ανοιχτό σε έναν από τους παραπάνω χώρους.

7.2. Το εμβαδόν των ανοιγμάτων αυτών δεν υπολείπεται του 5% του καθαρού εμβαδού του χώρου. Για τον υπολογισμό του εμβαδού των ανοιγμάτων μετρώνται μόνο τα ελεύθερα ανοίγματα των ανοιγομένων τμημάτων των κουφωμάτων στο σύνολό τους, με την προϋπόθεση ότι το ανώτατο σημείο τους βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 μέτρα από το δάπεδο του χώρου.

Εξωτερικές πόρτες προσιτές από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού που παραμένουν συνήθως κλειστές για λόγους ασφάλειας δεν προσμετρώνται.

Προσμετρώνται όμως τυχόν ανοίγματα παραθύρων πάνω σε αυτές τις πόρτες, που μπορούν να παραμένουν ανοικτά όταν οι πόρτες είναι κλειστές, εφόσον το ανώτατο σημείο αυτών των παραθύρων βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 μέτρα από το δάπεδο του χώρου.

8. Επαρκή έμμεσο φυσικό αερισμό θεωρείται ότι έχουν οι χώροι, όταν εκπληρώνονται συγχρόνως οι ακόλουθες συνθήκες:

8.1. Έχουν ανοίγματα ελεύθερα προς άλλους χώρους, οι οποίοι έχουν άμεσο φυσικό αερισμό και το εμβαδόν των τμημάτων αυτών των ανοιγμάτων, που το ανώτατο σημείο τους βρίσκεται σε ύψος τουλάχιστον 1,75 μέτρα από το δάπεδο του χώρου, δεν υπολείπεται του 7% του χώρου που αερίζεται έμμεσα.

8.2. Οι χώροι που αερίζονται άμεσα έχουν ανοίγματα που εκπληρώνουν τις προϋποθέσεις των διατάξεων της παραγράφου 7 του παρόντος άρθρου, αλλά το εμβαδόν των ανοιγμάτων τους δεν υπολείπεται του 5% του αθροίσματος των καθαρών εμβαδών του χώρου που αερίζεται άμεσα και του χώρου που αερίζεται έμμεσα.

9. Τα κλιμακοστάσια, εφόσον δεν είναι ανοικτά πρέπει να έχουν άμεσο φυσικό φωτισμό. Δεν ισχύουν όμως για τα κλιμακοστάσια οι απαιτήσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου. Απαιτείται ανά όροφο ένα άνοιγμα με υαλοπίνακα εμβαδού τουλάχιστον 0,50 τετραγωνικού μέτρου προς κοινόχρηστο χώρο του οικισμού είτε σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου που έχει τις προϋποθέσεις της παραγρ. 4 του άρθρου αυτού, είτε σε ημιυπαίθριο χώρο ανοιχτό προς τους παραπάνω χώρους.

Για τον αερισμό των κλιμακοστασίων απαιτείται άνοιγμα προς τους παραπάνω χώρους με ανογόμενο κούφωμα ή χωρίς κούφωμα. Το άνοιγμα αυτό πρέπει να βρίσκεται είτε στην οροφή του κλιμακοστασίου είτε σε θέση του τοίχου που να μην απέχει περισσότερο του ενός μέτρου από την οροφή του κλιμακοστασίου και να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 0,20 του τετραγωνικού μέτρου.

10. Στους χώρους υγιεινής σε περίπτωση που δεν εγκαθίσταται τεχνητός αερισμός πρέπει να εξασφαλίζεται άμεσο φυσικός αερισμός σύμφωνα με τις παραγράφους 7 και 8 του παρόντος άρθρου.

11. Στους παραδοσιακούς οικισμούς μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ επιτρέπονται ανοίγματα φυσικού φωτισμού και αερισμού διαφορετικά από αυτά που προκύπτουν