

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 40**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ : Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.

ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : Ο.Κ.Κ.

ΤΜΗΜΑ : (Β, Γ)

Αθήνα 24-9-1997

Αριθ. Πρωτ. : οικ. 57621

Ταχ. Δ/ση: Τρικάλων 36 & Μεσογείων

TELEFAX : 6926426

Πληροφορίες : Αργυράκης Κ.

Τηλέφωνο : 6480333

Προς : Τους Αποδέκτες Πολυοδομικών  
Εγκυκλίων

**ΘΕΜΑ : Προσθήκη καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 23 του  
Γ.Ο.Κ./85**

Σχετ. : α) Απόφαση του Σ.τ.Ε. με αρ.2633/1992

β) Εγκύκλιος 29 (αρ.πρ.54466/167/111-7-97) "Ενίσχυση τοιχοποιιών"

γ) Υ.Α. 75589/976/11-11-86 "Ενίσχυση υφισταμένων οικοδομών"  
(Β' 796) όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 6551/1111/28-2-97 (Β' 191)

δ) Εγκύκλιος 46 (αρ.πρ. 36669/1-11-93) του ΥΠΕΧΩΔΕ

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 23 του ν.1577/85 "Γ.Ο.Κ." η προσθήκη καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, όπως αυτό ορίζεται στην παρ.1 του ίδιου άρθρου, επιτρέπεται να εκτείνεται σ' όλο το περίγραμμα του κτιρίου έστω κι' αν αυτό υπερβαίνει τα όρια του οικοδομησίμου τμήματος του οικοπέδου.

Σύμφωνα με την (α) σχετική απόφαση του Σ.τ.Ε. οι διατάξεις αυτές αποβλέπουν στο σεβασμό πραγματικής κατάστασης η οποία έχει δημιουργηθεί κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε.

Η εφαρμογή επομένως των διατάξεων του άρθρου 23 του ν.1577/85 προϋποθέτει τα ακόλουθα:

1. Η προσθήκη στο περίγραμμα του κτιρίου που βρίσκεται και στο μη οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, επιτρέπεται μόνο εφόσον διατηρείται το υφιστάμενο κτίριο το οποίο διαμορφώθηκε κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε.

Δηλαδή κατά την προσθήκη καθ' ύψος δεν επιτρέπεται να κατεδαφίζεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του το παλαιό κτίριο, για να οικοδομηθεί σχεδόν από την αρχή η όλη

κατασκευή και έτσι να καταλύεται η έννοια του υφιστάμενου κτιρίου κατά την εκτέλεση των εργασιών της προσθήκης.

Επομένως κατά τον έλεγχο των σχεδίων της ζητούμενης οδείας προσθήκης στο υφιστάμενο κτίριο θα πρέπει να διασφαλίζεται η διατήρηση του παλαιού κτιρίου που δεν πληρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής του. (π.χ. να μην αφαιρείται ολόκληρη η στέγη ή τα πατώματα ή το μεγαλύτερο τμήμα των τοίχων φερόντων ή μη)

2. Η αντικατάσταση της παλαιάς φέρουσας κατασκευής με νέα δεν επιτρέπεται στο μέρος του κτιρίου που βρίσκεται στο μη οικοδομήσιμο, με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τμήμα του οικοπέδου, αλλά στο τμήμα αυτό επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής. Εννοείται ότι η συμπλήρωση θα γίνεται για μεμονωμένα στοιχεία της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου. (π.χ. υποστυλώματα, δοκοί, κ.λπ. και δεν θα αφορά το μεγαλύτερο μέρος της φέρουσας κατασκευής).

3. Όταν γίνεται προσθήκη καθ' ύψος μόνο στο οικοδομήσιμο με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τμήμα του οικοπέδου, είναι δυνατή η κατασκευή νέου φέροντος οργανισμού.

Για την υλοποίηση των παραπάνω, επισημαίνουμε τα ακόλουθα:

i) Ανάλογα με τον τρόπο δόμησης της φέρουσας κατασκευής (σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιία κ.λπ.) υπάρχουν τρόποι για την ενίσχυση και συμπλήρωση αυτής που να ικανοποιούν τις προϋποθέσεις των παραπάνω παρ.1 και 2, όπως:

- Για την ενίσχυση φέρουσας κατασκευής από τοιχοποιία εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στη (β) σχετική εγκύκλιο, που σας έχει κοινοποιηθεί.

- Για την ενίσχυση φέρουσας κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα εφαρμόζονται οι ισχύοντες νέοι δομικοί κανονισμοί του Οπλισμένου Σκυροδέματος και του Ν.Ε.Α.Κ.

- Για φέρουσες κατασκευές από οποιοδήποτε υλικό είναι δυνατό να εφαρμοσθεί και η (γ) σχετική Υ.Α. αρκεί να πληρούνται και οι προϋποθέσεις των παρ.1, 2 και 3 της παρούσας εγκυκλίου.

ii) Στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων είναι δυνατό να καθορίζονται ειδικοί όροι ενίσχυσης αυτών, με απόφαση Υπουργού όπως προβλέπεται στην παρ.2 του άρθρου 4 του ν.1577/85 "Γ.Ο.Κ.", όπως ισχύει.

Μετά την παρούσα δεν ισχύει η (δ) σχετική εγκύκλιος.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.

ΔΗΜ. ΣΑΡΑΦΟΓΛΟΥ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΤΗΣ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ  
α. α.



gck7923