

Πληρ.: Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων  
Μητρακάκη Αναστασία

Τηλ.: 2310883144

Fax: 2310883110

Προς:

ΔΑΟΚΑ - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ - ΤΜΗΜΑ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΥΠΕΚΑ

Τρικάλων 36 & Λεωφόρος Μεσογείων  
Αθήνα - Αμπελόκηποι,  
ΤΚ 11526, ΑΤΤΙΚΗ

**Θέμα: Χώροι στάθμευσης-Τροποποίηση άρθρου 17 παρ. 6β του ΝΟΚ.**

Με το άρθρο 17 παρ. 6β του Ν.4067/12 ορίζεται η επέκταση των υπογείων χώρων ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου.

Από ερωτήματα και αναφορές που διατυπώνονται στο Τμήμα μας διαπιστώθηκε ότι οι περιορισμοί του άρθρου 17 παρ. 6 του ΝΟΚ, για την επέκταση των υπογείων ορόφων κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου, δεν επιτρέπουν την δημιουργία ικανών χώρων στάθμευσης όταν ανεγείρονται κτίρια που εξυπηρετούν τουριστικές, εμπορικές, πολιτιστικές χρήσεις, μέσα σε αστικά κέντρα όπου οι επιφάνειες των οικοπέδων είναι συνήθως μικρές ενώ οι αντίστοιχες ανάγκες θέσεων στάθμευσης είναι αυξημένες.

Προτείνουμε την τροποποίηση του άρθρου 17 παρ. 6β του Ν.4067/12, με τη συμπλήρωση διαφορετικού ορισμού επέκτασης των υπογείων για οικοπέδα εντός σχεδίου πόλης, εφόσον το κτίριο που θα ανεγερθεί θα έχει αμιγή χρήση τουριστικής ή πολιτιστικής ή εμπορικής εγκατάστασης, επειδή πρόκειται για χρήσεις που προκαλούν αυξημένη ανάγκη χώρων στάθμευσης, με τον πρόσθετο περιορισμό η φύτευση που θα δημιουργείται πάνω από τον χώρο επέκτασης του υπογείου να έχει ελάχιστο πάχος 1,00μ. (όπως προβλέπονταν από το Π.Δ. 3-8-87 ΦΕΚ 749Δ/87 άρθρο 8). Συγκεκριμένα:

Η σημερινή διατύπωση της παρ. 6β του άρθρου 17 του Ν.4067/12 έχει ως εξής:

*« β) Η επέκταση υπογείων ορόφων με τις χρήσεις που ορίζονται στο άρθρο 11 :  
Για οικοπέδα εμβαδού έως και 300 τμ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.*

*Σε οικοπέδα εμβαδού από 300 τμ. έως 600 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% 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 80% 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 600 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Σε κάθε περίπτωση πάνω από το χώρο της επέκτασης υπογείου δημιουργείται φύτευση με ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκ.»

Στο σημείο αυτό προτείνουμε την συμπλήρωση της παραγράφου με την παρακάτω προσθήκη:

Για χρήσεις αμιγώς τουριστικές, πολιτιστικές και εμπορικές η επέκταση υπογείων ορόφων ορίζεται ως εξής:

Για οικόπεδα εμβαδού έως και 300 τμ. επιτρέπεται έως τα όρια του οικοπέδου. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που δεν εξασφαλίζονται από τη μελέτη.

Σε οικόπεδα εμβαδού από 300 τμ. έως 600 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου 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 οι υπόλοιποι υπόγειοι όροφοι έως και τα όρια του οικοπέδου. 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 από 600 τμ. έως 1000 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου 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 οικόπεδα εμβαδού από 1000 τμ. έως 1500 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% 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 οι υπόλοιποι υπόγειοι όροφοι 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 15% του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων.

---

#### **TECHNICAL CHAMBER OF GREECE**

Section of Central Macedonia  
M. Alexandrou 49, 54643 Thessaloniki  
Tel. 0032310 883100  
Fax 0032310 883110

Σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 1500 τμ. επιτρέπεται επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του κτιρίου σε ποσοστό έως και 50% του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Στην περίπτωση αυτή, δεν επιτρέπεται εξαγορά θέσεων στάθμευσης.

Ειδικότερα, για τις προαναφερόμενες χρήσεις, σε κάθε περίπτωση πάνω από το χώρο της επέκτασης υπογείου πρέπει να διασφαλίζεται φύτευση με ελάχιστο πάχος εδάφους 1,00μ., ώστε να μην καταργείται ο φυσικός κύκλος του νερού και η υψηλή βλάστηση στο οικόπεδο.

Η ανάγκη δημιουργίας χώρων στάθμευσης μέσα στα αστικά κέντρα είναι επιτακτική. Η έλλειψή τους αυξάνει τον κυκλοφοριακό φόρτο και επιδεινώνει την ποιότητα ζωής στις πόλεις.

Η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης είναι εξαιρετικά δαπανηρή σε σχέση με τη δυναμικότητά που προκύπτει σε αριθμό θέσεων. Μεγάλο μέρος των χώρων που δημιουργούνται απαιτείται για την κάθοδο των οχημάτων με ράμπες ή ανελκυστήρες και την κίνηση τους προς τις θέσεις στάθμευσης. Ειδικά σε υπόγεια με περισσότερες από μια υπόγειες στάθμες, σημαντικό χώρο καταλαμβάνει και η απαιτούμενη στεγανολεκάνη σε συνδυασμό με τα έργα αντιστήριξης, ενώ συχνά διατίθενται χώροι για υποσταθμούς ΔΕΗ, υποσταθμούς για τις ανάγκες του κτιρίου, αποθήκες, αναγκαίες μηχανολογικές εγκαταστάσεις κλπ. με αποτέλεσμα ο αριθμός θέσεων στάθμευσης να περιορίζεται. Αναφορικά με το κόστος κατασκευής, οι επενδύσεις σε υπόγειους χώρους στάθμευσης επιβαρύνονται ιδιαίτερα και από τα πολύ υψηλά κόστη εκσκαφών και αντιστήριξεων. Συνεπώς, σε μικρά οικόπεδα το κόστος για την κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης σε σχέση με τον μικρό σχετικά αριθμό θέσεων που προκύπτουν είναι δυσανάλογα μεγάλο.

Επίσης δαπανηρή είναι και η λειτουργία των χώρων αυτών με την απασχόληση προσωπικού και τη λειτουργία των συστημάτων καθόδου-ανόδου, εξαερισμού κλπ. Λόγω των παραπάνω το κόστος για την κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης σε μικρά οικόπεδα είναι δυσανάλογα μεγάλο και καθίσταται απαγορευτικό με την έννοια της επένδυσης σε χώρους επαγγελματικής χρήσης. Ο περιορισμός της επέκτασης των υπογείων που ισχύει σήμερα σε συνδυασμό με τα ανωτέρω, συχνά καθιστά ασύμφορη την κατασκευή τους.

Εν κατακλείδι, η προτεινόμενη τροποποίηση δημιουργεί ευνοϊκότερες προϋποθέσεις για κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης σε μικρά οικόπεδα στις περιπτώσεις που η χρήση του κτιρίου είναι αμιγώς τουριστική ή πολιτιστική ή εμπορική, δεδομένου ότι επιτρέπει την πλήρη εκμετάλλευση των υπόγειων χώρων για θέσεις στάθμευσης, πράγμα που ίσχυε από το 1985 έως το 2012 για όλα τα οικόπεδα ανεξαιρέτως μεγέθους και χρήσης.

Για το ΤΕΕ/ΤΚΜ

Ο Πρόεδρος



Πάρις Μπίλλας

**Εσωτερική διανομή:**  
ΤΕΕ Φ (Χρον.αρχείο, ΤΕΘ)

---

#### TECHNICAL CHAMBER OF GREECE

Section of Central Macedonia  
M. Alexandrou 49, 54643 Thessaloniki  
Tel. 0032310 883100  
Fax 0032310 883110