

Πρόσφατες τροποποιήσεις ΓΟΚ (Άρθρο7 και 11) και Κτιριοδομικού κανονισμού (Αρθ 3)

Αποφ-31252/22-7-09 (ΦΕΚ-396/ΑΑΠ/13-8-09)

Συμπλήρωση των διατάξεων της [Αποφ-3046/304/30-1-89](#) του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ "Κτιριοδομικός Κανονισμός" (ΦΕΚ-59/Δ/3-2-89), όπως ισχύει (Χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων, Σύνοδες χρήσεις αθλητικών δραστηριοτήτων, Εμπορικές δραστηριότητες)

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του [Αρθ-26](#) , του ΓΟΚ/85 (ΦΕΚ-210/Α/85) "περί ΓΟΚ", όπως ισχύει.
2. Τις διατάξεις του Αρθ-90 του "Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα" που κυρώθηκε με το Αρθ-1 του ΠΔ-63/05 (ΦΕΚ-98/Α/05).
3. Την [Αποφ-3046/304/30-1-89](#) του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ "Κτιριοδομικός Κανονισμός" (ΦΕΚ-59/Δ/3-2-89), όπως ισχύει.
4. Την υπ' αριθμ.187/Συν.23/22-10-08 γνωμοδότηση του ΚΣΧΟΠ, αποφασίζουμε:

Την προσθήκη εδαφίου στο τέλος της παρ.2, του [Αρθ-3](#) , της Αποφ-3046/304/30-1-89 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ "Κτιριοδομικός Κανονισμός" (ΦΕΚ-59/Δ/3-2-89), όπως ισχύει ως εξής:

"Συγκεκριμένα στους χώρους αθλητικών συγκεντρώσεων οι αμιγώς αθλητικές δραστηριότητες πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το ποσοστό 65% των εγκαταστάσεων. Στο υπόλοιπο ποσοστό μπορεί να περιλαμβάνονται σύνοδες χρήσεις των αθλητικών δραστηριοτήτων με τους αντίστοιχους κλειστούς διαδρόμους (πχ χώροι ΜΜΕ, χώροι αναψυχής και εστίασης της αθλητικής ομάδας, χώροι εκπαίδευσης, αθλητικοί ξενώνες, παιδότοπος, εκθεσιακοί χώροι κλπ), καθώς και εμπορικές δραστηριότητες με τους αντίστοιχους κλειστούς διαδρόμους (πχ cafe, εστιατόρια, μαγειρεία, μπουτίκ αθλητικών ειδών, εμπορικά καταστήματα, συνεδριακό κέντρο, πολυκινηματογράφος, χώρος ψυχαγωγίας και αναψυχής κλπ).

Τόσο οι συνοδες χρήσεις όσο και οι εμπορικές δραστηριότητες δεν μπορούν να υπερβαίνουν το ήμισυ του υπόλοιπου αυτού ποσοστού. Τα στέγαστρα των γηπέδων θεωρούνται εξοπλισμός, εφ' όσον δεν δημιουργείται κλειστός χώρος κάτω από αυτά και ως εκ τούτου δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου".

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 22 Ιουλίου 2009

ΑΡΘΡΟΝ-7. "Συντελεστής δόμησης".
ΜΕΡΟΣ Α. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ.
[**ΙΣΧΥΕΙ** από 18-2-86]
"Συντελεστής δόμησης".

1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικοπέδο:

Α. Προσμετρούνται:

α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οποιασδήποτε χρήσης, σε όλους τους ορόφους καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης Ββ.

β) οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παρ.2 του [άρθ-11](#) .

γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

(Σ.Σ σύμφωνα με την [Αποφ-80208/7-4-00](#)

της Γεν.Δ/σης Πολ/μιας ΔΟΚΚ τμήμα β

αναφέρονται τα εξής:

Ότι στον συντελεστή δόμησης του οικοπέδου σύμφωνα με το Αρθ-7 παρ.1Αα του Ν-1577/85 υπολογίζεται μόνο η επιφάνεια του αριθμού των κλιμάκων που κατασκευάζονται)

"δ) οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων".

(Σ.Σ Το εδάφιο δ της περιπτ.Α του Αρθ-7 προσετέθη με την παρ.1 [Αρθ-41](#) του Ν-3775/09 ΦΕΚ-122/Α/21-7-09, ισχύει και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο. Οι διατάξεις του εδαφίου (δ) εφαρμόζονται για τα κτίρια, των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του Ν-3775/09 ήτοι από 21-7-09. Πρώτη δε ημέρα κυκλοφορίας του φύλλου αποτελεί η 23-7-09, κατά την οποία ήταν διαθέσιμο στην θυρίδα του Εθνικού Τυπογραφείου)

Β. Δεν προσμετρούνται:

"α) Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια υπογείου ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, εφόσον το ελεύθερο ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ μετρούμενα μεταξύ δαπέδου και οροφής.

Στα ειδικά κτίρια για τα οποία απαιτείται άδεια φορέα για τη λειτουργία τους, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματος ορόφου, ελεύθερου ύψους μέχρι 2,20 μ που χρησιμοποιείται ομοίως για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού που εγκρίνεται με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου"

(Σ.Σ Η περίπτωση (α) της παρ.1Β τίθεται ως αντικατεστήθη με το Αρθ-5 παρ.1 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

(ΠΡΟΣΟΧΗ δεν Ισχύει είναι η παλαιά περιπτ.α

Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματος του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, ο οποίος κατασκευάζεται ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ, εφόσον ο όροφος αυτός δεν έχει ελεύθερο ύψος μεγαλύτερο από 2,20 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου του και της οροφής ή από 1,90 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και κάθε φέροντος στοιχείου της οροφής.)

β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο

δεν υπερβαίνει το "0,80 μ."(*) από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ. μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

(* Σ.Σ Αντικαθίσταται το "1,50 μ" ως ανωτέρω σύμφωνα με την παρ.2α [Αρθ-41](#) του Ν-3775/09 ΦΕΚ-122/Α/21-7-09, ισχύει και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτήριο. Η ανωτέρω ρύθμιση εφαρμόζεται για τα κτίρια, των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του Ν-3775/09 ήτοι από 21-7-09. Πρώτη δε ημέρα κυκλοφορίας του φύλλου αποτελεί η 23-7-09, κατά την οποία ήταν διαθέσιμο στην θυρίδα του Εθνικού Τυπογραφείου)

γ) Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ.μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τετρ. μέτρα.

δ) Κλίμακες κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή του [άρθ-26](#) .

(Σ.Σ Βλέπε [Αποφ-1232/2-2-05](#)

Εφαρμογή του Αρθ-7 παρ.Β.δ και για τους ανελκυστήρες πυροσβεστών)

"ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι, αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα και σκίαστρα, όπως ορίζεται στο [Αρθ-11](#) "

(Σ.Σ Η περιπτ.ε τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-5 παρ.2 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

στ) Οι παρόδιες στοές, όπως προβλέπονται στο [άρθ-15](#) .

ζ) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο [άρθ-16](#) , με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους.

"η) οι υπέργειοι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτηρίου ή στην πυλωτή".

(Σ.Σ Η περιπτ.η τίθεται ως ετροποποιήθη με την παρ.2β [Αρθ-41](#) του Ν-3775/09 ΦΕΚ-122/Α/21-7-09 ισχύει και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτήριο.

Η ανωτέρω τροποποίηση εφαρμόζεται για τα κτίρια, των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του Ν-3775/09 ήτοι από 21-7-09.

Πρώτη δε ημέρα κυκλοφορίας του φύλλου αποτελεί η 23-7-09, κατά την οποία ήταν διαθέσιμο στην θυρίδα του Εθνικού Τυπογραφείου)

(ΠΡΟΣΟΧΗ δεν Ισχύει είναι η αρχική περιπτ.

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.)

θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.

ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (ΠΙΛΟΤΙΣ), εφόσον έχει: 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50$ μ.) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του και 3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μέτρων κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρώνται επίσης, χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτό, επιφάνειας έως το 5% της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30 μ² τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάνει τα 30 μ² για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

"ια") Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο [Αρθ-17](#) .

(Σ.Σ Η τέως περιπτ.κ της παρ.1Β επαναριθμείται ως περιπτ.ια σύμφωνα με το Αρθ-5 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ιβ) Ο χώρος που βρίσκεται κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους χώρους χωρίς να είναι ο ίδιος κλειστός ή ημιυπαίθριος.

ιγ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίριο που υφίσταται πριν από τις 4-7-79 (ημερομηνία δημοσίευσης του κανονισμού θερμομόνωσης ([ΦΕΚ-362/Δ/79](#)) κτιρίου και κατασκευάζεται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του [Αρθ-26](#) .

ιδ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων, της παρ.6 του [Αρθ-11](#) στις όψεις των κτιρίων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

ιε) Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις [κείμενες διατάξεις](#) ".

(Σ.Σ Οι περιπτ.ιβ,ιγ,ιδ και ιε προσετέθησαν με το Αρθ-5 παρ.3 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)

ιστ. Σε περίπτωση κατασκευής κτιρίων με εξωτερική τοιχοποιία από λιθοδομή πάχους πλέον ή ίσου των 0,50 μέτρων, η καταλαμβανόμενη από την τοιχοποιία επιφάνεια".

(Σ.Σ Η περιπτ.ιστ προσετέθη με την παρ.3 Αρθ-8 του Ν-3044/02 ΦΕΚ-197/Α/27-8-02, βλέπε και οδηγίες [εγκ-24/03](#) και [Εγγρ-34275/04](#) της ΔΟΚΚ)

2. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης, που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

(Σ.Σ Με την Εγκ-55/00 (ΔΟΚΚ/Β) δίδεται η εξής οδηγία

για την εφαρμογή των παρ.1,2,3

Δεν προσμετρούν στον συντελεστή δόμησης:

σε ειδικά κτίρια, υπόγειο για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού καθαρού ύψους 3,0 μέτρα

σε ειδικά κτίρια, για την λειτουργία των οποίων απαιτείται

άδεια φορέα, επιφάνεια ορόφου ή τμήμα του, για την εγκατάσταση ή

διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού ύψους 2,20 μέτρα ύστερα

από απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου.

οι ημιυπαίθριοι χώροι, τα αρχιτεκτονικά στοιχεία, τα

προστεγάζματα και τα σκίαστρα, όπως ορίζονται στο Αρθ-11.
ο χώρος που βρίσκεται στο ισόγειο των κτιρίων στη στάθμη
του περιβάλλοντα χώρου, κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους, χωρίς
ο ίδιος να είναι κλειστός ή ημιυπαίθριος (σχ.3).
η επιφάνεια για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε
κτίρια, που προϋφίστανται του κανονισμού θερμομόνωσης.
η επιφάνεια για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων
(παρ.6 του Αρθ-11) στις όψεις κτιρίων, που προϋφίστανται του
παρόντος Ν-2831/00.
η επιφάνεια του σεισμικού αρμού.
Επισημαίνεται ότι δεν προσμετρούν στον συντελεστή δόμησης
οι εγκαταστάσεις σταθμών ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και
μετεωρολογικών παραμέτρων με τους όρους και τις προϋποθέσεις που
αναφέρονται στο Αρθ-19.)

ΓΟΚ/85. ΑΡΘΡΟΝ-11. Εξώστες, υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι
του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές και
αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα
"Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων"
(Σ.Σ. Ο ως άνω τίτλος του Αρθ-11 τίθεται ως αντικατεστάθην με την
παρ.1 του Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)
ΜΕΡΟΣ Α. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ [ΙΣΧΥΕΙ από 18-2-86]

1. Εξώστες με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία και ημιυπαίθριοι χώροι διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου.

"2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης. Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης και κατανέμονται αναλογικά ανά όροφο.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο των 1,80 μ..

Κατ' εξαίρεση για τις τουριστικές εγκαταστάσεις οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους. Στην περίπτωση αυτή, δεν ισχύει ο περιορισμός της αναλογικής κατανομής ανά όροφο.

Τα παραπάνω ισχύουν και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο".

(Σ.Σ Η παρ.2 του Αρθ-11 όπως συμπληρώθηκε με την παρ.2

και παρ.3 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00,

αντικαθίσταται και τίθεται ως αντικατεστάθην με την

παρ.1α [Αρθ-40](#) του Ν-3775/09 ΦΕΚ-122/Α/21-7-09.

Οι διατάξεις της παρ.2 εφαρμόζονται για τα κτίρια, των οποίων οι αιτήσεις για έκδοση οικοδομικής άδειας κατατίθενται μετά την ισχύ του Ν-3775/09 ήτοι από 21-7-09.

Πρώτη δε ημέρα κυκλοφορίας του φύλλου αποτελεί η 23-7-09, κατά την οποία ήταν διαθέσιμο στην θυρίδα του Εθνικού Τυπογραφείου, [ΣΤΕ-4105/95](#))

(ΠΡΟΣΟΧΗ δεν Ισχύει είναι η αρχική παρ.2 όπως συμπληρώθηκε.

2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

"Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του συντελεστή δόμησης (σδ)"

(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.2 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00).

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μέτρα και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το Συντελεστή Δόμησης σδ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

"Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% του σδ συντελεστή δόμησης της προσθήκης"

(Σ.Σ Το εντός "... " προσετέθη με την παρ.3 Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00

Σύμφωνα με την Εγκ-55/00 Αρθ-9 παρ.2:

Περιορίζεται το ποσοστό της επιφάνειας των ημιυπαίθριων χώρων σε 20% του συντελεστή δόμησης, τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες.)

3. Οι εξώστες δεν επιτρέπεται να προεξέχουν από το οριακό επίπεδο της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο ή κεκλιμένο), όπως αυτό ορίζεται στο [άρθ-9](#), παρ.6α και παρ.6β, περισσότερο από ένα δέκατο του πλάτους του δρόμου όπως καθορίζεται στο [άρθ-10](#) του παρόντος και μέχρι 2,00 μέτρα το πολύ.

(Βλ. [σχέδιο](#))

4. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση, κατά το [Αρθ-12](#) , πρέπει να βρίσκονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μέτρα από κάθε σημείο της στάθμης του πεζοδρομίου ή της οριστικής στάθμης του παραχωρημένου χώρου.

(Βλ. [παραπάνω σχέδιο](#))

5. Εξώστες που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο από 5 μέτρα πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,5 μέτρα, μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

(Βλ. [παραπάνω σχέδιο](#))

6. Στις όψεις του κτιρίου επιτρέπονται αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία μέγιστου πλάτους 0,40 μ. "καθώς και **σκίαστρα** του ίδιου πλάτους ελαφράς κατασκευής, σταθερά ή κινητά (οριζόντια, κατακόρυφα ή κεκλιμένα) που έχουν προορισμό τη σκίαση κλειστών ή ανοικτών χώρων χωρίς να μειώνουν τον απαιτούμενο φυσικό φωτισμό του χώρου, τα οποία κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του [Αρθ-26](#) " Πλάτος μεγαλύτερο από 0,40 μ. και έως το μέγιστο επιτρεπόμενο πλάτος εξώστη μπορεί να επιτραπεί μόνο ύστερα από γνώμη της ΕΠΑΕ.

"Επίσης στις όψεις των υφιστάμενων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος κτιρίων επιτρέπονται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μ, όπως ηλιακοί τοίχοι μη αεριζόμενοι (τοίχοι μάζας) ή αεριζόμενοι, τοίχοι νερού ή θερμοσιφωνικό πέτασμα, που κατασκευάζονται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του [Αρθ-26](#) και ύστερα από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ. Το προηγούμενο εδάφιο δεν έχει εφαρμογή σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ή χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ή έργα τέχνης"

(Σ.Σ Τα εντός "... " προσετέθησαν με την παρ.4 και παρ.5

Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

Σύμφωνα με την Εγκ-55/00 Αρθ-9 παρ.4 και παρ.5:

Στις όψεις των κτιρίων επιτρέπονται και τα σκίαστρα που έχουν προορισμό τη σκίαση των κλειστών ή ανοικτών χώρων που κατασκευάζονται σύμφωνα με το Αρθ-26 για την εξοικονόμηση ενέργειας.

παρ.5- Στα υφιστάμενα κτίρια, πλην των διατηρητέων, επιτρέπεται στις όψεις να τοποθετούνται παθητικά ηλιακά συστήματα πάχους μέχρι 0,40 μέτρα. Η κατασκευή γίνεται με έγκριση ΕΠΑΕ και σύμφωνα με το Αρθ-26).

"7. Οι κατασκευές της προηγούμενης παραγράφου που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το [Αρθ-12](#) πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3,0 μ από την οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται οι υδρορροές του κτιρίου εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις"

(Σ.Σ Η παρ.7 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.6

Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00.

Σύμφωνα με την Εγκ-55/00 Αρθ-9 παρ.6:

Περιλαμβάνονται, πλέον, όλα τα στοιχεία που τοποθετούνται στις όψεις στον περιορισμό της κατασκευής τους στα 3,0 μέτρα πάνω από τους κοινόχρηστους χώρους και περιλαμβάνεται ρύθμιση για την, υπό προϋποθέσεις, κατασκευή των πιο πάνω στοιχείων σε ύψος μικρότερο των 5,0 μέτρων πάνω από πεζοδρόμους. Οποσδήποτε στη ρύθμιση περιλαμβάνονται οι εξώστες και οι μαρκίζες).

(ΠΡΟΣΟΧΗ δεν Ισχύει είναι η παλαιά παρ.7 > Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους και χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το Αρθ-12 πρέπει να βρίσκονται σε ύψος μεγαλύτερο από 3 μέτρα από την

οριστική στάθμη του εδάφους. Στον περιορισμό αυτόν δεν περιλαμβάνονται οι υδρορροές του κτιρίου, εφόσον έχουν τις απαιτούμενες για τον προορισμό τους διαστάσεις.)

"8. Τα αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μ μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.

Σε πεζόδρομους επιτρέπεται η κατασκευή των παραπάνω στοιχείων σε ύψος μικρότερο των 5,0 μ μετά από βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζουν τη λειτουργία του πεζοδρόμου".

**(Σ.Σ Η παρ.8 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.7
Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00)**

(ΠΡΟΣΟΧΗ δεν Ισχύει είναι η παλαιά παρ.8 >

Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία που κατασκευάζονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους ή σε ύψος μικρότερο από 5 μ. πρέπει να βρίσκονται τουλάχιστον 0,50 μέτρα μέσα από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου σε οριζόντια προβολή.)

9. Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, σύμφωνα με τις παρ.3, 4 και 5 του άρθρου αυτού. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 0,10 μέτρα της απόστασης Δ. **(Βλ. παραπάνω σχέδιο)**

10. Κινητά προστεγάσματα σε κάθε όροφο του κτιρίου κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται σε εφαρμογή του [Αρθ-26](#) .

"11. Μεταξύ των ημιυπαιθρίων χώρων, στους εξώστες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων επιτρέπονται στηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των ορόρων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26.

12. Κλιματιστικά στοιχεία επιτρέπονται στις όψεις των κτιρίων σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του Αρθ-26. Τα κλιματιστικά στοιχεία που τοποθετούνται σε υφιστάμενα κτίρια επιτρέπεται να εξέχουν μέχρι 0,40 μ από τις όψεις του κτιρίου ύστερα από σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ".

**(Σ.Σ Οι παρ.11 και 12 προσετέθησαν με την παρ.8
Αρθ-9 του Ν-2831/00 ΦΕΚ-140/Α/13-6-00, βλέπε και
Αρθ-1 [παρ.1δ](#) της Αποφ-5219/04 ΦΕΚ-114/Α/17-2-04)**

"13. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ή η διέλευση ορισμένων λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων των εγκαταστάσεων θέρμανσης με χρήση φυσικού αερίου στις όψεις των κτιρίων, με μέγιστο πλάτος εξοχής των ως άνω λειτουργικών στοιχείων ή εξαρτημάτων τα 0.40 μέτρα, σύμφωνα με τους Κανονισμούς Εσωτερικών Εγκαταστάσεων Αερίου, οι οποίοι εκπονούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.8 του Αρθ-7 του Ν-2364/95 και μέχρι τη θέση σε ισχύ των ως άνω Κανονισμών, σύμφωνα με την τεχνική οδηγία του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΟΤΕΕ) με αριθ. 2471/86, που εγκρίθηκε με την Αποφ-ΕΗ1/32/7-6-87 (ΦΕΚ-366/Β/16-7-87) του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Για την εγκατάσταση και τοποθέτηση καπνοδόχων, καπναγωγών και επιτοιχίων λεβήτων των ανωτέρω εγκαταστάσεων θέρμανσης στην κύρια όψη (πρόσοψη) του κτιρίου, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ για την αισθητική και μορφολογική τους ένταξη στο χώρο."

**(Σ.Σ Η παρ.13 προσετέθη με την παρ.12
[Αρθ-30](#) του Ν-3175/03 ΦΕΚ-207/Α/29-8-03)**