

# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ - 79Α/12**

## **ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΕΣ**

**ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΤΣΑΧΑΛΙΝΑ**, Αρχιτέκτων Μηχανικός – Έρευνα, συλλογή  
σχετικών στοιχείων

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΜΗΤΡΑΚΑΚΗ**, Πολιτικός Μηχανικός – Συλλογή στοιχείων,  
κατασκευή/επεξεργασία/επιμέλεια κειμένων

## **ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ**

**ΠΕΤΡΙΔΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ**, Αρχιτέκτων μηχανικός – Επεξεργασία κειμένων



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 1 – ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 1 – ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

### **➤ Έγγραφο 33803/13-7-2012.**

Εφαρμογή του Άρθρου 1 του Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12.  
Εφαρμογή αποφάσεων Νομαρχών, πράξεων Δημοτικού Συμβουλίου κλπ, με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης, αρ. ορόφων, θέση υπογείου κ.α. μετά τη θέση σε ισχύ του ΝΟΚ/12.



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 1 – ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)**

### **➤ Έγγραφο 38490/31-7-2012.**

Εφαρμογή του Άρθρου 1 του Ν. 4067/12 ΦΕΚ-79Α/12.  
Όσες κανονιστικές πράξεις της Διοίκησης (Νομαρχιακές αποφάσεις, πράξεις δημοτικού συμβουλίου κλπ) πλην αυτών που αφορούν διατηρητέα, μνημεία, ειδικά κτίρια κ.α. ορίζουν μεγαλύτερα μεγέθη από το ΝΟΚ/12, θεωρούνται καταργηθείσες.

### **➤ Έγγραφο 2671/5-2-2013.**

Εφαρμογή παρ. 3 του Άρθρου 2 του Π.Δ/τος της 3-8-1987 (ΦΕΚ-Δ' 749)



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 1 – ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 1 – ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (1)**

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
4. Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 1 – ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (2)**

5. α) **Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις**, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, **κατισχύουν των γενικών διατάξεων**, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.

β) **Οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης** με τις οποίες θεσπίζονται όροι δόμησης. Εκτός από: οποιουδήποτε είδους διατάγματα και πράξεις, με τις οποίες θεσπίζονται ειδικές και εντοπισμένες ρυθμίσεις.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να διαπιστώνεται η μη εφαρμογή των παραπάνω κανονιστικών πράξεων της διοίκησης.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

## N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

### ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 2 – Ορισμοί**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

## N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

### ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ

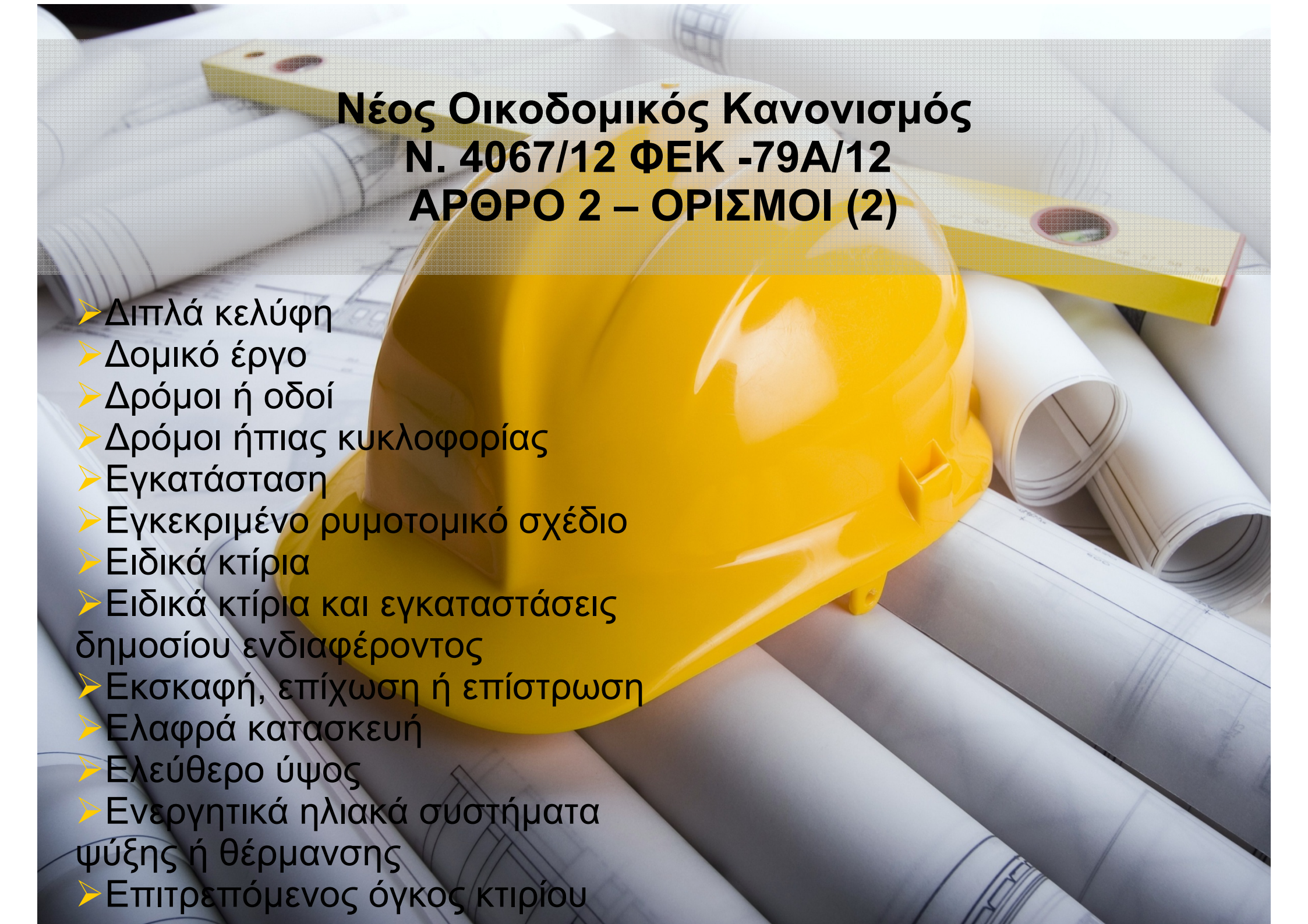




# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (1)**

- Αίθριο
- Αιολικά ενεργειακά συστήματα
- Ακάλυπτος χώρος
- Ανοίγματα χώρου κτιρίου
- Ανοικτός εξώστης
- Ανοικτοί η/υ χώροι
- Απόσυρση κτιρίου
- Αρχιτεκτονικές προεξοχές
- Αστικός σχεδιασμός
- Βιοκλιματικός σχεδιασμός
- Βιοκλιματικό κτίριο
- Γήπεδο
- Δεξαμενή αποχέτευσης
- Διάγραμμα εφαρμογής ή τεχνική έκθεση





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (2)**

- Διπλά κελύφη
- Δομικό έργο
- Δρόμοι ή οδοί
- Δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας
- Εγκατάσταση
- Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- Ειδικά κτίρια
- Ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημοσίου ενδιαφέροντος
- Εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση
- Ελαφρά κατασκευή
- Ελεύθερο ύψος
- Ενεργητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης
- Επιτρεπόμενος όγκος κτιρίου





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (3)**

- Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)
- Ζεύξη κτιρίων
- Ιδεατό στερεό
- Καθαρό εμβαδόν δαπέδου
- Καθαρός όγκος κτιρίου
- Καθολικός σχεδιασμός ή σχεδιασμός
- Κάλυψη οικοπέδου
- Κατασκευή
- Κατασκευές πλήρωσης
- Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι)
- Κλειστός εξώστης (έρκερ)
- Κοινόχρηστοι χώροι
- Κοινωφελείς χώροι
- Κορυφογραμμή





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (4)**

- Κτίριο
- Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης
- Κύρια όψη
- Λυόμενη κατασκευή
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου
- Μικτό εμβαδόν
- Οικοδομική γραμμή
- Οικοδομικό τετράγωνο
- Οικόπεδο
- Όμορα οικόπεδα
- Όρια οικοπέδου ή γηπέδου
- Όρια οικοδομικού τετραγώνου
- Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου
- Όροφοι Όψεις κτιρίου
- Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (5)**

- Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου
- Πεζόδρομοι
- Πέργκολα
- Περίγραμμα κτιρίου
- Περίφραξη ή περίφραγμα
- Πίσω όριο μεσαίου οικοπέδου
- Πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου
- Πλάτος δρόμου
- Πληθυσμός κτιρίου
- Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου
- Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου
- Πραγματοποιούμενο μέσο ύψος χώρου
- Προκήπιο ή πρασιά
- Προσβασιμότητα
- Προστέγασμα





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (6)**

- Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου
- Προσωρινή κατασκευή
- Πρόχειρη κατασκευή
- Ρυμοτομική γραμμή
- Ρυμοτομούμενο τμήμα
- Στάθμη φυσικού εδάφους
- Στέγαστρο
- Στέγη
- Σοφίτα
- Συντελεστής δόμησης
- Συντελεστής κατ' όγκο
- Τυφλή όψη
- Υδάτινες επιφάνειες
- Υδατοκρίτης





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ (7)**

- Υπόγειο
- Υπόσκαφο κτίριο
- Υποχρεωτικός ακάλυπτος
- Ύψος κτιρίου σε κάθε σημείο
- Ύψος στέγης
- Φέρων οργανισμός κτιρίου
- Φυτεμένες επιφάνειες
- Χρήση κτιρίου
- Χώροι κύρια χρήσης κτιρίων
- Χώροι βοηθητικής χρήσης κτιρίων



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 3 – ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ  
– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 3 – ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ  
– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

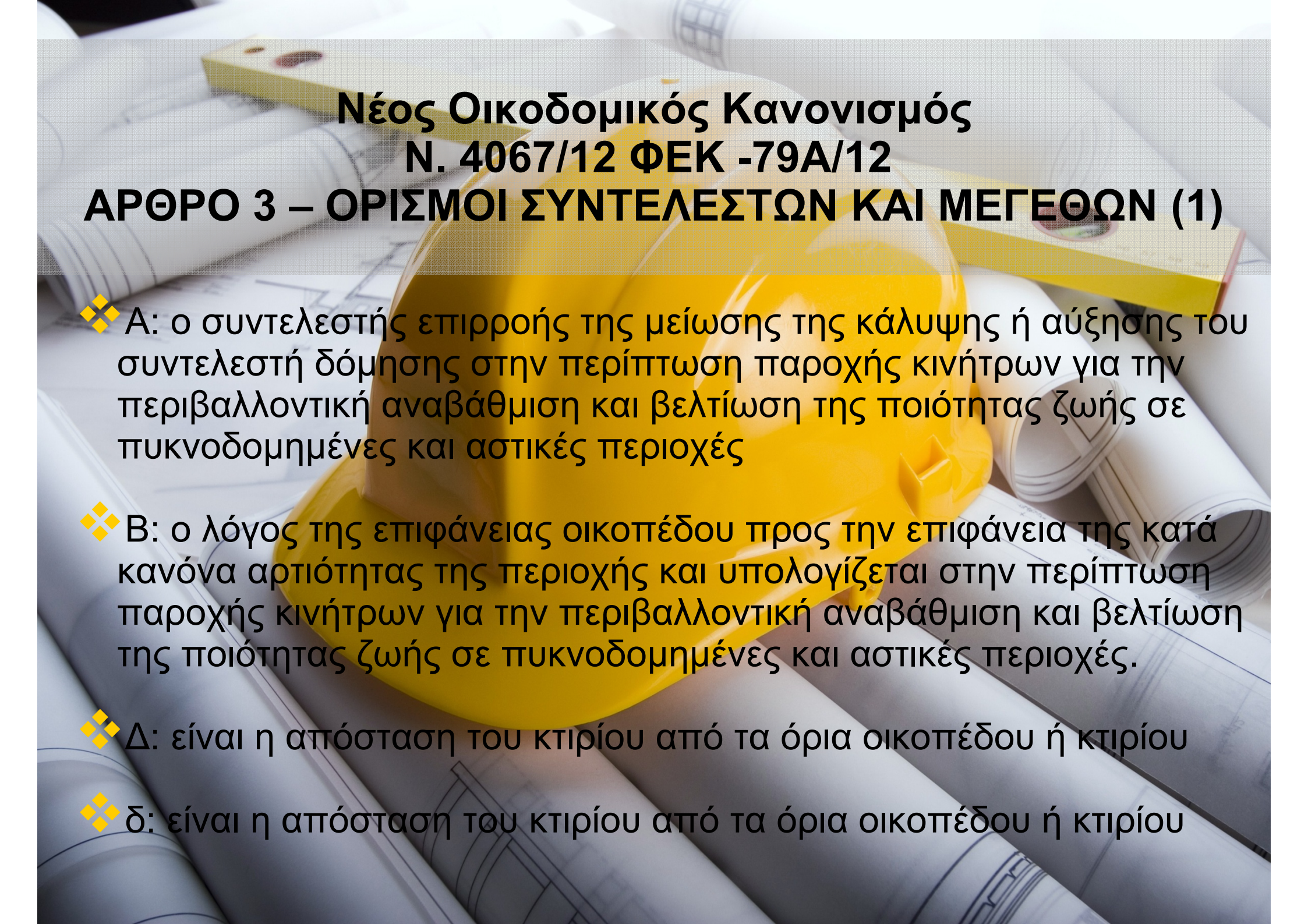
**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 3 – Ορισμοί συντελεστών  
και μεγεθών.**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 3 – ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ



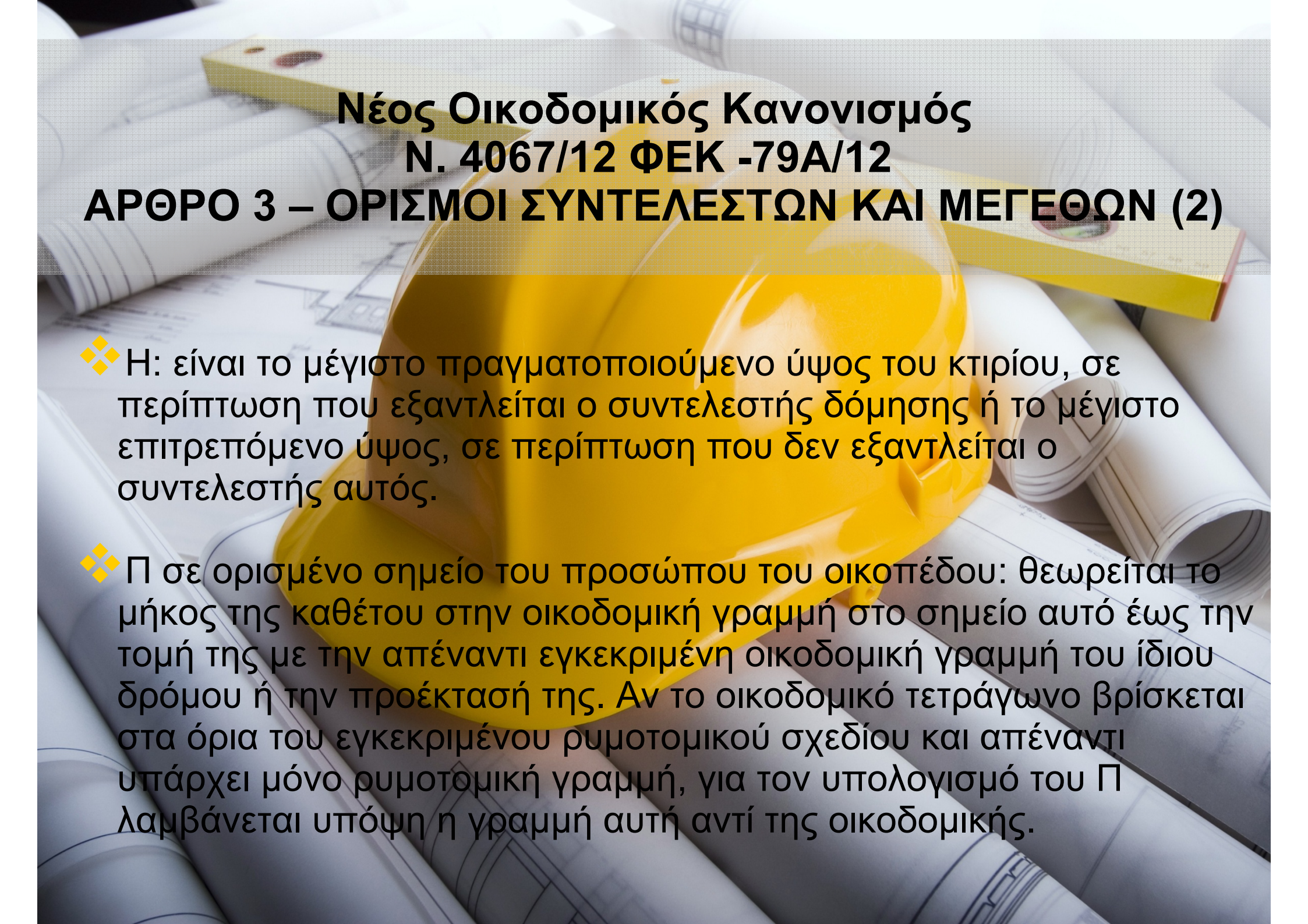


# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

## ΑΡΘΡΟ 3 – ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ (1)

- ❖ Α: ο συντελεστής επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του συντελεστή δόμησης στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές
- ❖ Β: ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και υπολογίζεται στην περίπτωση παροχής κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.
- ❖ Δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου
- ❖ δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 3 – ΟΡΙΣΜΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΕΘΩΝ (2)**

- ❖ Η: είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.
- ❖ Π σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου: θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 4– Άδειες δόμησης.

➤ **Έγγραφο 29418/1-8-2012**

Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3 άρθ. 4 του Ν. 4067/12 σε διατηρητέα κτίρια.

➤ **Έγγραφο 9070/12-2-2013**

Τροποποίηση του Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/12 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός)



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)**

➤ **Κτιριοδομικός Κανονισμός – Άρθρο 2 (Απόφ. 3046/304/89, ΦΕΚ- 59Δ/3-2-89, ισχύει από 18-2-90).**

Ορισμοί για την εφαρμογή του παρόντος.

➤ **Έγγραφο 29418/1-8-2012**

Εφαρμογή υπουργικών αποφάσεων που θεσπίζουν ειδικούς όρους δόμησης σε διατηρητέα κτίρια και διαταγμάτων που χαρακτηρίζουν οικισμούς ως παραδοσιακούς.

➤ **Έγγραφο 2671/5-2-2013.**

Εφαρμογή παρ. 3 του Άρθρου 2 του Π.Δ/τος της 3-8-1987 (ΦΕΚ- Δ' 749)



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

**N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (3)**

### **➤ Έγγραφο 30171/10-1-1995**

Έννοια του φυσικού εδάφους, εκσκαφή ή επίχωση εδάφους.

### **➤ Κτιριοδομικός Κανονισμός – Άρθρο 8 (Απόφ. 3046/304/89, ΦΕΚ- 59Δ/3-2-89, ισχύει από 18-2-90).**

Ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτιρίων.

### **➤ N. 4030/2011 (ΦΕΚ-249Α/25-11-2012, ισχύει από 1-3-2012, εκτός της περ. Ε παρ. 4, άρθ. 6 που ισχύει από 25-11-2011).**

Έκδοση αδειών δόμησης (Άρθ. 1, 2 & 3).

### **➤ Έγγραφο 5219/2004 (ΦΕΚ-114Δ/2004, ισχύει από 17-2-2004).**

Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης άδειας δόμησης απαιτείται Έγκριση Εργασιών- Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά. Εκτέλεση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας χωρίς έκδοση άδειας δόμησης.



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (4)**

### **➤ Έγγραφο 1668/9-8-2012.**

Εφαρμογή της Απόφ. 5219/2004, μετά τη θέση σε ισχύ του ΝΟΚ/2012 και μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων υπουργικών αποφάσεων.

### **➤ Έγγραφο 1764/31-8-2012.**

Εφαρμογή της Απόφ. 5219/2004 σχετικά με την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για φωτοβολταϊκά συστήματα μετά τη θέση σε ισχύ του Ν. 4067/2012.

### **➤ Απόφ. 911/2012 (ΦΕΚ-14Β/2012, ισχύει από 11-1-2012).**

Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων («πράσινες» στέγες, ταράτσες)

### **➤ Έγγραφο 7533/2012 (ΦΕΚ-251Β/13-2-2012, ισχύει από 13-2-2012.**

Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης (Άρθ. 1, 2, 3, 4 & 5).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (1)**

**Άδεια Δόμησης**, κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 4030/2011, απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

- α. Κατεδάφιση κατασκευών.
- β. Εκσκαφές, επιχώσεις, επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
- γ. Τοποθέτηση ικριωμάτων.
- δ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή, κτιρίων και των παραρτημάτων τους.
- ε. Τροποποίηση ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.
- στ. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (2)**

Ομοίως **Άδεια Δόμησης**, απαιτείται για:

- ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης, που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2 και 3
- η. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο 3ζ.
- θ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (3)**

**Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας**, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

- α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.
- γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (4)**

- δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.
- ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.
- στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.
- ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (5)**

- η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. Για την κοπή δένδρων, στο περίγραμμα της εκσκαφής δεν απαιτείται οποιαδήποτε άδεια κατά τις διατάξεις του παρόντος
- θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (6)**

**Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες:**

- α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του
- β. Εσωτερικούς και εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
- γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων
- δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (7)**

- ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα
- στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων
- ζ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου (1,00 μ.) ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό
- η. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο
- θ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ.





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (8)**

Ι. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν/πλην 0,50 μ.  
από το φυσικό έδαφος

Για τις ανωτέρω εργασίες **απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση** για την εκτέλεσή τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (9)

Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες **εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης** σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

- α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα
- β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί επικίνδυνες
- γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες



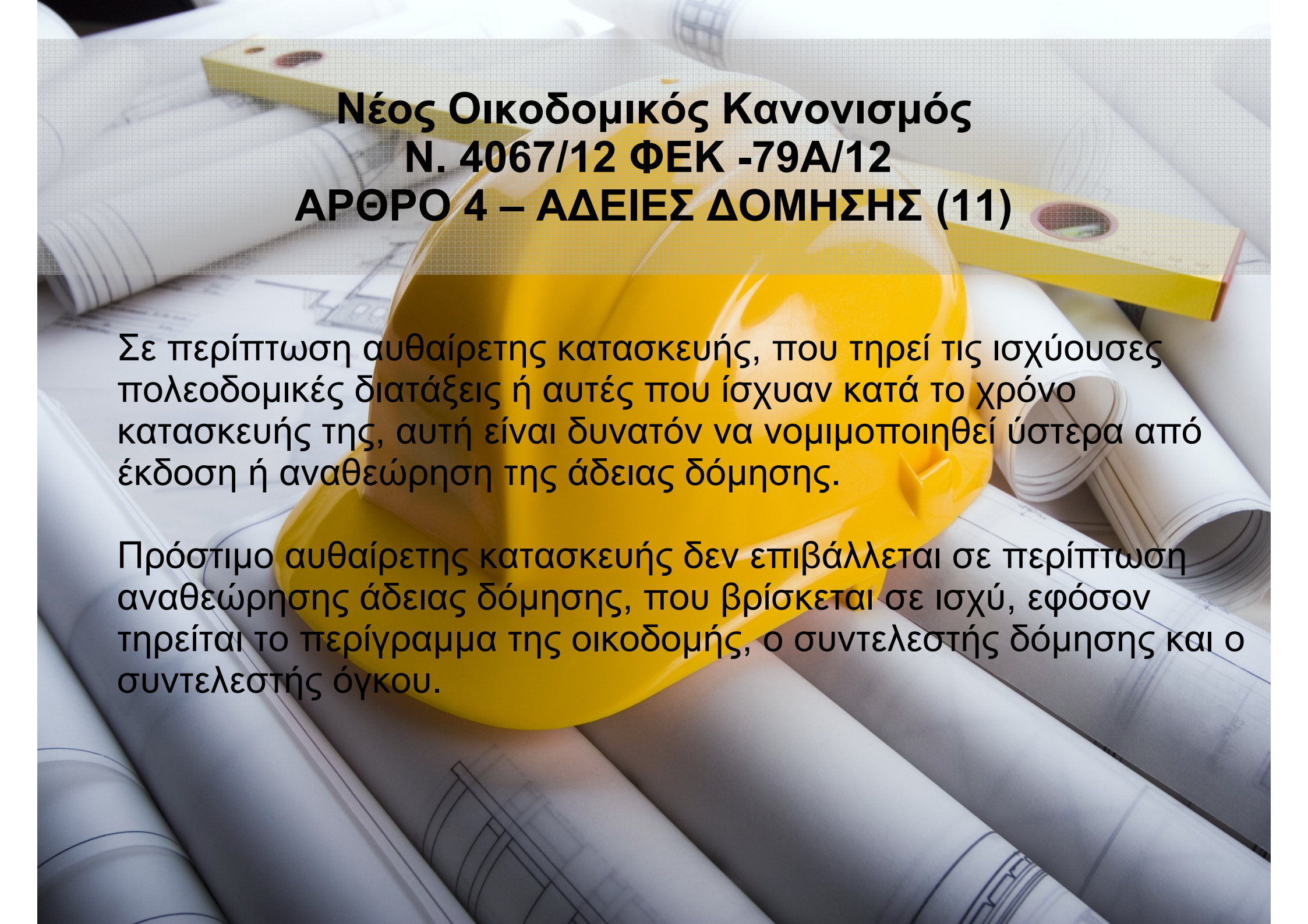


**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (10)**

Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

- α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση
- β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας Δόμησης
- γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε
- δ) κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (11)**

Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης.

Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 5 – ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 5 – ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 5 – Χρήση κτιρίων.

➤ **Έγγραφο 6624/1-2-2013.**

Αλλαγή χρήσης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

➤ **Έγγραφο 58303/28-12-2012.**

Αλλαγές χρήσης ιδιωτικών γυμναστηρίων, σύμφωνα με το άρθ. 5 του Ν. 4067/12 (Υπαγωγή στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11 κτιρίων ή τμημάτων αυτών στα οποία έχει λάβει χώρα αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε ιδιωτικά γυμναστήρια ή ιδιωτικές σχολές εκμάθησης αθλημάτων. Χορήγηση βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, ιδιωτικές σχολές εκμάθησης αθλημάτων).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

## ΑΡΘΡΟ 5 – ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)

### ➤ Έγγραφο 3157/22-1-2013.

Αλλαγή χρήσης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο εμπίπτουν στη ζώνη ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας (Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τους άξονες των οδών).

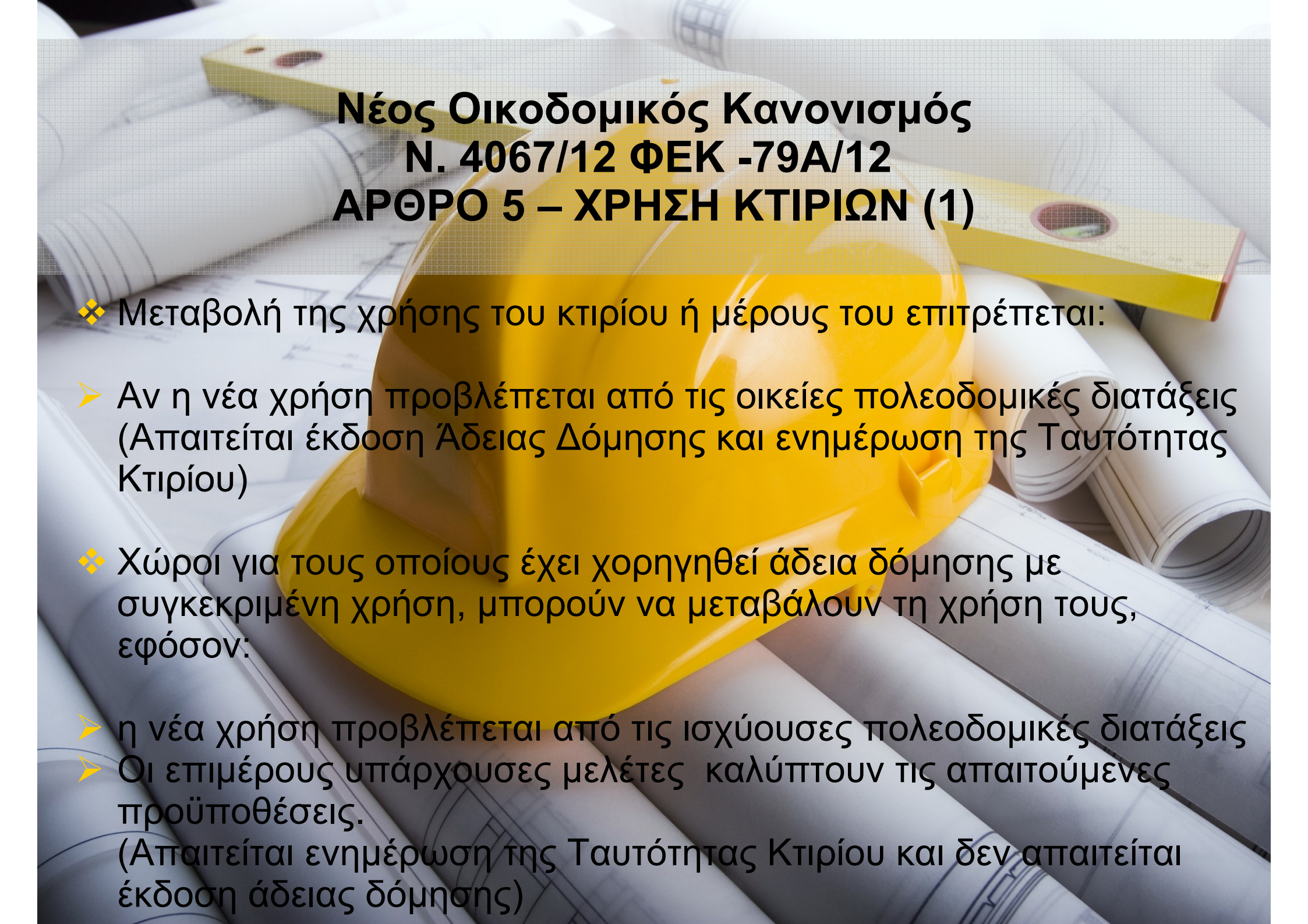




# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 5 – ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

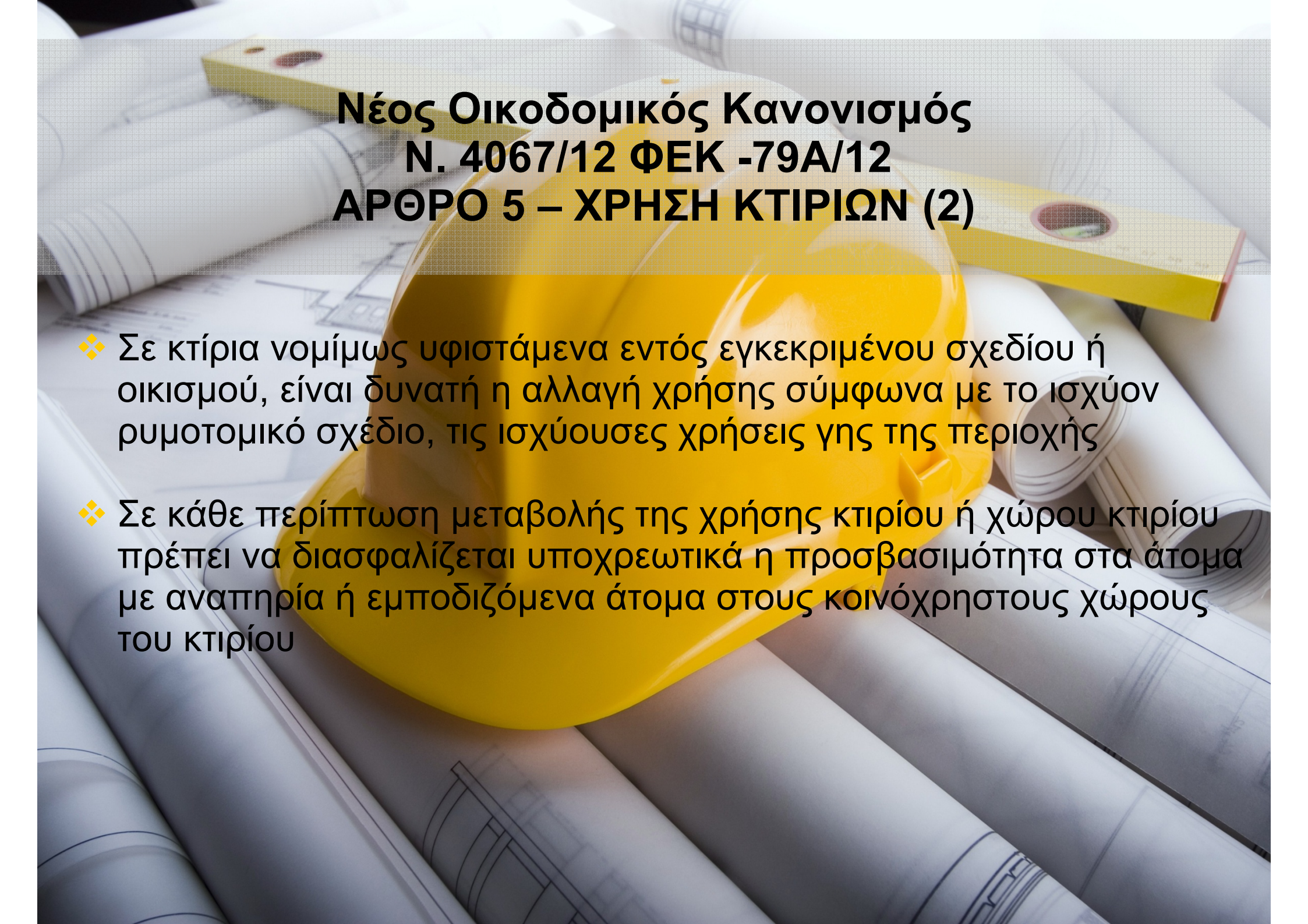




# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 5 – ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ (1)**

- ❖ Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται:
  - Αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις (Απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου)
- ❖ Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον:
  - η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις
  - Οι επιμέρους υπάρχουσες μελέτες καλύπτουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.  
(Απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης)





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 5 – ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ (2)**

- ❖ Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής
- ❖ Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 6 – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
& ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

**N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 6 – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ & ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 6 – Προστασία αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς.

➤ **Έγγραφο 2039/1992 (ΦΕΚ-61Α/31-4-1992, ισχύει από 31-4-1992).**

Κύρωση της Σύμβασης για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης.

➤ **Έγγραφο 32326/20-9-2012.**

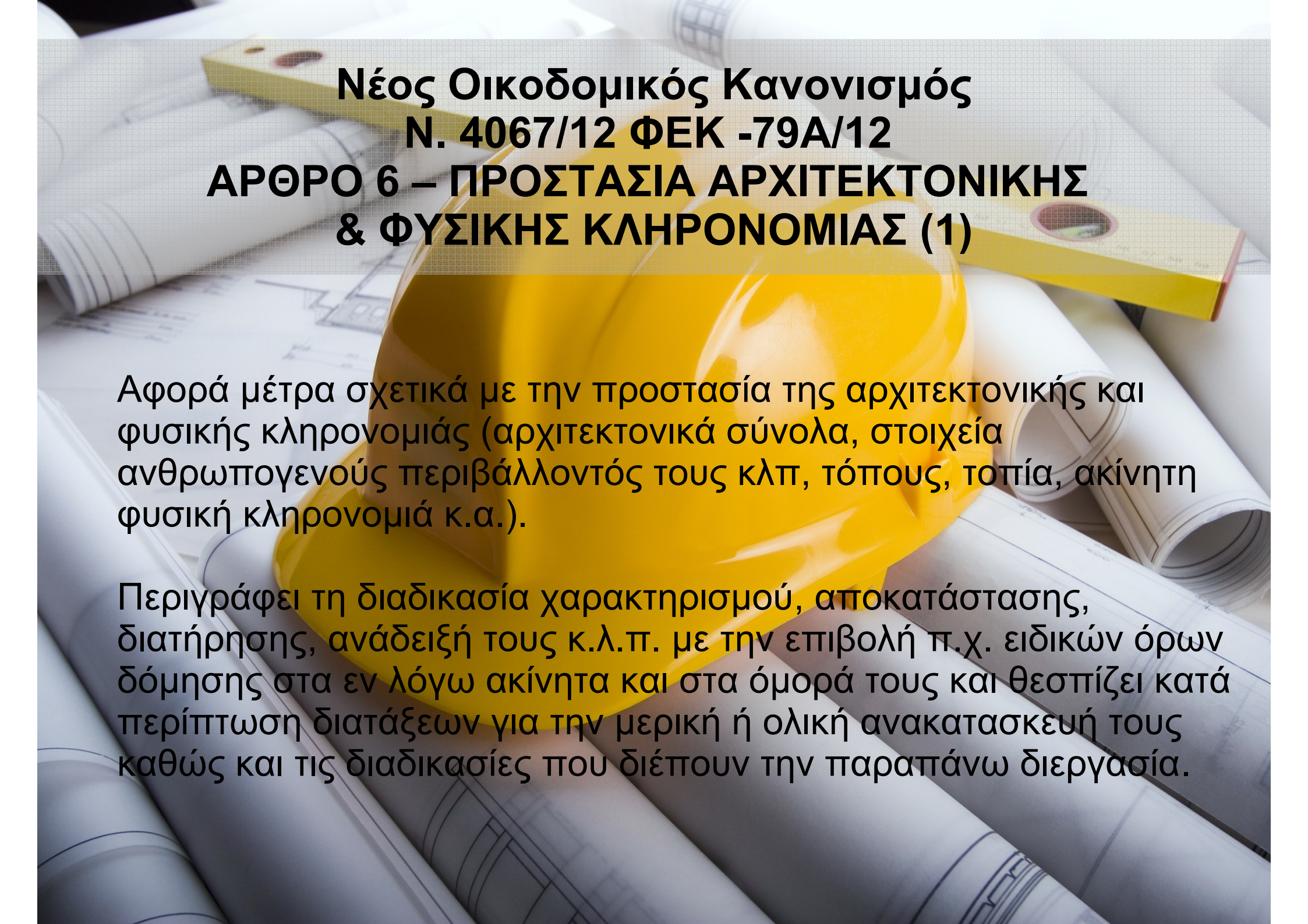
Διευκρινίσεις σχετικά με τις διαδικασίες εφαρμογής των διατάξεων του Άρθ. 6 του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ, διαδικασία, φάκελος και δικαιολογητικά χαρακτηρισμού παραδοσιακών οικισμών, περιοχών ιδιαίτερου κάλλους, διατηρητέων κτιρίων κ.α.).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 6 – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
& ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 6 – ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ & ΦΥΣΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ (1)**

Αφορά μέτρα σχετικά με την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς (αρχιτεκτονικά σύνολα, στοιχεία ανθρωπογενούς περιβάλλοντός τους κλπ, τόπους, τοπία, ακίνητη φυσική κληρονομιά κ.α.).

Περιγράφει τη διαδικασία χαρακτηρισμού, αποκατάστασης, διατήρησης, ανάδειξή τους κ.λ.π. με την επιβολή π.χ. ειδικών όρων δόμησης στα εν λόγω ακίνητα και στα όμορά τους και θεσπίζει κατά περίπτωση διατάξεις για την μερική ή ολική ανακατασκευή τους καθώς και τις διαδικασίες που διέπουν την παραπάνω διεργασία.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 7 – ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ-  
-ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 7 – ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ  
– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

➤ **Ν. 1577/1985 – Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ-210Α/18-12-1985, ισχύει από 18-2-1986).**

Μέρος Α (Πολεοδομικός Κανονισμός), μέρος Β (Κτιριοδομικός Κανονισμός), μέρος Γ (Τελικές - Μεταβατικές διατάξεις).

➤ **Ν. 1337/1983, Άρθρο 25.**

➤ **ΝΔ.17-7-1923 (ΦΕΚ-228Α/16-8-1923).**

«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών».

➤ **Ν. 651/1977 (ΦΕΚ-207Α/27-7-1977, ισχύει από 27-7-1977).**

«Περί καταργήσεως του ΝΔ 349/1974, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων».





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 7 – ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ  
– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)**

- **Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1973(ΦΕΚ-124Α/9-6-1973, ίσχυσε από 9-6-1973, καταργήθηκε από 18-2-1986).**  
«Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού)» (Όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ΝΔ 205/1974, ΦΕΚ-205Α/1974).
- **Έγγραφο 19139/3-7-2012.**  
Ενημέρωση σχετικά με αρτιότητα κοινωφελούς χρήσης.





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 7 – ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ







# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 7 – ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ**

Ενδεικτικές περιπτώσεις που συμπεριλαμβάνονται στο άρθρο:

- Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του ν. 1577/1985
- Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του ν. 1577/1985
- Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δύο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους
- Γωνιακά άρθια και οικοδομήσιμα οικόπεδα
- Θέματα σχετικά με τακτοποιήσεις οικοπέδων και άλλες ειδικές περιπτώσεις





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 8 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 8 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1)**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 8 – Ειδικές περιπτώσεις.

➤ **Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ-363Α/14-3-1983).**

Άρθ. 37 - Παλιά ρυμοτομικά σχέδια στεγαστικής αποκατάστασης. Ρυμοτομικά σχέδια οικισμών εργατικών κατοικιών (όπως αντικαταστάθηκε με το Ν. 1512/1985).



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 8 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (2)**

## **➤ ΝΔ/17-7-1923 (ΦΕΚ-228Α/16-8-1923).**

Σύνταξη, έγκριση και εφαρμογή σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών και γενικοί όροι αναπτύξεως αυτών. Έγκριση ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου, υποχρεώσεις ιδιοκτητών, παραθεριστικοί οικισμοί, κατασκηνώσεις.

## **➤ ΝΔ 690/1978 (ΦΕΚ-133Α/8-5-1948, ισχύει από 8-5-1948).** «Περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων».

## **➤ ΑΝ 625/1968 (ΦΕΚ-266Α/14-11-1968).**

«Περί συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των γενικών περί σχεδίων πόλεων διατάξεων».



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 8 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 8 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ**

Αφορά αρτιότητα και οικοδομησιμότητα ειδικών περιπτώσεων οικοπέδων και γηπέδων, λόγω δημιουργίας τους (π.χ. παραχώρηση από δημόσιο, κατάτμηση) , θέσης τους (π.χ, ακραία σε οικισμούς κλπ) και άλλες σχετικές περιπτώσεις.

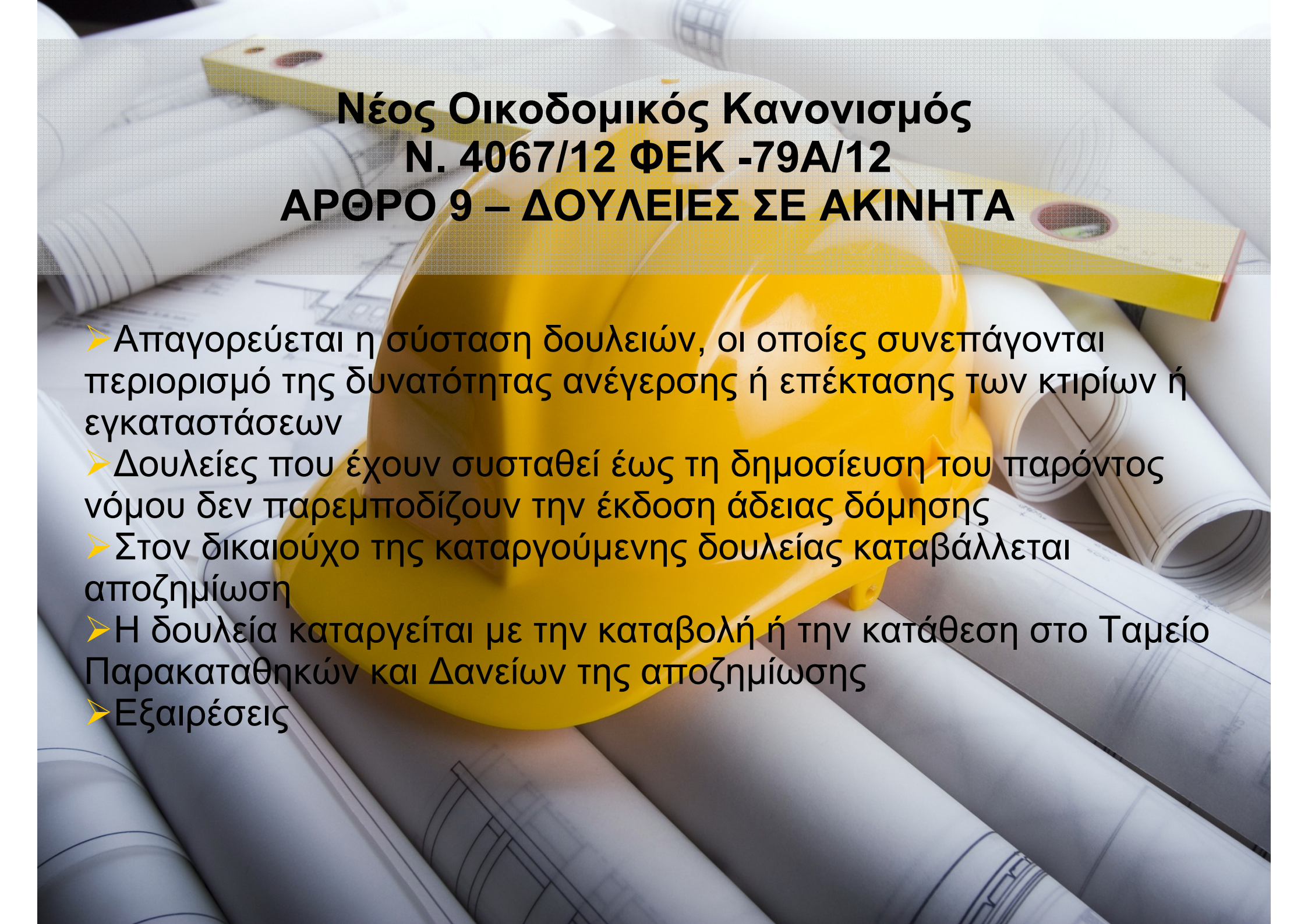
Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Θεώρηση οικοδομικού τετραγώνου και κατ' εξαίρεση των παραγράφων 48, 49, 53, 76 του άρθρου 2 του Ν 4067/12
- Περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983 – παραδοσιακοί οικισμοί
- Γήπεδα ολόκληρα ή τμήμα αυτών που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και έχουν πρόσωπο σε δρόμους, όπου έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις
- Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος
- Ειδική περίπτωση δόμησης οικοπέδων σε ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 9 – ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 9 – ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

- Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων
- Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου δεν παρεμποδίζουν την έκδοση άδειας δόμησης
- Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση
- Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων της αποζημίωσης
- Εξαιρέσεις



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 10 – ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ  
ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΣΕ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ  
ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

**N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 10 - ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΣΕ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 10– Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

➤ **N. 3316/2005 (ΦΕΚ-42Α/22-2-2005, ισχύει από 22-2-2005).**

Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών κα άλλες διατάξεις.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 10 – ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ  
ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΣΕ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ  
ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

## **ΑΡΘΡΟ 10 - ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΣΕ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

Αφορά τη θέσπιση κινήτρων που αφορούν την κλιμακωτή αύξηση του ΣΔ (και του ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το άρθρο 15 ύψος, για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης) του οικοπέδου, σε ιδιοκτήτες οικοπέδων σε πυκνοδομημένες περιοχές δήμων του Ν. Αττικής και Θεσσαλονίκης, Πάτρας, Λάρισας, Ηρακλείου, Βόλου, Ν. Ιωνίας Μαγνησίας και Ιωαννίνων, σε περιπτώσεις:

- Αντίστοιχης ποσοστιαίας μείωσης του επιτρ. ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου
- Απόσυρσης κτιρίου κύριας χρήσης
- Απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας του οικοπέδου

Επίσης προβλέπεται: Η συνένωση ακαλύπτων χώρων, η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς κ.α.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 11 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -  
- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 11 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 11– Συντελεστής δόμησης.

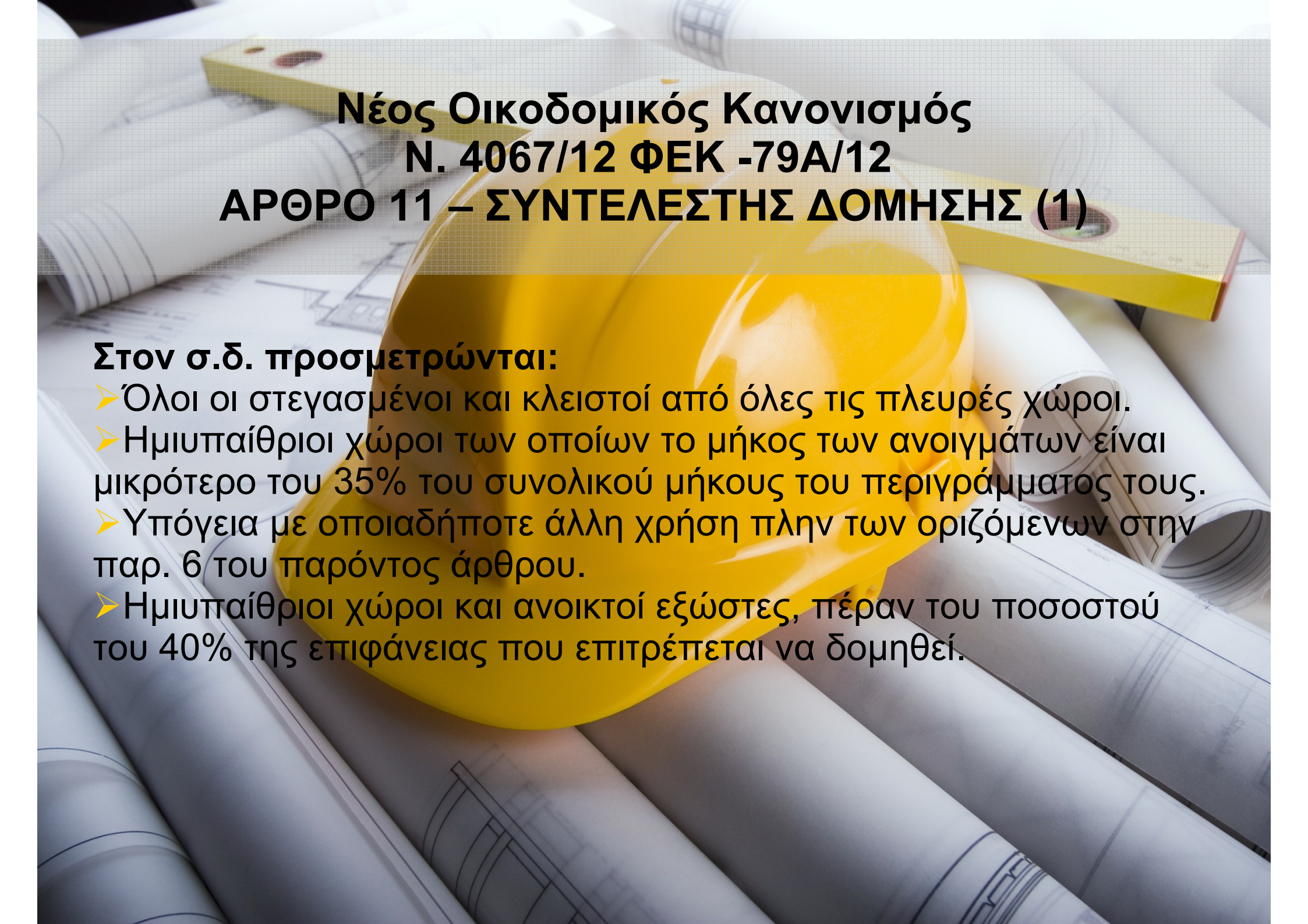
➤ **ΝΔ 1024/1971 (ΦΕΚ-232Α/15-11-1971, ισχύει από 15-11-1971).**

«Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων των ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου» (καθεστώς κάθετης συνιδιοκτησίας).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 11 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ



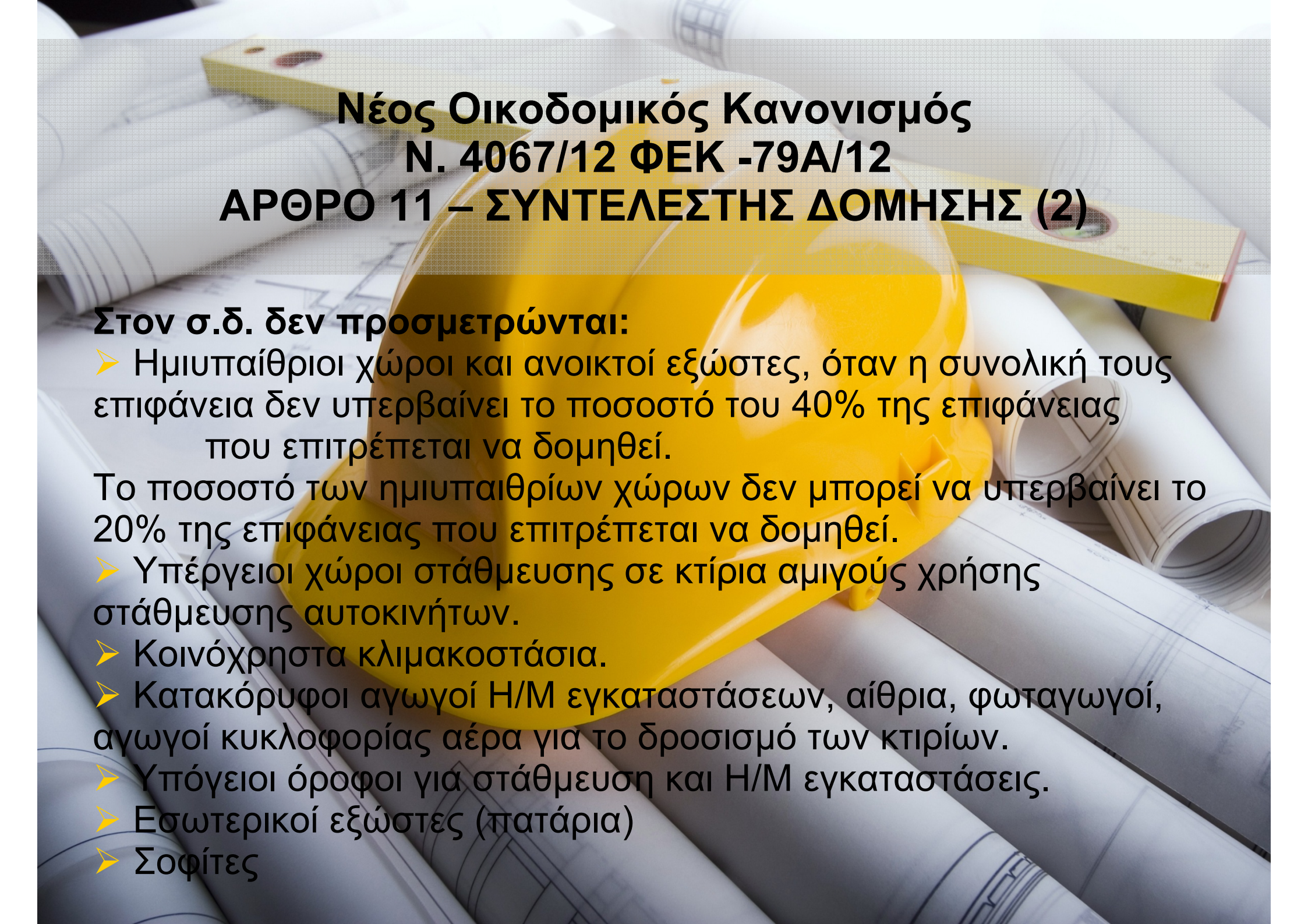


# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 11 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (1)**

**Στον σ.δ. προσμετρώνται:**

- Όλοι οι στεγασμένοι και κλειστοί από όλες τις πλευρές χώροι.
- Ημιυπαίθριοι χώροι των οποίων το μήκος των ανοιγμάτων είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος τους.
- Υπόγεια με οποιαδήποτε άλλη χρήση πλην των οριζόμενων στην παρ. 6 του παρόντος άρθρου.
- Ημιυπαίθριοι χώροι και ανοικτοί εξώστες, πέραν του ποσοστού του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 11 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (2)**

**Στον σ.δ. δεν προσμετρώνται:**

➤ Ημιυπαίθριοι χώροι και ανοικτοί εξώστες, όταν η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το ποσοστό του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

Το ποσοστό των ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

➤ Υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.

➤ Κοινόχρηστα κλιμακοστάσια.

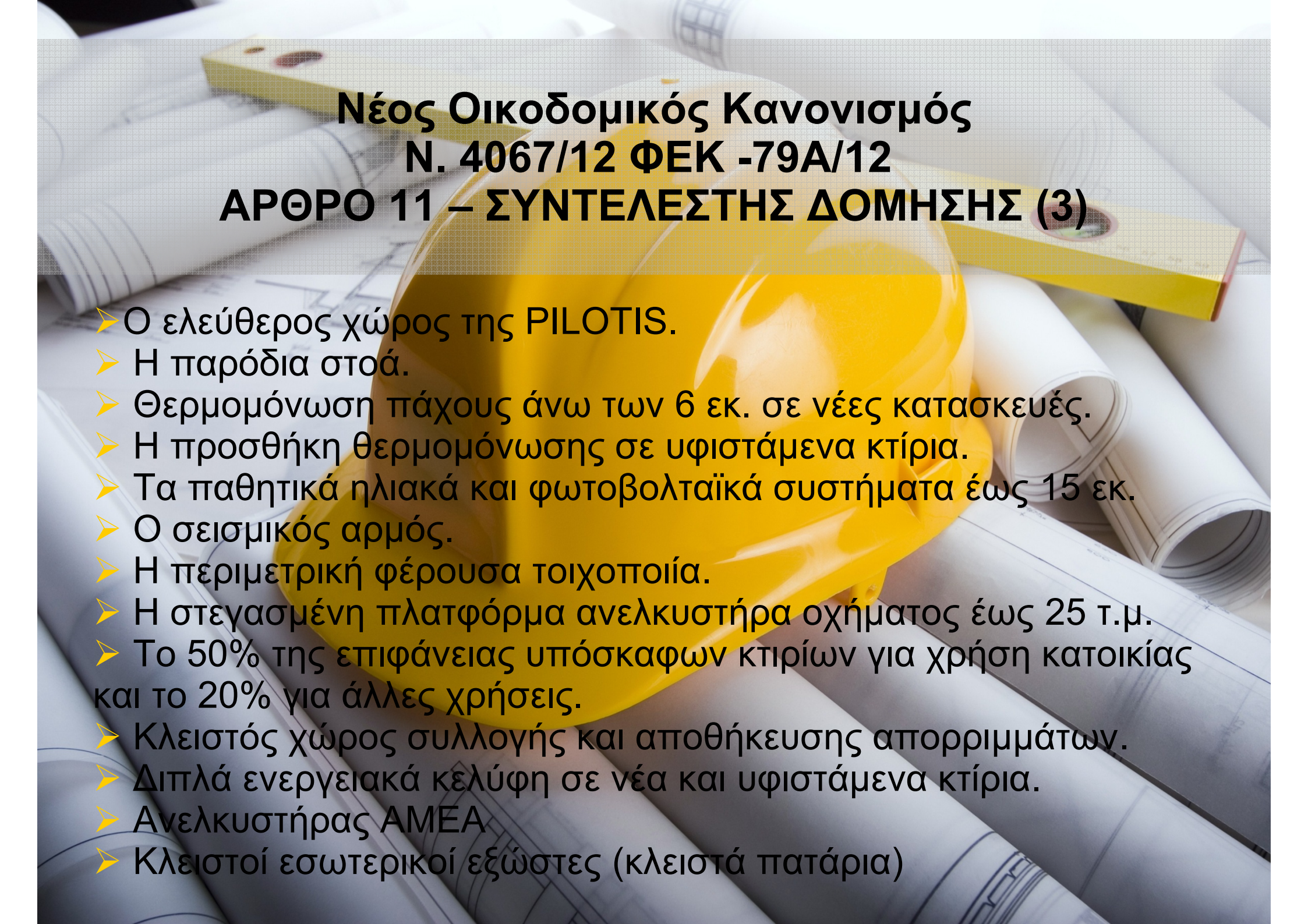
➤ Κατακόρυφοι αγωγοί Η/Μ εγκαταστάσεων, αίθρια, φωταγωγοί, αγωγοί κυκλοφορίας αέρα για το δροσισμό των κτιρίων.

➤ Υπόγειοι όροφοι για στάθμευση και Η/Μ εγκαταστάσεις.

➤ Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια)

➤ Σοφίτες





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 11 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (3)**

- Ο ελεύθερος χώρος της PILOTIS.
- Η παρόδια στοά.
- Θερμομόνωση πάχους άνω των 6 εκ. σε νέες κατασκευές.
- Η προσθήκη θερμομόνωσης σε υφιστάμενα κτίρια.
- Τα παθητικά ηλιακά και φωτοβολταϊκά συστήματα έως 15 εκ.
- Ο σεισμικός αρμός.
- Η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία.
- Η στεγασμένη πλατφόρμα ανελκυστήρα οχήματος έως 25 τ.μ.
- Το 50% της επιφάνειας υπόσκαφων κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις.
- Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων.
- Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υφιστάμενα κτίρια.
- Ανελκυστήρας ΑΜΕΑ
- Κλειστοί εσωτερικοί εξώστες (κλειστά πατάρια)



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 12 – ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ -  
- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 11 – ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

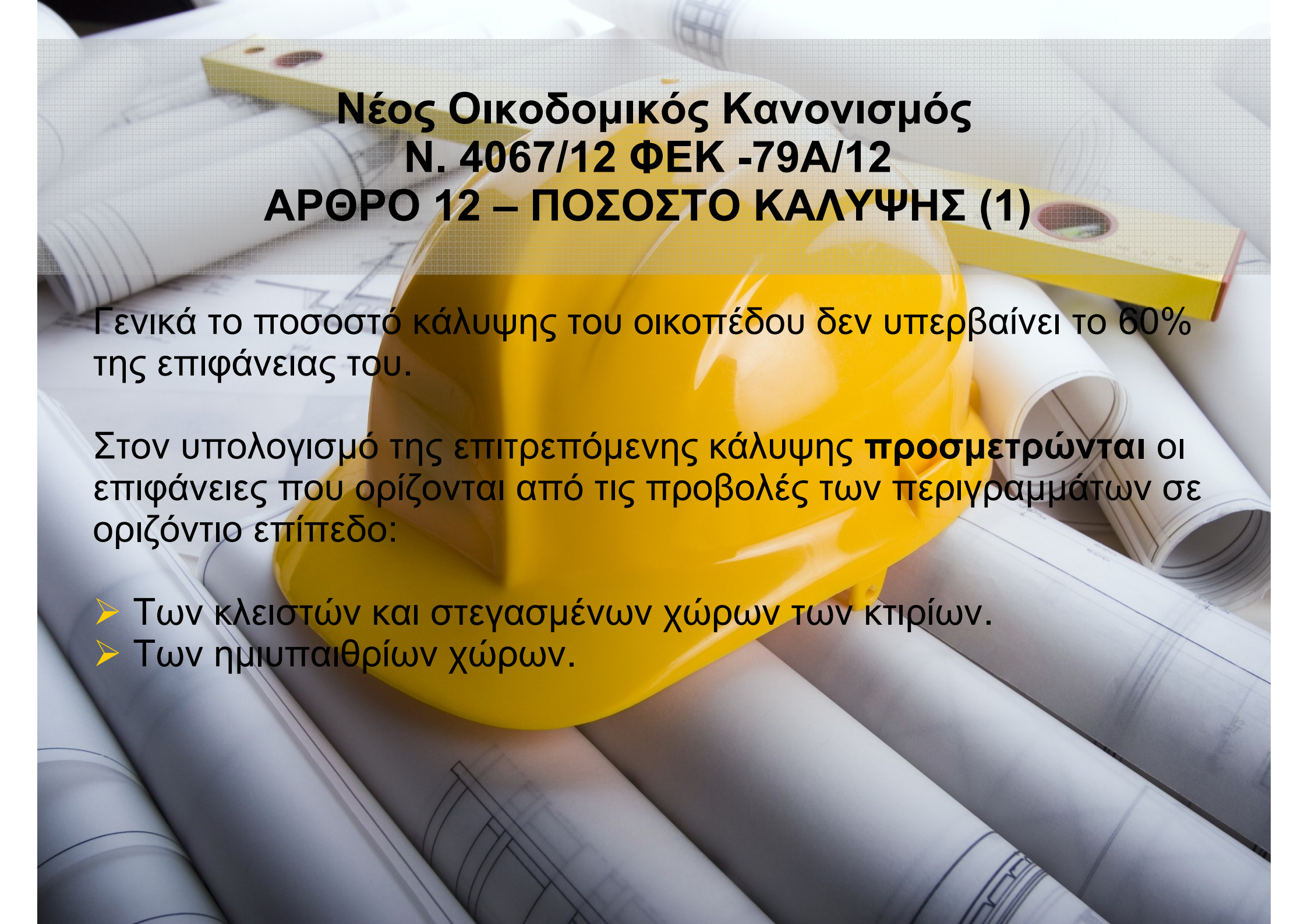
**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 12– Ποσοστό κάλυψης.**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 12 – ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ





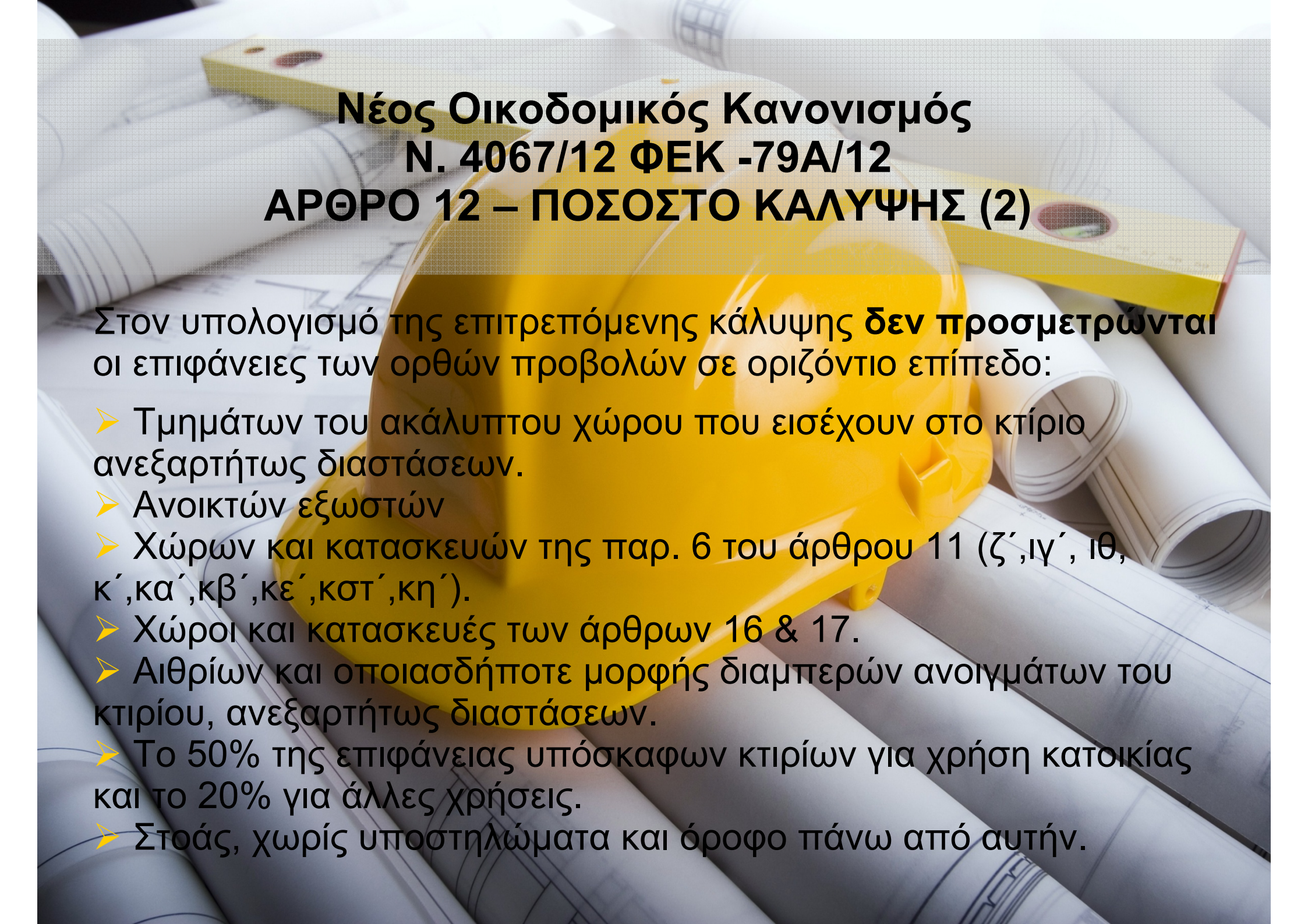
# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 12 – ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (1)

Γενικά το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν υπερβαίνει το 60% της επιφάνειας του.

Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης **προσμετρώνται** οι επιφάνειες που ορίζονται από τις προβολές των περιγραμμάτων σε οριζόντιο επίπεδο:

- Των κλειστών και στεγασμένων χώρων των κτιρίων.
- Των ημιυπαιθρίων χώρων.





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 12 – ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ (2)

Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης **δεν προσμετρώνται** οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο:

- Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο ανεξαρτήτως διαστάσεων.
- Ανοικτών εξωστών
- Χώρων και κατασκευών της παρ. 6 του άρθρου 11 (ζ', ιγ', ιθ, κ', κα', κβ', κε', κστ', κη').
- Χώροι και κατασκευές των άρθρων 16 & 17.
- Αιθρίων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, ανεξαρτήτως διαστάσεων.
- Το 50% της επιφάνειας υπόσκαφων κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις.
- Στοάς, χωρίς υποστηλώματα και όροφο πάνω από αυτήν.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 13 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ -  
- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 13 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 13– Συντελεστής όγκου.**

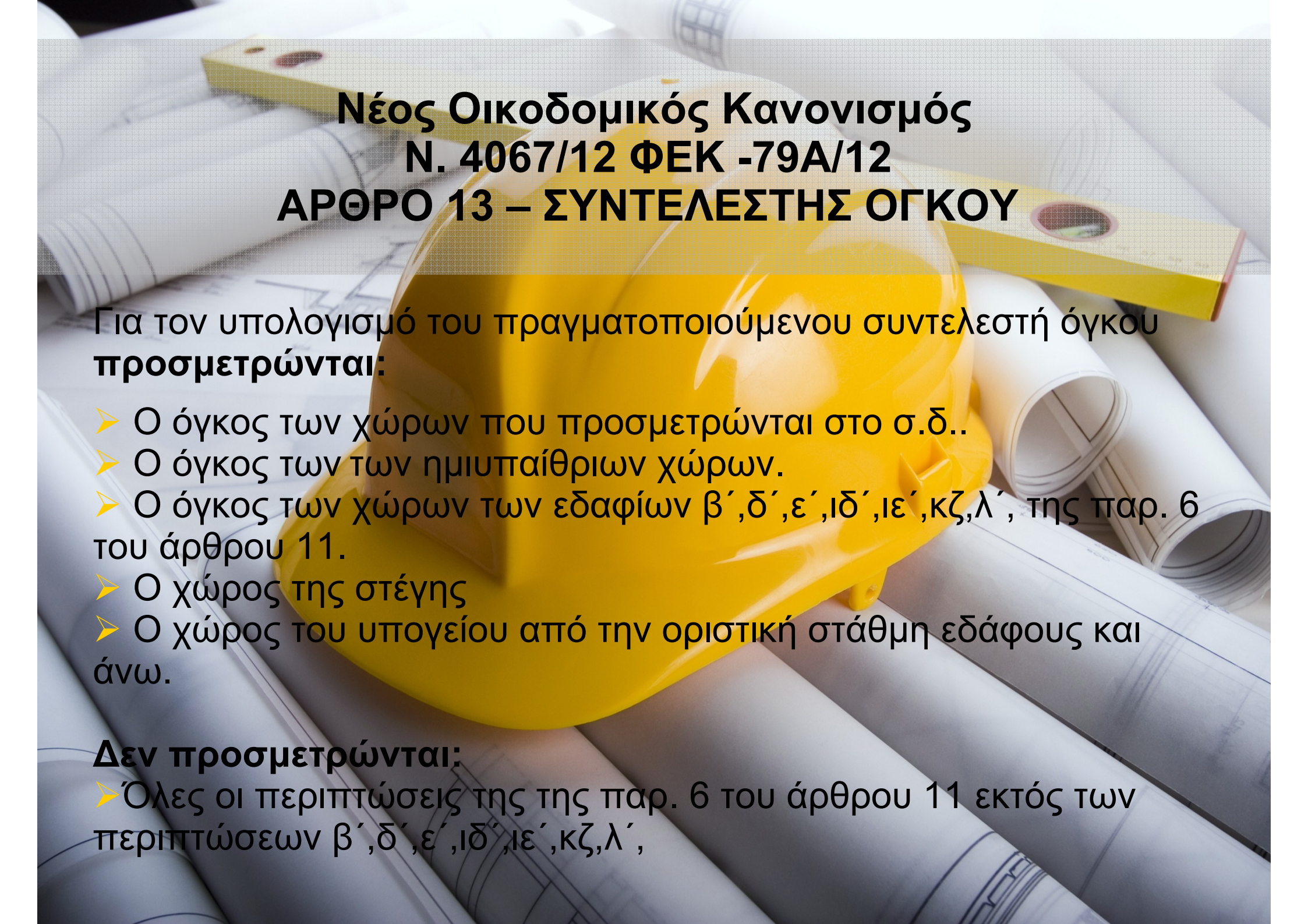




# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 13 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ







# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 13 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ**

**Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου προσμετρώνται:**

- Ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο σ.δ..
- Ο όγκος των ημιυπαίθριων χώρων.
- Ο όγκος των χώρων των εδαφίων β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ, λ', της παρ. 6 του άρθρου 11.
- Ο χώρος της στέγης
- Ο χώρος του υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

**Δεν προσμετρώνται:**

- Όλες οι περιπτώσεις της παρ. 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ, λ',



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 14 – ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ -  
- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 14 – ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 14– Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων.

➤ **Κτιριοδομικός Κανονισμός – Άρθρο 11 (Απόφ. 3046/304/89, ΦΕΚ- 59Δ/3-2-89, ισχύει από 18-2-90).**  
Φυσικός φωτισμός και αερισμός.

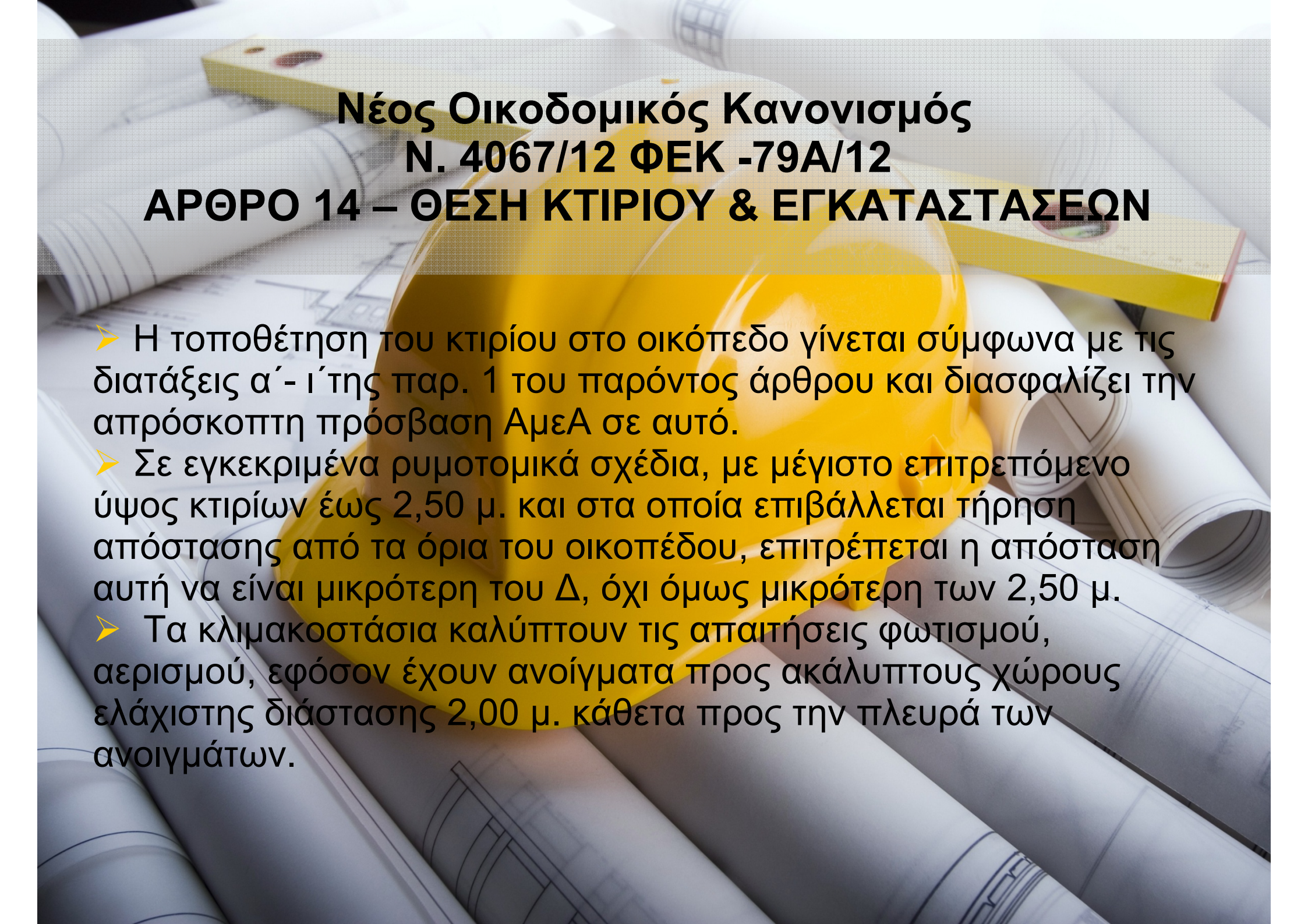




# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 14 – ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ







# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 14 – ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

- Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις α' - ι' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ΑμεΑ σε αυτό.
- Σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων έως 2,50 μ. και στα οποία επιβάλλεται τήρηση απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.
- Τα κλιμακοστάσια καλύπτουν τις απαιτήσεις φωτισμού, αερισμού, εφόσον έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ελάχιστης διάστασης 2,00 μ. κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 15 – ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ – ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΥΨΩΝ  
– ΠΛΑΤΟΣ ΔΡΟΜΟΥ- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

**N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

**ΑΡΘΡΟ 15 – ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ – ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΥΨΩΝ –  
ΠΛΑΤΟΣ ΔΡΟΜΟΥ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 15 – Ύψος κτιρίου –  
Αφετηρία μέτρησης υψών – Πλάτος δρόμου.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 15 – ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ – ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΥΨΩΝ  
– ΠΛΑΤΟΣ ΔΡΟΜΟΥ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 15 – ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ – ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΥΨΩΝ – ΠΛΑΤΟΣ ΔΡΟΜΟΥ**

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής.
- Τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,00 μ. για τα δώματα και 0,40 για τις στέγες, όταν κατασκευάζονται φυτεμένα δώματα σε έκταση μεγαλύτερη του 50% της καθαρής τους επιφάνειας.

### **Παρεκκλίσεις από τα μέγιστα Επιτρεπόμενα Ύψη**

- σε ειδικά κτίρια πλην γραφείων.
- σε προσθήκη καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια όταν δεν έχει εξαντληθεί ο σ.δ.
- Αφετηρία μέτρηση μέγιστων υψών
- Τροποποίηση της φυσικής στάθμης του εδάφους
- Ιδεατό Στερεό



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 16 – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

**ΑΡΘΡΟ 16 – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

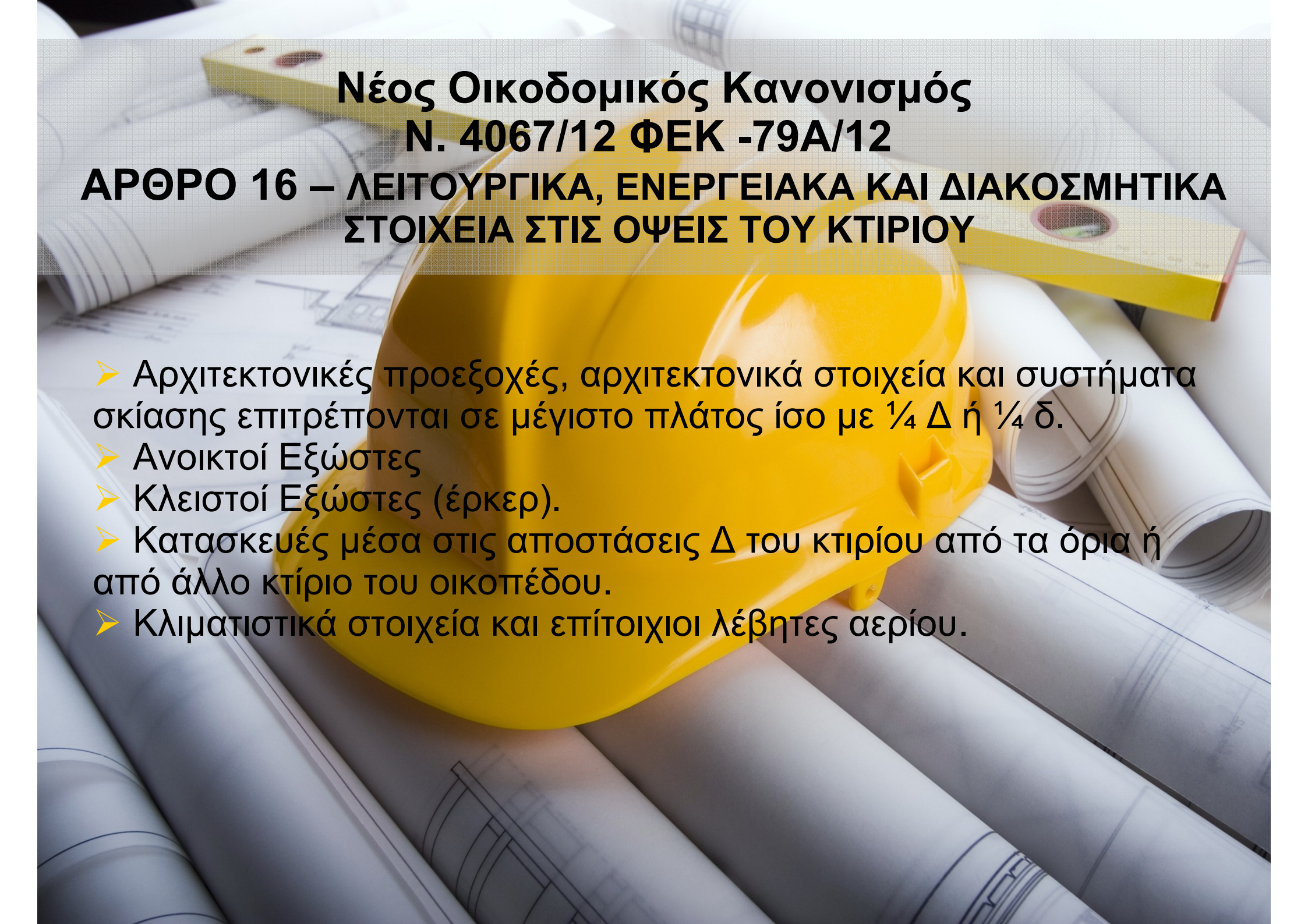
Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 16 – Λειτουργικά,  
ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 16 – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 16 – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΙΣ ΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

- Αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία και συστήματα σκίασης επιτρέπονται σε μέγιστο πλάτος ίσο με  $\frac{1}{4} \Delta$  ή  $\frac{1}{4} \delta$ .
- Ανοικτοί Εξώστες
- Κλειστοί Εξώστες (έρκερ).
- Κατασκευές μέσα στις αποστάσεις  $\Delta$  του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του οικοπέδου.
- Κλιματιστικά στοιχεία και επίτοιχοι λέβητες αερίου.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 17 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ  
ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

**N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 17 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 17 – Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις.

➤ **Απόφ. 36259/1757/Ε103/2010 (ΦΕΚ-1312Β/24-8-2010, ισχύει από 24-8-2010).**

Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ) (σ.σ. ιδιωτικών και δημοσίων έργων).

➤ **Κτιριοδομικός Κανονισμός – Άρθρο 22 (Απόφ. 3046/304/89, ΦΕΚ- 59Δ/3-2-89, ισχύει από 18-2-90).**

Κατασκευές και εγκαταστάσεις κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 17 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ  
ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

## ΑΡΘΡΟ 17 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ

- Πρόβλεψη για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις.
- Φύτευση κατά τα 2/3 του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου
- Διαμορφώσεις που επιτρέπονται στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων.
- Διαμορφώσεις και κατασκευές που επιτρέπονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις  $\Delta$  του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου.
- Κατασκευές που επιτρέπονται κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου
- Κατασκευές που επιτρέπονται επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου, αφού καλυφθεί η υποχρέωση για φύτευση.
- Διαμόρφωση των προκηπίων.
- Περιφράγματα.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 18 – ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 18 – ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 18 – Φυτεμένα δώματα.

➤ **Απόφ. 911/2012 (ΦΕΚ-14Β/11-1-2012, ισχύει από 11-1-2012).**

Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων («πράσινες» στέγες – ταράτσες).



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

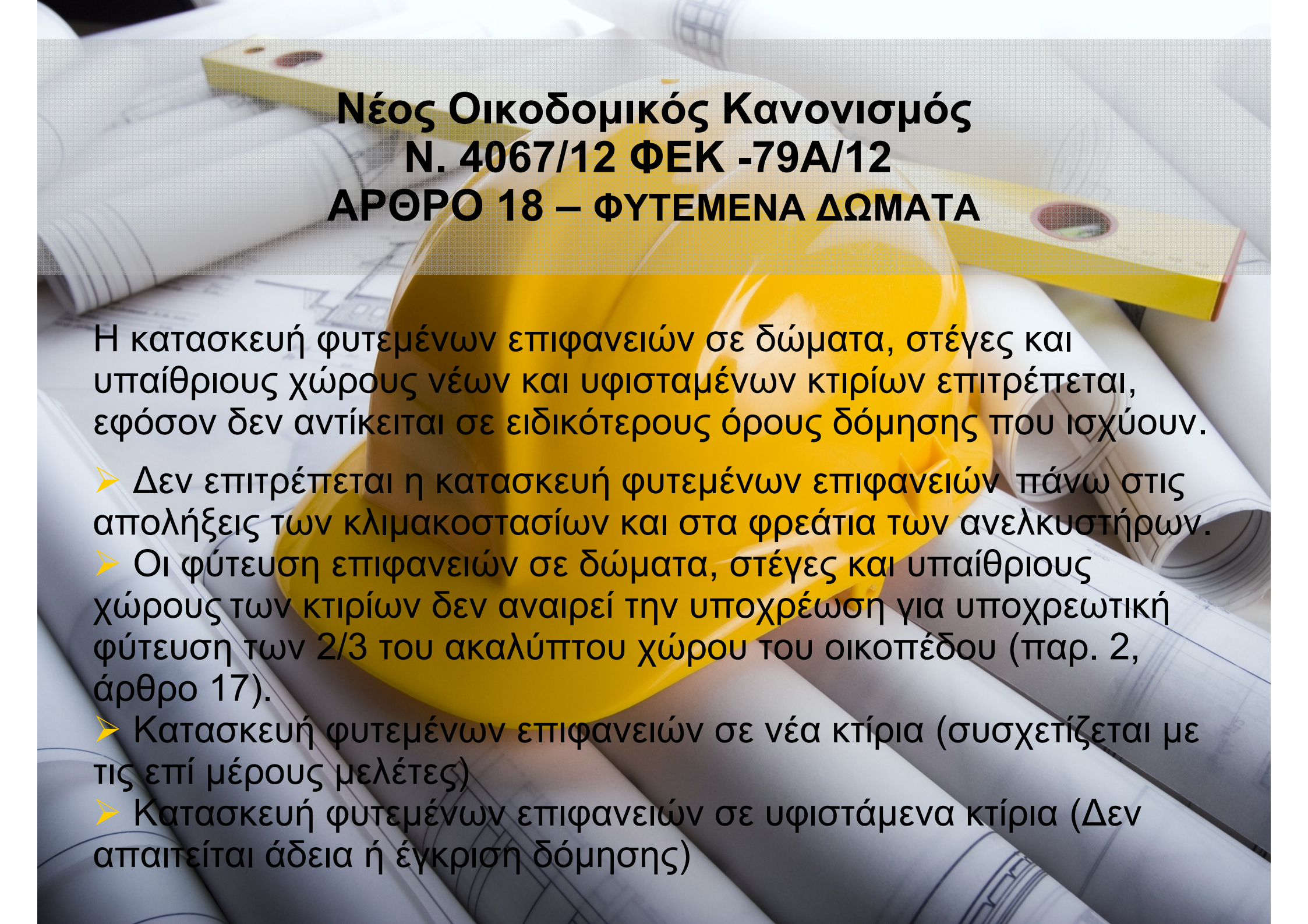
## **ΑΡΘΡΟ 18 – ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)**

- **Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ-203Α/21-9-2011, ισχύει από 21-9-2011).**  
Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ).
- **Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ-249Α/25-11-2012, ισχύει από 1-3-2012 εκτός της περ. Ε παρ. 4, άρθ. 6 που ισχύει από 25-11-2011).** Έκδοση αδειών δόμησης (Άρθ. 1, 2 & 3).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 18 – ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 18 – ΦΥΤΕΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΑ**

Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους νέων και υφισταμένων κτιρίων επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.

- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών πάνω στις απολήξεις των κλιμακωστών και στα φρεάτια των ανελκυστήρων.
- Οι φύτευση επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αναιρεί την υποχρέωση για υποχρεωτική φύτευση των 2/3 του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου (παρ. 2, άρθρο 17).
- Κατασκευή φυτεμένων επιφανειών σε νέα κτίρια (συσχετίζεται με τις επί μέρους μελέτες)
- Κατασκευή φυτεμένων επιφανειών σε υφιστάμενα κτίρια (Δεν απαιτείται άδεια ή έγκριση δόμησης)



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 19 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ-  
- ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 19 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ  
– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

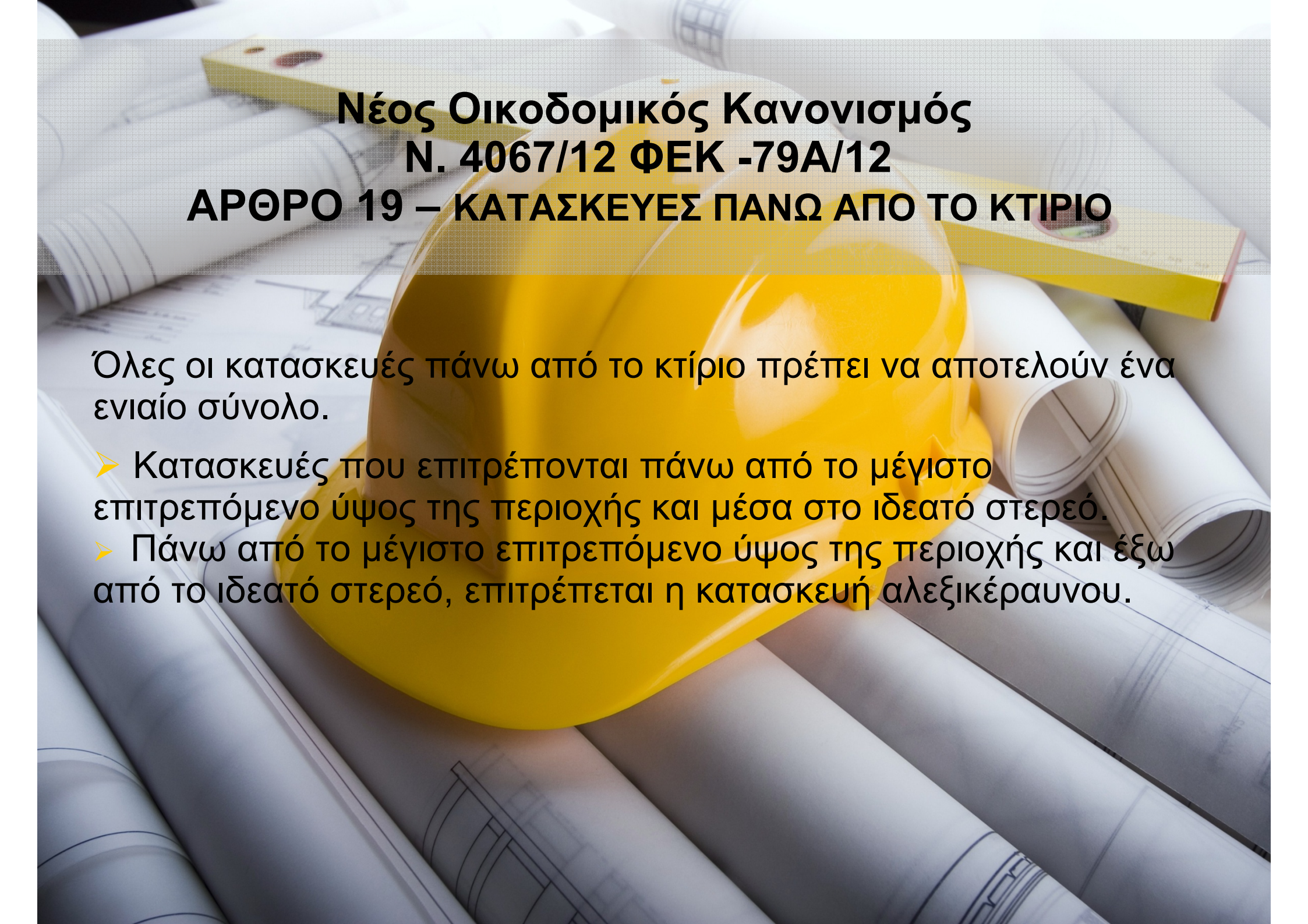
**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 19 – Κατασκευές πάνω από  
το κτίριο.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 19 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 19 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ**

Όλες οι κατασκευές πάνω από το κτίριο πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο σύνολο.

- Κατασκευές που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό.
- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό, επιτρέπεται η κατασκευή αλεξικέραυνου.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 20 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ  
ΧΩΡΟΥΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**

**N. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 20 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 20 – Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους.

➤ **Απόφ. 52716/2001 (ΦΕΚ-1663Β/13-12-2001, ισχύει από 20-11-2001).**

Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής.

Μετά τη θέση σε ισχύ του άρθ. 20 του Ν. 4067/2012 οι κατηγορίες των κατασκευών και εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο αυτό. Αναμένεται έκδοση σχετικής υπουργικής Απόφασης. Μέχρι την έκδοσή της θα εφαρμόζεται η παρούσα (σχετ. έγγραφα 1668/2012/Γενικού Γραμματέα Αστικού Περιβάλλοντος και εγκυκλ. 647/2012/Γενική Δ/νση Πολεοδομίας ΥΠΕΚΑ).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

## ΑΡΘΡΟ 20 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)

### ➤ Έγγραφο 1668/9-8-2012.

Εφαρμογή των άρθ. 4 και άρθ. 20 του ΝΟΚ, μετά τη θέση σε ισχύ του και μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων υπουργικών αποφάσεων.

### ➤ Εγκύκ. 647/10-8-2012.

Κοινοποίηση του εγγρ. 1668/9-8-2012 του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος «Εφαρμογή των άρθ. 4 και άρθ. 20 του Ν. 4067/2012», μετά τη θέση σε ισχύ του και μέχρι την έκδοση των προβλεπόμενων υπουργικών αποφάσεων.

### ➤ Εγκύκ. 56990/12/28-3-2002.

Κατασκευές και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια οικοδομής (ΓΟΚ '85, άρθ. 19).

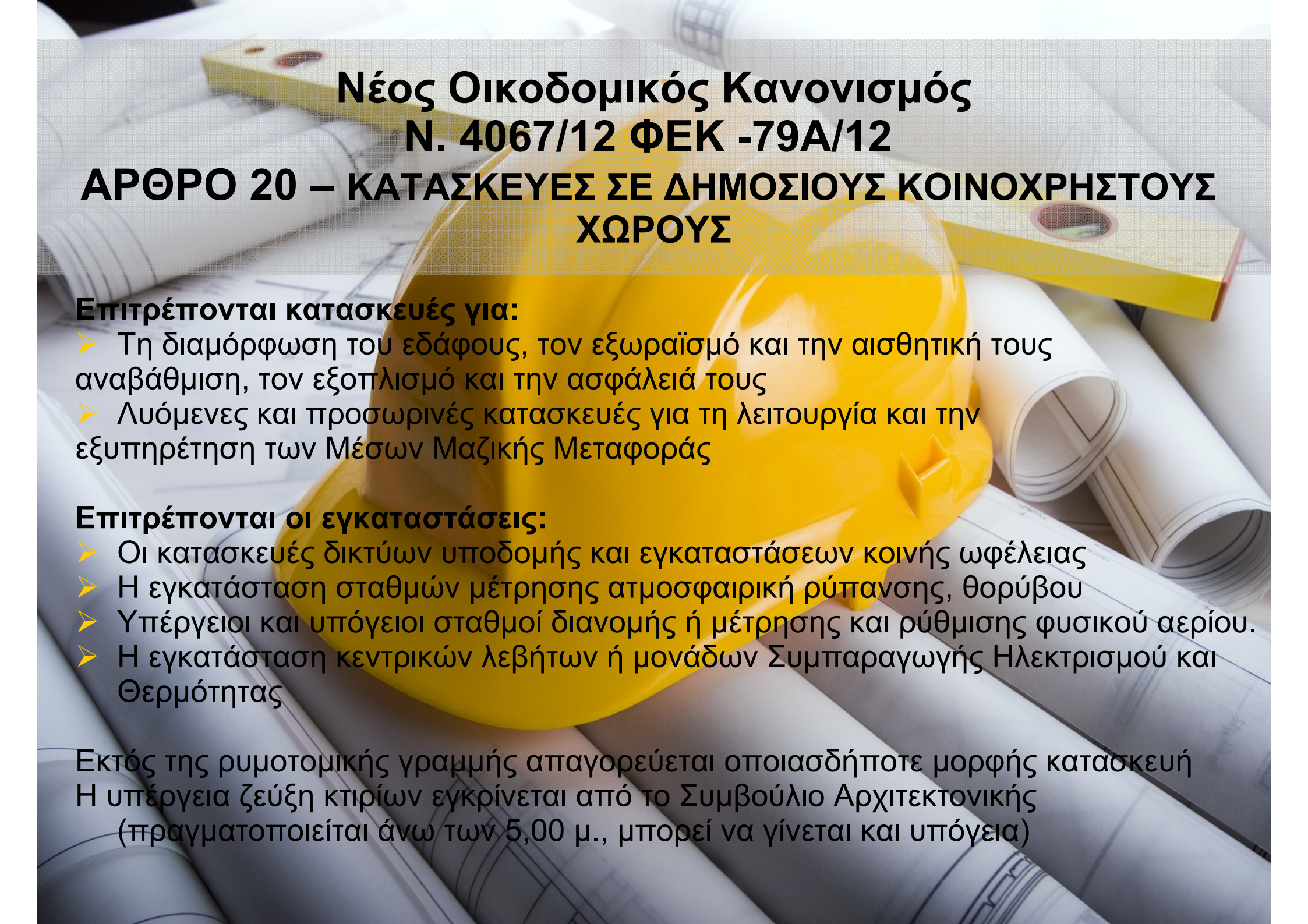
Μετά τη θέση σε ισχύ του άρθ. 20 του Ν. 4067/2012 οι κατηγορίες των κατασκευών και εγκαταστάσεων για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης καθορίζονται σύμφωνα με το άρθρο αυτό. Αναμένεται έκδοση σχετικής υπουργικής Απόφασης. Μέχρι την έκδοσή της θα εφαρμόζεται η παρούσα (σχετ. έγγραφα 1668/2012/Γενικού Γραμματέα Αστικού Περιβάλλοντος και εγκυκλ. 647/2012/Γενική Δ/ση Πολεοδομίας ΥΠΕΚΑ).



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 20 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ**  
**ΧΩΡΟΥΣ**





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 20 – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ**

### **Επιτρέπονται κατασκευές για:**

- Τη διαμόρφωση του εδάφους, τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους
- Λυόμενες και προσωρινές κατασκευές για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς

### **Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις:**

- Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας
- Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρική ρύπανσης, θορύβου
- Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.
- Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας

Εκτός της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής κατασκευή  
Η υπέργεια ζεύξη κτιρίων εγκρίνεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής  
(πραγματοποιείται άνω των 5,00 μ., μπορεί να γίνεται και υπόγεια)





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 21 – ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 21 – ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

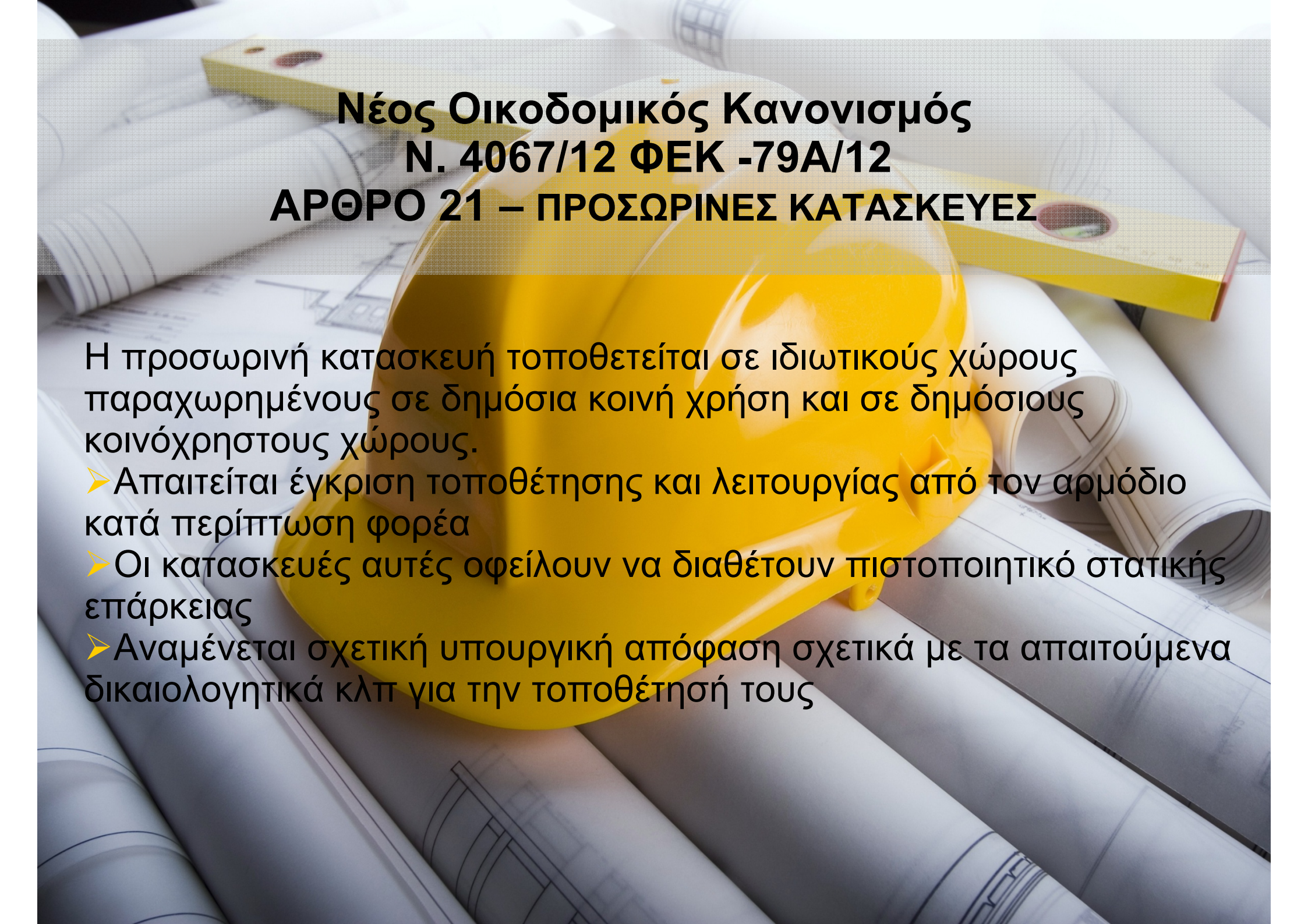
Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 21 – Προσωρινές  
κατασκευές.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 21 – ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 21 – ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ**

Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους.

- Απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα
- Οι κατασκευές αυτές οφείλουν να διαθέτουν πιστοποιητικό στατικής επάρκειας
- Αναμένεται σχετική υπουργική απόφαση σχετικά με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά κλπ για την τοποθέτησή τους



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 22 – ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 22 – ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

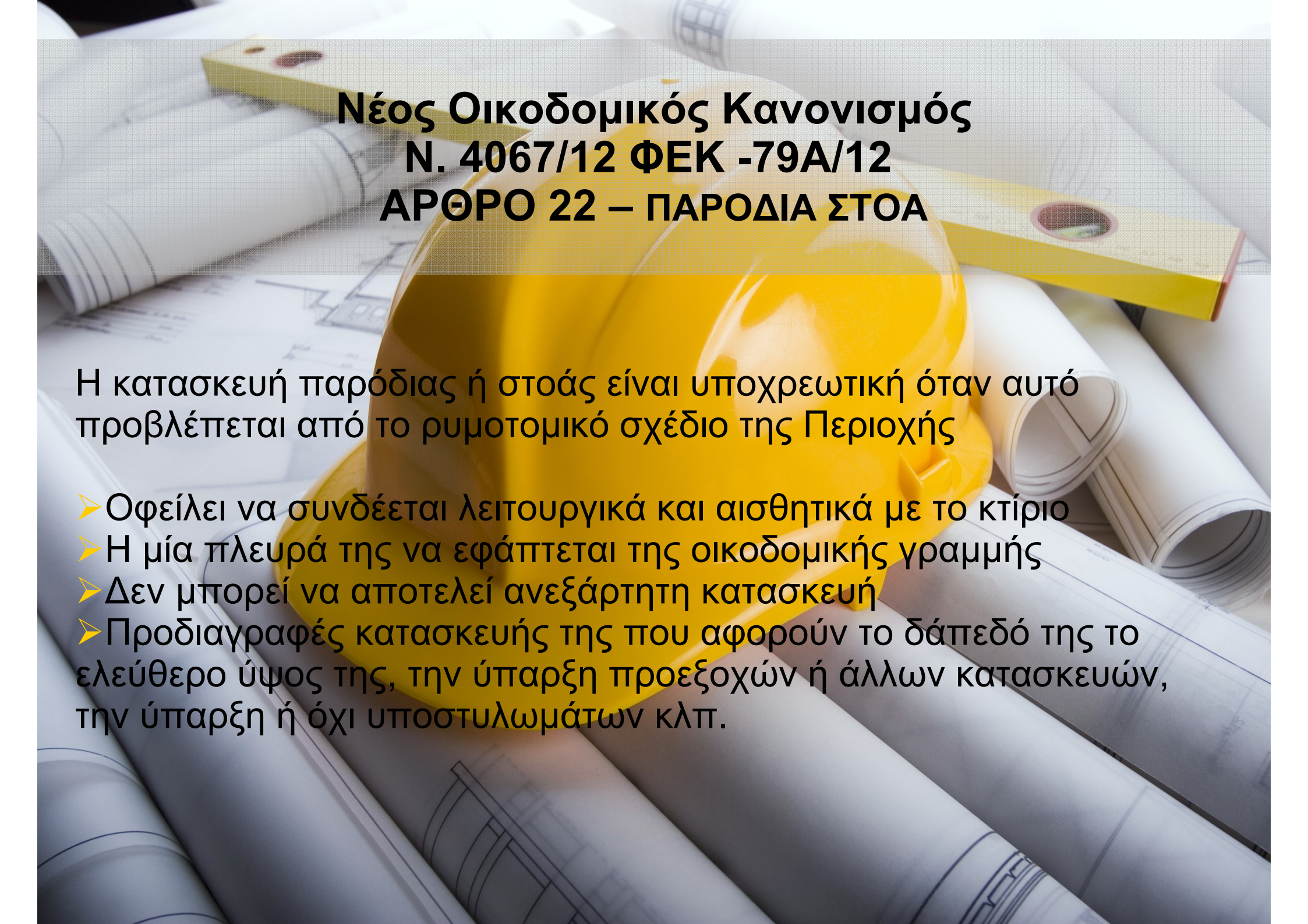
- **Απόφ. 63234/19-12-2012.**  
**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.**  
**4067/2012**  
Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 22 – Παρόδια στοά.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 22 – ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 22 – ΠΑΡΟΔΙΑ ΣΤΟΑ**

Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της Περιοχής

- Οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο
- Η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής
- Δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή
- Προδιαγραφές κατασκευής της που αφορούν το δάπεδό της το ελεύθερο ύψος της, την ύπαρξη προεξοχών ή άλλων κατασκευών, την ύπαρξη ή όχι υποστυλωμάτων κλπ.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (1)**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 23 – Υφιστάμενα κτίρια.

➤ **ΠΔ/23-10-1928 (ΦΕΚ-231Α/4-11-1928, ίσχυσε από 4-11-1928 και καταργήθηκε στις 17-10-1978).**

«Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων κλπ του Κράτους ανεγέρσεως οικοδομών (οικόπεδα πλησίον Εθνικών, επαρχιακών και των Δημοτικών ή Κοινοτικών οδών)».

➤ **ΝΔ/17-7-1923 (ΦΕΚ-228Α/16-8-1923).**

«Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών τοπυ Κράτους και οικοδομής αυτών».



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

## ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (2)

### ➤ **Εγκύκ. 6638/1/2012.**

Ν. 4030/2011, Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ-249Α/2011), και διευκρινήσεις στο Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ-209Α/2011).

### ➤ **Εγκύκ. 5298/8-3-2012.**

Δυνατότητα χορήγησης άδειας δόμησης σε συνιδιοκτησίες με αυθαίρετα κτίσματα.

### ➤ **Εγκύκ. 26530/7/2012.**

Διορθώσεις, τροποποιήσεις, προσθήκες στην εγκύκλιο 1/2012.



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ (3)**

➤ Έγγραφο 37018/30-10-2012 (ανακλήθηκε στις 20-11-2012 και επαναλήφθηκε ορθά ως προς την αρίθμηση των παραγράφων του στις 15-1-2013).

Έκδοση αδειών σε κτίρια με τακτοποιημένους χώρους

➤ Απόφ. 13448/2012(ΦΕΚ-116ΑΑΠ/9-4-2012, ισχύει από 9-4-2012).

Συμπλήρωση του Άρθ. 10 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Απόφ. 3046/304/1989, ΦΕΚ-59Δ/1989).

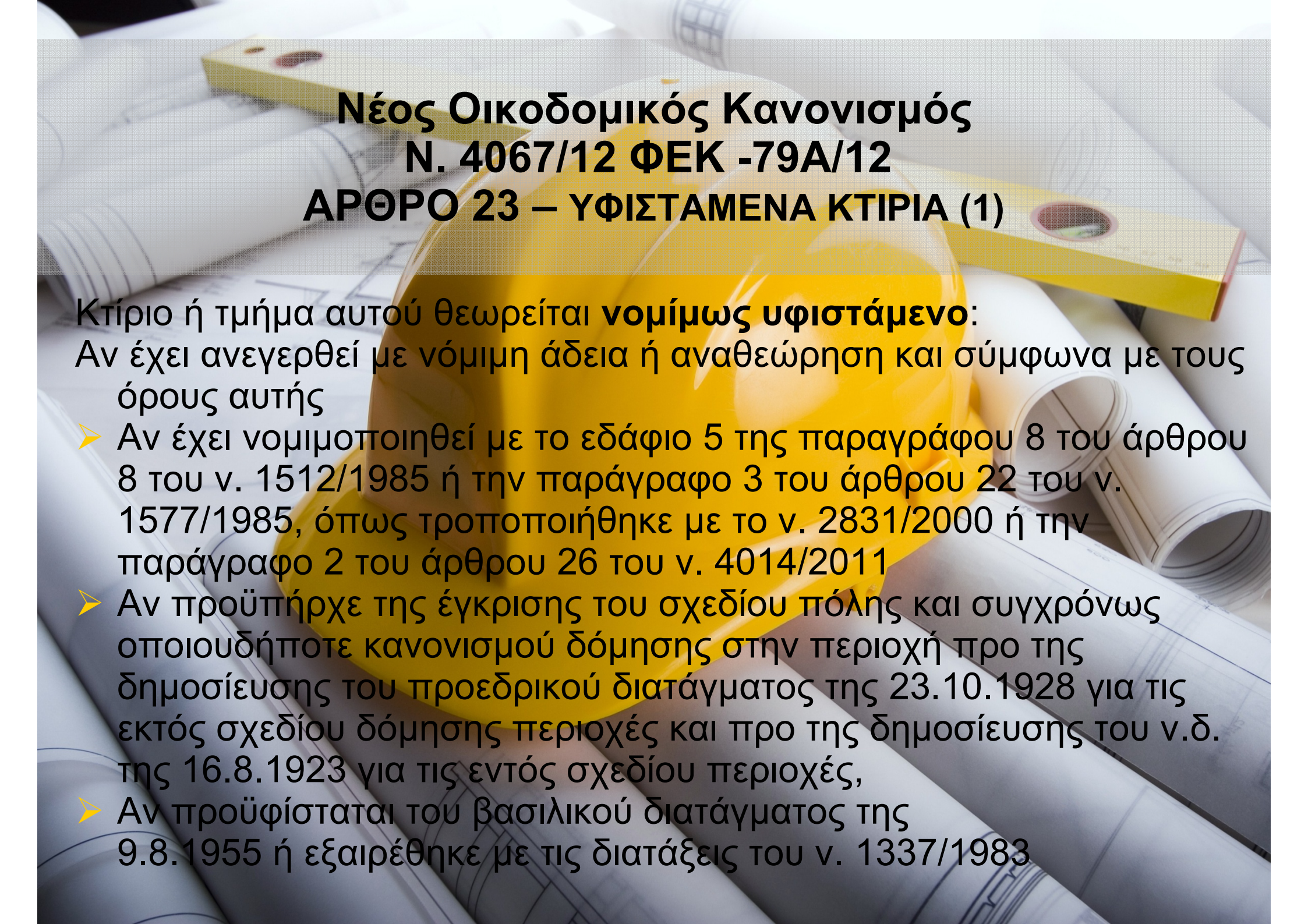
➤ Απόφ. 13451/2012(ΦΕΚ-116ΑΑΠ/9-4-2012, ισχύει από 9-4-2012).

Συμπλήρωση της απόφ. 5219/2004 Υφυπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ





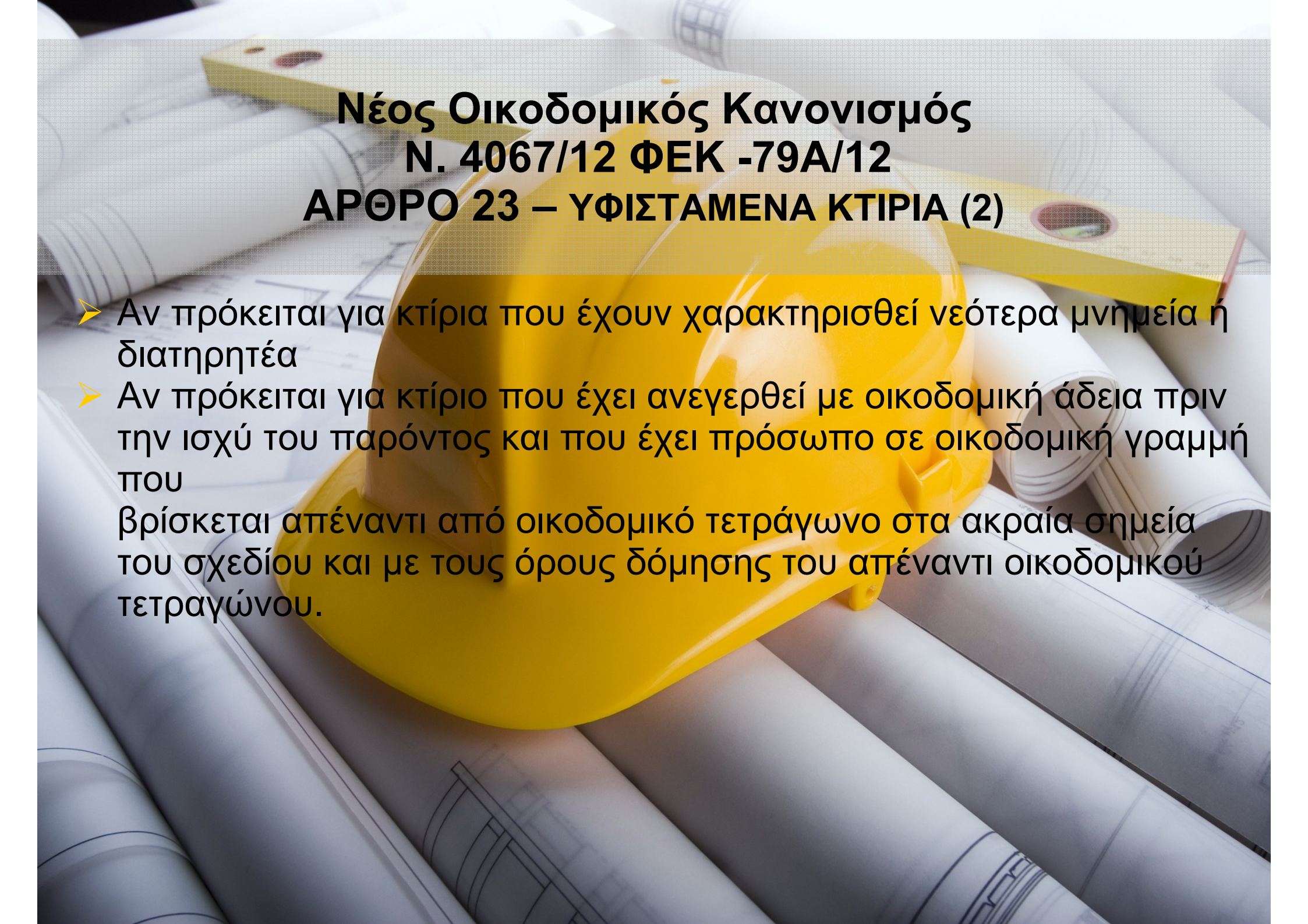
# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ (1)

Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται **νομίμως υφιστάμενο**:

Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής

- Αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011
- Αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,
- Αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983

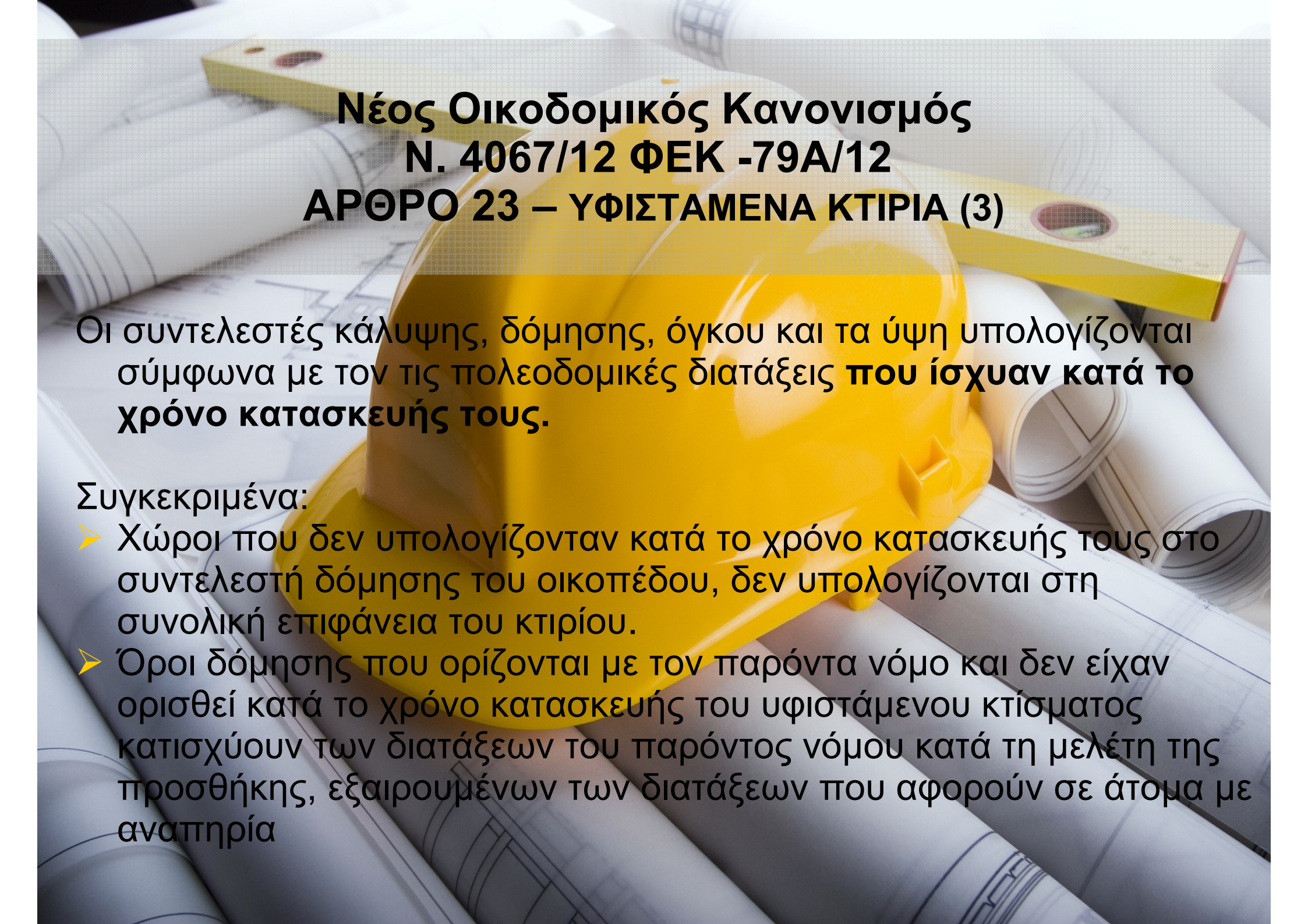




# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ (2)**

- Αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα
- Αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.





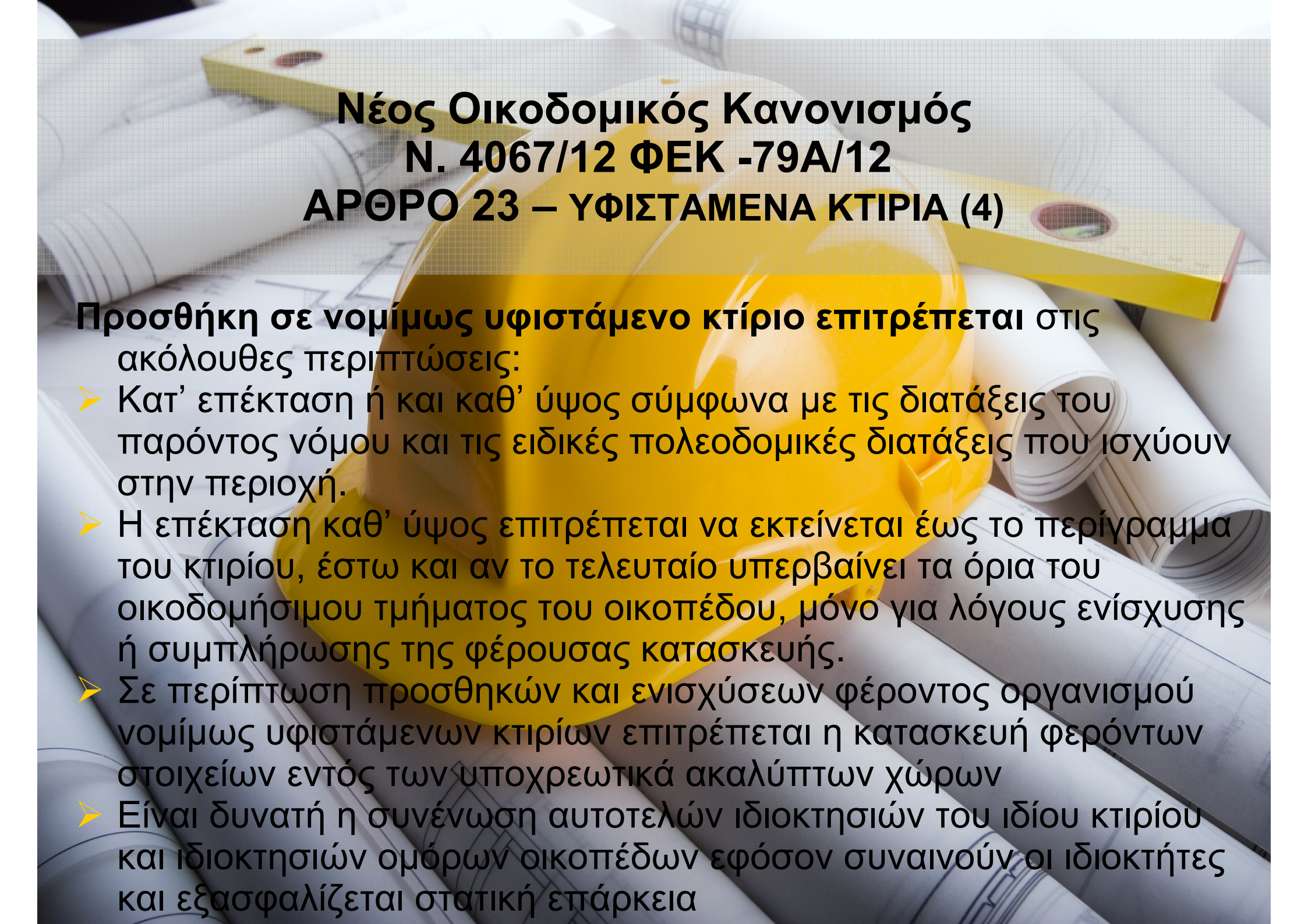
# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ (3)

Οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και τα ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον τις πολεοδομικές διατάξεις **που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.**

Συγκεκριμένα:

- Χώροι που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.
- Όροι δόμησης που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ (4)**

**Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:**

- Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.
- Η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.
- Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων
- Είναι δυνατή η συνένωση αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου και ιδιοκτησιών ομόρων οικοπέδων εφόσον συναινούν οι ιδιοκτήτες και εξασφαλίζεται στατική επάρκεια





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 24 – ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ







**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 24 – ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 24 – Χαμηλά κτίρια.**





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 24 – ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 24 – ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ**

Ορισμός: Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 μ., μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ.δ. το πολύ 400 τ.μ. (μέγιστη επιφάνεια χαμηλών κτιρίων στο οικοπέδο).

- Δεν υπολογίζονται στη δόμηση, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου,
- Η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια είναι  $\Delta=2,50$   
Η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής (εκτός της περίπτωσης που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120μ<sup>2</sup>)
- Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 μ. επιτρέπονται στέγες μεγίστου ύψους 1,50 μ., καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 20.

**Εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ..**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 25 – ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ**  
**ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 25 – ΚΙΝΗΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ**

- Δίδεται κίνητρο αύξησης του σ.δ. κατά 5% στην περίπτωση που το κτίριο, σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, κατατάσσεται στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία A+ σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ.
- Ειδική αύξηση του σ.δ. κατά 10% προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση (ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση κάτω των 10kWh/m<sup>2</sup>/έτος).  
Στα κτίρια αυτά περιλαμβάνονται υποχρεωτικά συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας και συστήματα ανανεωσιμων πηγών ενέργειας.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 26 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ  
ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ -  
– ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

**ΑΡΘΡΟ 26 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ  
ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 26 – Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

➤ **Εγκύκ. 29467/9/13-6-2012.**

Διευκρινήσεις για την υποβολή μελέτης προσβασιμότητας για ΑΜΕΑ, η οποία απαιτείται να εμπεριέχεται στις μελέτες που θα υποβάλλονται κατά την εφαρμογή του Ν. 4067/12.

➤ **Οδηγία ΥΠΕΧΩΔΕ «Σχεδιάζοντας για όλους»**

Οδηγίες Σχεδιασμού για την Αυτόνομη Διακίνηση και Διαβίωση ΑΜΕΑ.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 26 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ  
ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 26 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ (1)**

- Σε όλα τα νέα κτίρια, εκτός αυτών με χρήση κατοικίας, επιβάλλεται η εξασφάλιση οριζόντιας και κατακόρυφης αυτόνομης και ασφαλούς προσπέλασης ΑμεΑ, σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους των κτιρίων, σύμφωνα με τις οδηγίες σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ «Σχεδιάζοντας για Όλους.
- Για τα κτίρια κατοικίας επιβάλλεται η εξασφάλιση αυτόνομης και ασφαλούς οριζόντιας και κατακόρυφης προσπέλασης ΑμεΑ, σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας.
- Σε υφιστάμενα κτίρια που στεγάζονται Υπηρεσίες του Δημοσίου ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού, επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις, ώστε οι λειτουργικοί τους χώροι να είναι προσπελάσιμοι από ΑμεΑ.





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 26 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΑΤΟΜΩΝ ΜΕ ΑΝΑΠΗΡΙΑ Η ΕΜΠΟΔΙΖΟΜΕΝΩΝ ΑΤΟΜΩΝ (2)**

- Εξαιρέσεις από τις προηγούμενες διατάξεις.
- Κατά τη διαμόρφωση ή ανακατασκευή κοινόχρηστων χώρων των οικισμών και εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους, επιβάλλεται η εξασφάλιση της δυνατότητας πρόσβασης ΑμεΑ.



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 27 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ





**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός  
Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12  
ΑΡΘΡΟ 27 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 27 – Ειδικές διατάξεις.**

➤ **ΓΟΚ / 85, Άρθρο 21**

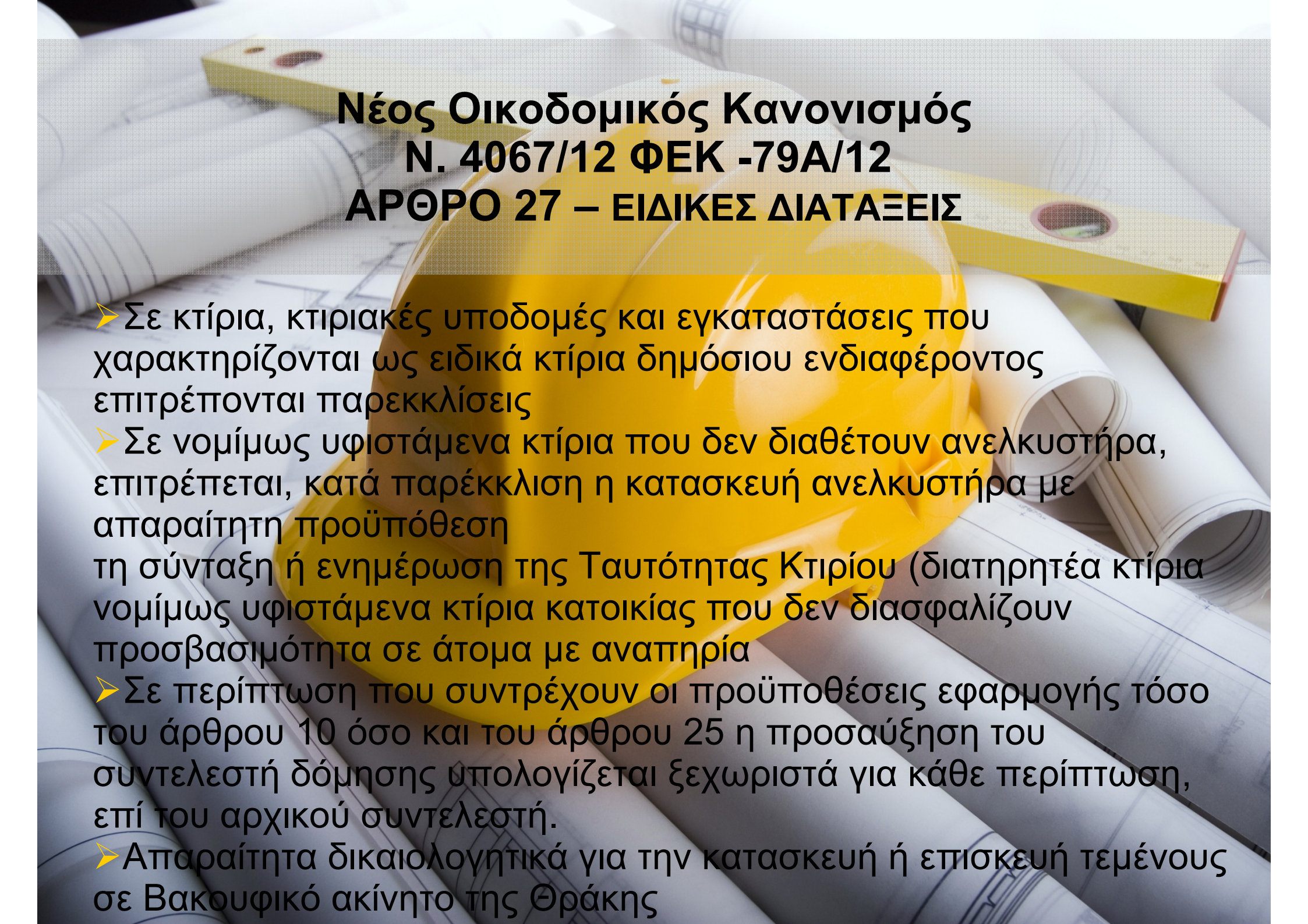
**Παρεκκλίσεις**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 27 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ





# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 27 – ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

- Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος επιτρέπονται παρεκκλίσεις
- Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση η κατασκευή ανελκυστήρα με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου (διατηρητέα κτίρια νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία
- Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του άρθρου 10 όσο και του άρθρου 25 η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.
- Απαραίτητα δικαιολογητικά για την κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο της Θράκης



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 28 – ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 28 – ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 28 – Εξουσιοδοτικές  
διατάξεις.**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 28 – ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΟ 29, 30

ΑΡΘΡΟ 31 – ΡΥΘΜΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 32 - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ  
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΑΡΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗΣ  
ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ Η ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 33 - ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΗ ΕΙΣΦΟΡΑ  
ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ**

**ΑΡΘΡΟ 34 - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

**ΑΡΘΡΟ 35 - ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**



# **Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12**

## **ΑΡΘΡΟ 35 – ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

➤ **Απόφ. 63234/19-12-2012.**

**Έγκριση τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν.  
4067/2012**

**Τεχνικές οδηγίες κατ' άρθρο – Άρθρο 35 – Καταργούμενες  
διατάξεις.**



# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

**ΑΡΘΡΟ 36 - ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ  
(ΥΚΩ) ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

**ΑΡΘΡΟ 37**

**ΑΡΘΡΟ 38 - ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟ Ν.Δ. 721/1970 (Α' 251) ΠΕΡΙ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΕΝΟΠΛΩΝ ΔΥΝΑΜΕΩΝ**

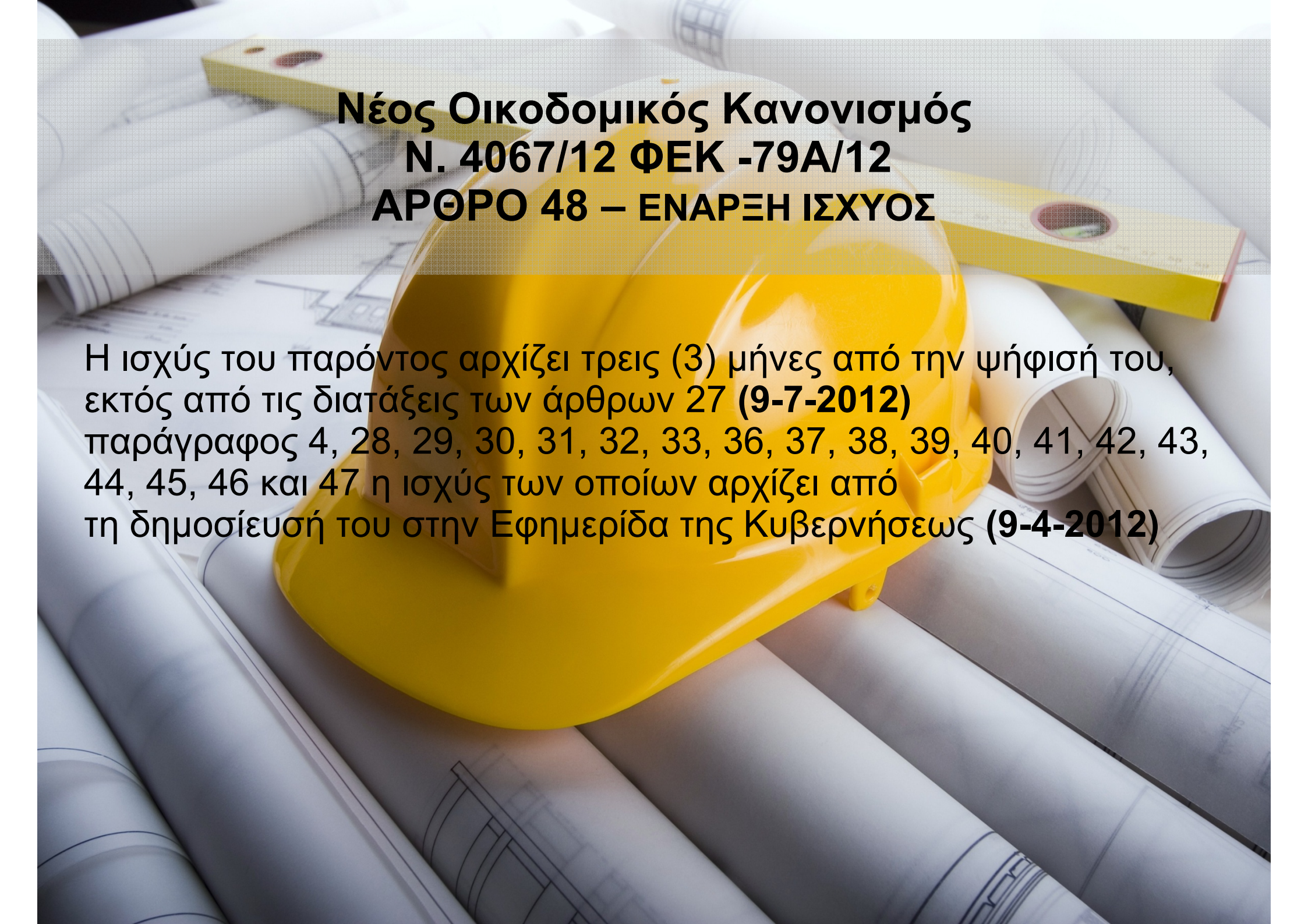


# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12

ΑΡΘΡΑ 36 ΕΩΣ 47

ΑΡΘΡΟ 48 – ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ





# Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12 ΦΕΚ -79Α/12 ΑΡΘΡΟ 48 – ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει τρεις (3) μήνες από την ψήφισή του, εκτός από τις διατάξεις των άρθρων 27 **(9-7-2012)** παράγραφος 4, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 και 47 η ισχύς των οποίων αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως **(9-4-2012)**





**ΕΥΧΑΡΙΣΤΟΥΜΕ ΓΙΑ ΤΗΝ  
ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ**

| No.   | FRO<br>STRUC |
|-------|--------------|
| P-301 | S            |
| P-302 |              |



? what why when ?  
when who ? where what why  
? **QUESTIONS** who ?  
who ? what ? where  
why how  
when where ?

