9η Τεχνική Ημερίδα
Πανελλήνιου Συλλόγου Πιστοποιημένων Ενεργειακών Επιθεωρητών
Αθήνα 12 Ιουνίου 2018

Νομιμότητα κτιρίων &
Διαδικασίες Ανακαίνισης με το Ν.4495/17
Νέες τροποποιήσεις με το Ν.4546/18 ΦΕΚ/101/Α/12-6-18
Ρυθμίσεις του ΝΟΚ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων

Εισήγηση ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΤΟΥ –ΛΕΜΠΕΣΗ
Αρχιτέκτων Μηχανικός
Πρώην Διευθύντρια ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ

Νομιμότητα κτιρίων με το Ν.4495/17
και
Νόμιμα υφιστάμενα κτίρια με το ΝΟΚ

Νόμιμη γενικά είναι κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που εκτελείται:
Σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τον χρόνο κατασκευής της, και εφόσον κατασκευάσθηκε σύμφωνα με τους όρους νόμιμης οικοδομικής άδειας η έγκρισης για το συγκεκριμένο έργο, εκτός αν εμπίπτουν στις περιπτώσεις που με σχετικές διατάξεις εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας.

Εφόσον υπάρχει σε ακίνητο υπέρβαση, **δηλαδή αυθαίρετο κτίσμα** (όπως «κλείσιμο» ημιυπαίθριων χώρων), δεν μπορεί από τους ίδιους ιδιοκτήτες να ζητηθεί, αλλά ούτε και να εκδοθεί νέα άδεια **για κατασκευή επιπλέον τμ στο ίδιο ακίνητο - *ΣτΕ 1971/12***

Κατά την προσθήκη **οι διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται**
μόνο για το τμήμα του υπόλοιπου συντελεστή δόμησης
ενώ για το υπάρχον εφαρμόζονται μόνο για τις περιπτώσεις
των παρ.6.δ, ε & ιδ του άρθρου 11, δηλαδή αφαιρούνται από το συντελεστή τα κοινόχρηστα και μη κλιμακοστάσια και τα πατάρια,
αλλά μόνο όταν στο υπάρχον δεν υπάρχει αυθαίρετη δόμηση, ή αν τα αυθαίρετα είναι προ της 28.7.2011 και μπορούν να νομιμοποιηθούν.

Ειδικά για τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια **απαιτείται υπόλοιπο σδ τουλάχιστον 10 τ.μ.**

Άρθρο 23 ΝΟΚ Υφιστάμενα κτίρια - νομίμως υφιστάμενα κτίρια και προσθήκες

[Εφαρμόζεται και εκτός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο]

1.Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) ***αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση*** *και σύμφωνα με τους όρους αυτής,*

β) ***αν έχει νομιμοποιηθεί*** *με το εδαφ.5 της παρ.8 του Αρθ-8 του Ν-1512/85 ή την παρ.3 του Αρθ-22 του Ν-1577/85, όπως τροποποιήθηκε με το Ν-2831/00 ή την παρ.2 του Αρθ-26 του Ν-4014/11,*

γ) ***αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του ΠΔ/23-10-28 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ΝΔ/16-8-23 για τις εντός σχεδίου περιοχές,***

δ) αν προϋφίσταται του ΒΔ/9-8-55 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Ν.1337/83 ή εξαιρέθηκε οριστικά σύμφωνα με τις διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης επιβολής κυρώσεων.

– σχετ. άρθ.45 παρ.6 του Ν.4546/18

ε) ***αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,***

στ) ***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.*

Με την Απ.63234/12 παρ.3.β .α διευκρινίζεται ότι

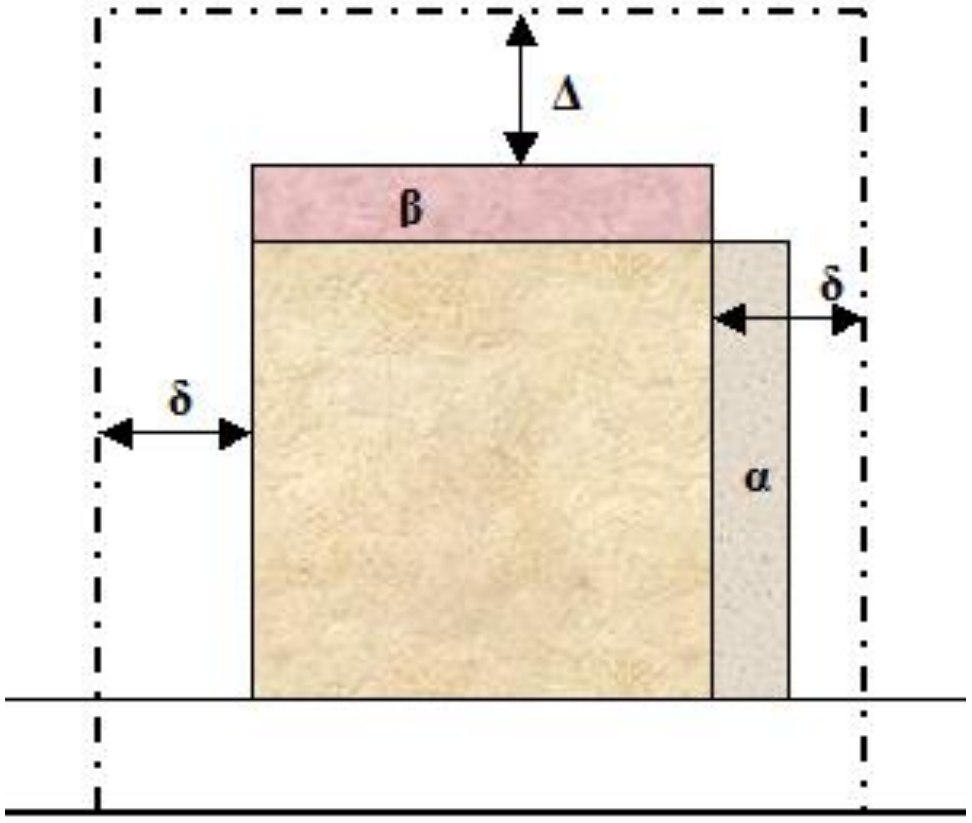
στις περιπτώσεις **α, β, γ, ε, και στ της παρ.1 του Αρθ.23,**

<u>το νόμιμο περίγραμμα ταυτίζεται με το περίγραμμα του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου</u>

και εξαιρείται μόνο η παρ.δ που αποτελεί το νόμιμα υφιστάμενο τμήμα

Η έννοια της παραγράφου 3.β. του άρθ.23
είναι ότι **επιτρέπεται η προσθήκη να εκτείνεται σε όλο το περίγραμμα του υπάρχοντος, εάν είναι νόμιμο (νόμιμο περίγραμμα) ή αν νομιμοποιείται,** με τις δ/ξεις του χρόνου κατασκευής ή τις σημερινές, αλλά στο τμήμα που παραβιάζει το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου (πχ τις ισχύουσες αποστάσεις από τα όρια)
εφόσον είναι απλά νόμιμα υφιστάμενο **της παρ.1.δ** του άρθ.23,
δεν επιτρέπεται προσθήκη καθ΄ ύψος ούτε νέος φέρων οργανισμός.
επιτρέπεται μόνο ενίσχυση της υπάρχουσας φέρουσας κατασκευής

Στο εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου **που απλά δηλώθηκε και είναι σε αναστολή** με όποιες διατάξεις, δεν επιτρέπεται προσθήκη καθ΄ ύψος, και επιτρέπονται μόνο **οι εργασίες που ορίζονται με το άρθ.107 παρ.5** του Ν.4495/17



Με την συμπλήρωση του άρθρ.29 του ν. 4495/17, με την νέα παρ.5 του άρθρ.29, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρ.34 παρ.19 περιπτ.ι του Ν.4546/18 ΦΕΚ/101/Α, ορίζονται τα εξής:

5. **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 ή
- ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε
- μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες της παρ. 2.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα

Για την επιβολή προστίμων ή όχι στις ως άνω περιπτώσεις νομιμοποίησης ισχύουν το άρθ.42 παρ.13 και το άρθ.94 παρ.4, 5 & 6 του Ν.4495/17

Άρθ.42 παρ.13. Αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια, **που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου**. Σε διαφορετική περίπτωση, ακολουθείται η διαδικασία γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ.6.

Άρθ.94 παρ.5. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Άρθρο 81 Ορισμοί

1.α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

- χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή
- καθ' υπέρβαση αυτής ή
- κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή
- με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε

Στις ως άνω περιπτώσεις δεν αναφέρεται η περίπτωση της παράβασης των μέγιστων ανοχών, πχ του τοπογραφικού, συνεπώς αν η άδεια δεν έχει ανακληθεί δεν συνιστούν αυθαίρετο οι υπερβάσεις αυτές.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (ή άδεια δόμησης).

γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παρ.3 του παρόντος άρθρου.

ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Άρθρο 81 Ορισμοί

2. <u>Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις</u> κατά τον έλεγχο

<u>οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως 2%</u>

από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης
της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης,

μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη
(φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, **χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις**),

<u>εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές</u>
<u>δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.</u>

Οι αποκλίσεις αυτές είναι ανεξάρτητες από τυχόν υπέρβαση κάλυψης & δόμησης και δεν αναφέρονται στο ύψος των κτιρίων.

Με το άρθ.96 Κατ.3 έως 5% για τα προ της 28.7.11

3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης,

με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

- σε περίπτωση **μεταβίβασης ελέγχονται και οι περιπτ. β, γ & δ, αλλά όχι για μίσθωση**

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως 10% και έως τα 50 τμ,

-με εξαίρεση τις αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων έως 2% της παρ.2 του άρθ.81, οι οποίες δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του Αρθ.29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατ. 3 του Αρθ.96 περ.γ΄ που δεν εντάσσονται στο Αρθ.30 για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια ή ΕΕΔΜΚ και του Αρθ.29 παρ.2 για τις οποίες απαιτείται ΕΕΔΜΚ. Επομένως διατηρούνται ως Μικρές παραβάσεις και οι εξής περιπτώσεις της Κατηγ.3 :

γγ) **αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών**…….

στστ) **φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης**,

ιι) **υπέρβαση περιτοίχισης ύψους** έως 1,00 μ. για κατοικίες και 2,00μ. για βιομηχανίες & ειδικά κτίρια,

ιαια) **υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50μ. και πέργκολας ύψους έως τέσσερα (4) μέτρα για ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά καταλύματα,**

ιγιγ) **υπέρβαση ύψους επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20%** του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια,

ιδιδ) **αλλαγή θέσης** του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης **σε νόμιμη θέση** και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ.10 του Αρθ.42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του κτιρίου, …

ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5%, **κατά παρέκκλιση** των περιπτώσεων α΄, β΄ και γ΄ του Αρθ.89 παρ.2 , -με εξαίρεση τις αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων έως 2% της παρ.2 του άρθ.81, που δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή

ιηιη) **πρόχειρες ξύλινες κατασκευές** βοηθητικής χρήσης έως 8 τμ και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Για τις ως άνω Μικρές Παραβάσεις εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου με το άρθ.100 του Ν.4495/17, **κατά την διάρκεια ισχύος των δηλώσεων υπαγωγής**

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94 παρ.4 ως εξής:

α) το πρόστιμο ανέγερσης **των περιπτ.α, β & δ** της παρ.3 του Αρθ.81 ανέρχεται στο 30% της αξίας τους

β) για την περιπτ.γ, εφόσον πρόκειται για χώρο με χρήση κατοικίας, το ανωτέρω ποσοστό υπολογίζεται στο 5% της αξίας του. Σε κάθε περίπτωση το πρόστιμο ανέγερσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 250 €

γ) **Το πρόστιμο διατήρησης των περιπτ.α, β, γ και δ** της παρ.3 του Αρθ.81 ανέρχεται σε ποσοστό 10% του προστίμου ανέγερσης για κάθε έτος διατήρησης. Σε κάθε περίπτωση, το πρόστιμο διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 20% του ελάχιστου προστίμου ανέγερσης **ετησίως,**

δ) **το πρόστιμο ανέγερσης** για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτ.ε, στ & ζ της παρ.3 του Αρθ.81 , ανέρχεται 1000 € **ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης**. **Το πρόστιμο διατήρησης** των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο 20% του προστίμου ανέγερσης ετησίως, **με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.**

Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, σε προθεσμία (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων 200 € .

Εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις της παρ.3, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα **αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση,** η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. ≪Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.≫.

Άρθρο 82 Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο

- έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παρ. 1α του άρθρου 81, ή

- έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παρ. 1β του άρθρου 81, ή

- έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων (β) (γ) (δ) της παρ.3 του άρθρου 81.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης,
σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α΄ και β΄.

Διαδικασίες Ανακαίνισης με το Ν.4495/17

Πότε απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή ΕΕΜΚ ή όχι

ΚΕΝΑΚ Ν.4122/13

Άρθρο 2 Ορισμοί

Παρ."12. Ριζική ανακαίνιση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας):
η ανακαίνιση κατά την οποία η συνολική δαπάνη της ανακαίνισης που αφορά
- το κέλυφος του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας ή
- τα τεχνικά συστήματά τους

υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της τρέχουσας αξίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, βάσει του ελαχίστου κόστους οικοδόμησης (*), εξαιρουμένης της αξίας του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτίριο". *Ο ορισμός της παρ.12 τροποποιείται και τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 Αρθ.49 του Ν.4409/16 ΦΕΚ/136/Α/16*

(*) Με την κοινή Αποφ.1039715/631/Α0012/ΠΟΛ.1067/08 των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και ΠΕΧΩΔΕ τροποποιήθηκε η κοινή Αποφ.ΠΟΛ.1277/5-12-94 που αναφέρεται στο ελάχιστο κόστος οικοδομής. (ΕΚΟ) ΦΕΚ/587/Β/4-4-08

τροποποιήθηκε η κοινή Υπ. Αποφ.1137140/2439/Α0012/ΠΟΛ1277/94 ΦΕΚ/936/Β/94

Άρθρο 7 Υφιστάμενα κτίρια

1. Στα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες **που ανακαινίζονται ριζικά,** η ενεργειακή απόδοσή τους αναβαθμίζεται, στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό,
ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης οι οποίες καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ.
Οι απαιτήσεις αυτές **εφαρμόζονται για το σύνολο του ανακαινιζόμενου κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας,** καθώς και για τα ανακαινιζόμενα δομικά στοιχεία του κελύφους και των τεχνικών συστημάτων.

2. Η μελέτη σκοπιμότητας της παρ.2 του Αρθ-6 εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που ανακαινίζονται ριζικά.

ΤΜΗΜΑ Β΄ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ & ΔΕΥΤΕΡΟ

Ρυθμίζεται εκ νέου :

- η διαδικασία έκδοσης και ελέγχου οικοδομικών αδειών και
- ειδικότερα του θεσμού της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίου.

Καταγράφονται αναλυτικά οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται:

- η έκδοση οικοδομικής άδειας ή
- η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και η διάρκεια ισχύος τους και η αναθεώρηση και η ενημέρωσή τους.

Προβλέπεται ότι η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των πράξεων εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών θα **διενεργείται αποκλειστικά με ηλεκτρονικό** τρόπο, που καθορίζεται με υπουργική απόφαση Ακόμη προβλέπεται η αυτεπάγγελτη αναζήτηση στοιχείων από τις Υ.ΔΟΜ., μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας διασύνδεσης υπηρεσιών και φορέων του Δημοσίου, που καθορίζεται με κοινή υπουργική απόφαση.

Προβλέπεται ως προαιρετική η προέγκριση έκδοσης οικοδομικής άδειας υπό όρους και προϋποθέσεις.

Προσδιορίζονται τα στάδια αποπεράτωσης του έργου και η διαδικασία για τη σύνδεση με τα δίκτυα.

Προβλέπεται η επιβολή κυρώσεων με Απόφαση του Υπουργού εις βάρος του μελετητή μηχανικού στις περιπτώσεις που οι μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν.
Ρυθμίζονται θέματα για την τήρηση Μητρώου Μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών. Άρθ.8 Ν.4030/11

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ - ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΕΙΩΝ

Άρθρο 28 Ορισμοί

Αντικαταστάθηκε η παρ.1 Αρθ.50 του Ν.4495/17 με την παρ.1 Αρθ.30 του Ν.4513/18 ΦΕΚ/9/Α/18, και ορίζεται ότι οι διοικητικές πράξεις του παρόντος άρθρου, μέχρι την ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του Αρθ.33, θα εκδίδονται με τις διαδικασίες που ίσχυαν προ της δημοσίευσης του παρόντος, ***εξαιρουμένης της έκδοσης Ο.Α. όπου θα υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του Αρθ.40***

α) «Οικοδομική Άδεια»:

Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών **που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις.**
Στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής ή προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή **περιλαμβάνονται και οι εργασίες που καθιστούν το κτίριο άρτιο για λειτουργία**, όπως οι εργασίες για την κατασκευή περιτοιχίσεων ή περιφράξεων, βόθρων, υπογείων δεξαμενών νερού, εκσκαφών, επιχώσεων και κοπής δένδρων. - απαιτείται όμως να περιλαμβάνονται και στις μελέτες

Στην έννοια της οικοδομικής άδειας **περιλαμβάνονται και άδειες οι οποίες δεν δημιουργούν δόμηση**, ιδίως:
- η άδεια κατεδάφισης,
- η άδεια αλλαγής χρήσης,
- η άδεια διαμορφώσεων, επισκευής, διασκευής, ενισχύσεων,
- η άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, επιχώσεων ή εκσκαφών και κοπής δένδρων.

Ως οικοδομική άδεια νοείται και η άδεια δόμησης.

β) «Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας»:

Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθ.29,

Καταργείται μεν η έντυπη διαδικασία της ΕΕΜΚ **αλλά μέχρι την ηλεκτρονική διαδικασία**

θα εκδίδονται με τα δικαιολογητικά της ΕΕΜΚ της Αποφ.55174/13

– Εγκ.1/17 & Αρθ.30 παρ.1 Ν.4513/18 ΦΕΚ/9/Α

γ) «Προέγκριση οικοδομικής άδειας»: Η διοικητική πράξη που χορηγείται για την πιστοποίηση του δικαιώματος έκδοσης οικοδομικής άδειας

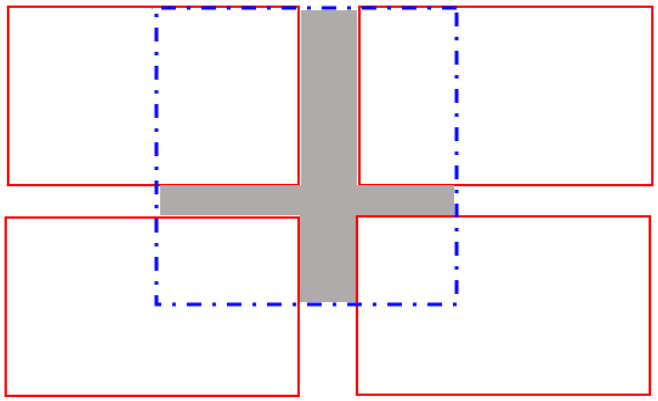
και την εφαρμογή κατά το χρόνο ισχύος της, των πολεοδομικών διατάξεων και πολεοδομικών μεγεθών της (δόμηση, κάλυψη, ύψος),

που ισχύουν κατά το χρόνο <u>έκδοσης</u> της προέγκρισης,

- **<u>εφόσον η οικοδομική άδεια εκδοθεί εντός του χρόνου ισχύος της προέγκρισης</u>** και με την επιφύλαξη της εξασφάλισης και υποβολής των απαιτούμενων εγκρίσεων που προβλέπονται στη περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 40, κατά τη διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Σημαντική εξαίρεση – Συνέπεια ρυμοτομίας :

Αλλάζει η ιδιοκτησία σε περιπτώσεις **τροποποίησης ρυμοτομικών** και **οικοδομικών γραμμών** ή Τροποποίησης οικοδομήσιμων χώρων σε κοινόχρηστους, καθώς και σε περιπτώσεις **μεταγενέστερης ένταξης της περιοχής σε σχέδιο ή σε καθεστώς προστασίας** πολιτιστικής κληρονομίας ή προστασίας της φύσης



και τότε **<u>η προέγκριση πιστοποιεί το δικαίωμα δόμησης, μόνο κατά το χρόνο έκδοσής της</u>.**

δ) «Γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών»:

Η κατά το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας δήλωση του κυρίου του έργου,
που συνοδεύεται από **τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού**,
με την οποία ενημερώνει την οικεία Υ.ΔΟΜ. ότι
προτίθεται να προβεί σε **πρόσθετες εργασίες, που επιτρέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις** αλλά εκτελούνται με δική του ευθύνη καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Για
τις πρόσθετες αυτές εργασίες, **ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει με δική του ευθύνη** την υποχρέωση να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης, εντός τεσσάρων (4) μηνών.

ε) «Έγκριση εκτέλεσης εργασιών»:

Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του Αρθ.29, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και **δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.** – για τις εργασίες της παρ.4 του άρθ.29 μέχρι την Ηλεκτρονική διαδικασία εκδίδεται Απόφαση Προϊσταμένου της ΥΔΟΜ.

στ) «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής»:

Η διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση των εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29 ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

ζ) «Άδεια Αναθεώρησης»:

Είναι η διοικητική πράξη που εκδίδεται
κατά τη διάρκεια του χρόνου <u>ισχύος</u> της οικοδομικής αδείας,
για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία, όπως προσθήκη ή τροποποίηση μελετών αυτής,
είτε για παράταση ισχύος αυτής κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42.

η) «Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας»:

Είναι η διοικητική πράξη με την οποία καταχωρίζονται στο φάκελο των μελετών, **ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας,** τροποποιήσεις των μελετών, **που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα**, καθώς και η αλλαγή ιδιοκτήτη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 42, παρ.10 Μεταβολές & αποδεκτές αποκλίσεις΄, εφόσον δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι –

θ)) «Κοινόχρηστοι χώροι»:

Κοινόχρηστοι χώροι **στον παρόντα νόμο (*)**
είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, **που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο. Περαιτέρω, είναι οι προορισμένοι χώροι στην κοινή χρήση του κτιρίου και του οικοπέδου ή του γηπέδου, ανεξάρτητα από τη μορφή ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας.**
(*) Σχετικά ισχύει όμοια ο ορισμός του άρθ.2 παρ.39 του ΝΟΚ: *Κοινής χρήσης χώροι **του κτιρίου και του οικοπέδου** είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους του ενοίκους του κτιρίου.*
Ειδικά οι όψεις των κτιρίων, τα κλιμακοστάσια, κλπ σε πολυώροφα κτίρια είναι κοινόχρηστα ανεξάρτητα του αν υπάρχει σύσταση ή όχι και το θέμα αυτό επηρεάζει την έκδοση των αδειών, αλλά και τις Δηλώσεις Αυθαιρέτων σε συνιδιοκτησίες
«ι)«**Άδεια νομιμοποίησης** είναι η οικοδομική άδεια η η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης ,προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν ,κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.» - *με ισχύ 12 μηνών σύμφωνα με την Αποφ.2975/12 ΦΕΚ/43/Β/12*

Άρθρο 29 Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών

1. Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

α) ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,

β) κατεδάφιση κατασκευών εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 4,
για κατεδαφίσεις επικινδύνων & χαρακτηρισμένων αυθαιρέτων, για τις οποίες απαιτείται **Έγκριση εκτέλεσης εργασιών,** σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υ.ΔΟΜ.
Απαιτείται έγκριση του ΣΑ για όλα τα προ του ΄55 και για τα μεταγενέστερα που βρίσκονται σε προστατευόμενο - παραδοσιακό οικισμό, προστατευόμενο - παραδοσιακό τμήμα πόλης, ιστορικό τόπο, αρχαιολογικό χώρο και περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.8 του ΝΟΚ **και του ΥΠΠΟΤ για όσα κτίρια εμπίπτουν στις αρμοδιότητές του και για όλα τα κτίρια που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων 100 ετών,** σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.1.α, β & γ του Ν.3028/02
-Εφαρμόζεται και η Απ.36259/1757/Ε103/10 ΦΕΚ/1312/Β/10 Εναλλακτική διαχείριση αποβλήτων. υποβάλλεται Σχέδιο Διαχείρισης αποβλήτων (ΣΔΑ) από τον διαχειριστή ΑΕΚΚ, & πιστοποιητικό
Απαιτείται οπωσδήποτε Ο.Α. για μερική κατεδάφιση, για όλα τα προ του ΄55 & τα προστατευόμενα

γ) εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση, *-Εφαρμόζεται η Απ.36259/1757/Ε103/10 ΦΕΚ/1312/Β/10*
Τα όρια και οι προϋποθέσεις εκσκαφής και επίχωσης ορίζονται στο άρθ.15 παρ.4 και όμοια στο άρθ.17 παρ.3.α & παρ.3.β του ΝΟΚ. Η προϋπόθεση, για εργασίες **που γίνονται με σκοπό τη δόμηση,** προφανώς αφορά στην περίπτωση **που υπάρχει ανάγκη εκτέλεσης κυρίως των εκσκαφών πριν την έκδοση της άδειας ανέγερσης,** ζήτημα που πρέπει να αιτιολογείται στην Τεχνική – Αιτιολογική έκθεση, όπως και η μορφή της απαιτούμενης περίφραξης και η ανάγκη λήψης μέτρων ασφαλείας. *Σχετ. άρθ.40 παρ.1 ν.1337/83.*

δ) κατασκευή πισίνας, εκτός της περίπτωσης της παρ.2.ιε που γίνεται με ΕΕΔΜΚ (μέχρι 50τμ κλπ)

ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο,
- στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή
- στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή
- αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους και σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 5 του ΝΟΚ

Με το άρθ.156 του Ν.4495/17 ορίζεται **Εξαίρεση από την εφαρμογή του άρθ.13 του ΚΚ ως προς τις απαιτούμενες διαστάσεις κλιμακοστασίων,** για την αλλαγή χρήσης υφιστάμενων κτιρίων συνολικής μικτής επιφάνειας **μικρότερης των 500τμ που προϋφίστανται του ΚΚ**.
Τα εργαστήρια χαμηλής όχλησης μπορεί να λειτουργούν σε χώρους κύριας χρήσης, οι οποίοι στην οικοδομική άδεια αναφέρονται ως κατάστημα ή επαγγελματικός χώρος ή αποθήκη - Άρθ.8 παρ.3 Ν.3325/05

Για την **περαιτέρω Αλλαγή χρήσης ρυθμισμένων χώρων δεν ορίζεται κάτι στο νόμο,** ισχύει όμως το άρθ.5 του ΝΟΚ σε συνδυασμό με το άρθ.23 παρ.1.δ αυτού (τα νόμιμα υφιστάμενα) **για όσα αυθαίρετα εξαιρούνται της κατεδάφισης ή όσα έχουν εξαιρεθεί με οποιοδήποτε νόμο.**

στ) κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,

ζ) κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,
Επιτρέπονται στους ακάλυπτους οι εγκαταστάσεις πρατηρίων, οι δεξαμενές, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία Μεταφορών της Περιφέρειας, με βάση το άρθ.17 παρ.7.ιβ του ΝΟΚ.
Η φράση «χωρίς έγκριση άλλης αρχής» του άρθ.10 παρ.2.α του Ν.3710/08 όπως τροποπ. με το άρθ.185 του Ν.4070/12 και οι οδηγίες ότι δεν απαιτείται η προσκόμιση οικοδομικής άδειας σε περίπτωση μετατροπών κλπ**, δεν σημαίνει ότι δεν απαιτείται η έκδοσή της.**
Ενδεχόμενα εξαιρούνται οι εργασίες τροποποίησης ή αντικατάστασής τους.

η) εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,

Επιτρέπονται στους ακάλυπτους οι εγκαταστάσεις πρατηρίων, οι δεξαμενές, στις θέσεις που εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία Μεταφορών της Περιφέρειας, με βάση το άρθ.17 παρ.7.ιβ του ΝΟΚ.

θ) εργασίες της παρ.2, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000,00) ευρώ, υπολογιζόμενου σύμφωνα με το Παράρτημα Β του νόμου 4495/2017, **ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο προτελευταίο εδάφιο αυτής,**

ι) νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας **για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.**

Οι εργασίες που αναφέρονται στο άρθρο 29 παρ.1 είναι μόνο ενδεικτικές,
ενώ οι εργασίες που αναφέρονται στις παρ.2, 3 & 4 είναι συγκεκριμένες και μόνο αυτές.

Γενικά απαιτείται έκδοση Οικοδομικής Άδειας : για οποιαδήποτε κατασκευή ή εγκατάσταση, οπουδήποτε και αν βρίσκεται (εντός ή εκτός σχεδίου), ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη) και ανεξάρτητα αν πρόκειται για κατασκευή μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη και από οποιοδήποτε υλικό,

με εξαίρεση μόνο για τις ειδικές περιπτώσεις που ορίζονται στην:
- **παρ.2** Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (ΕΕΔΜΚ),
-**παρ.3** Επιπλέον εργασίες που μπορεί να οριστούν με Απόφαση Υπουργού για ΕΕΔΜΚ &
-**παρ.4** Εργασίες για τις οποίες απαιτείται μόνο Έγκριση εκτέλεσης εργασιών
και στο άρθρο 30, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση Οικοδομικής Άδειας,
ή για άλλες ειδικές περιπτώσεις για τις οποίες προβλέπεται ειδική διαδικασία έκδοσης της άδειας.

Αντικαταστάθηκε η μεταβατική διάταξη της παρ.1 Αρθ.50, με την παρ.1 Αρθ.30 του Ν.4513/18 ΦΕΚ/9/Α/18, σύμφωνα και με την Εγκ.1/17 **και ορίζεται ότι μέχρι την ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του Αρθ.33, οι ΕΕΔΜΚ θα εκδίδονται με βάση την Αποφ.55174/13,**

Για όσες περιπτώσεις δεν περιλαμβάνονται στο άρθ.4 παρ.2 του ΝΟΚ, λαμβάνονται υπόψη τα γενικά δικαιολογητικά του άρθ.1 παρ.3 της Απ.55174/13 και τα κατά περίπτωση στην παρ.2 του άρθ.29.
Ενώ για έκδοση Ο.Α. θα υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του Αρθ.40

παρ.2. Έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (ΕΕΔΜΚ) απαιτείται για τις εξής 35 εργασίες:

α) δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας, μόνο όταν διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού

β) τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων,

γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, **εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων,**

δ) κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τμ και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μ. από την οριστική στάθμη εδάφους.

Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,

ε) εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ.74 του Αρθ.2 του Ν.4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας,

- **Τοποθετούνται μόνο σε κοινόχρηστους χώρους ή σε χώρους παραχωρημένους σε κοινή δημόσια χρήση,** σύμφωνα με τα άρθρα 21 & 10 του ΝΟΚ.
- **Δεν επιτρέπονται σε Δημόσιες εκτάσεις (Δάση, Άλση, Αιγιαλούς)** για τις οποίες δεν υπάρχουν όροι δόμησης ή χρήσεις γης και ισχύει η Αποφ.133384/6587/15 ΦΕΚ/2828/Β/15 Προδιαγραφές Σύνταξης των Μελετών Διαχείρισης Πάρκων και Αλσών
- **Όταν ζητείται η τοποθέτησή τους σε οικοδομήσιμους χώρους** (σε οικόπεδα ή σε γήπεδα) **απαιτείται έκδοση Οικοδομικής Άδειας.**

στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ.2 (*) του Αρθ.27 του Ν.4067/2012, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ ΕΝ 81-70 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα,

(*) το άρθ.27 παρ.2 του ΝΟΚ ισχύει μόνο **για υφιστάμενα κτίρια εντός** σχεδίου.

Εκτός σχεδίου εξακολουθεί να ισχύει το άρθ.21 παρ.5 του ΓΟΚ΄85 και η ΕΕΔΜΚ χορηγείται μετά από Απόφαση του ΓΓ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

ζ) **κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε.**, καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α΄ 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24. 5.1985 π.δ.. Ειδικά, **για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού,** Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου (Δημοτικό Συμβούλιο), με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας (όταν πρόκειται για Πάρκα & Άλση απαιτείται έγκριση Δασαρχείου) & Συμβ. Αρχιτεκτονικής.-Άρθ.7 παρ.1.δ
Για κοπή δένδρων εκτός σχεδίου και εκτός ΖΟΕ, απαιτείται μόνο έγκριση Δασαρχείου
και ίσως αρχαιολογίας. - άρθ.40 Ν.1337/83

η) **υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου,**
επιτρέπονται και σε ρυμοτομούμενα – Άρθ.41 παρ.3

θ) τοποθέτηση ικριωμάτων. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται κατάθεση σχεδίου και φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 305/1996 (Α΄ 305) και δήλωση ανάληψης της ευθύνης από μηχανικό για την επίβλεψη του έργου, **προφανώς συνδυάζεται και με άλλες εργασίες**

- Για την κατασκευή ικριωμάτων, τα καθήκοντα του επιβλέποντος Μηχανικού για την Ασφάλεια εργαζομένων σε Οικοδομικά Έργα ισχύει το ΠΔ/778/80 ΦΕΚ/193/Α "Περί μέτρων ασφαλείας κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών" (ΕΙΔΗ ΙΚΡΙΩΜΑΤΩΝ κλπ)

ι) τοποθέτηση εργοταξιακών οικίσκων,
εκτός αν έχουν συμπεριληφθεί στην Οικοδομική άδεια ή των εκσκαφών, που είναι και το σωστό.
Αν υπάρχει άδεια σε ισχύ γίνεται αναθεώρηση της άδειας, ενώ αν εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας θα πρέπει οπωσδήποτε **να συνδυάζεται με άλλες εργασίες και ισχύει μόνο για όσο διαρκούν οι άλλες εργασίες.**

ια) εκσκαφές καναλιών οδεύσεως καλωδίων εντός των γηπέδων ή οικοπέδων **πρατηρίων υγρών καυσίμων** για την εγκατάσταση των συστημάτων εισροών-εκροών,

ιβ) εργασίες εξωτερικών χρωματισμών ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων, - σε συνδυασμό με την παρ.2.θ
Δεν επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα κτίρια
Σε περιοχές χαρακτηρισμένες ως παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, ή/και σε κτίρια χαρακτηρισμένα ως μνημεία, διατηρητέα κτίρια και στις ζώνες προστασίας τους,
όπως και για ειδικά κτίρια, απαιτείται και έγκριση ΣΑ.

ιγ) επένδυση όψεων και αντικατάσταση υαλοπετασμάτων με χρήση ικριωμάτων,
- η παρ.2.ιγ αναφέρεται σε όψεις γυάλινων κτιρίων (εξωτερικό περίβλημα), ενώ για αντικατάσταση τζαμαρίας πχ ενός καταστήματος, στο ίδιο άνοιγμα, δεν απαιτείται άδεια, με την παρ.1.ε του άρθ.30 - **επιτρέπονται και σε ρυμοτομούμενα** – Άρθ.41 παρ.3

ιδ) κατασκευή πέργκολας επιφάνειας <u>άνω</u> των πενήντα (50) τμ σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια, βεράντες ισογείων**. <u>Σε δώματα, υπαίθριους χώρους και ανοιχτούς εξώστες επιβάλλεται</u>** η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας **<u>ανεξαρτήτως επιφάνειας</u>,**

- Σε παραδοσιακούς οικισμούς κλπ με Έγκριση ΣΑ
Οι πέργκολες στα δώματα μπορούν να επικαλύπτονται από ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές, φωτοβολταϊκά πανέλα και μόνο σε οριζόντια θέση, ισχύει η παρ.2.ιστ του άρθ.29 και η παρ.2.στ του Αρθ.19 του ΝΟΚ – Στο δώμα ε**λέγχεται το ιδεατό στερεό** –άρθ.19.2.στ ΝΟΚ

ιε) τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού ή πισίνας, μέγιστης επιφάνειας πενήντα (50) τμ, που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), υπό την προϋπόθεση ότι για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα**, ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μέτρο από την οριστική στάθμη εδάφους**, δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από ενάμισι (1,50) μέτρο για την τοποθέτησή τους και πραγματοποιείται η προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις φύτευση του υποχρεωτικώς ακάλυπτου χώρου,

ιστ) αγωγοί αερισμού και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές που αναφέρονται στις παραγράφους 2β, 2δ, 2στ και 3 του Αρθ.19 του Ν.4067/2012,
Καπνοδόχοι (*), αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων, αντλίες θερμότητας, Στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας στο περίγραμμα του υποκείμενου ορόφου, πέργκολες, κεραίας τηλεόρασης, κλπ -οποίες ελέγχονται ως προς το ιδεατό στερεό. (*) άρθ.27 παρ.2.4.2.1. του ΚΚ

ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, **- περιλαμβάνει την εκτεταμένη τροποποίηση των εσωτερικών χώρων, πχ** η μετακίνηση του χώρου της κουζίνας ενός διαμερίσματος σε άλλη θέση.

ιη) κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικούς όρους δόμησης, με το άρθ.18 του ΝΟΚ που ισχύει μόνο εντός σχεδίου & σε οικισμούς, την Απόφ.911/12 ΦΕΚ/14/Β που ισχύει και εκτός σχεδίου, χωρίς τα κίνητρα των άρθρων 15 & 19 του ΝΟΚ.

ιθ) τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις,
Για κτίρια μετά τις 4-7-79 απαιτείται τεκμηρίωση της αναγκαιότητας επέμβασης, **με Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του Κτιρίου,** από Ενεργειακό Επιθεωρητή, σύμφωνα με το Αρθ.12 του ΚΕΝΑΚ Ν.4122/13 κατατίθεται βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν αλλοιώνονται οι όψεις, ότι δεν θίγονται τα φέροντα στοιχεία των όψεων και του κτιρίου και ότι τηρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις
Επιτρέπεται μέχρι 15 εκ. και **μόνο σε ύψος Η >3.00 μ. από το πεζοδρόμιο** - άρθ.11 παρ.6.κ του ΝΟΚ - **επιτρέπονται και σε ρυμοτομούμενα** – Άρθ.41 παρ.3

κ) συντήρηση και επισκευή στεγών με χρήση ικριωμάτων, - σε συνδυασμό με την παρ.2.θ

κα) απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός (1,00) μέτρου ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς που στερούνται σχεδίου πόλης.

Εκτός σχεδίου απαγορεύεται η περίφραξη στα 500μ από την Ακτή - *άρθ.23 Ν.1337/83 Προστασία Ακτών*

-επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα – *Άρθ.41 παρ.3*

Για γήπεδα όπου προβλέπεται η λειτουργία κέντρων κράτησης παράτυπων μεταναστών δεν απαιτείται η έγκριση εργασιών, έστω και αν η περίφραξη γίνεται με χρήση οποιουδήποτε υλικού και σενάζ,

κβ) περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή, όπως συρματόπλεγμα, **σε οικόπεδα μη ρυμοτομούμενα σε εντός σχεδίου περιοχές,**

κγ) κατασκευή μιας και μόνο λιθόκτιστης αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα, σύμφωνα με την παρ.4 του Αρθ.6 του από 24.5.1985 π.δ, με επιφάνεια μέχρι δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία (3,00) μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται **ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή,**

ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, με την επιφύλαξη των όσων ορίζονται στην πιο πάνω διάταξη του από 24.5.1985 π.δ., - **εφαρμόζεται μόνο σε άρτια γήπεδα** *άρθ.9 παρ.2.α του Ν.3937/11, 2α) Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων …το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10.000 τμ, εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά, όπως ισχύει της παρ.1 του Αρθ.1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ/270/Δ/85). Κατ' εξαίρεση, με την παρ.2.β, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000 τμ*

κδ) κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

αφορά σε εσωτερικές κατασκευές -**για τις καπνοδόχους απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών**

κε) κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου,

κστ) ανακατασκευή στέγης, με υποβολή δήλωσης στατικής επάρκειας αρμόδιου μηχανικού,
απαιτείται: να είναι νόμιμο το κτίριο, να υπάρχει έγκυρη αποτύπωση (με υπογραφή Μηχανικού) και φωτογραφίες και επίσης να τηρείται η Εγκ.40/97 – *άρθ.23 παρ.4 ΝΟΚ*
αν πρόκειται **μόνο για ισόγειο κτίριο, με την αποξήλωση της στέγης δεν υφίσταται το νόμιμο περίγραμμα** (καταλύεται η έννοια του υπάρχοντος) **Εξαίρεση μόνο για παραδοσιακούς ή διατηρητέα κτίρια Η Δήλωση αντοχής αυθαιρέτων είναι διαφορετική από την Μελέτη Στατικής επάρκειας**
– μπορεί να γίνει με την Εγκ.186/83
κζ) λειτουργική συνένωση χώρων σύμφωνα με την παρ.5 του Αρθ.23 του Ν.4067/2012,
όταν δεν θίγονται τα στοιχεία του ΦΟ και οι όψεις, χωρίς έγκριση ΣΑ.
Επίσης αν απαιτούνται εργασίες **προσθήκης** εκδίδεται Οικοδομική Άδεια.
κη) προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τμ, αποκλειστικά για λόγους υγιεινής και χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 και κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, **χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου,**
«κθ) τοποθέτηση κεραιών, πλην κεραιών λήψης ραδιοτηλεοπτικού σήματος, καθώς και κεραιών ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας.»

λ) εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης,

λα) στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του Αρθ.2 του Ν.4067/2012,
υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του άρθρου 11 του ν. 4067/12»
δηλαδή με τις ελάχιστες διαστάσεις που ορίζονται - τα στέγαστρα τοποθετούνται στους ακάλυπτους με το άρθ.17 παρ.7.ια του ΝΟΚ, ενώ τα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων στις όψεις των κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους, με πλάτος 1/2 Δ ή 1/2 δ -*άρθ.16 παρ.7 του ΝΟΚ*

λβ) επεμβάσεις στις όψεις κτιρίων για την τροποποίηση ή τη διάνοιξη νέων ανοιγμάτων, εφόσον δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός **και οι επεμβάσεις δεν αντίκεινται σε ειδικότερες διατάξεις.**

«λγ) πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

λδ) εργασίες εγκατάστασης φ/β συστημάτων, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις.

λε) εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις»

«Για εργασίες που εμπίπτουν στις περιπτώσεις **α), β), γ), δ), ε), στ), ζ), η), ιθ) & λ),**
της παρούσης παραγράφου,
δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των 25.000 ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.

Για τις εργασίες των υπόλοιπων περιπτώσεων οι οποίες **εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα** και εφόσον **ο συνολικός προϋπολογισμός** τους **υπερβαίνει τις είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000,00)** υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β του νόμου 4495/2017, **ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία** απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με την περίπτωση θ) της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.»

Άρθρο 30 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας

Καταργείται η προ 48 ωρών ενημέρωση που δεν είχε κανένα νόημα και
οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται έκδοση άδειας ή ΕΕΔΜΚ δεν καταγράφονται ως αυθαίρετες

1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής 20 εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:

α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών, μικρών επισκευών θυρών και παραθύρων ή μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής,

β) μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου, καθώς και κατασκευές που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.
Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παρ.2 του Αρθ.27 του Ν.4067/2012,

γ) εξωτερικοί χρωματισμοί ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων ή επισκευή επιχρισμάτων ή επισκευή όψεων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

δ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή ή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων,

ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα,

στ) συντήρηση και επισκευή στεγών ή δωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων,
ζ) μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος,

η) τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης **σε υφιστάμενα κτίρια,** σύμφωνα με την παρ.10 του Αρθ.16 του Ν.4067/2012, **εγκατάσταση συστοιχίας επιτοίχιων λεβήτων αερίου** για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης **σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών**,
εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου, όπως ρυθμιστές, μετρητές και παροχετευτικοί αγωγοί,
εγκατάσταση συστημάτων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (Σ.Η.Θ.Υ.Α.), υπέργειων σταθμών διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4067/2012,

θ) τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2β και 2γ του Αρθ.19 του Ν.4067/2012.
– Επιτρέπονται μέσα στο ιδεατό στερεό - δεν επιτρέπονται πάνω στην απόληξη κλιμακοστασίου.

ι) εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, **χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον»,** καθώς και εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων χωρίς χρήση ικριωμάτων,

ια) τοποθέτηση ή εγκατάσταση εξοπλισμού σε κτίρια, όπως ντουλάπες και γλάστρες, αλλαγή, τοποθέτηση ή και αφαίρεση διαχωριστικών στοιχείων εξωστών, καθώς και τοποθέτηση μικρής έκτασης μόνιμων διακοσμητικών και χρηστικών στοιχείων, όπως αγάλματα, σιντριβάνια, εικονοστάσια, πάγκοι και τραπέζια, ή πρόχειρων καταλυμάτων ζώων επιφάνειας έως τρία (3) τμ σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιβ) κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών (*) με τις καπνοδόχους τους σε ακάλυπτους χώρους οικοπέδων ή γηπέδων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει κτίριο με χρήση κατοικίας, καθώς και σε κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια ή υφίσταται νόμιμα, εφόσον δε θίγονται τα φέροντα στοιχεία του κτιρίου με χρήση κατοικίας και με την προϋπόθεση ότι αποτελούν ανεξάρτητες, μεμονωμένες κατοικίες με αυτοτελή φέροντα οργανισμό **(*)** πάντως η κατασκευή εστιών φούρνων & τζακιών δεν προβλέπεται ως κατασκευή που επιτρέπεται στους ακάλυπτους, από το άρθ.17 παρ.7 του ΝΟΚ

ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τμ, σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, Οι πέργκολες εφόσον είναι ασκεπείς και προορίζονται για στήριξη φυτών μπορούν να κατασκευάζονται στην επιφάνεια του χώρου φύτευσης, χωρίς περιορισμό διαστάσεων και θέσης. *(άρθ.17 παρ.2.α του ΝΟΚ)*
Δεν σχετίζεται με το Άρθ.96 Κατ.3 παρ.ιαια

ιδ) κατασκευές, όπως σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες), αντηρίδες και πεζούλια σε ακαλύπτους χώρους οικοπέδων και γηπέδων,

ιε) τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων, περσίδων, προστεγασμάτων και τεντών,

ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακάλυπτου χώρου,

ιζ) διαμόρφωση εδάφους έως 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος για λόγους βελτίωσης του φυσικού του ανάγλυφου, **με χρήση φυσικών ασύνδετων υλικών**, όπως χώμα και λιθοδομή χωρίς κονίαμα, χωρίς αλλοίωση της γενικής φυσικής γεωμορφολογίας του, της φυσικής κλίσης απορροής των ομβρίων υδάτων και των σταθμών αφετηρίας μέτρησης των υψομέτρων και Άρθ.96 Κατ.3 περ.θθ έως 1,00μ

ιη) κατασκευές εντός οικοπέδου-γηπέδου για τη δημιουργία χώρων εισόδου στα οικόπεδα και γήπεδα, ύψους έως δυόμισι (2,50) μ., πλάτους έως δυόμισι (2,50) μ. βάθους έως ένα (1.00) μ.,

ιθ) κατασκευές για την τοποθέτηση μετρητών ηλεκτρικού ρεύματος στα όρια των οικοπέδων γηπέδων ή εντός ακάλυπτων χώρων αυτών, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές. - pilar

ικ) Φωτοβολταϊκά συστήματα πάνω σε κτίρια και για ισχύ συστημάτων έως και 100kW

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση άδειας ή η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Ρυθμίσεις του ΝΟΚ
για την
Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων

Η «φιλοσοφία» του Ν.4067/12 περί ΝΟΚ, εστιάζεται
στη μείωση της κάλυψης και του αποτυπώματος του κτιρίου στο έδαφος,
όπως πχ με το άρθ.10, με αντιστάθμισμα την παροχή κινήτρων για αύξηση των υψών και έμμεση ή άμεση αύξηση του συντελεστή δόμησης, **με το κριτήριο ότι σήμερα υπερισχύει η ανάγκη εφαρμογής μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, όπως προκύπτει από την αιτιολογική έκθεση του νόμου.**

Με **στόχο την καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης**,
σε πολλές από τις ρυθμίσεις του νόμου και σε κάθε περίπτωση παρέκκλισης από τις γενικές διατάξεις, τονίζονται 3 στοιχεία που πρέπει να ακολουθούνται κατά τον σχεδιασμό των κτιρίων:

- Η φύτευση των ακαλύπτων και η αύξηση των δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και του πρασίνου,

- Η υποστήριξη του ενεργειακού σχεδιασμού και της Βιοκλιματικής Αρχιτεκτονικής και

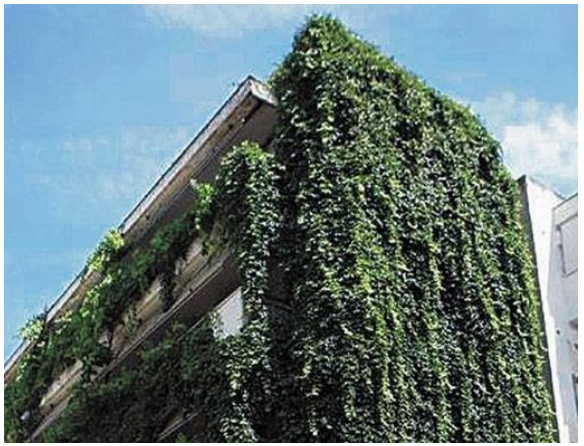
- Η τήρηση των διατάξεων για τα ΑμεΑ ή τα εμποδιζόμενα άτομα, με παραμέτρους οι οποίες αναμφισβήτητα βελτιώνουν τη λειτουργική ποιότητα των κτιρίων για όλους,

Αρκετές διατάξεις του ΝΟΚ αναφέρονται σε θέματα που συνδέονται ευρύτερα με την Ενεργειακή απόδοση των κτιρίων. Μεταξύ αυτών συναντάμε:
Στο άρθρο 2 του ΝΟΚ, τους εξής ορισμούς:

Άρθ.2 παρ.*«10*. *Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου* *είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών* ***μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων****, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.»*
- τροπ. άρθ.7 παρ.1.β.γγ Ν.4315/14

Παρ.*«11. Βιοκλιματικό κτίριο* *είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακά κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.» -τροπ. άρθ.7 παρ.1.β.δδ Ν.4315/14*
μέσω χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, προσαρμοσμένο σε τοπικό κλίμα

Παρ.15. ***Διπλά κελύφη είναι κατασκευές συστήματος πρόσοψης*** *που αποτελείται από μια εξωτερική και μια εσωτερική επιφάνεια, μεταξύ των οποίων μεσολαβεί κενό ικανών διαστάσεων στο οποίο διακινείται αέρας και μπορεί να εξυπηρετήσει τη βιοκλιματική λειτουργία του κτιρίου.*
Εγγρ.1112/10-5-17 (ΔΑΟΚΑ) «…. ***Επειδή η παρ.6κστ του Αρθ.11 του ΝΟΚ*** *δεν αναφέρει την περίπτωση που το διπλό ενεργειακό κέλυφος εμπίπτει εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου ή εκτός της ρυμοτομικής γραμμής, του ίδιου άρθρου για την περίπτωση της θερμομόνωσης, κατ' αναλογίαν με τα προαναφερθέντα* ***όπως αντίστοιχα προβλέπεται στην παρ.6κ*** *θεωρούμε ότι* ***είναι δυνατή η κατασκευή διπλού ενεργειακού κελύφους σε υφιστάμενο κτίριο εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου με τις προϋποθέσεις που τίθενται στην παρ.6κστ του Αρθ.11 του Ν.4067/12,***
ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου»
ενώ σε περίπτωση σύμπτωσης της οικοδομικής και της ρυμοτομικής γραμμής θα πρέπει η κατασκευή αυτή να εκτείνεται άνωθεν των 3μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου



Άρθ.2 Παρ.43. ***Κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης*** *είναι το κτίριο που, τόσο από το βιοκλιματικό σχεδιασμό του όσο και από τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, παρουσιάζει πολύ υψηλή ενεργειακή κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, όπως ισχύει και η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για τη λειτουργία της χρήσης του, καλύπτεται από ανανεώσιμες πηγές, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και της παραγομένης ενέργειας επιτόπου ή πλησίον.*

Με το άρθρο 11 παρ.6 του ΝΟΚ δεν μετρούν στο Συντελεστή Δόμησης:
Παρ.6.ιθ. ***Η επιφάνεια θερμομόνωσης στο σύνολο της εφόσον έχει πάχος άνω των 6 εκατοστών στις κατασκευές νέων κτιρίων.***

Παρ.6.κ. ***Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων,*** *για διάσταση* ***μέχρι 15 εκ.,*** *έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή* ***σε περίπτωση ύπαρξης προκηπίου,*** *ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών.*
Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική*, τα παραπάνω* ***κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3.00 μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου*** *ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.*

Παρ.6.κστ. ***Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια*** *ή κατασκευές για τη δημιουργία* ***φυτεμένων τοίχων, μέγιστου πλάτους μέχρι 0,70 μ. για επιφάνεια έως 50% της συνολικής επιφάνειας των περιμετρικών όψεων του κτιρίου.***

Παρ.6.κη. ***Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.***
Οι επίτοιχοι λέβητες αερίου *για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης* ***στις όψεις νέων και υφιστάμενων κτιρίων, μετά τις 9-4-12 οφείλουν να είναι ενσωματωμένοι*** *και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων του κτιρίου –βλ άρθ.16 παρ.10 ΝΟΚ, και*
Η συστοιχία επίτοιχων λεβήτων αερίου *για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, οι οποίοι επιτρέπονται* ***στους ακάλυπτους χώρους*** *του οικοπέδου - Άρθ.17 παρ.7.ε.,*

ΑΡΘΡΟ 18 Φυτεμένα δώματα

Επισημαίνεται ότι:

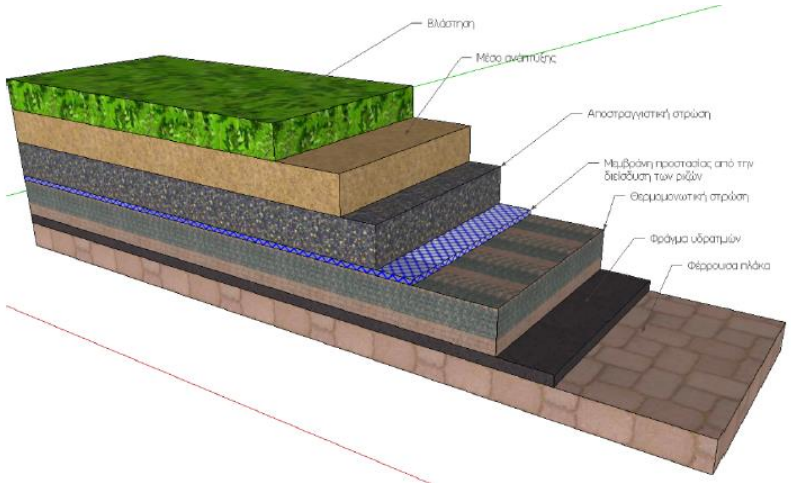
- το άρθρο 18 ισχύει μόνο εντός σχεδίου και σε οικισμούς, **ενώ η Αποφ.911/12 ΦΕΚ/14/Β/11-1-12 ισχύει και σε εκτός σχεδίου περιοχές, αλλά χωρίς τα κίνητρα που προβλέπονται από τα άρθρα 15 παρ.1 και 19 παρ.2.α.,**

- **στους οικισμούς ισχύουν μόνο τα κίνητρα του άρθ.19 παρ.2.α, και**

- ότι σε κάθε περίπτωση η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφ.δ, ε και εδαφ.στ της παρ.2 του Αρθ.23 του Ν.4014/11, **επιτρέπεται εφ' όσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή.**

Χρήσιμες κατασκευαστικές οδηγίες υπάρχουν στην ηλεκτρονική διεύθυνση:
http://www.cres.gr/kape/Prodiagrafes_fytemenon_domaton.pdf

Φυτεμένο δώμα με ασφαλτόπανο



Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ανάλογα με την κατηγορία κατάταξης, καθορίζονται με το **Άρθ.25 του ΝΟΚ ως εξής** :

1. Στην περίπτωση όπου το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη, ***στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία Α+*** *σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ όπως αυτή κάθε φορά ορίζεται και σύμφωνα με τον ενεργειακό σχεδιασμό του απαιτείται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας, καθώς και μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), καθώς και συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας,*
τότε δίνεται κίνητρο αύξησης του σδ κατά 5%.

2. Ειδική αύξηση του σδ κατά 10% προσφέρεται σε κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση*. .....*
*...****θεωρείται αυτή που είναι ισοδύναμη ή καλύτερη από το χρυσό LEED.*** *Κατά τη φάση της υποβολής των δικαιολογητικών της άδειας πρέπει να κατατίθεται πλήρης φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής μελέτης που αποδεικνύει ότι η συνολική ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, ζεστό νερό και φωτισμό δεν υπερβαίνει τις 10 kWh/m2/έτος, καθώς και πλήρη ανάλυση των περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν ώστε να αποδεικνύεται ότι θα επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη περιβαλλοντική αξιολόγηση που αναφέρθηκε παραπάνω.»*

Με το Άρθρο 27 παρ.3 για την εφαρμογή των κινήτρων σε περίπτωση που συντρέχουν τόσο οι διατάξεις του άρθ.10 όσο και του άρθρου 25 : *3. Σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής τόσο του Αρθ-10 όσο και του Αρθ-25* ***η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή.***