



## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2

Αθήνα, 30 / 4 / 2013  
Αρ. Πρωτ. : οικ. 28271

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 11526

**ΠΡΟΣ :** Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**ΚΟΙΝ :** 1. Υ.ΠΕ.Κ.Α.  
α) Γρ. Υπουργού  
β) Γρ. Αναπλ. Υπουργού  
γ) Γρ. Γεν. Γραμματέως ΥΠΕΚΑ  
δ) Γρ. Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος  
ε) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ  
2. Υπουργείο Εσωτερικών  
Γεν. Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης  
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα

**ΘΕΜΑ :** Εφαρμογή των παρ. 4 και 5 του άρθρου 1 του Ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α').

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών δόμησης και πολιτών διευκρινίζουμε τα εξής για τη γενικότερη αντιμετώπιση της εφαρμογής των διατάξεων του θέματος:

1

#### **A. - Γενικό Πεδίο Εφαρμογής.**

Κατά τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 1 του Ν. 4067/2012 προβλέπεται ότι όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του Ν. 4067/12 θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα. Καθορίζεται δηλαδή η σημασία των αριθμητικών μεγεθών και συντελεστών του ΝΟΚ, τα οποία θεσπίζονται ως ανώτατα επιτρεπτά όρια. Επομένως κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής ή σε τμήμα της, δεν μπορούν να καθορίζονται αριθμητικά μεγέθη (κάλυψη, ύψος κλπ) μεγαλύτερα από τα οριζόμενα στο ν.4067/12.

Πρόκειται, λοιπόν, για γενική ρύθμιση, η οποία κατισχύει των Διαταγμάτων που καθορίζουν πολεοδομικά μεγέθη μεγαλύτερα από τα οριζόμενα στο ν. 4067/12, με την επιφύλαξη των αναφερομένων στην Ενότητα Γ της παρούσας. Επομένως όταν τα Π.Δ/τα ορίζουν πολεοδομικά μεγέθη μικρότερα από τα οριζόμενα στο ν. 4067/12 εξακολουθούν να ισχύουν.

#### **B. - Κανονιστικές πράξεις, που εκδόθηκαν από άλλα όργανα της διοίκησης.**

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του Σ.τ.Ε., οι κανονιστικές πράξεις πολεοδομικού περιεχομένου μπορούν να περιέχονται μόνο σε Π. Δ/τα (Σ.τ.Ε. 3661/2005 Ολομ.). Επίσης κατά τη διάταξη του άρθρου 31 του Ν. 3937/2011 προκύπτει με σαφήνεια η υποχρέωση έκδοσης Π. Δ/των για την έγκριση όρων δόμησης. Βεβαίως μέχρι την καθιέρωση της νομολογίας του Σ.τ.Ε. και την ισχύ της σχετικής διάταξης πολλές ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου και μάλιστα αυτές που θέσπιζαν όρους δόμησης, εκδίδονταν και από άλλα όργανα της Διοίκησης, πέραν του Προέδρου της Δημοκρατίας.

Μετά τα ανωτέρω θα πρέπει εντός ευλόγου χρόνου να εκδοθούν προεδρικά διατάγματα και για τις περιοχές που το πολεοδομικό καθεστώς τους ρυθμίζεται από πράξεις άλλων οργάνων.

Μέχρι την έκδοση των νέων σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων, εξακολουθούν κατ' οικονομία να εφαρμόζονται οι κανονιστικές πράξεις, εφόσον θεσπίζουν μικρότερα πολεοδομικά μεγέθη σε σχέση με τα οριζόμενα στο ν. 4067/12.

**Γ. – Ειδικότερες περιπτώσεις**

- Στις περιοχές όπου ισχύουν κανονιστικές πράξεις, που ορίζουν γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με τις οποίες έχουν θεσπισθεί πολεοδομικά μεγέθη **διαφορετικά** (μικρότερα ή μεγαλύτερα) από τα οριζόμενα στο Ν.Ο.Κ., για ειδικούς λογούς προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος συγκεκριμένης περιοχής ή της φυσιογνωμίας της, (περιοχές φυσικού κάλλους, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, μνημεία, διατηρητέα κτίρια και ζώνες προστασίας τους, αεροδρόμια κλπ), καθώς δεν έρχονται σε αντίθεση με το ΝΟΚ, ο οποίος δεν ορίζει συγκεκριμένους όρους δόμησης ανά περιοχή, αλλά περιέχει γενικής εφαρμογής και πανελληνίας εμβέλειας διατάξεις, εξακολουθούν να ισχύουν, μέχρις ότου και εάν εκδοθεί **όπου απαιτηθεί**, απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της παρ. 5β του άρθρου 1, που να διαπιστώνει τη μη εφαρμογή τους.
- Στις περιοχές όπου από τους όρους δόμησης προβλεπόταν η εφαρμογή του συνόλου ή μέρους των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.), εφαρμόζεται πλέον ο ν.4067/12. (π.χ. όταν προβλέπεται ύψος κατά ΓΟΚ, τότε εφαρμόζεται ο ΝΟΚ).
- Τα οριζόμενα στο άρθρο 109 (Όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων εντός οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο) του από 14.7.1999 Π. Δ/γματος «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580Δ/1999), κασιχύουν του ν.4067/12.
- Στις περιοχές όπου κατόπιν οδηγιών και ερμηνειών της διοίκησης κρίθηκε ότι εφαρμόζονται τα πολεοδομικά μεγέθη του ν. 1577/85 ( μεγαλύτερα των αριθμητικών μεγεθών των οριζομένων στα σχετικά Π.Δ/τα ) εφαρμόζονται πλέον τα οριζόμενα στο ν.4067/12.

**Δ. – Διευκρινίσεις επιπλέον των αναφερομένων στις προηγούμενες ενότητες**

1. **Κάλυψη** : Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν.
2. **Συντελεστής Δόμησης** : Κανονιστικές πράξεις, με τις οποίες καθορίστηκε αριθμητικά ο συντελεστής δόμησης εξακολουθούν να ισχύουν, δεδομένου ότι δεν αντίκεινται στα οριζόμενα με το ν. 4067/12, ο οποίος δεν καθορίζει συντελεστές δόμησης.  
Σε περιοχές όπου με Π.Δ/τα και άλλες Κανονιστικές πράξεις καθορίστηκε έμμεσα ο συντελεστής δόμησης, διευκρινίζεται ότι **για τον υπολογισμό του και μόνον**, ως κάλυψη λαμβάνεται η κάλυψη που ίσχυε προ του ν. 4067/12.
3. **Ύψος : Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων / αριθμό ορόφων για την προστασία:**
  - αρχαιολογικών χώρων,
  - παραδοσιακών οικισμών,
  - ιστορικών τόπων,
  - έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων,
  - αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων, ή
  - που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων, που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει, **κασιχύουν των διατάξεων του ν. 4067/12.**

2

**Ο Γενικός Γραμματέας  
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος**

**Σωκράτης Αλεξιάδης**

Εσ. Διανομή

1. Χρ.Αρχείο
2. Δ/ντής
3. Τμ. Β'
4. Ανάρτηση στην ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ