



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ΄

ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Προς: Αποκεντρωμένες Διοικήσεις  
Δ/νσεις Περιβάλλοντος & Χωρικού  
Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ)  
(για ενημέρωση και των ΥΔΟΜ χωρικής  
τους αρμοδιότητας)

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνογλου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

**Θέμα :** Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ.2α του ν.4067/2012 (79 Α΄)

**Σχετ. :** (α) Το υπ΄ αριθμ. 2986/19-1-2017 έγγραφο ΔΑΟΚΑ  
(β) Το άρθρο 19 του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (79 Α΄), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Με αφορμή το (α) σχετικό έγγραφο και προφορικά ερωτήματα υπηρεσιών και φορέων που αφορούν στη δυνατότητα εφαρμογής της (β) σχετικής διατάξης, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Στο άρθρο 19, το οποίο αναφέρεται σε κατασκευές πάνω απο το κτίριο, και ειδικότερα στην παρ. 2α ορίζεται ότι πάνω απο το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.

Επίσης στην παρ. 6 ιστ του άρθρου 11, ορίζεται ότι στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται οι κατασκευές των άρθρων 16, 17 και 19 του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

Στην παρ. 33 του άρθρου 2 του ν.1577/85, η οποία εξακολουθεί να ισχύει μετά την έκδοση του ν.4067/12 καθώς δεν έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ορίζεται ότι «Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.»

Απο τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι υπαίθριοι χώροι δεν αποτελούν δώματα του κτιρίου, καθώς δώμα είναι η οροφή της τελικής του στάθμης, στην οποία και επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 του ΝΟΚ (κατασκευές πάνω απο το κτίριο).

Συνεπώς για την εφαρμογή της διάταξης του θέματος, ήτοι για τη δημιουργία χώρου κύριας χρήσης έως 35 τ.μ. και ύψους 3,40μ., ο οποίος κατασκευάζεται καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό του 80 % επί της συνολικής επιφάνειας δώματος, δεν υπολογίζονται τυχόν φυτεμένες επιφάνειες υπαίθριων χώρων των υποκείμενων ορόφων.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 18 του ν.4067/12, όπου σύμφωνα με τη παρ. 1 αυτού είναι δυνατή η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, καθώς και η υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργική Απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/2012), προσαρμοσμένη στις νέες διατάξεις του ν.4495/17 (167 Α'), δηλαδή είναι δυνατή η κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας σε τρεις διακριτές περιπτώσεις: στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους.

Συμπερασματικά, το άρθρο 18 είναι γενικής εφαρμογής και ορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των φυτεμένων επιφανειών του κτιρίου, ενώ για την κατ' εξαίρεση του σ.δ. κατασκευή χώρου κύριας χρήσης πάνω απο το μέγιστο ύψος του κτιρίου λαμβάνεται ως ποσοστό φυτεμένης επιφάνειας μόνο η επιφάνεια του δώματος.

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**