



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ**

Αναρτητέα στη ΔΙΑΥΓΕΙΑ

**Ταχ. Διεύθ.** : Αμαλιάδος 17  
**Ταχ. Κώδ.** : 115 23 Αθήνα  
**Τηλέφωνο** : 210 6437266  
**Email** : [daoka@prv.ypeka.gr](mailto:daoka@prv.ypeka.gr)

### **ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΘΕΜΑ:** Αποσαφήνιση του ρυθμιστικού πεδίου της περ. β της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ), όσον αφορά στα ύψη των κτιρίων.

### **Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη :

1. Την παρ. 2 του άρθρου 28: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύει.
2. Τον ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
3. Τον ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) – Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184).
4. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160).
5. Το π.δ. 62/2020 «Διορισμός Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 155).
6. Τη με αριθμ. 2/07-01-2021 κοινή υπουργική απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 45).
7. Την περ. α' του άρθρου 25 του ν. 4495/2017 «Έλεγχος και προστασία Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει (Α' 167).
8. Το με αρ. πρωτ. οικ. 126926/1922Α/01.12.2022 έγγραφο του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Το π.δ. της 14.5.1934 «Περί ύψους οικοδομών Αθηνών και Περιχώρων» (Α' 167) και το από 3.4.1929 π.δ./γμ «Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (Α' 155).
10. Το β.δ. της 30.8-9.9.1955 «Περί όρων δομήσεως εν Αθήναις» (Α' 249).
11. Τον α.ν. 395/1968 «Περί του ύψους των οικοδομών και του συστήματος της ελευθέρας δομήσεως» (Α' 95).
12. Το β.δ. της 10.11.1971 «Περί τροποποιήσεως του από 30.8.1955 Β. Διατάγματος "περί όρων δομήσεως εν Αθήναις"» (Δ' 262) και το από 19.2.1975 π.δ. «Περί καταργήσεως του από 10-11-1971 Β. Δ/τος ...» (Δ' 53).
13. Το Ν.Δ. 8 της 9/9.6.1973. «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α' 124).
14. Το π.δ. της 23/27.6.1978: «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Αθηνών» (Δ' 312).
15. Τον ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210).
16. Το άρθρο 14 «Κύρωση αποφάσεων και άλλες διατάξεις» του ν. 1647/86 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.) και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 141).
17. Τις εγκυκλίους με α.π: 28560/4150/73/3-4-86 (Εγκ-73/86), 20504/2314/12/12-2-86 (Εγκ-12/86), 38768/6718/112/25-5-86 (Εγκ.112/86), 38769/6719/113/25-5-86 (Εγκ-113/86).
18. Τον ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις.» (Α' 140).
19. Τον ν. 4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79).
20. Την με α.π 28271/30.4.2013 Εγκύκλιο ΥΠΕΚΑ (Εγκ. 2/2013) «Εφαρμογή των παρ.4 και 5 του άρθρου 1 του ν.4067/12 ...».
21. Τις υπ' αριθμ. 2026/2022 και 2028/2022 αποφάσεις του Διοικητικού Εφετείου που περιήλθαν σε γνώση του ΥΠΕΝ σχετικά με τη νομιμότητα οικοδομικών αδειών στην περιοχή των Αθηνών, εκδοθεισών κατ' εφαρμογή διατάξεων του ΝΟΚ περί υπολογισμού του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, καθώς και άλλες αποφάσεις συναφείς με το προς γνωμοδότηση ερμηνευτικό ζήτημα.
22. Το από 05-12-2022 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υ.Π.ΕΝ. προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.
23. Τη με αριθμ. 127/Συν.34η/09-12-2022 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.).
24. Το άρθρο 90 του π.δ. 63/2005 «Κώδικας νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα» (Α' 98), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α' 98) όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν.4622/2019 (Α' 133)
25. Το γεγονός ότι:
  - i. Είναι αναγκαία η αποσαφήνιση της εφαρμογής του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για τον υπολογισμό του ύψους των κτιρίων, προς άρση του κλίματος αμφιβολιών και αβεβαιότητας που έχει δημιουργηθεί ως προς το ζήτημα αυτό, ιδίως μετά την έκδοση πρόσφατων δικαστικών αποφάσεων που έκριναν σχετικά με το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων στην περιοχή της Αθήνας.
  - ii. Από το θεσμικό πλαίσιο περί υπολογισμού του ύψους των κτιρίων, όπως αυτό διαχρονικά διαμορφώθηκε από το πρώτο μισό του 20ού αιώνα και εξελίχθηκε μέσω κομβικών τροποποιήσεων και μεταρρυθμίσεων, μέχρι τη θέσπιση των διατάξεων του ΓΟΚ/85 (ν.1577/1985) και μεταγενέστερα του ΝΟΚ (ν.4067/2012), προκύπτει ότι:
    - α) το π.δ. 14.5.1934, όπως και το μεταγενέστερο β.δ. της 30.8-9.9.1955 δεν ήταν διατάγματα καθορισμού προστασίας, καθώς οι διατάξεις τους δεν συνιστούν ρυθμίσεις που επιβλήθηκαν για την προστασία των Αθηνών από αρχαιολογικής και ιστορικής

άποψης, ή από πλευράς προστασίας τοπίου, ούτε στο προοίμιο αυτών γίνεται επίκληση κάποιας μελέτης των χαρακτηριστικών των περιοχών που αφορούσαν, ή διατάξεων αρχαιολογικής νομοθεσίας.

- β) Οι διατάξεις του β.δ. της 30.8-9.9.1955 ίσχυσαν, ως προς μεν τα ύψη μέχρι τη θεσμοθέτηση των διατάξεων περί ύψους του ΓΟΚ/73, ως προς δε τον αριθμό ορόφων μέχρι τη θέσπιση των διατάξεων του ΓΟΚ/85. Όσον αφορά στις ειδικές διατάξεις εντοπισμένου χαρακτήρα του άρθρου 2 αυτού που θεσπίστηκαν για την προστασία τοποσήμων των Αθηνών, κατά το μέρος που δεν εντάχθηκαν σε μεταγενέστερα ειδικά διατάγματα προστασίας, εξακολουθούν να ισχύουν.
- iii. Από τα πολεοδομικά μεγέθη (όροι δόμησης) περιοχών, εκείνα που καθορίζουν τη διαμόρφωση του πολεοδομικού χαρακτήρα τους, είναι πρωτίστως η επιτρεπόμενη κάλυψη και ο σ.δ των οικοπέδων και δευτερευόντως το ύψος.
  - iv. Η έλλειψη ενημέρωσης, επεξήγησης και παροχής στη Δικαιοσύνη, εκ μέρους της Διοίκησης του συνόλου των αναγκαίων στοιχείων, των παραμέτρων και της κατά περίπτωση ειδικότερης τεχνικής φύσεως επιχειρηματολογίας για την κάθε κρινόμενη διοικητική πράξη, σε συνδυασμό με την εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου δόμησης, έχει οδηγήσει σε έκδοση αποφάσεων, που κλονίζουν το επί σειρά ετών εφαρμοζόμενο από τις πολεοδομικές υπηρεσίες θεσμικό πλαίσιο περί ύψους των κτιρίων.
  - v. Το θεσμικό πλαίσιο δόμησης, όπως διευκρινίστηκε με τις εγκυκλίους για την εφαρμογή του ΓΟΚ/85 και του ν.4067/2012 (ΝΟΚ), εφαρμόστηκε ανελλιπώς και ενιαία από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες / Υπηρεσίες Δόμησης της χώρας από το 1986 έως σήμερα.
  - vi. Από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

### **Αποφασίζει**

α) Τα οποιαδήποτε είδους διατάγματα της περίπτωσης 1 της παρ. 5β του άρθρου 1 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ) που ορίζεται ότι εξαιρούνται και κατισχύουν των διατάξεων του, είναι εκείνα που οι διατάξεις τους, κατά τον χρόνο θέσπισης του ΝΟΚ ήταν σε ισχύ, καθώς από τη συστηματική ερμηνεία και από τη διατύπωση και τον σκοπό της υπόψη διάταξης δεν προκύπτει ότι αυτή απέβλεπε στην «αναβίωση» καταργημένων, ρητώς ή σιωπηρώς, διατάξεων πολεοδομικών διαταγμάτων.

β) Οι διατάξεις του β.δ. της 30.8-9.9.1955 ως προς μεν τα ύψη ίσχυσαν μέχρι τη θεσμοθέτηση των διατάξεων περί υπολογισμού του ύψους του ΓΟΚ/73, οπότε και καταργήθηκαν, ως προς δε τον αριθμό ορόφων ίσχυσαν μέχρι τη θέσπιση του ΓΟΚ/85, οπότε και κατέστησαν ανενεργές μετά τη θεσμοθέτηση του ιδεατού στερεού και του υπολογισμού του ύψους σε συνάρτηση με τον εκάστοτε ισχύοντα αριθμητικό συντελεστή δόμησης, και ως εκ τούτου, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ΝΟΚ, οι εν λόγω διατάξεις είχαν ήδη παύσει να ισχύουν. Όσον αφορά στις διατάξεις του άρθρου 2 του ως άνω β.δ/τος, ως ειδικές και εντοπισμένου χαρακτήρα για την προστασία τοποσήμων των Αθηνών, εξακολουθούν να ισχύουν, πλην εκείνων που αφορούσαν σε περιοχές οι οποίες εντάχθηκαν

μεταγενέστερα σε ειδικά διατάγματα προστασίας, με αποτέλεσμα να αντικατασταθούν από τις νεώτερες ρυθμίσεις.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ**