



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ
ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ,
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ – ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ Γ

Ταχ. Διευθ. : Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδ. : 11526
Πληροφορίες : Α. Σκάρλα
Τηλέφωνο : 210-6915981
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 31 / 7 / 2015

Αρ. Πρωτ.: 50441

Προς: Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της
χώρας (με την παράκληση όπως
ενημερώσουν τις Υ.ΔΟΜ χωρικής
τους αρμοδιότητας)

Κοιν.:

Θέμα: Προσθήκη σοφίτας, ανοικτού ημιπαιθρίου χώρου και ανοικτών εξωστών σε νομίμως υφιστάμενα κτίσματα (προ ν.4067/12 - ΝΟΚ).

Σχετ.: α) το με αρ. πρωτ. 3708/20-10-2014 έγγραφο ΔΠΕΧΩΣΧ Ηρακλείου Κρήτης

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού και με αφορμή αφ' ενός τις τροποποιήσεις που επήλθαν με το νέο θεσμικό πλαίσιο δόμησης κτιρίων – Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και αφ' ετέρου ερωτήματα Υπηρεσιών Δόμησης και ιδιωτών σχετικά με τη δυνατότητα προσθήκης ανοικτών ημιπαιθρίων χώρων, ανοικτών εξωστών και σοφίτας σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ανεγερθέντα με προγενέστερες του ν.4067/12 (ΝΟΚ) διατάξεις, διευκρινίζουμε τα εξής:

A) Σοφίτες:

Από τον συνδυασμό:

- του άρθρου 2 παρ. 81 του ν.4067/12, σύμφωνα με το οποίο «Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.»,
- του άρθρου 11 παρ. 6 του ν.4067/12, που ορίζει ότι «Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται:...ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο των 1/2 του χώρου της υποκείμενης κάτοψης με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο και εφόσον το μέσο ελεύθερο ύψος είναι μικρότερο από 2,20 μ..» και
- του άρθρου 23 παρ. 3 του ν.4067/12, σύμφωνα με το οποίο «Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται ... α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.»,

προκύπτει ότι είναι δυνατή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, στέγης και σοφίτας ή η προσθήκη σοφίτας εντός νομίμως υφιστάμενης στέγης κτιρίου, εφ' όσον πληρούνται οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του χώρου ως «σοφίτα» (παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12) και τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην

περιοχή του ακινήτου.

Επισημαίνεται, ότι θα πρέπει να εξασφαλίζεται σε κάθε περίπτωση η λειτουργική σύνδεση της σοφίτας με τον υποκειμένο όροφο του κτιρίου.

Αναφορικά με τη δυνατότητα πρόσβασης - εκτόνωσης της σοφίτας σε ανοικτό εξώστη ή δώμα του κτιρίου που βρίσκεται σε συνέχεια του δαπέδου της, δεν είναι επιτρεπτή, καθώς η σοφίτα ως χώρος εντός της στέγης του κτιρίου δεν συνυπολογίζεται στον αριθμό των πραγματοποιουμένων ορόφων του κτιρίου (κατ' αντιστοιχία με τους εσωτερικούς εξώστες για τους οποίους ρητά αναφέρεται στον ορισμό τους ότι δεν αποτελούν όροφο) και ως εκ τούτου δεν δύναται το δάπεδό της να προεκταθεί οριζόντια προκειμένου να δημιουργηθεί ανοικτός εξώστης (κατά τον ορισμό αυτού σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ν.4067/12). Επιπρόσθετα, στην περίπτωση αυτή η σοφίτα θα αποκτούσε χαρακτηριστικά ανεξάρτητου ορόφου, ο οποίος θα έπρεπε να προσμετρηθεί στον πραγματοποιούμενο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου – γηπέδου. Σύμφωνα εξάλλου και με το άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 63234/19-12-12 Απόφασης Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ (με την οποία εγκρίθηκε Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών του ΝΟΚ) στο οποίο διευκρινίζεται ότι «επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου», καθίσταται σαφές ότι τα ανοίγματα που κατασκευάζονται στις σοφίτες αποσκοπούν αποκλειστικά στον φωτισμό και αερισμό τους.

B) Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι και ανοικτοί εξώστες:

Από τη διατύπωση του άρθρου 11 παρ. 6 α του ν.4067/12, που ορίζει ότι «Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται: α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.» σε συνδυασμό με το άρθρο 23 του ίδιου νόμου, περί προσθηκών, προκύπτει ότι είναι δυνατή η προσθήκη ή επέκταση σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και ανοικτού εξώστη, ανεξαρτήτως της ύπαρξης υπολοίπου σ.δ. στο ακίνητο, με τις κάτωθι προϋποθέσεις:

1. τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,
2. πληρούνται οι προϋποθέσεις που χαρακτηρίζουν τους εν λόγω χώρους και λειτουργικά στοιχεία, όπως ορίζονται στις παρ. 5 και 6 του άρθρου 2 του ν.4067/12,
3. πληρούνται οι τεχνικές απαιτήσεις ασφαλείας της κατασκευής, όπως βεβαιώνεται από τον αρμόδιο μηχανικό, στα πλαίσια των μελετών που υποβάλλονται για την έκδοση της σχετικής άδειας δόμησης,
4. πληρούνται, για τους ανοικτούς εξώστες, οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 16 του ν.4067/12, με την επισήμανση ότι η κατασκευή τους εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου (πλάγια και πίσω όρια) θα γίνεται μόνον εφ' όσον η τοποθέτηση του νομίμως υφισταμένου κτιρίου επί του οικοπέδου πληροί το κατά ΝΟΚ ισχύον δ ή Δ (βάσει του ύψους του κτιρίου, άρθρο 3 του ν.4067/12) χωρίς να παραβιάζεται η προϋπόθεση του δευτέρου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 4067/12, σύμφωνα με το οποίο «Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων τμημάτων του οικοπέδου μπορούν να κατασκευάζονται μέχρι πλάτους 1/4 Δ ή 1/4 δ.».
5. η συνολική επιφάνεια των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων που δύνανται να κατασκευαστούν, υπολογίζεται ως το 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο, βάσει των διατάξεων που ισχύουν κατά την ημερομηνία που θα εκδοθεί η άδεια δόμησης, στην οποία συμπεριλαμβάνονται:
 - α) νομίμως υφιστάμενοι εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι,
 - β) νομίμως υφιστάμενοι εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων, λόγω αλλαγής χρήσης ή μετατροπής τους σε χώρους

κύριας χρήσης (προσθήκη δόμησης),

γ) αυθαίρετοι εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων.

Οι εργασίες που εκτελούνται στα πλαίσια προσθήκης σοφίτας, ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και ανοικτών εξωστών σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, ελέγχονται από Ελεγκτή δόμησης, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 299/7-1-2014 ΚΥΑ (ΦΕΚ 57/Β/14) «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης» η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 5 του άρθρου 7 του ν.4030/11.

Κατόπιν των ανωτέρω, η υπ' αριθμ. 31455/11-6-1992 Απόφαση παύει να ισχύει.

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

Ε. Δ:

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Γρ. Δ/ντριας
- 4) Α. Σκάρλα
- 5) ΔΙΑΥΓΕΙΑ
- 6) Ιστοσελίδα ΥΠΑΠΕΝ

Ειρήνη ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ