



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

Προς: Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ της Επικράτειας
(για την ενημέρωση των ΥΔΟΜ
χωρικής τους αρμοδιότητας)

Κοιν:

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. : 115 23
Πληροφορίες : Γρ. Διευθύντριας
Τηλέφωνο : 2106437266

Θέμα : Εφαρμογή του άρθρου 10 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ) σε παραχωρημένα οικοπέδα και διόρθωση υπολογιστικού πίνακα ως προς την περίπτωση ζ της παρ.1 αυτού.

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών και μηχανικών για την εφαρμογή του άρθρου 10 του ν.4067/12, όπως ισχύει, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Το άρθρο 10 εφαρμόζεται σε περιπτώσεις οικοπέδων αυτοτελών ή εκ συνενώσεως, των γεωγραφικών περιφερειών της παρ. 1 αυτού, εφόσον δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και εφόσον το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής.

Στην περίπτωση οικοπέδων που έχουν παραχωρηθεί σε δικαιούχους, η αρτιότητα του οικοπέδου ταυτίζεται με την επιφάνειά του, όπως παραχωρήθηκε. Συνεπώς, δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 10 του ΝΟΚ και των κινήτρων του είναι δυνατή εφόσον συνενωθούν δύο ή περισσότερα παραχωρηθέντα οικοπέδα. Στην περίπτωση που δεν ορίζεται αρτιότητα στην περιοχή, για τον υπολογισμό του συντελεστή Β, ως επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια των συνενωμένων παραχωρηθέντων οικοπέδων και ως κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής, λαμβάνεται η επιφάνεια του μικρότερου εξ αυτών. Στην περίπτωση που έχει καθοριστεί στην περιοχή αρτιότητα, ο συντελεστής Β προκύπτει ως το πηλίκο της συνολικής επιφάνειας των συνενωμένων παραχωρηθέντων οικοπέδων προς την κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής. Εξυπακούεται, ότι στην περίπτωση που η επιφάνεια του παραχωρηθέντος οικοπέδου είναι μεγαλύτερη της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, δεν προκύπτει, για την εφαρμογή του άρθρου 10, υποχρέωση συνένωσης με όμορο οικόπεδο. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη τυχόν αντίθετων όρων και προβλέψεων από τις πράξεις παραχώρησης.

Σε ότι αφορά στην περίπτωση ζ της παρ.1 του άρθρου 10 του ν.4067/12, διευκρινίζεται ότι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της είναι:

α) η επιφάνεια του οικοπέδου να είναι τουλάχιστον (4.000) τ.μ.,

- β) το σύνολο (100%) του ακαλύπτου χώρου να αποδίδεται σε κοινή δημόσια χρήση,
- γ) το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου να μειώνεται ποσοστιαία κατά ΑΧ35%,
- δ) ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος του Β/2 και ίσος με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.

Τα κίνητρα που παρέχονται είναι:

- α) η αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του οικοπέδου κατά 35% και
 - β) η δυνατότητα προσαύξησης του ύψους μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής.
- Σημειώνεται ότι η εν λόγω προσαύξηση του ύψους μέχρι 30% εφαρμόζεται επί του ύψους που ισχύει στην περιοχή βάσει του αρχικού σ.δ αυτής σύμφωνα με το άρθρο 15 του ΝΟΚ και όχι εκείνου που αντιστοιχεί στον προσαυξημένο σ.δ μετά την εφαρμογή του άρθρου 10. Σε αντίθεση λοιπόν με τις περιπτώσεις α, β, γ και δ της παρ.1 του άρθρου 10 για τις οποίες η προσαύξηση του ύψους αντιστοιχεί στον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης και λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του ΝΟΚ (με αποτέλεσμα μετά την εφαρμογή των κινήτρων το μέγιστο ύψος του κτιρίου να μην μπορεί να υπερβεί τα 32 μ που είναι το ανώτατο κατά ΝΟΚ μέγεθος), στην περίπτωση ζ της παρ.1 του άρθρου 10, η προσαύξηση του ύψους δεν συνδυάζεται με την προσαύξηση του συντελεστή δόμησης και λαμβάνεται απ' ευθείας επί του ισχύοντος στην περιοχή επιτρεπόμενου ύψους. Είναι προφανές ότι στις περιοχές όπου το ύψος ορίζεται από ειδικές πολεοδομικές διατάξεις αριθμητικά και όχι σε συνάρτηση με τον σ.δ., προσαύξηση του ύψους επιτρέπεται μόνο κατά ένα (1) μέτρο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10. Επισημαίνεται τέλος ότι και στην περίπτωση ζ, όπως και στις υπόλοιπες, τα κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές παρέχονται κατόπιν σύμφωνης γνώμης του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Στο παρόν έγγραφο επισυνάπτεται ως παράρτημα ο πίνακας υπολογισμού των κινήτρων του άρθρου 10, διορθωμένος ως προς την περίπτωση ζ για την οποία διαπιστώθηκε υπολογιστικό σφάλμα στον υπολογισμό της κάλυψης και του ύψους.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ