

Εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 6 παρ. 1δ του Π.Δ. 24/5/1985, ΦΕΚ 270 Δ΄ 30.5.1985)  
μετά την Απόφαση με ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01Χ  
Παράδειγμα 1/2: Σε αγροτεμάχιο με επιτρεπόμενη κάλυψη-δόμηση 200μ2  
έστω κάτοψη ισογείου, επιφανείας 100 μ2  
με διαστάσεις 12,50μ Χ 8,00μ

(συμπεριλαμβανωμένης της εξωτερικής τοιχοποιίας)  
Από τους ορισμούς των παραγράφων 81 (σοφίτα) και  
28(πατάρι) του άρθρου 2 του Ν.4067/2012 όπως τροπο-  
ποιήθηκε με το άρθρο 122 του Ν. 4819/2021 και των  
παραγράφων δίδε και δίδ ,αντιστοίχως,του άρθρου 11 του  
Ν.4067/2012 όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 6 του  
Ν. 5069/2023 και με την με ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01Χ υπουργική  
απόφαση προκύπτει ότι κατά την δημιουργία εξώστη (παταριού) που  
συνέχεται με όροφο σε κτίριο κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχές,  
το κενό που αφήνεται στον όροφο δεν καθιστά το κτίριο ή το τμήμα  
αυτό του κτιρίου μονώροφο και εφαρμόζεται το αντίστοιχο ύψος που  
προβλέπει η εκτός σχεδίου για τα διώροφα κτίρια, το μέγιστο ύψος  
του κτιρίου για την επιφάνεια που καταλαμβάνει το πατάρι στον  
όροφο αντιστοιχεί στο ύψος διώροφης οικοδομής. Κατά τα άλλα και  
σύμφωνα με τα άρθρα του ΝΟΚ που προαναφέρθηκαν, δεν  
προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης 50 μ2 σοφίτας  
(ως το 50% της υποκείμενης επιφάνειας του ισογείου,  
συμπεριλαμβανωμένων τοιχοποιιών)  
και 25 μ2 καθαρής επιφανείας εσωτερικού εξώστη (παταριού)  
(ως το 25% της δόμησης του κτιρίου)

Κάνοντας τις πράξεις στο συγκεκριμένο παράδειγμα προκύπτει:  
Κάλυψη: 100 μ2, Δόμηση : 100 μ2 (12,50Χ8,00 ισόγειο) +  
+ 25,00 μ2 χώρου(3,333Χ7,50 όροφος)+10,00 μ2 από τοιχοποιία  
περιγράμματος του ορόφου = 135,00 μ2  
Μη προσμετρούμενες επιφάνειες στον σ.δ.

βάσει του άρθρου 11 παρ διστ του  
Ν.4067/2012 όπως ισχύει.

Εσωτερικός εξώστης(πατάρι): 25,00 μ2 (3,333 Χ 7,50)  
Σοφίτα: 50,00 μ2 (6,666 Χ 7,50)

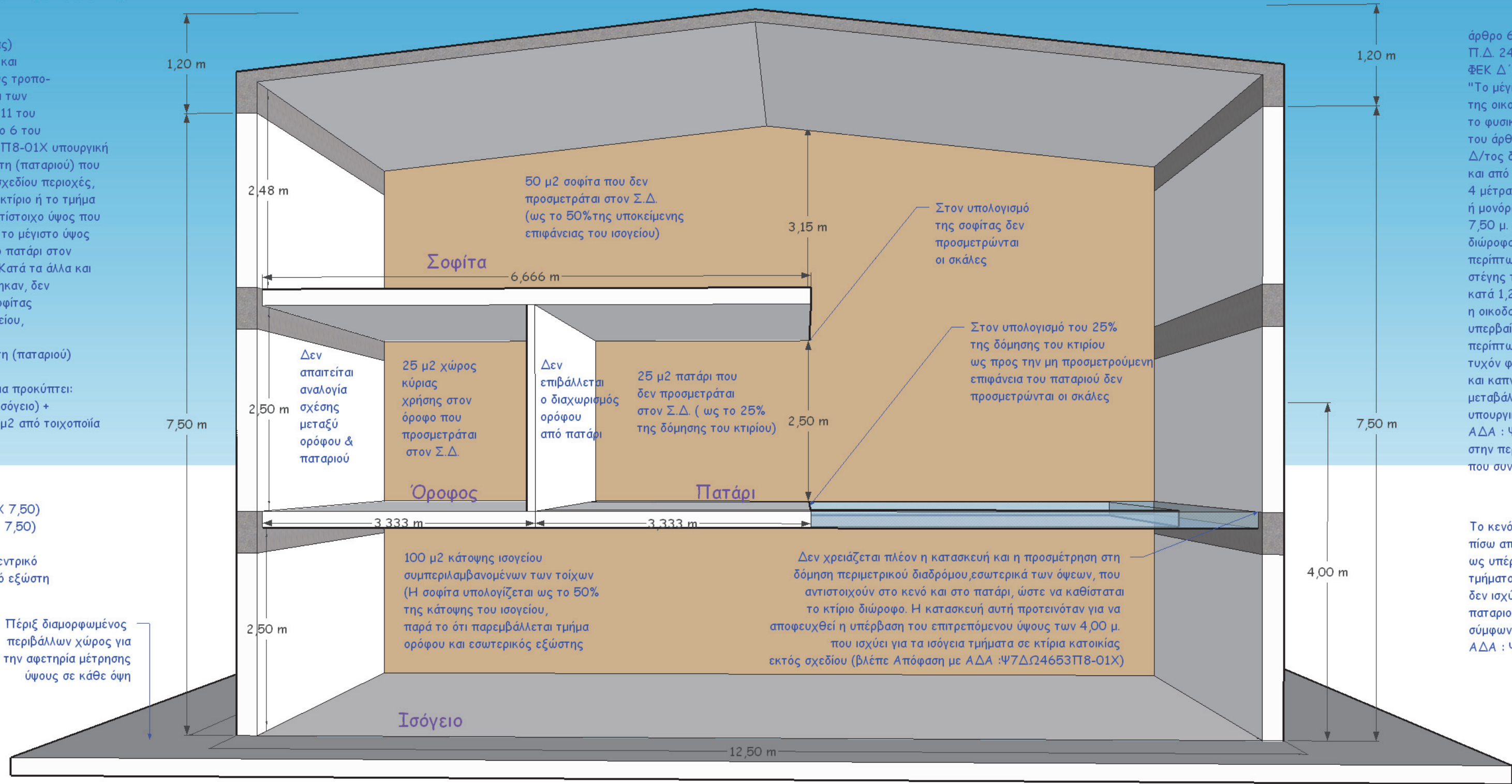
Σύνολο επιφανειών : προσμετρούμενες 135 μ2

: μη προσμετρούμενες 75 μ2 + η επιφάνεια από κεντρικό  
κλιμακστάσιο, ή σκάλα, που εξυπηρετεί εσωτερικό εξώστη  
(πατάρι), όροφο, και σοφίτα.

Όγκος πραγματοποιούμενος : 835 μ3

Όγκος επιτρεπόμενος :200 μ2 Χ 5,5 = 1100 μ3

Περιορίζεται η περαιτέρω εκμετάλευση  
του αγροτεμαχίου λόγω όγκου  
( βλέπε παράδειγμα 2/2)



άρθρο 6 παρ. 1δ του  
Π.Δ. 24-5-1985  
ΦΕΚ Δ΄ 270/30.5.1985  
"Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος  
της οικοδομής μετρούμενο από  
το φυσικό ή το κατά την παρ.10  
του άρθρου 1 του παρόντος Π.  
Δ/τος διαμορφωμένο έδαφος  
και από κάθε όψη, ορίζεται σε  
4 μέτρα για μονόροφη οικοδομή  
ή μονόροφο τμήμα αυτής και σε  
7,50 μ. για διώροφη οικοδομή ή  
διώροφο τμήμα αυτής. Σε  
περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης  
στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται  
κατά 1,20 μ. Σε καμιά περίπτωση  
η οικοδομή δεν επιτρέπεται να  
υπερβαίνει τα ύψη αυτά πλην της  
περίπτωσης κατασκευής στηθαίου  
τυχόν φωταγωγού ύψους 0,30 μ.  
και καπνοδόχου" Το παραπάνω  
μεταβάλλεται κατά το λεκτικό της  
υπουργικής απόφασης  
ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01Χ  
στην περίπτωση δημιουργίας παταριού  
που συνέχεται με όροφο.

Το κενό διπλού ύψους  
πίσω από τις όψεις χαρακτηρίζεται  
ως υπέρβαση ύψους μονόροφου  
τμήματος οικοδομής. Το παραπάνω  
δεν ισχύει στην περίπτωση δημιουργίας  
παταριού που συνέχεται με όροφο  
σύμφωνα με την υπουργική απόφαση  
ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01Χ

Υπουργική Απόφαση με ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01Χ

Θέμα: "Ερμηνεία των διατάξεων του ΝΟΚ για την κατασκευή εσωτερικών  
εξωστών και σοφίτας, σε κτίρια κατοικιών σε εκτός σχεδίου περιοχές"  
Κατά την δημιουργία εξώστη (παταριού) που συνέχεται με όροφο σε  
κτίριο κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχές, το κενό που αφήνεται  
στον όροφο δεν καθιστά το κτίριο ή το τμήμα αυτό του κτιρίου μονώροφο  
και εφαρμόζεται το αντίστοιχο ύψος που προβλέπει η εκτός σχεδίου

για τα διώροφα κτίρια, το μέγιστο ύψος του κτιρίου για την επιφάνεια  
που καταλαμβάνει το πατάρι στον όροφο αντιστοιχεί στο ύψος διώροφης  
οικοδομής. Επιπλέον σε κάθε περίπτωση,  
-κατά τη δημιουργία εσωτερικού εξώστη (παταριού) που συνέχεται  
με όροφο, δεν επιβάλλεται ο διαχωρισμός με κατακόρυφα δομικά στοιχεία  
της επιφανείας που καταλαμβάνει το πατάρι από αυτή του ορόφου, ούτε

και υφίσταται προϋπόθεση/αναλογία σχέσης μεταξύ του  
προσμετρούμενου στον σ.δ. εμβαδού του ορόφου σε συνάρτηση με  
την επιφάνεια (εμβαδόν) του παταριού, το εμβαδόν σοφίτας όταν ο υποκείμενος  
αυτής όροφος περιλαμβάνει και τμήμα εσωτερικού εξώστη(παταριού) υπολογίζεται  
επί της συνολικής επιφάνειας της κάτοψης του υποκείμενου ορόφου όπως αυτή  
ορίζεται από τους περιμετρικούς τοίχους και συμπεριλαμβανομένης της επιφανείας τους,

Εκτός σχεδίου δόμηση  
Κτίρια κατοικιών  
27/12/2023  
Ανώνυμος Αρχιτέκτονας  
(ερμηνευτικό σκαρίφημα  
κατά την άποψή του) tomni