

Εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 6 παρ. 1δ του Π.Δ. 24/5/1985, ΦΕΚ 270 Δ' 30.5.1985) μετά την Απόφαση με ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01X

Παράδειγμα 2/2: 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 6ιε και 6ιδ ,αντιστοίχως,του άρθρου 11 του

Ν.4067/2012 όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 6 του

Ν. 5069/2023 και με την με ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01X 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 6ιστ 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

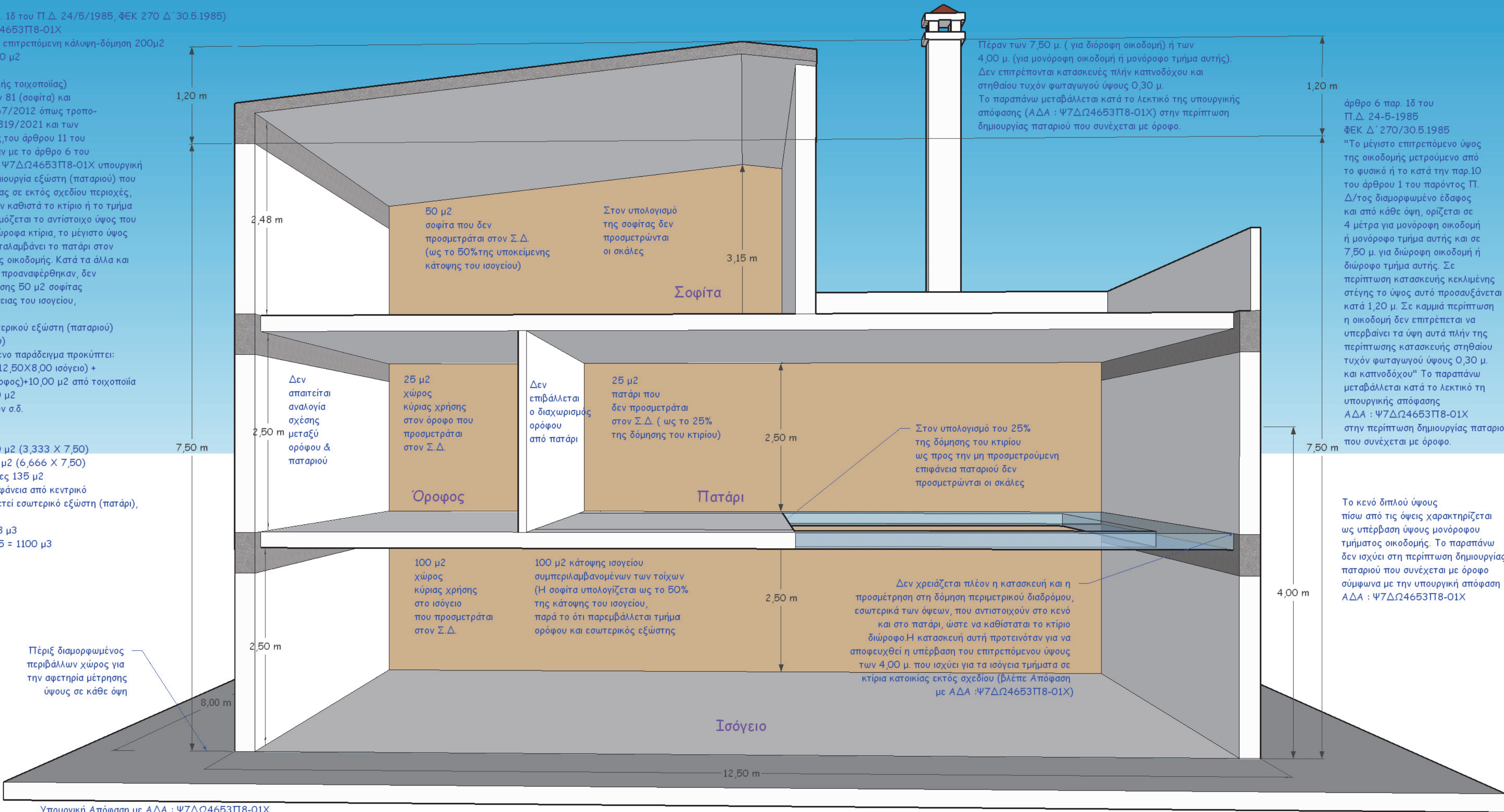
: μη προσμετρούμενες 75 μ2 + η επιφάνεια από κεντρικό

κλιμακοστάσιο, ή σκάλα, που εξυπηρετεί εσωτερικό εξώστη (πατάρι),

όροφο, και σοφίτα.

Όγκος πραγματοποιούμενος : 711,28 μ3

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



Πέριξ διαμορφωμένος
περιβάλλον χώρος για
την αφετηρία μέτρησης
ύψους σε κάθε όψη

Υπουργική Απόφαση με ΑΔΑ : Ψ7ΔΩ4653Π8-01X

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 υψίσταται 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 επιφάνειάς τους.

Εκτός σχεδίου δόμηση

Κτίρια κατοικιών

27/12/2023

Ανώνυμος Αρχιτέκτονας

(ερμηνευτικό σκαρίφημα

κατά την άποψή του) tommi