



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ

- ΠΡΟΣ:** 1. Τις Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ της επικράτειας (για την ενημέρωση των Υπηρεσιών Δόμησης χωρικής αρμοδιότητάς τους) (πίνακας αποδεκτών)
2. Ένωση κατασκευαστών κτιρίων Ελλάδος
 Λ. Συγγρού 134, Τ.Κ. 176 71
dgknet@yahoo.com

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
 Ταχ. Κωδ. : 115 23
 Πληροφορίες : Σοφία Αυγουροπούλου
 Τηλέφωνο : 213 1515 220
 e-mail : daoka@prv.ypeka.gr
gramchora@ypen.gr

- ΚΟΙΝ:** 1. Τ.Ε.Ε. (ως διαχειριστή του πληροφοριακού συστήματος e-Αδειες)
tee@central.tee.gr

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΘΕΜΑ : Οδηγίες εφαρμογής διατάξεων του ν.4067/2012, όπως ισχύει, που αφορούν στους εσωτερικούς εξώστες (πατάρια)

ΣΧΕΤ.: (α) Η με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/74082/2590/10/07/2023 αίτηση της ένωσης κατασκευαστών κτιρίων Ελλάδος «Ερωτήματα περί εξωστών (πατάρια) και σοφιτών κτιρίων».
 (β) Η με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/135179/4495/20-12-2022 (ΑΔΑ: 6ΧΩΞ4653Π8-ΠΦ7) Εγκύκλιος «Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α' 129)».

Αντικείμενο της παρούσας εγκυκλίου αποτελούν οι διατάξεις της παρ. 28 και της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, καθώς και οι περιπτώσεις δ', ε' και ιδ' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν.4067/2012, όπως ισχύει. Κωδικοποιώντας τις σχετικές διατάξεις που αφορούν στους εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως ισχύει, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:

➤ Οι εσωτερικοί εξώστες μπορούν να είναι συνεπίεδοι και προσπελάσιμοι από ανοικτούς εξώστες (μπαλκόνια) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, όπως ισχύει: «(..) Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους (..)».

➤ Οι σοφίτες δύναται να έχουν πρόσβαση σε ανοικτό εξώστη σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, όπως ισχύει: «(..) Η σοφίτα δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη».

➤ Σύμφωνα με τις περιπτώσεις δ' και ε' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται σωρευτικά: «Η επιφάνεια των υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, ανά κτίριο ή ανά τμήμα κτιρίου αυτοτελούς λειτουργίας, κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων, των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, και για επιφάνεια έως 30 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι) και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου που διαθέτει

κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο» και «η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων». Συνεπώς, σε κτίριο με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και εσωτερικά κλιμακοστάσια ανά αυτοτελή ιδιοκτησία, οι επιφάνειές τους, όπως περιγράφονται παραπάνω, αφαιρούνται από τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου σε όλες τις στάθμες που εξυπηρετούν. Εξειδικεύοντας το παράδειγμα, σε μια αυτοτελή ιδιοκτησία ισογείου με εσωτερικό εξώστη (πατάρι) και υπόγειο, αφαιρείται η επιφάνεια του κλιμακοστασίου στη στάθμη ισογείου και εσωτερικού εξώστη (παταριού), συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων, καθώς και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων στις δύο στάθμες (ισογείου, παταριού), όπως απεικονίζεται και στα υποδείγματα των διαγραμμάτων κάλυψης που εγκρίθηκαν με τη (β) σχετική Εγκύκλιο.

➤ Στους εσωτερικούς εξώστες (πατάρια), η παραπάνω επιφάνεια του κλιμακοστασίου, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων, καθώς και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, δεν συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του ποσοστού του 25% της δόμησης του κτιρίου, όπως καθορίζεται στην περίπτωση ιδ' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν.4067/2012, όπως ισχύει: «Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς».

➤ Όταν εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι συνεπίπεδος με όροφο τότε στον συντελεστή δόμησης υπολογίζονται οι εξωτερικοί τοίχοι, όπως απεικονίζεται και στα υποδείγματα των διαγραμμάτων κάλυψης που εγκρίθηκαν με τη (β) σχετική Εγκύκλιο. Σε κάθε άλλη περίπτωση, οι εξωτερικοί τοίχοι δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης.

➤ Στην περίπτωση που εσωτερικός εξώστης (πατάρι) πληροί τις προδιαγραφές της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, δηλαδή: «(..) Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία (..)» αλλά η επιφάνειά του ξεπερνά το 25% της δόμησης του κτιρίου, όπως καθορίζεται στην περίπτωση ιδ' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν.4067/2012, όπως ισχύει, τότε μετρά στο συντελεστή δόμησης το πέραν του καθοριζόμενου ποσοστού, χωρίς το τμήμα αυτό του εσωτερικού εξώστη να θεωρείται όροφος.

➤ Όταν εσωτερικός εξώστης (πατάρι) συνέχεια με κλειστό εξώστη (erket), η επιφάνειά του ταυτίζεται με την επιφάνεια του δαπέδου του, δεδομένου ότι στο σημείο αυτό δεν υπάρχει εξωτερικός τοίχος που να περικλείει τον εσωτερικό εξώστη.

Τέλος, υπενθυμίζεται ότι οι παραπάνω υπολογισμοί των μεγεθών αναγράφονται στο διάγραμμα κάλυψης, αποτελούν περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού και υπόκεινται σε έλεγχο μόνο σε περίπτωση δειγματοληπτικού ελέγχου ή ελέγχου νομιμότητας μετά από καταγγελία, σύμφωνα και με τις οδηγίες που έχουν χορηγηθεί με τη (β) σχετική Εγκύκλιό μας.

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε για την ενιαία εφαρμογή των διατάξεων.

Ε.Δ.:

1. ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΥ ΠΕΝ
2. ΔΑΟΚΑ/ΤΜΗΜΑ Γ'

**Ο Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και
Αστικού Περιβάλλοντος**

Ευθύμιος Μπακογιάννης

Πίνακας αποδεκτών:

1. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΑΤΤΙΚΗΣ (pexo@attica.gr)
2. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ (tpse-km@damt.gov.gr)
 - ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ (dpxs-km@damt.gov.gr)
 - ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ (dpxs-amt@damt.gov.gr)
3. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΗΠΕΙΡΟΥ (stsipelis@apdhp-dm.gov.gr)
4. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ (despina.athanasiadou@apdthest.gov.gr)
 - ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ (dipexotheres@apdthest.gov.gr)
 - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (dipexoster@apdthest.gov.gr)
5. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛ/ΣΟΥ-ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ (pexo.pel@4813syzefxis.gov.gr)
 - ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (grampexo@4863.syzefxis.gov.gr)
 - ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ (pexo.pel@4813.syzefxis.gov.gr)
 - ΙΟΝΙΟΥ (kchristoforidis@1745.syzefxis.gov.gr)
6. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΑΙΓΑΙΟΥ (gg@apdaigaiou.gov.gr)
 - ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (pvadpexo@apdaigaiou.gov.gr)
 - ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (p.papiopoulos@apdaigaiou.gov.gr)
7. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΚΡΗΤΗΣ (dipeho@apdkritis.gov.gr)