



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

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

Ταχ. Διεύθυνση: Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας: 11523
Πληροφορίες: Γρ. Δ/ντριας
Τηλέφωνο: 2131515244, 2131515212
Email: daoka@prv.ypeka.gr

Κοιν: 1. Γρ. Υφυπουργού ΠΕΝ
2. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος

ΘΕΜΑ: Οδηγία για την εφαρμογή διατάξεων του ΝΟΚ μετά την ισχύ του ν. 5197/2025

Σχετ.:

1. Οι διατάξεις του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός.» (Α' 79)
2. Οι διατάξεις των άρθρων 66 έως 71 του ν. 5197/2025 (Α' 76)
3. Η υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/28916/1094/24-03-2022 απόφαση «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κωνσταντίνου Σκρέκα και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νικόλαου Ταγαρά στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος Ευθύμιο Μπακογιάννη» (Β' 1701).

Με αφορμή ερωτήματα υπηρεσιών και φορέων και με σκοπό την ενιαία εφαρμογή των διατάξεων του ν.4067/12 (Α' 79) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις διατάξεις του ν.5197/25 (Α' 76) σε συμμόρφωση με τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ 146-149/2025), διευκρινίζονται τα εξής:

Αναφορικά με την εφαρμογή της παρ.8 του άρθρου 15 και λαμβάνοντας υπόψη την παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4067/2012, όπως προστέθηκε με το άρθρο 66 του ν. 5197/2025 σύμφωνα με την οποία «6. Τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις του άρθρου 10, των περ. γ) και δ) της παρ. 8 του άρθρου 15 και των παρ. 1 και 2 του άρθρου 25, δύναται να εφαρμόζονται, εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων. Για τον καθορισμό ζωνών κινήτρων, τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια λαμβάνουν υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και την εν γένει φυσιογνωμία του, τη φέρουσα ικανότητα, τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής και την οικιστική πυκνότητά της.», συνάγεται ότι εφαρμογή των κινήτρων των περ. γ και δ της παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2017 χωρεί μόνο μετά από ενσωμάτωση αυτών σε ΤΠΣ ή ΕΠΣ. Οι περ. α και β της ίδιας παραγράφου δεν περιλαμβάνονται στην ανωτέρω πρόβλεψη ούτε στις καταργούμενες διατάξεις που αναφέρονται στο άρθρο 71 του ν.5197/2025 ούτε σε άλλη καταργητική διάταξη και ως εκ τούτου εξακολουθούν να ισχύουν.

Αναφορικά με τους εσωτερικούς εξώστες (πατάρια), με την παρ.α του άρθρου 71 του ν.5197/25 καταργήθηκε η περ. ιε της παρ.6 του άρθρου 11 του ν.4067/12 περί μη προσμέτρησής τους στον συντελεστή δόμησης, αλλά όχι η δυνατότητα κατασκευής τους. Ως εκ τούτου είναι δυνατή η κατασκευή εσωτερικών εξωστών, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις της παρ.28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, ήτοι ως παραρτημάτων χώρων κύριας χρήσης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν μικρότερο του 70% της μικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, οι οποίοι δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και -λόγω των

προαναφερόμενων προϋποθέσεων- εξακολουθούν να μην θεωρούνται όροφοι και να μην υπολογίζονται στον αριθμό των πραγματοποιούμενων ορόφων, όπου τυχόν υφίσταται σχετικός περιορισμός.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ