



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ'

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Ε. Τσαρτίνου  
Τηλέφωνο : 210-6980333  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 27 / 4 / 2017

Αρ. Πρωτ.: 136

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής  
ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής  
Μεσογείων 239 & Ν. Παρίτη  
15451 Ν. Ψυχικό

Κοιν.: 1. Δήμος Ελληνικού – Αργυρούπολης  
Υπηρεσία Δόμησης  
Αργυρουπόλεως 94-96  
16451 Αργυρούπολη  
2. Δήμος Αγίας Παρασκευής  
Υπηρεσία Δόμησης  
Μεσογείων 372, 153 41 Αγ. Παρασκευή  
3. Απόστολος Καρέλης  
Ζησιμοπούλου 1, 16674 Γλυφάδα

Θέμα : Σχετικά με εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) σύμφωνα με την παρ.28 του άρθρου 2 και την παρ. 6ιδ του άρθρου 11 του ν.4067/2012

Σχετ. : α) Τα υπ' αριθμ. 103316/7196/20-12-2016 και Φ16/4563/19-12-2014 έγγραφα της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Αττικής  
β) Το υπ' αριθμ. 9685/22-11-16 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ελληνικού Αργυρούπολης  
γ) Το υπ' αριθμ. 88285/6369/31-10-2016 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Αγ. Παρασκευής

Σε συνέχεια των ανωτέρω σχετικών εγγράφων και επειδή έχουν ανακύψει ζητήματα σχετικά με την εφαρμογή των εν θέματι διατάξεων, θα θέλαμε να επισημάνουμε τα εξής: Σύμφωνα με τον ορισμό που τίθεται στην παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12, όπως ισχύει, «εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.»

Στο άρθρο 11 και ειδικότερα την παρ.6ιδ ορίζεται ορίζεται ότι δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης «εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης.»

Στην Υ.Α. οικ.63234/19-12-2012 του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΚΑ «Έγκριση Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12», με την οποία δόθηκαν οι ειδικές κατευθύνσεις για το ΝΟΚ, ειδικότερα για την παρ. 28 του άρθρου 2 σε συνδυασμό με την παρ. 6ιδ του άρθρου 11 του ν.4067/12 αναφέρεται ότι «Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετρείται στο Σ.Δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε πατάρι τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη. Δεν αποτελεί όροφο και δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του

*υποκείμενου ορόφου. Τυχόν κλειστά τμήματα του εσωτερικού εξώστη με βοηθητική χρήση (όπως π.χ. wc) προσμετρούνται στον Σ.Δ. χωρίς να θεωρούνται όροφος Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν.»*

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι στην περίπτωση κτιρίων με χρήση κατοικίας είναι δυνατή η κατασκευή εσωτερικού εξώστη, υπολογίζοντας ως επιφάνεια του υποκείμενου χώρου κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά, ούτως ώστε να μην εκτείνεται το πατάρι πάνω από τυχόν όμορη ιδιοκτησία. Είναι σαφές ότι ο ορισμός του εσωτερικού εξώστη προϋποθέτει την μη ύπαρξη κλειστών τμημάτων αυτού για την απαλλαγή τους από την προσμέτρησή του στο συντελεστή δόμησης, αλλά σε καμία περίπτωση δεν επιβάλλει τον κατακερματισμό αυτού λαμβάνοντας ως επιφάνεια υποκείμενου χώρου μόνο το δωμάτιο που επικοινωνεί με αυτό. Τέλος επισημαίνεται ότι δεν προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις η υποχρέωση μη ύπαρξης άλλων χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης της κατοικίας – διαμερίσματος όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής κλπ. κάτω από τον εσωτερικό εξώστη.

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ
- 3) Τσαρτίνογλου Ε.
- 4) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ
- 5) Γρ. Δ/ντριας

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ**

**Ντόρα ΓΑΛΑΝΗ**  
**Αρχιτέκτων Μηχ. - Πολεοδόμος**