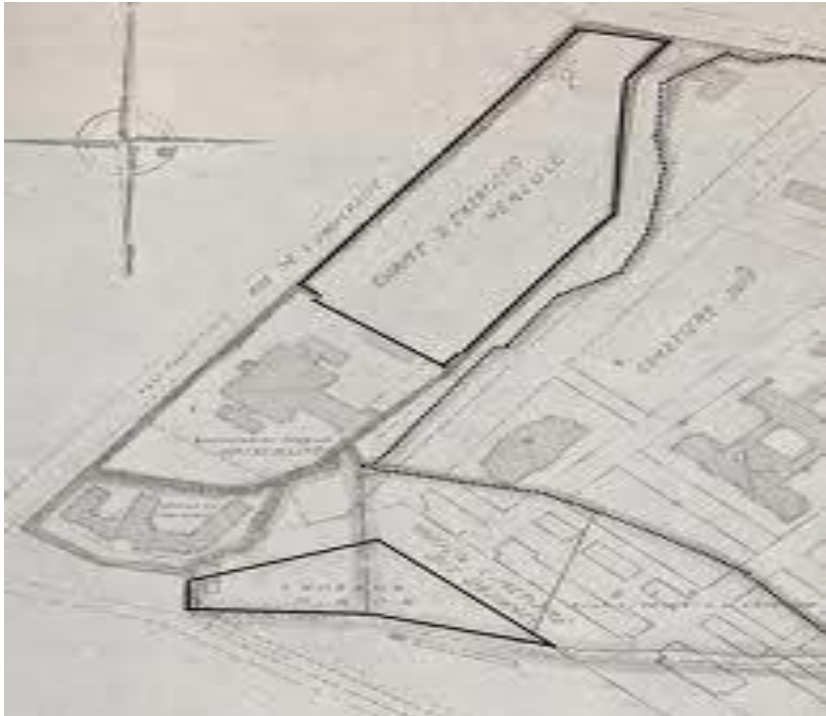


# Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα - 5η Έκδοση

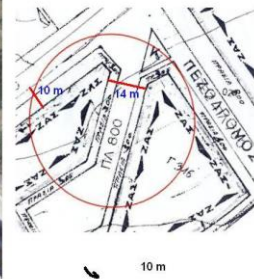


**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου**  
**Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971**  
**Δεκέμβριος 2023**

## **i. Εισαγωγή - Πρόλογος**

*Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει να περιέχεται σε ένα Τοπογραφικό Διάγραμμα .*

*Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς ( και όχι μόνο αυτούς ) , να γνωρίζουν τι πρέπει να περιέχεται σε ένα Τοπογραφικό Διάγραμμα ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες .*



### iii. Περιεχόμενα

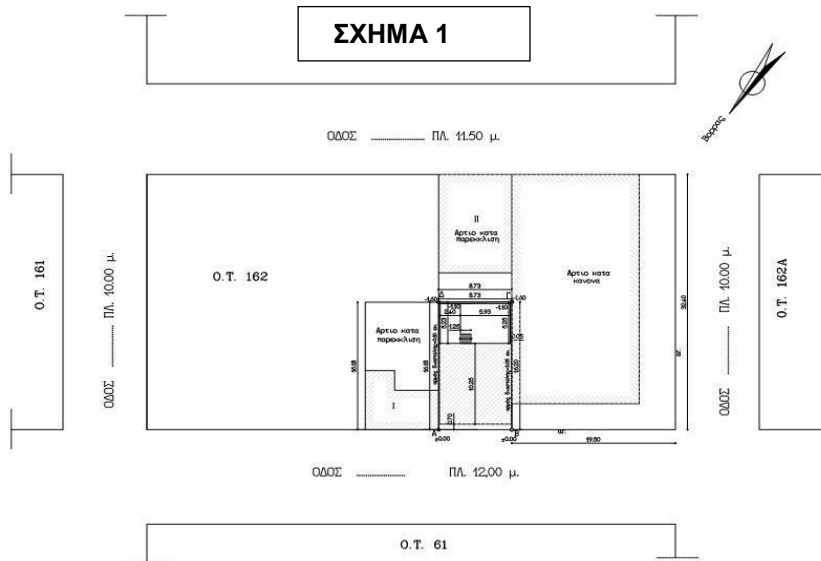
i. Εισαγωγή - Πρόλογος .....	1
iii. Περιεχόμενα.....	2
Κεφάλαιο 1 - Γενικά .....	3
Κεφάλαιο 2 - Προδιαγραφές σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει του Άρθρου 39 Ν. 44495/2017.....	4
Κεφάλαιο 5 - Υποδείγματα διαγραμμάτων για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης .....	6
7.1. Περιεχόμενα Τοπογραφικού Διαγράμματος σε οικισμούς για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης.....	7
Κεφάλαιο 8 - Ερωτήματα - απορίες αναγνωστών .....	8
8.2. Πως οριοθετείται μια κατοικία;.....	8
iv. Έργα του Ιδίου .....	10

## Κεφάλαιο 1 - Γενικά

**ΤΟ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ** Συντάσσεται σε Κλίμακα 1:200 Η σε κλίμακα 1:500 μόνο σε ειδικές περιπτώσεις και μετά από συνεννόηση με την υπηρεσία.

Κατ' αρχή πρέπει να τονιστεί ότι πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην αποτύπωση και στις μετρήσεις , γιατί η σύνταξη ψευδούς τοπογραφικού αποτελεί ποινικό αδίκημα σύμφωνα με το Ν. 651/1977 .

Στο τοπογραφικό πρέπει να περιλαμβάνονται : ( βλέπε κατωτέρω παράδειγμα ( ΣΧΗΜΑ 1 ) και το <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=ihTBaMsWC8%3D&tabid=777&language=el-GR - blank> 1205/14-3-2013 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χ.Α.Π.)



## Κεφάλαιο 2 - Προδιαγραφές σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει του Άρθρου 39 Ν. 44495/2017

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα περιλαμβάνει πάντοτε υποχρεωτικώς:

α) Εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,

β) Περίγραμμα των υφιστάμενων κτιρίων μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

γ) Πλήρη φωτογραφική αποτύπωση,

δ) Υψομετρική αποτύπωση,

ε) Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του δήμου για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου), όπου απαιτείται.

2.α) Όπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 παράγραφος 4 του παρόντος νόμου (Ν. 44495/2017).

β) **Απόκλιση** επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, **είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:**

αα) Για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε  $\pm 5\%$ ,

ββ) Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε  $\pm 10\%$ .

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

## Κεφάλαιο 5 - Υποδείγματα διαγραμμάτων για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης

( 1205/14-3-2013 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χ.Α.Π.)

ΓΡΑΦΕΙΟ

ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ

ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Αθήνα, 14/03/2013 Αρ. Πρωτ: ΟΙΚ.1205 ΠΡΟΣ:Δ/νση

Οικοδομικών και Κτιριοδομικών

Κανονισμών ΥΠΕΚΑ

ΘΕΜΑ: Υποδείγματα διαγραμμάτων για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 και τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 9 Ν.4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις», για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης απαιτείται -μεταξύ άλλων -και η υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος δόμησης.

Με στόχο την ενιαία αντιμετώπιση από τις αρμόδιες Υπηρεσίες αλλά και προς διευκόλυνση των πολιτών, συντάχθηκαν υποδείγματα των ανωτέρω διαγραμμάτων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4030/2011, τα οποία αναρτήθηκαν στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ στις 17.01.2013.

Σήμερα τα υποδείγματα αυτά ενημερώθηκαν εκ νέου και παρακαλούμε για την ενημέρωση σχετικά των αρμοδίων Υπηρεσιών και την ανάρτηση των ενημερωμένων υποδειγμάτων στον ιστότοπο του ΥΠΕΚΑ .

## **7.1. Περιεχόμενα Τοπογραφικού Διαγράμματος σε οικισμούς για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης**

Αλλαγή στο τοπογραφικό διάγραμμα απαιτείται για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης σε οικισμούς οι οποίοι δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Είναι απαραίτητο να αποτυπώνονται και οι όμορες ιδιοκτησίες με τα κτίσματα τους σύμφωνα με το [Έγγραφο οικ.2137/16-1-2014](#) του ΥΠΕΚΑ

Το έγγραφο του ΥΠΕΚΑ αναφέρει:

Δεδηγμένου ότι το άρθρο 14 του Ν.4067/2012 (79 Α'), με το οποίο καθορίζεται η θέση του υπό ανέγερση κτιρίου στο οικόπεδο, έχει εφαρμογή και στην περίπτωση των οικιστών χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο λαμβάνοντας υπόψη τα όμορα οικόπεδα με τα υφιστάμενα κτίσματα τους, σας γνωρίζουμε ότι για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης σε οικόπεδο εντός οικισμού χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο θα πρέπει να αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα οι όμορες ιδιοκτησίες με τα κτίσματά τους.



## Κεφάλαιο 8 - Ερωτήματα - απορίες αναγνωστών

### 8.2. Πως οριοθετείται μια κατοικία;

#### Ερώτηση :

Μια νόμιμη κατοικία πως οριοθετείται;  
πχ. θέλω να δω, εάν μια κατοικία απέχει από ένα σημείο Β, 50 μέτρα. Από που θα μετρήσω την κατοικία (το σημείο Α)? Η κατοικία έχει και σκάλα εξωτερική που οδηγεί στην αυλή. Έχει και μπαλκόνι. Έχει και κατασκευή με σκεπή στην αυλή τύπου ψησταριά-φούρνος. Αυτά θεωρούνται κατοικία;

#### Απάντηση :

Συνάδελφε

Προφανώς ψάχνεις να βρεις την απόσταση της κατοικίας σου από ένα συγκεκριμένο σημείο για να δεις αν επιτρέπεται κάποια χρήση. Πιστεύω όταν αν πάρεις τις κορυφές της κατοικίας σου η πλησιέστερη προς το δεδομένο σημείο σου δίνει την απόσταση της κατοικίας σου.

Τα υπόλοιπα που αναφέρεις είναι προσαρτήματα της κατοικίας σου.



## **iv. Έργα του Ιδίου**

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1<sup>ο</sup>**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2<sup>ο</sup>**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" ( για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του  $\Delta$ , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης
16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές
17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα
24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα
26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης
27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα
29. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή ( και ένας χρόνος ενημέρωση )
30. Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή ( και ένας χρόνος ενημέρωση )
31. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011 ) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή ( και ένας χρόνος ενημέρωση )
32. Απόσταση οικοδομής από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας και άλλα σχετικά
- 33 . Κτιριοδομικός κανονισμός : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή ( και ένας χρόνος ενημέρωση )
34. Πατάρια και σοφίτες , μικρά μυστικά
35. Χαμηλά κτήρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις
36. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. ,Δικαιολογητικά - πρότυπα
37. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου .

**38. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης - Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαίρετων, Επιτροπή Προσβασιμότητας ).**

**39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης ( Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ).**

**40. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο ( Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) ).**

**41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/17 - Τμήμα Δ' Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης , Πλήρης ενημέρωση ( Νέο 1 ),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες ( Δυο φορές τον Χρόνο ).**

**42. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας. Πλήρης ενημέρωση ( Νέο 1 ),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες ( Δυο φορές τον Χρόνο ) .**

**43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.**

**44. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).**

**45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.**

**46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.**

**47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.**

48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων  
Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –  
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά  
και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,  
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής  
οικοδομής .
60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και  
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις  
τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων,  
Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης
61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων
62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι  
πρέπει να γνωρίζετε
63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά  
γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις  
Συμβουλίου της Επικρατείας.
64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

ΣΑΣ ΕΛΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε