

**Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός
διαγράμματος κάλυψης.
Ένας βήμα- βήμα οδηγός για την μελέτη του.
2η Έκδοση**



**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. - 1971 –
Ιουνιος 2025**

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α΄)

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ
4819 Α

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 5106/ 1 Μάϊου 2024/Φ.Ε.Κ
63 Α.

Με την Απόφαση ΣτΕ 146/2025 του Σ.Τ.Ε.

i. Πρόλογος

Το πόνημα αυτό είναι ένας αναλυτικός οδηγός βήμα - βήμα για το πως υπολογίζουμε και συμπληρώνουμε ένα διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις τελευταίες αλλαγές στη νομοθεσία.

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να παρουσιασθεί όσο το δυνατόν απλουστευμένα η εφαρμογή των βασικών αρχών του κανονισμού και να δοθεί η απαραίτητη γνώση για την διαδικασία της εκπόνησης της μελέτης του διαγράμματος κάλυψης που απαιτείται για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας, προέκυψε δε μετά από μακρά προσπάθεια που κράτησε 1 περίπου χρόνο.

Θεωρείται δεδομένο ότι ο αρχάριος έχει διαβάσει τους ορισμούς του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ ως και τα άρθρα 3,4,5,6 .

Το οικόπεδο που αναφέρεται στα παραδείγματα του βιβλίου είναι ένα τυπικό μικρό οικόπεδο μιας γειτονιάς της Αθήνας.

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι Πρέπει να περιέχει ένα διάγραμμα κάλυψης και Πως γίνεται ο υπολογισμός του(επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα μεγέθη).

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς, να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός ωνος διαγράμματος κάλυψης για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Επειδή υπάρχει διχογνωμία στον ορισμό της ονομασίας του διαγράμματος από εδώ και πέρα θα το ονομάζουμε **διάγραμμα κάλυψης** σύμφωνα με την παρακάτω εγκύκλιο Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/135179/4495 – 20-12-2022..

**α. Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του
άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α' 129).**

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/135179/4495 – 20-12-2022
ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

ΘΕΜΑ: Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α' 129).

Σημείωση : Οι αλλαγές που προβλέφθηκαν με το άρθρο 157 του Ν. .4495/2017 (Άρθρο 157 Ν. 4951/ ΦΕΚ Α 129/4.7.2022 που τροποποίησε το άρθρου 39 του ν. 4495/2017 (Α' 167) και αφορούσε το διάγραμμα κάλυψης, είναι προγενέστερες του παρόντος και οπού συγκρούονται με αυτό δεν ισχύουν.

Σε συνέχεια της παρ. 10 του άρθρου 28 «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 76), όπως ισχύει, καθώς και της παρ. 3 του άρθρου 1 της με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/28916/1094/24-03-2022 Απόφασης Υπουργού και Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος» (Β' 1701), μετά την τροποποίηση των προδιαγραφών του διαγράμματος κάλυψης της παρ. 3 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 (Α' 167) με το άρθρο 157 του ν.4951/2022 (Α' 129), εγκρίνονται, με την παρούσα εγκύκλιο, για την ενιαία εφαρμογή από το σύνολο του τεχνικού κόσμου και των ΥΔΟΜ της Επικράτειας, δύο (2) υποδείγματα διαγράμματος κάλυψης, που αποτελούν αναπόσπαστο παράρτημά της, ένα (1) για εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και ένα (1) για εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές. Ειδικότερα, με το άρθρο 157 του ν.4951/2022, τροποποιήθηκε η παρ. 3 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 ως προς τις προδιαγραφές του διαγράμματος κάλυψης, προκειμένου να εισαχθεί η νέα αντίληψη ελέγχου των οικοδομικών αδειών, η οποία επικεντρώνεται στο πραγματικό πολεοδομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου στον αστικό χώρο, μέσω του ελέγχου της θέσης του στο οικόπεδο/γήπεδο, του όγκου, καθώς και των υποχρεώσεων σε φύτευση και χώρους στάθμευσης.

Επισημαίνεται, ότι βάσει του νέου πλαισίου, ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ περιορίζεται αποκλειστικά στα αναφερόμενα στο άρθρο 157 του ν.4951/2022 στοιχεία, δηλαδή την κάλυψη, το ύψος, τον όγκο, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης. Επίσης, για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, ελέγχεται η επιφάνεια της φύτευσης – και δεντροφύτευση που προκύπτει από τον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου

Αντιθέτως, οι υπολογισμοί των πολεοδομικών μεγεθών που συναρτώνται με τον συντελεστή δόμησης (σ.δ.), είτε άμεσα, όπως αναφέρονται στο άρθρο 11, είτε έμμεσα σε συνδυασμό με οποιοδήποτε άλλο άρθρο του ΝΟΚ, όπως, ενδεικτικά, τα άρθρα 2, 10, 16, 17, 19, 25 του ΝΟΚ, αναγράφονται μεν στο διάγραμμα κάλυψης, αποτελούν όμως αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών, η οποία δεν ελέγχεται κατά τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ.

Για την κατανόηση της εφαρμογής της ανωτέρω παραγράφου, ως προς τους ελέγχους των μεγεθών από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ, αναφέρονται τα ακόλουθα ενδεικτικά παραδείγματα.

Οι επιφάνειες και οι προϋποθέσεις δημιουργίας των εσωτερικών εξωστών – πατάρια (παρ. 28 του άρθρου 2 και περ. ιδ' της παρ. 6 του άρθρου 11) και των σοφитών (παρ. 81 του άρθρου 2 και περ. ιε' της παρ. 6 του άρθρου 11), οι οποίες σχετίζονται άμεσα με τον έλεγχο του συντελεστή δόμησης (σ.δ.), δεν ελέγχονται από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ και οι σχετικοί υπολογισμοί **αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.**

Επίσης, οι εξουσιοδοτημένοι υπάλληλοι των ΥΔΟΜ ελέγχουν το πλάτος των εξωστών μέχρι δ ή Δ/4 (παρ. 3 του άρθρου 16), ως απόρροια του ελέγχου των υποχρεωτικών οπίσθιων ή πλαϊνών αποστάσεων, αλλά **δεν ελέγχουν την επιφάνειά τους στο πλαίσιο του επιτρεπόμενου μέχρι 40% ποσοστού του συντελεστή δόμησης (σ.δ.) (περ. α' της παρ. 6 του άρθρου 11) και οι σχετικοί υπολογισμοί αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.**

Αντίστοιχα, **δεν ελέγχεται η επιφάνεια των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων** ως ποσοστό μέχρι του 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικοπέδο ή γήπεδο (περ. α' της παρ. 6 του άρθρου 11) ούτε και το μήκος του ανοίγματός τους σε σχέση με το περίγραμμά τους (παρ. 6 του άρθρου 2), καθώς τα στοιχεία αυτά συναρτώνται έμμεσα με την υποχρέωση προσμέτρησής τους ή μη στον συντελεστή δόμησης (σ.δ.) και οι σχετικοί υπολογισμοί αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.

Κατ' αναλογία με τα προαναφερόμενα, οι εξουσιοδοτημένοι υπάλληλοι των ΥΔΟΜ ελέγχουν το πλάτος των κλειστών εξωστών (ekker) (περίπτωση β' της παρ. 5 του άρθρου

15) αλλά όχι το ποσοστό τους επί της επιφάνειας της αντίστοιχης όψης (περ. α' της παρ. 5 του άρθρου 16) και οι σχετικοί υπολογισμοί αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.

Έτσι, στα υποδείγματα που συντάχθηκαν και εγκρίνονται με την παρούσα εγκύκλιο, αναγράφονται στα γενικά στοιχεία γηπέδου – κτιρίου, τα μεγέθη που υπόκεινται σε έλεγχο από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους της αρμόδιας ΥΔΟΜ, ενώ όλοι οι υπόλοιποι υπολογισμοί, αναγράφονται στο διάγραμμα κάλυψης αλλά αποτελούν περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού και υπόκεινται σε έλεγχο μόνο σε περίπτωση δειγματοληπτικού ελέγχου ή ελέγχου νομιμότητας μετά από καταγγελία.

Όταν το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να περιλαμβάνει επιπρόσθετα στοιχεία, λόγω εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, αυτά αναγράφονται σε ξεχωριστό πεδίο με τίτλο «ειδικά στοιχεία έγκρισης (διάταξη, όνομα φορέα ή συλλογικού οργάνου)». Για παράδειγμα, στην περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 10 του ΝΟΚ, στο πεδίο αυτό θα συμπεριλαμβάνεται ο πίνακας υπολογισμού των κινήτρων των περιπτώσεων του άρθρου 10, με βάση τα στοιχεία του οικοπέδου και τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, προς έγκριση από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

Για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών σε υφιστάμενα κτίρια, με τις οποίες δεν τροποποιούνται τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη παλαιότερων οικοδομικών αδειών, όπως για παράδειγμα αλλαγές χρήσης κτιρίων, εργασίες επισκευής και αλλαγές διαρρύθμισης, το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού περιορίζεται αποκλειστικά στη βεβαίωση ότι δεν τροποποιούνται τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη.

Για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών προσθήκης σε υφιστάμενα κτίρια, το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού περιορίζεται στα πολεοδομικά μεγέθη που τροποποιούνται βάσει της νέας πράξης. Ο έλεγχος από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους της ΥΔΟΜ αφορά, αφενός στα πολεοδομικά μεγέθη που τροποποιούνται με τη νέα πράξη, κατά το μέρος που δεν εμπίπτουν στην υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, και αφετέρου στην επαλήθευση και ορθή μεταφορά των εγκεκριμένων στοιχείων από το διάγραμμα κάλυψης του υφιστάμενου κτιρίου.

Συν.: 2 υποδείγματα για εντός και εκτός σχεδίου

[illegible]

**ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΓΙΑ ΛΕΠΤΟΠΜΕΡΕΙΕΣ :
Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/135179/4495**

[illegible]

1. Περιεχόμενα του διαγράμματος κάλυψης

1^α. Σχέδια

Τα σχέδια που περιλαμβάνονται στο διάγραμμα κάλυψης είναι:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:200.
2. Σχεδιαγράμματα των επιπέδων του κτιρίου όπως (κάτοψη ορόφων και στέγης), με εμβαδομέτρηση και υπολογισμό δόμησης και αναφορά επιφανειών που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, όπως επιφάνεια κλιμακοστασίου, επιφάνεια θερμομόνωσης, αρχιτεκτονικές προεξοχές, αναφορά των ημιυπαίθριων χώρων και των προδιαγραφών τους, αναφορά Ο.Γ. σκι Ρ.Γ. κ..λ.π..
3. Σχεδιάγραμμα υπολογισμού φύτευσης.
4. Σχεδιάγραμμα για τον υπολογισμό του ιδεατού στερεού.
5. Σχεδιάγραμμα για τον υπολογισμό του όγκου .
3. Όψεις και τομές.
4. Τρισδιάστατη ρεαλιστική απεικόνιση.
5. Σχεδιαγράμματα των επιπέδων του κτιρίου και εμβαδομέτρηση για προϋπολογισμό έργου σε κλίμακα 1:200

1β. Υπόμνημα

Το υπόμνημα περιέχει :

1. Εμβαδομέτρηση του οικοπέδου.
2. Όρους δόμησης.
3. Γενικά στοιχεία οικοπέδου - κτιρίου
(Συμφωνά με Ν.Ο.Κ., Ν.4067/2012):

A. Κάλυψη.

A1. Επιτρεπομένη κάλυψη.

A2. Πραγματοποιούμενη κάλυψη.

B. Συντελεστής Όγκου

B1. Επιτρεπόμενος όγκος (Σ.Ο.)

B2. Πραγματοποιούμενος όγκος.

Γ. Υπολογισμός ύψους.

Γ1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

Γ2. Πραγματοποιούμενο ύψος.

Δ. Πλάγιες αποστάσεις.

Δ1. Επιτρεπόμενες πλάγιες αποστάσεις

Υπολογισμός Δ (επιτρεπόμενο οπίσθιο όριο).

Υπολογισμός δ (επιτρεπόμενο πλάγιο όριο).

Δ2. Πραγματοποιούμενες πλάγιες αποστάσεις

α. Δ (Οπίσθιο όριο)

β. δ (Πλάγιο όριο)

Ε. Ακάλυπτος και έλεγχος φύτευσης

Ε1. Υποχρεωτικός ακάλυπτος και έλεγχος φύτευσης..

α. Υποχρεωτικός ακάλυπτος = Ε οικοπέδου - επιτρεπόμενη κάλυψη.

β. Υποχρεωτική φύτευση.

Ε2. Πραγματοποιούμενος ακάλυπτος και πραγματοποιούμενη φύτευση.

α. Πραγματοποιούμενος ακάλυπτος.

β. Πραγματοποιούμενη φύτευση.

ΣΤ. Δένδρα.

ΣΤ1. Απαιτούμενος αριθμός δένδρων.

ΣΤ2. Πραγματοποιούμενος αριθμός δένδρων

Ζ. θέσεις στάθμευσης.

Ζ1. Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

Ζ2. Πραγματοποιούμενες θέσεις στάθμευσης.

**2. θα μελετηθούν παρακάτω οι
υπολογισμοί των μεγεθών ενός
διαγράμματος κάλυψης με την σειρά:**

1. Κάλυψη.
2. Δόμηση.
3. Υπολογισμός Υψών.
4. Ημιυπαίθριοι Χώροι και Εξώστες.
5. Υπολογισμός Δ.
6. Συντελεστής Όγκου.
7. Φύτευση.
8. Ιδεατό Στερέο.
9. Θέσεις στάθμευσης.

1. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης.

i. Περίληψη

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι Πρέπει να περιέχει ένα διάγραμμα κάλυψης συνολικά (επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα μεγέθη) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

ii. Περιεχόμενα

i. Πρόλογος	2
α. Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α΄ 129). ..3	
1. Περιεχόμενα του διαγράμματος κάλυψης.....	7
1 ^α . Σχέδια	7
1 ^β . Υπόμνημα.....	8
2. Θα μελετηθούν παρακάτω οι υπολογισμοί των μεγεθών ενός διαγράμματος κάλυψης με την σειρά:	10
i. Περίληψη	11
ii. Περιεχόμενα.....	12
Α. Απόφαση ΣτΕ 146/2025	17
Α1. Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.	20
Α2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	23
α. Κεφάλαιο 1- Πως γίνεται ο υπολογισμός Κάλυψης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης.....	25
1,. Διάγραμμα Κάλυψης – Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Κάλυψη	25
i. Πρόλογος	25
1.1. Επιτρεπόμενη Κάλυψη.....	27
1.2. Πραγματοποιούμενη κάλυψη.....	28
2. Άρθρο 12 Του Ν.Ο.Κ.	34
3. Ερωτήματα- απορίες συναδέλφων.....	35
3.1. Αναφέρεται σε κάποια σχετική νομοθεσία τωρινή ή παλαιότερη τι συμβαίνει με τα έρκερ και αν περιλαμβάνονται στη κάλυψη ?	35
β. Κεφάλαιο 2- Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης.....	36
i. Πρόλογος	36
Κεφάλαιο 1- Διάγραμμα Κάλυψης-Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης Δόμηση (άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ.).....	37
3.5. Παράγραφος 5 - Στο συντελεστή δόμησης.....	39
3.6. Παράγραφος 6 - Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:.....	40
3.6.1. Παράγραφος 6α.....	40
3.6.16. Παράγραφος 6ιδ.....	40
ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 146/2025 της	

Ολομέλειας του ΣτΕ.....	40
3.6.17. Παράγραφος 6ιε.....	42
Διαχωρισμός υπογείου- ισογείου στην ίδια στάθμη - τι περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης.....	43
4. Κεφάλαιο 4- Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων	45
4.1. Επιτρεπόμενη δόμηση σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού με δασικό τμήμα	45
4.12. Δόμηση σε έκταση 4 στρεμμάτων εκτός σχεδίου σε περιοχή natura.....	48
1. Κεφάλαιο 1- Διάγραμμα δόμησης –πραγματοποιούμενα 49	
1. Υπολογισμός Υψών	49
2. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }	52
3. Ορισμοί	53
3.1. Ελεύθερο ύψος χώρων κύριας χρήσης.....	53
3.1.1.. Σχόλιο.....	53
3.2. Ελάχιστο ύψος Εσωτερικού εξώστη (πατάρι)	54
3.4. Ελάχιστο ύψος Pilotis	55
3.4.1.1. Σχόλιο.....	56
4. Παρατηρήσεις: Ισχύουν τα πιο κάτω όσον αφορά το ύψος της στέγης του κτηρίου	58
4.1.«91. Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη	58
4.2. [Διευκρίνιση (σε συνδυασμό με το άρθρο 2 παρ. 90 & με το άρθρο 19 παρ 2ζ)] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.	
.....	59
δ. Κεφάλαιο 4 - Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα κάλυψης.....	61
ι. Πρόλογος	61
Κεφάλαιο 1. Διάγραμμα Δόμησης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Ημιυπαίθριοι χώροι και εξώστες	62
1. Υπολογισμός Ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών	62
2. Συνδυασμός Άρθρων 11, 12, 16 Ν.Ο.Κ.	65
2.1. Ορισμός Ανοικτού Εξώστη	66
Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι).....	66
2.1.1. [Διευκρίνιση] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }	67

2.1.2. Έγγραφο ΔΟΚΚΒ – 28750/3.6.2013 - Μηχανήματα και λοιπά στοιχεία σε ανοικτούς εξώστες κτιρίων	68
2.2. Ορισμός Ανοικτού Ημιυπαίθριου Χώρου	69
Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι	69
2.2.1. Στο Σ.Δ. Δεν προσμετρώνται:	71
2.2.1.1. Άρθρο 11, παρ. 6	71
2.2.2. Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων.....	72
2.3. Άρθρο 11, παρ. 6	74
2.3.1. Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων.....	75
2.4. Περί Εσωτερικών Εξωστών – Άρθρο 2 παρ. 28 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ).....	77
2.4.1. [Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }	79
ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 146/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ.....	79
4.3. Δεν λαμβάνεται υπόψη η δέσμευση του 40% για τους ημιυπαίθριους χώρους στα χαμηλά κτίρια	80
στ. Κεφάλαιο 6 - Πώς γίνεται ο υπολογισμός του Συντελεστή Όγκου σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης	82
ι. Εισαγωγή - Πρόλογος	82
1. Διάγραμμα Κάλυψης – Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης : Συντελεστής Όγκου (άρθρο 13 του Ν.Ο.Κ.).....	84
1.1. [Διευκρίνιση παρ. 2 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιζ)] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)}	86
1.2. Παράδειγμα για Γήπεδο εκτός σχεδίου	88
1.3. Για προσθήκες: άρθρο 24 Ν.Ο.Κ.,παρ.2.....	89
2. Άρθρο 13 του Ν.Ο.Κ.	90
2.1. Παράγραφος 1	90
2.1.1. [Διευκρίνιση παρ. 2 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιζ)] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)}	90
2.2. Παράγραφος 2.....	91
3. Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων.....	92
3.1. Επιτρεπόμενος όγκος σε οικισμό κάτω των 2.000	

κατοίκων με Ν.Ο.Κ. και ΦΕΚ 289/4-11-2011	92
3.11. Ποιός είναι ο Σ.Ο. για βιομηχανικό κτήριο σε εκτός σχεδίου περιοχή	93
ζ. Κεφάλαιο 7 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης.....	94
i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	94
1. Διάγραμμα Κάλυψης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης-Ιδεατό Στερεό - Σχηματική Τομή.....	95
2. Άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ.	98
2.1.Παράγραφος 1 του άρθρου 15	98
2.2. Παράγραφος 5 του Άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ.	99
2.1.1. Διευκρινιστική εγκύκλιος της	99
3. Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων.....	104
3.1. Πως υπολογίζεται το ιδεατό στερεό;	104
η. Κεφάλαιο 8 - Πως γίνεται ο υπολογισμός της φύτευσης σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης	105
i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	105
1. Διάγραμμα Κάλυψης - Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Φύτευση (άρθρο 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού)	106
2.6. (Παράγραφος 8) (Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)	109
3. Ερωτήματα - Απορίες συναδέλφων	113
3.1. Ο χώρος κατάληψης για θέση στάθμευσης αυτοκινήτου εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου που ανεγείρεται κτίριο, μετρά στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον βέβαια παραμένει πράσινο (γρασίδι) ?	113
θ. Κεφάλαιο 9 - Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτουμένων θέσεων στάθμευσης σε ένα διάγραμμα κάλυψης και άλλα σχετικά.....	115
i. Εισαγωγή	115
ii. Πρόλογος	119
1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης.....	120
1.1. Προσθήκες καθ' Ύψος.....	126
1.2. Προσθήκες κατ' Επέκταση	127
3. Περίπτωση Εξαγοράς της απαιτούμενης Θέσης Στάθμευσης	128

11. Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας	129
13. Ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων	130
1. Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?	130
2. Οι προδιαγραφές του οικοπέδου μου με καλύπτουν για εξαγορά θέσεων στάθμευσης?	132
14. Νομικά Θέματα	135
14.1. Οι Ανοικτές θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο, μπορούν να θεωρηθούν Οριζόντιες ιδιοκτησίες,	135
iii. Έργα του Ιδίου	136
iv. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	142
v. Επίλογος	143

Α. Απόφαση ΣτΕ 146/2025

Για τα κίνητρα του ΝΟΚ στη δόμηση και τα ύψη των κτιρίων-Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 11 Οκτωβρίου 2024, με την εξής σύνθεση: Μιχαήλ Πικραμένος, Πρόεδρος, Ιωάννης Γράβαρης, Μαργαρίτα Γκορτζολίδου, Χρήστος Ντουχάνης, Αντιπρόεδροι του Συμβουλίου της Επικρατείας, Βασίλειος Αραβαντινός, Όλγα Ζύγουρα, Κωνσταντίνα Φιλοπούλου, Ταξιαρχία Κόμβου, Παρασκευή Μπραΐμη, Σοφία Βιτάλη, Βικτωρία Πλαπούτα, Μαρία Σωτηροπούλου, Παναγιώτης Τσούκας, Αγγελική Μίντζια, Ρωξάνη Γιαννουλάτου, Μαρλένα Τριπολιτσιώτη, Βασίλειος Ανδρουλάκης, Σταυρούλα Κτιστάκη, Δημήτριος Βασιλειάδης, Κασσιανή Μαρίνου, Ελένη Γεωργούτσου, Άννα Μπόνου, Σουλτάνα Κωνσταντίνου, Χριστιάνα Μπολόφη, Χρήστος Παπανικολάου, Σταυρούλα Λαμπροπούλου, Ιωάννης Παπαγιάννης, Σύμβουλοι, Ανδρέας Σκούφαλος, Μαρία Μπαμπίλη, Ζωή Θεοδωρικάκου, Πάρεδροι. Από τους ανωτέρω οι Σύμβουλοι Άννα Μπόνου και Σταυρούλα Λαμπροπούλου, καθώς και η Πάρεδρος Ζωή Θεοδωρικάκου, μετέχουν ως αναπληρωματικά μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 2 του ν. 3719/2008. Γραμματέας η Σταυρούλα Χάρου.

Για να δικάσει την από 16 Μαΐου 2022 αίτηση:

των: 1. Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αλίμου, ως προς την οποία απερρίφθη η αίτηση με την 662/2024 απόφαση του Ε' Τμήματος του Δικαστηρίου και 2. Δήμου Αλίμου, ο οποίος παρέστη με τον δικηγόρο Δημήτριο Μέλισσα (Α.Μ. 17368), που τον διόρισε στο ακροατήριο και με πληρεξούσιο ο Δήμαρχος Ανδρέας Κονδύλης,

κατά της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) του Δήμου Αλίμου, η οποία παρέστη με τον Δήμαρχο Ανδρέα Κονδύλη ως δικηγόρο (Α.Μ. 25888),

και κατά των παρεμβαινόντων: Α. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΘΕΚΛΑ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΘΕΚΛΑ Α.Ε.», που εδρεύει στα Βριλήσσια Αττικής (Λ. Πεντέλης 37), η οποία παρέστη με τους δικηγόρους: α. Ανδρέα Παπαπετρόπουλο (Α.Μ. 15773) και β. Μαρία Ανδρονουπούλου (Α.Μ. 32330), που τους διόρισε με πληρεξούσιο, Β. ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «GREENHOUSE RESIDENCE I.K.E. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ-ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «GREENHOUSE Μ. I.K.E.», που εδρεύει στα Βριλήσσια Αττικής (Εθνικής Αντιστάσεως 90), η οποία παρέστη με τον δικηγόρο Παναγιώτη Σκουρή (Α.Μ. 25952), που τον διόρισε με πληρεξούσιο, Γ. Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, που εδρεύει στην Αθήνα (Νίκης 4), το οποίο παρέστη με τους δικηγόρους: α. Σπυρίδωνα Βλαχόπουλο (Α.Μ. 17001) και β. Κωνσταντίνο Καρατσώλη (Α.Μ. 29484), που τους διόρισε με πληρεξούσιο, Δ. 1. ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Π. Δ. Σ. ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», που εδρεύει στην Κηφισιά Αττικής (Λεωφ. Κηφισίας 294 και Τζούνα 1), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο, 2. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ISV ΤΕΧΝΙΚΗ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα (Βασ. Γεωργίου Β 28), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του, 3. εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «Σ.Ν. ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», που εδρεύει στο Π. Φάληρο Αττικής (Λ. Αμφιθέας 167), 4. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TEN BRINKE ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα (Καρνεάδου 25-29), οι οποίες παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισαν με πληρεξούσια, 5. ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «SIGMA GREENTECH COSTRUTIONS ΙΚΕ», που εδρεύει στη Βάρκιζα Αττικής (Λ. Ποσειδώνος 20Α) και 6. ανώνυμης κατασκευαστικής – εργοληπτικής εταιρείας με την επωνυμία «ΜΠΙΤΣΟΣ ΝΤΗΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγαμέμνωνος 13Γ), οι οποίες παρέστησαν με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη

νομιμοποίησή του, Ε. 1. ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «GRAMMIKOS ALIMOS 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «GRAMMIKOS ALIMOS 1», που εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Αγίας Βαρβάρας 5), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, στον οποίο δόθηκε προθεσμία μέχρι τις 24 Οκτωβρίου 2024 για τη νομιμοποίησή του και 2. μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Τ. F. INVESTMENTS CRETE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «TFIC», που εδρεύει στην Κάνδανο Καντάνου Χανίων Κρήτης (Κάτω Καβαλαριανά 6), η οποία παρέστη με τον ίδιο ως άνω δικηγόρο Ανδρέα Παπαπετρόπουλο, που τον διόρισε με πληρεξούσιο.

52. Επειδή, ενόψει των προεκτεθέντων (βλ. σκέψεις 14-15), δεν συντρέχει περίπτωση επιδίκασης δικαστικής δαπάνης εις βάρος της Υπηρεσίας Δόμησης του αιτούντος Δήμου Αλίμου.

Δ ι ά τ α ύ τ α

Δέχεται την αίτηση και ακυρώνει, κατά το σκεπτικό, την οικοδομική άδεια 376138/16.3.2022 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αλίμου, όπως αναθεωρήθηκε.

Δέχεται την παρέμβαση της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος.

Απορρίπτει όλες τις λοιπές παρεμβάσεις.

Επιβάλλει εις βάρος των παρεμβαινόντων Ελληνικού Δημοσίου, εταιρείας “ΘΕΚΛΑ Α.Ε.”, νπδδ “Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας”, εταιρείας “GREENHOUSE”, εταιρείας “Π. Σ. και Σία Ε.Ε.” κ.λπ. και εταιρείας GRAMMIKOS ALIMOS κ.λπ. τη δικαστική δαπάνη του αιτούντος Δήμου Αλίμου, που ανέρχεται, συνολικώς [για τη δίκη ενώπιον του Ε΄ Τμήματος και της Ολομέλειας], στο ποσόν των χιλίων τριακοσίων ογδόντα (1.380) ευρώ, και της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος, που ανέρχεται στο ποσόν των εξακοσίων σαράντα (640) ευρώ.

Καθορίζει σύμφωνα με το σκεπτικό τον χρόνο έναρξης των αποτελεσμάτων της κρίσης των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012) ως αντίθετων προς το Σύνταγμα.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 25 Οκτωβρίου, 27 Νοεμβρίου, 4 και 10 Δεκεμβρίου 2024 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 24ης Ιανουαρίου 2025.

Ο Πρόεδρος Η Γραμματέας

Μιχαήλ Πικραμένος, Σταυρούλα Χάρου

ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΛΑΟΥ

Εντέλλεται προς κάθε δικαστικό επιμελητή να εκτελέσει όταν του το ζητήσουν την παραπάνω απόφαση, τους Εισαγγελείς να ενεργήσουν κατά την αρμοδιότητά τους και τους Διοικητές και τα άλλα όργανα της Δημόσιας Δύναμης να βοηθήσουν όταν τους ζητηθεί.

Η εντολή πιστοποιείται με την σύνταξη και την υπογραφή του παρόντος.

Αθήνα, .

Ο Πρόεδρος Η Γραμματέας

Α1. Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.

24/01/2025

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΤΥΠΟΥ

24 Ιανουαρίου 2025

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Αντισυνταγματικό το σύστημα κινήτρων του Ν.Ο.Κ.

Με τις 146, 147, 148, 149/2025 αποφάσεις της Ολομελείας κρίθηκαν τα εξής:

. Το σύστημα των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. (άρθρα 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1), με τις οποίες παρέχονται προσαυξήσεις στον συντελεστή της δόμησης και το ύψος, ως κίνητρα για την ανέγερση κτηρίων, δεν αντίκειται, κατ' αρχήν, από μόνο το περιεχόμενο των διατάξεων, στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Τούτο διότι α) η πραγματοποιούμενη δόμηση, δυνάμει της προσαύξησης του σ.δ., δεν παρίσταται προδήλως υπέρμετρη, ώστε να οδηγεί οπωσδήποτε σε ανεπίτρεπτη συνταγματικά επιδείνωση των όρων διαβίωσης και του περιβάλλοντος, ο δε όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά, από μόνος του, δυσμενή μεταβολή των συνθηκών, β) τα κίνητρα συνοδεύονται από τα αντισταθμίσματα της μείωσης της κάλυψης, της δημιουργίας κτηρίων υψηλής ενεργειακής απόδοσης και της αύξησης των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου, τα οποία συνιστούν, κατά κοινή πείρα, ευνοϊκά για το περιβάλλον στοιχεία.

Β. Εντούτοις, τα κίνητρα του Ν.Ο.Κ., λόγω του προέχοντος πολεοδομικού χαρακτήρα τους, δεν μπορούν να υλοποιούνται απευθείας με την έκδοση οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του Ν.Ο.Κ., αλλά ανήκει στον πολεοδομικό νομοθέτη να τα συμπεριλάβει στον τοπικό σχεδιασμό. Στον τοπικό σχεδιασμό σταθμίζονται οι συνέπειες στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, όπου τα κίνητρα εφαρμόζονται, με τεκμηρίωση της σχετικής κρίσης επί τη βάσει ειδικής επιστημονικής μελέτης, η οποία καταρτίζεται στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του σχεδιασμού και λαμβάνει υπόψη τη φυσιογνωμία του κάθε οικισμού. Συνεπώς, το σύστημα των κινήτρων του Ν.Ο.Κ. αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος. Τούτο όχι, κατ' αρχήν, εξαιτίας του περιεχομένου των επίμαχων διατάξεων, οι οποίες δεν είναι, κατά τα ανωτέρω, από μόνες τους αντισυνταγματικές, αλλά για τον λόγο ότι παρέχεται με τις διατάξεις αυτές, απ' ευθείας στις υπηρεσίες δόμησης, η δυνατότητα να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, κατ' απόκλιση από τους ισχύοντες με βάση το πολεοδομικό καθεστώς κάθε περιοχής όρους δόμησης.

Γ. Οι ρυθμίσεις του άρθρου 11 παρ. 6 του Ν.Ο.Κ. για την προσμέτρηση ή μη στον συντελεστή δόμησης διαφόρων χώρων των οικοδομών θεμιτώς θεσπίζονται οριζοντίως με τον Οικοδομικό Κανονισμό, διότι δεν αποτελούν ζήτημα που ανάγεται στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Είναι, όμως, αντισυνταγματικός ο μη συνυπολογισμός στον σ.δ. των παταριών και του κτίσματος έως 35 τ.μ. στο δώμα, καθώς και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια. Αυτά, επομένως, πρέπει να προσμετρώνται στον σ.δ. Αντιθέτως, είναι συνταγματικός ο μη συνυπολογισμός στον σ.δ. των έρκερ, δηλαδή αρχιτεκτονικών στοιχείων περιορισμένων διαστάσεων, και των κλιμακοστασίων που δεν συνιστούν χώρους κατοίκησης.

Δ. Περαιτέρω, όμως, το Δικαστήριο προέβη σε στάθμιση αφενός του δημοσίου συμφέροντος, και, αφετέρου των αρχών της ασφάλειας δικαίου, της προβλεψιμότητας και της εμπιστοσύνης των διοικουμένων που οικοδόμησαν, εμπιστευθέντες το νομοθετικό καθεστώς και τα θεσπισθέντα κίνητρα του ν. 4067/2012, και που απέκτησαν καλοπίστως εμπράγματα δικαιώματα επί των εν λόγω ακινήτων. Το Δικαστήριο επισήμανε ότι ο λόγος για τον οποίον οι οικείες διατάξεις κρίνονται αντισυνταγματικές στοιχεί προς παγία νομολογία του Δικαστηρίου, την οποία ο νομοθέτης δεν έλαβε υπόψη κατά τη θέσπιση του Ν.Ο.Κ. (ν. 4067/2012), προκειμένου να διαφυλάξει την αρχή της ασφάλειας δικαίου. Η αρχή αυτή υπηρετείται όταν η νομολογία των ανωτάτων Δικαστηρίων λαμβάνεται υπόψη κατά τη νομοθέτηση.

Κατόπιν τούτων, το Δικαστήριο έκρινε ότι τα αποτελέσματα της αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024, ημερομηνία κατά την οποία το Δικαστήριο, δια του Προέδρου, προέβη σε ανακοίνωση του περιεχομένου της παρούσας απόφασης.

Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως, μεταξύ άλλων, α) με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, β) με την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του ΕΦΚΑ κ.ο.κ., εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων γίνει έως και την 11η Δεκεμβρίου 2024. Δεν αρκούν, όμως, η ηλεκτρονική αυτόματη έκδοση της οικοδομικής άδειας και η λήψη αριθμού άδειας ούτε η ηλεκτρονική ενημέρωση άλλων Υπηρεσιών, τα οποία αφορούν μόνον το γεγονός της έκδοσης της άδειας και δεν αποδεικνύουν τον χρόνο έναρξης των οικοδομικών εργασιών.

Εκκρεμείς κατά την 11.12.2024 δίκες δεν καταλαμβάνονται από τον περιορισμό των αποτελεσμάτων της αντισυνταγματικότητας.

Νικόλαος Σεκέρογλου Πάρεδρος

A2. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με την ακυρωτική απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, που ανακοινώθηκε με δελτίο Τύπου στις 24 Ιανουαρίου 2024, εκδόθηκε επισήμως την Τετάρτη 5 Φεβρουαρίου 2025, το ΥΠΕΝ θέτει σε εφαρμογή τα ακυρωτικά αποτελέσματα της απόφασης του Δικαστηρίου από την ημερομηνία της ανακοίνωσης του προέδρου του Δικαστηρίου της 11η Δεκεμβρίου 2024, στην οποία αναφέρθηκε ότι ακυρώνονται ως αντισυνταγματικά.

Τα κίνητρα του ΝΟΚ προσαύξησης των όρων δόμησης (συντελεστή δόμησης, ύψους) των άρθρων:

10 παρ. 1 (αύξηση συντελεστή δόμησης του οικοπέδου έναντι μείωσης της κάλυψης ή και άλλων αντισταθμισμάτων),

15 παρ. 8 περ. γ' και δ' (προσαύξηση ύψους κατά 2 μ., λόγω φυτεμένου δώματος και λόγω μείωσης της κάλυψης),

19 παρ. 2 (προσθήκη χώρου κύριας χρήσης 35 τ.μ. στο δώμα λόγω φύτευσης)

25 (αύξηση σ.δ. λόγω ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου).

Και

Τα κίνητρα της μη προσμέτρησης στον συντελεστή δόμησης των άρθρων:

11 παρ. 6 των εσωτερικών εξωστών (παταριών) και του χώρου κύριας χρήσης επιφάνειας τριάντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (35 τ.μ.) στο δώμα της οικοδομής

19 παρ. 2 της εξομοίωσης της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια.

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΤΑ ΑΝΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΣΤΑ ΑΡΘΡΑ 19 παρ. 2 , 11 παρ. 6 , ΔΕΝ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΑΝΤΙΣΥΜΤΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΦΟΣΟΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΟ Σ.Δ.

α. Κεφάλαιο 1- Πως γίνεται ο υπολογισμός Κάλυψης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

1,. Διάγραμμα Κάλυψης – Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Κάλυψη

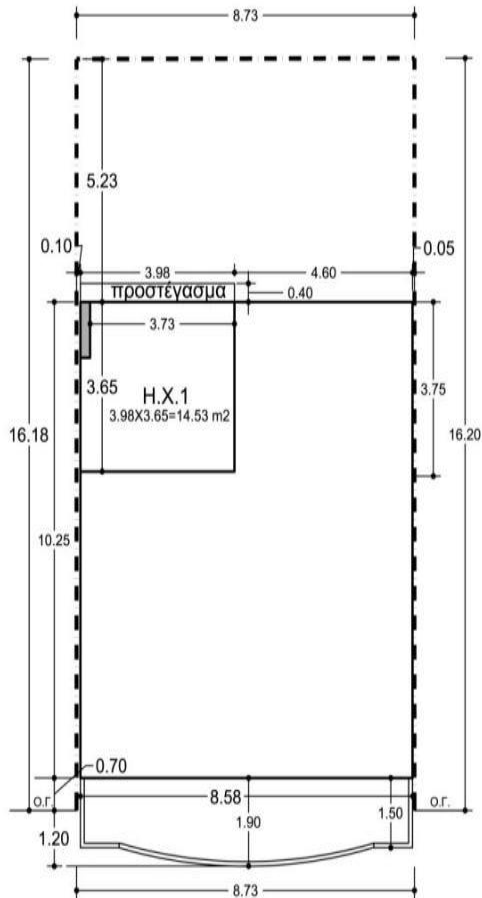
(άρθρο 12 του Ν.Ο.Κ.)

i. Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολουμένους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι Πρέπει να περιέχει ένα διάγραμμα κάλυψης και Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης (επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

**ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ
ΤΡΟΠΟΥ ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
ΚΑΛΥΨΗΣ Βλέπε παρακάτω σχήμα 2**



ΣΧΗΜΑ 2

1.1. Επιτρεπόμενη Κάλυψη

Η επιτρεπόμενη κάλυψη : **Επιτρ.= Ε οικοπέδου X Π.Κ.**
(ποσοστό κάλυψης)

Επιτρ.= Ε οικοπέδου X Π.Κ. (ποσοστό κάλυψης) =
141.34 μ² X 70%=98.94 μ²

1.2. Πραγματοποιούμενη κάλυψη

Ε **πραγμ.** = $8.58 \times 10.25 = 87,95 \mu^2 < 98.94 \mu^2$.

Εδώ λάβαμε ποσοστό κάλυψης 70%, γιατί εφαρμόσαμε το Άρθρο 12, παρ. 1α του Ν.Ο.Κ. Που λέει ότι στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης, προσανξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και το ισχύον ποσοστό κάλυψης .

Παρατίθεται το Άρθρο 12.1α Ν.Ο.Κ.

Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του.

Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 m² το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσανξάνεται έως τα 120 m² εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ :Στην κάλυψη δεν προσμετράται ο Αντισεισμικός αρμός..

1.2.1. Ισχύοντα για προσθήκες - άρθρο 23 του Ν.Ο.Κ.,παρ.2 ,3,4

Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1 του άρθρου 23, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

α) Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.

β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.

γ) Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά τη μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.

1.2.2.1. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Κατά τη μελέτη προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο, τηρούνται οι ειδικοί όροι δόμησης και οι διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο, έστω και αν αυτοί δεν ίσχυαν κατά την ανέγερση του υφιστάμενου κτιρίου, με εξαίρεση τις διατάξεις του αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Για την εξυπηρέτηση των υπόψη ατόμων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 26 και 27 παρ. 2 του νόμου. Αναλόγως του είδους της προσθήκης πάντως, δέον να εξαντλείται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων περί εξυπηρέτησης εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπως π.χ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.

Σημ. : παράγραφος 2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 26 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

1.2.3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις (Ν.Ο.Κ., άρθρο 23, παρ. 3):

α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής με την επιφύλαξη των προβλεπομένων στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 25 του νόμου 4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/2013).

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Ειδικά για τα κτίρια της παραγράφου 1)δ του άρθρου 23 του παρόντος νόμου η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το νόμιμο περίγραμμα αυτών όπου αυτό ορίζεται ως το τμήμα εκείνο το οποίο δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, εάν αυτές είναι ευμενέστερες.

Σημ. :Η παράγραφος 3 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 27 και 28 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014)

1.2.3.1. [Διευκρίνιση παρ. 3β] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)}.

Όσον αφορά στις έννοιες «νομίμως υφιστάμενο κτίριο» και «νόμιμο περίγραμμα υφιστάμενου κτιρίου», διευκρινίζονται τα εξής :

α) στις περιπτώσεις α, β, γ, ε, και στ της παρ 1 του άρθρου 23, το νόμιμο περίγραμμα ταυτίζεται με το περίγραμμα του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

β) στην περίπτωση δ της παρ. 1 του άρθρου 23, νόμιμο περίγραμμα του προυφιστάμενου της 9ης/8/55 κτιρίου είναι το τμήμα που δεν αντίκειται στο τυχόν ισχύον σχέδιο πόλεως και στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εφόσον είναι ευνοϊκότερες. Το ίδιο ισχύει και για τα εξαιρεθέντα από την κατεδάφιση κτίρια με τις διατάξεις του ν.1337/83.

Η καθ' ύψος προσθήκη κατά τα ανωτέρω επιτρέπεται στο νόμιμο περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν αυτό παραβιάζει τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις, εκτός του τμήματος του κτιρίου που βρίσκεται εντός προκηπίου.

Στο εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου επιτρέπονται εργασίες για λόγους χρήσεως και υγιεινής.

Για τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή και η υπ' αριθμ. 86845/16-10-1999 Απόφαση «Ενίσχυση υφισταμένων κτιρίων» (ΦΕΚ 2036 Β') καθώς και η Εγκύκλιος 40 (αρ. πρωτ. 57621 του ΥΠΕΧΩΔΕ «Προσθήκη καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΓΟΚ/85»

1.2.4. Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων.

επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγίων και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με τη στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και 30 cm. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δυόμιση μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό έως 30 cm.

(Άρθρο 23, παρ. 4 Ν.Ο.Κ.)

2. Άρθρο 12 Του Ν.Ο.Κ.

(ΕΝΤΟΣ) (Ισχύει για τα εντός σχεδίου) α) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 m² το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 m² εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και το ισχύον ποσοστό κάλυψης. (Αρχικό κείμενο) .

3. Ερωτήματα- απορίες συναδέλφων

3.1. Αναφέρεται σε κάποια σχετική νομοθεσία τωρινή ή παλαιότερη τι συμβαίνει με τα έρκερ και αν περιλαμβάνονται στη κάλυψη ?

Ερώτηση :

αναφέρεται σε κάποια σχετική νομοθεσία τωρινή ή παλαιότερη τι συμβαίνει με τα έρκερ και αν περιλαμβάνονται στη κάλυψη ? Το ρωτάω επειδή ψάχνω να βρω αν υπήρχαν ποτέ σαφείς αναλυτικές οδηγίες για το τι προσμετράται στη κάλυψη και τι όχι και πότε ακριβώς θεσμοθετήθηκε η υποχρεωτική σύνταξη διαγράμματος κάλυψης (ΓΟΚ 73 και μετά ?).

Απάντηση :

1. Το έρκερ θεσμοθετήθηκε με τον Γ.Ο.Κ. 1955, και δεν μετρούσε στην κάλυψη.
2. Η υποχρεωτική σύνταξη διαγράμματος κάλυψης θεσμοθετήθηκε με τον Γ.Ο.Κ. 1955, σε πρωτόγονη μορφή όμως (κάλυψη, δόμηση, ακάλυπτος χώρος).

β. Κεφάλαιο 2- Πως γίνεται ο υπολογισμός Δόμησης, σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

ι. Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει Πως πρέπει να γίνεται ο υπολογισμός δόμησης (επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

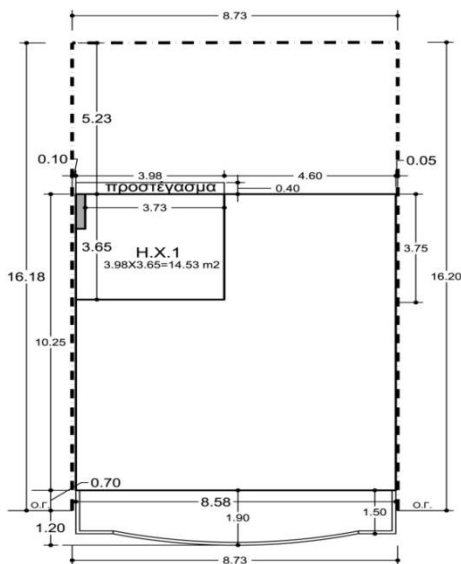
Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Κεφάλαιο 1- Διάγραμμα Κάλυψης- Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης Δόμηση (άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ.)

(Προκύπτει από την επιφάνεια κάλυψης αφαιρουμένων των στοιχείων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, εν προκειμένω των ημιυπαίθριων χώρων και του αντισεισμικού αρμού.)

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

Επιτρέπεται :

$\Sigma \text{Επιτρ.} = \text{Ε οικοπέδου} \times \Sigma \Delta. (\text{ συντελεστής δόμησης}) = 141.34 \mu^2$
 $\times 2.60 = 367.48 \mu^2 .$

Πραγματοποιείται :

Α' ΟΡΟΦΟΣ : Ε κάλυψης $-H.X.1=$

$$87.945 - 3.98 \times 3.65 = 87.945 - 14.53 = 73.415 \mu^2 .$$

$$2. \text{ Β' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 73.415 \mu^2 .$$

$$3. \text{ Γ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 73.415 \mu^2 .$$

$$4. \text{ Δ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 73.415 \mu^2 .$$

$$5. \text{ Ε' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 73.415 \mu^2 .$$

$$\Sigma \text{ΥΝΟΛΟΝ : } = 367.75 \mu^2 < \Sigma \text{.Επιτρ} = 367.48 \mu^2 .$$

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : 1. Στην δόμηση δεν Προσμετράται ο σεισμικός αρμός (αναφέρεται παρακάτω).

3.5. Παράγραφος 5 - Στο συντελεστή δόμησης

προσμετρώνται: α. **Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου.**

β. **Οι επιφάνειες των μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά** προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.

γ. **Οι επιφάνειες των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης** εκτός αυτών που ορίζονται στην παράγραφο 6.

δ. **Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων**, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μεγαλύτερο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

3.6. Παράγραφος 6 - Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

3.6.1. Παράγραφος 6α.

α. Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξώστων και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μικρότερο ή ίσο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

3.6.16. Παράγραφος 6ιδ.

ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 146/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ

ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% 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. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξώστων δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.

**Σημείωση : Η παράγραφος ιδ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε
Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .**

3.6.17. Παράγραφος διε.

ιε. Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.

Σημείωση : Η παράγραφος ιε διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

Διαχωρισμός υπογείου- ισογείου στην ίδια στάθμη - τι περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης

1. Ορισμός : ΝΟΚ άρθρο 1 παρ.87

Υπόγειο Είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20.

2. Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται : (Άρθρο 11 παρ.6ι του Ν.Ο.Κ.)

Για κτίρια κατοικιών ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος για βοηθητικές χρήσεις με την προϋπόθεση ότι η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,20 m από την οριστική στάθμη του εδάφους.

Ο όροφος αυτός δύναται να εξυπηρετεί κύριες χρήσεις του κτιρίου εφόσον όλος ή μέρος του αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας ή κατοικιών και **προσμετρηθεί το 50% της επιφάνειας του χώρου της κύριας χρήσης στο συντελεστή δόμησης.**

Επομένως μπορείς να έχεις χώρο Κύριας Χρήσης (Κ.Χ.) στο υπόγειο, αρκεί τουλάχιστον κάποιο τμήμα του χώρου αυτού να είναι λειτουργικό προσάρτημα κατοικίας και να **μετρήσει στην δόμηση το 50% του συνόλου του κύριου χώρου.**

Δηλαδή

Εάν έχουμε υπόγειο 100μ² και είναι όλος ο χώρος Κ.Χ. και προσάρτημα, στην δόμηση μετράνε τα 50μ².

Στην περίπτωση αυτή δεν οι απαιτήσεις περί φυσικού φωτισμού και αερισμού.

3. Σε περίπτωση που λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους ισόγειο και υπόγειο συνέχονται διαχωρισμένα(με τοίχο), το τμήμα του υπογείου που συνέχεται με τον κύριο χώρο του ισογείου που έχει τις προϋποθέσεις ισογείου (οροφή που να υπερβαίνει το 1,20 μ.) περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης, γιατί είναι σε συνέχεια με τον κύριο χώρο.

Το τμήμα που είναι διαχωρισμένο με τοίχο και η οροφής η οροφή του δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20, δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

4. Κεφάλαιο 4- Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων

4.1. Επιτρεπόμενη δόμηση σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού με δασικό τμήμα

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

Ερώτηση :

Υπάρχει οικοδομική άδεια που είναι σε ισχύ για ένα χρόνο ακόμα και δεν έχει οικοδομηθεί τίποτα ως τώρα.

Είμαστε εκτός οικισμού, 6,5 στρ δασικό και 2,9στρ γεωργικό συνολικά δηλαδή 9,4 στρ.

Ο ιδιοκτήτης να πουλήσει το ακίνητο και ο αγοραστής να κάνει αναθεώρηση της άδειας για νέα αρχιτεκτονικά σχέδια.

Η αναθεώρηση γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν το χρόνο έκδοσης της .

Η υπάρχουσα οικοδομική άδεια έχει δόμηση 290τμ περίπου.

Οπότε έβγαλαν την άδεια συμπεριλαμβάνοντας στον υπολογισμό της δόμησης και τα 9,4 στρέμματα.

Η ερώτηση μου είναι, ήταν νόμιμο να βγει άδεια για τα συνολικά τετραγωνικά ή έπρεπε να είχε υπολογιστεί στην επιτρεπόμενη δόμηση μόνο η έκταση των 2,9 στρεμμάτων?

Απάντηση :

Κακώς εκδόθηκε επί του συνόλου του γηπέδου .

θέτω υπ' όψιν σας τα εξής έγγραφα:

α) το με αριθμό πρωτ. οικ. 71115/17.09.90 έγγραφο της Δ/νσης Ο.Ο.Κ. με θέμα : "Δόμηση σε γήπεδα με ιδιωτική δασική έκταση"

σύμφωνα με το οποίο :

" Για την αρτιότητα του γηπέδου συμπεριλαμβάνεται και η ιδιωτική δασική έκταση.

Ο υπολογισμός της καλυπτόμενης και δομήσιμης επιφάνειας στο απομένον μετά την αφαίρεση της ιδιωτικής δασικής έκτασης γίνεται σύμφωνα με τις περιπτώσεις των παρ. 1α,1β,2α,2β,2γ του άρθρου 6 του Π.Δ. 24-5-85 (ΦΕΚ 270 Α'/85) στις οποίες υπάγεται από άποψη αρτιότητας το αρχικό γήπεδο .

Στην περίπτωση αυτή το εμβαδόν που προβλέπεται στους τύπους θα είναι το εμβαδόν της έκτασης που απομένει μετά την αφαίρεση της ιδιωτικής δασικής έκτασης"

και β) το με αριθμ. πρωτ 25478/7.09.09 έγγραφο της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου σύμφωνα με το οποίο:

"... το Δασικό τμήμα του γηπέδου που έχει χαρακτηριστεί ως δασική έκταση δεν μπορεί να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της πολεοδομικής εκμετάλλευσής του (κάλυψη και δόμηση).

Στις περιπτώσεις αυτές μόνο για την αρτιότητα του γηπέδου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο της έκτασης."

Σύμφωνα τα ανωτέρω, μόνο επί της καθαρής επιφάνειας υπολογίζεται η δόμηση .

4.12. Δόμηση σε έκταση 4 στρεμμάτων εκτός σχεδίου σε περιοχή natura

Ερώτηση :

Έχω μια έκταση 4 στρεμμάτων εκτός σχεδίου σε περιοχή natura και αντιμετωπίζω κάποιο μπέρδεμα όσον αφορά τα μέτρα δόμησης.

Πώς μπορώ να εξακριβώσω τι κτίζεται;

Απάντηση :

Για ανέγερση κτηρίου κατοικίας σε γήπεδο 4 στρεμμάτων η μέγιστη επιτρεπομένη επιφάνεια του ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

Υπάρχει περίπτωση λόγω σχήματος του γηπέδου σας και τηρουμένων των πλαγιών αποστάσεων να προκύπτει μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη λιγότερη π.χ. 90 τ.μ. , οπότε αθροιστικά μαζί με τον όροφο να υπάρχει μέγιστη δυνατότητα δόμησης π.χ. 180 τ.μ. < 200 τ.μ.

Για να σιγουρευτείτε μπορείτε να αναθέσετε σε ένα μηχανικό να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα της ιδιοκτησίας σας και να σας βεβαιώσει την επιτρεπόμενη δόμηση

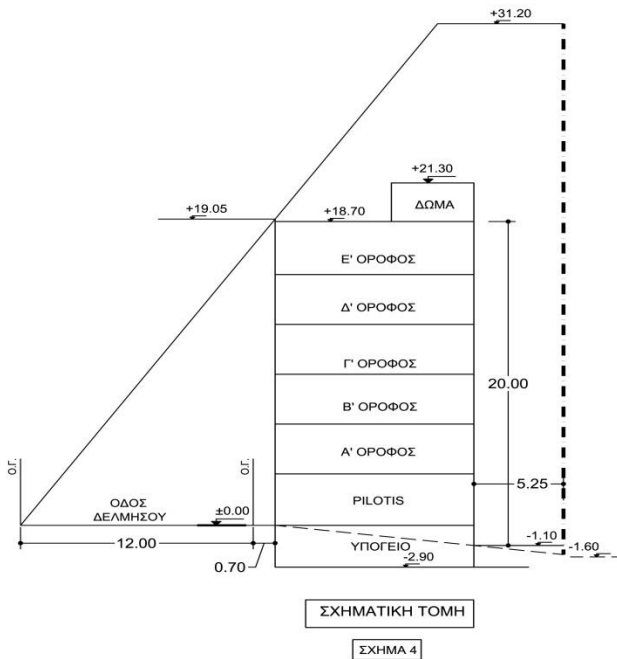
**1. Κεφάλαιο 1- Διάγραμμα δόμησης –
πραγματοποιούμενα
στοιχεία δόμησης Ύψη**

1. Υπολογισμός Ύψών

(άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ.)

**ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ
ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Βλέπε Παράδειγμα κατωτέρω σχήματος 4.



α. Επιτρέπονται :

1. Στην πρόσοψη : $H_{max} = 1.50 \times \Pi$ όπου Π το πλάτος της οδού.

β. Πραγματοποιούνται:

Κατασκευάζεται κτίριο το οποίο δεν υπερβαίνει τα 19.05 μέτρα σε κανένα σημείο επί της προσόψεως της οδού και σε κανένα σημείο τα 20.00 μέτρα από την αφετηρία μέτρησης που είναι η στάθμη των σημείων Γ και Δ του ακαλύπτου.

Για προσθήκες : άρθρο 23 του Ν.Ο.Κ., παρ.2

Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1 του άρθρου 23 οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

γ) Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά τη μελέτη προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.

2. [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Κατά τη μελέτη προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο, τηρούνται οι ειδικοί όροι δόμησης και οι διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο, έστω και αν αυτοί δεν ίσχυαν κατά την ανέγερση του υφιστάμενου κτιρίου, με εξαίρεση τις διατάξεις του αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Για την εξυπηρέτηση των υπόψη ατόμων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 26 και 27 παρ. 2 του νόμου. Αναλόγως του είδους της προσθήκης πάντως, δέον να εξαντλείται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων περί εξυπηρέτησης εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπως π.χ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.

Σημ: Η παράγραφος 2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 26 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

3. Ορισμοί

3.1. Ελεύθερο ύψος χώρων κύριας χρήσης

Ν.Ο.Κ. άρθρο 2 παρ. 95

Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία.

Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 101 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.1.1.. Σχόλιο

Με τις τροποποιήσεις γίνεται πολύ μεγάλη αλλαγή στο επιτρεπόμενο ελάχιστο ύψος των χώρων κυρίας χρήσης που ορίζεται σε 2,50 μ. **(πάλαια διάταξη: Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 m.)**

3.2. Ελάχιστο ύψος Εσωτερικού εξώστη (πατάρι)

Άρθρο 2 παρ.28 Ν.Ο.Κ.

Η παρ. 28 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

«28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από τον χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας.

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.

Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής.

Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με τον χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε

απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.

Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύνανται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο.

Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη.

Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

Σημείωση : Η παράγραφος 28 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 122 του Νόμου υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819 Α.

3.4. Ελάχιστο ύψος Pilotis

Ν.Ο.Κ. άρθρο 2 παρ. 95

Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία.

Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 101 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

3.4.1.1. Σχόλιο

Με τις τροποποιήσεις γίνεται πολύ μεγάλη αλλαγή στο επιτρεπόμενο ελάχιστο ύψος των χώρων κυρίας χρήσης που ορίζεται σε 2,50 μ. **(πάλαια διάταξη: Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 m.)**

Σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 8 του Ν.Ο.Κ.

8. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν. 3028/2002 (Α' 153), **επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ., στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :**

α) το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων,

β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ' της παρ. 6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων,

γ) κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,

δ) πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.

Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά..»

Σημείωση : Η παράγραφος 8 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 106 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

4. Παρατηρήσεις: Ισχύουν τα πιο κάτω όσον αφορά το ύψος της στέγης του κτηρίου

(απόφαση 63234 /2012 από 19 / 12 / 2012 με Αριθμ. Πρωτ. οικ. 63234)

άρθρο 2 ,παρ. 91 (σε συνδυασμό με το άρθρο 2 παρ. 90 & με το άρθρο 19 παρ 2ζ)

Η παρ. 91 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

4.1.«91. Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το χαμηλότερο από τα σημεία έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της, στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνονται η μόνωση και η επίστρωση επικάλυψή της, και, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.»

Σημείωση : Η παράγραφος 91 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 122 του Νόμου υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819 Α.

4.2. [Διευκρίνιση (σε συνδυασμό με το άρθρο 2 παρ. 90 & με το άρθρο 19 παρ 2ζ)] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

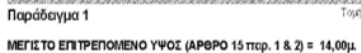
Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασής της έως και δύο μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά Π.Δ.

Όταν το ύψος του κτιρίου είναι μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής τότε το ύψος της στέγης μπορεί να είναι μεγαλύτερο των δύο μέτρων με την προϋπόθεση ότι το συνολικό ύψος κτιρίου και στέγης δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής προσαυξημένο κατά δύο μέτρα.

Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλουν ειδικοί όροι δόμησης της εκάστοτε περιοχής.

Όταν το κτίριο κατασκευάζεται με μονόριχτη στέγη, ως ύψος κτιρίου θεωρείται η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως το ανώτατο σημείο της στέγης στη θέση αυτή μείον 2.00μ., εκτός αν ορίζεται διαφορετικό μέγιστο ύψος στέγης από τους όρους δόμησης της περιοχής, οπότε και αφαιρείται το οριζόμενο ύψος.

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν στην περίπτωση που το μέγιστο ύψος του κτιρίου δίδεται από τους όρους δόμησης της περιοχής συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.



σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

δ. Κεφάλαιο 4 - Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα κάλυψης

ι. Πρόλογος

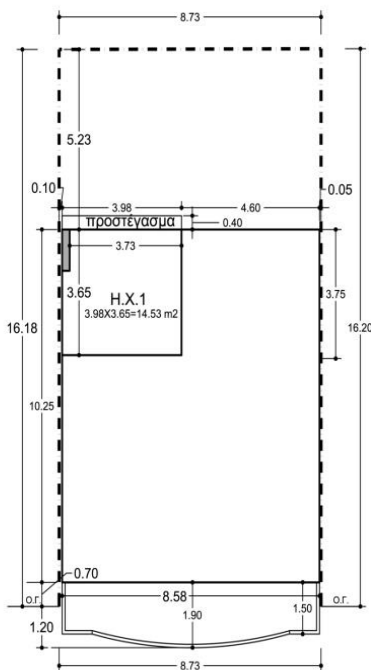
Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει πως πρέπει να γίνεται ο υπολογισμός Υμιυπαίθριων χώρων και εξωστών (επιτρεπόμενες και πραγματοποιούμενες επιφάνειες) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς), να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός των Ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών.

Κεφάλαιο 1. Διάγραμμα Δόμησης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Ημιυπαίθριοι χώροι και εξώστες (άρθρο 16 του Ν.Ο.Κ.)

1. Υπολογισμός Ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

Επιτρέπονται :

Α. Επιτρεπόμενη επιφάνεια ημυπαίθριων χώρων

$$\begin{aligned} \Sigma \text{Επιτρ. Η.Χ.} &= \Sigma \text{Επιτρ. Χ } 20 \% &= 367.48 \mu^2 \times 20 \\ \% &= 73.50 \mu^2 \end{aligned}$$

Β. Επιτρεπόμενη επιφάνεια εξωστών :

$$\begin{aligned} \Sigma \text{Επιτρ. εξωστών} &= \Sigma \text{Επιτρ. Χ } 20\% &= 367.48 \mu^2 \\ \times 20\% &= 73.50 \mu^2 \end{aligned}$$

Πραγματοποιούνται:

Α. Ημυπαίθριοι χώροι

$$1. \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ : } \quad \text{Η.Χ.1} = 3.98 \times 3.65 = 14.53 \mu^2$$

$$2. \text{ Β' ΟΡΟΦΟΣ : } \omega \varsigma \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 14.53 \mu^2$$

$$3. \text{ Γ' ΟΡΟΦΟΣ : } \omega \varsigma \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 14.53 \mu^2.$$

$$4. \text{ Δ' ΟΡΟΦΟΣ : } \omega \varsigma \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 14.53 \mu^2.$$

$$5. \text{ Ε' ΟΡΟΦΟΣ : } \omega \varsigma \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 14.53 \mu^2$$

$$\Sigma \text{ΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ : } = 72.66 \mu^2 < \Sigma \text{.Επιτρ.} = 73.50 \mu^2$$

Β. Εξώστες .

$$1. \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ : } 1.50 \times 8.58 + \text{τοξο} = 12.87 \mu^2 + 1.63 \mu^2 = 14.50 \mu^2.$$

$$2. \text{ Β' ΟΡΟΦΟΣ : } \omega \varsigma \text{ Α' ΟΡΟΦΟΣ } = 14.50 \mu^2.$$

3. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ = 14.50 μ².

4. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ =14.50 μ².

5. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ =14.50 μ².

ΣΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ : 72.50 μ²< Σ.Εεπιτρ. =73.50 μ².

2. Συνδυασμός Άρθρων 11, 12, 16 Ν.Ο.Κ.

(Αφορά εξώστες , ημιυπαίθριους και υπαίθριους χώρους, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα , λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων) του Ν.Ο.Κ. με τις διορθώσεις που έχουν γίνει σε αυτό .

2.1. Ορισμός Ανοικτού Εξώστη

(άρθρο 2 , παρ. 5)

Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι)

είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή δώματος που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου.

(ΑΡΧΙΚΟ ΚΕΙΜΕΝΟ)

Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος, που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

Επιτρέπεται επί του ανοικτού εξώστη, η κατασκευή υδάτινων στοιχείων, με την προϋπόθεση της διασφάλισης ελεύθερου ύψους 2,20 μ. πάνω από την τελική στάθμη του ύδατος και κάτω από την χαμηλότερη στάθμη του φέροντος οργανισμού του υδάτινου στοιχείου.

Σημείωση : Η παράγραφος 5 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 100 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 , η παράγραφος με τα κόκκινα στοιχεία προστέθηκε τώρα.

**Για το άρθρο αυτό ισχύει η πιο κάτω διευκρινιστική εγκύκλιος
(απόφαση 63234 /2012 από 19 / 12 / 2012 με Αριθμ. Πρωτ. οικ. 63234)**

2.1.1. [Διευκρίνιση] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }

**Ο ανοιχτός εξώστης βρίσκεται κατ' επέκταση του κτιρίου,
όπως αυτό ορίζεται από τον φέροντα οργανισμό και τα στοιχεία
πλήρωσής του.**

**Στο επίπεδο του ισογείου και κατ' επέκταση του δαπέδου του, όταν ο
ανοιχτός εξώστης («βεράντα ισογείου») είναι μπαζωμένος, θεωρείται
ότι αποτελεί διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και δεν
προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών.**

2.1.2. Έγγραφο ΔΟΚΚΒ – 28750/3.6.2013 - Μηχανήματα και λοιπά στοιχεία σε ανοικτούς εξώστες κτιρίων



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.
ΤΜΗΜΑ Β΄

Αθήνα 3-6- 013
Αριθ. πρωτ. 28750

Προς: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής
ΔΙΠΕΧΩΣΧ – Τμήμα Β΄
Μεσογείων 239
154 51 – Νέο Ψυχικό

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και
Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδικας : 11526
Πληροφορίες : Μ. Βαγενάς
Τηλέφωνο : 210 6929011
Fax: : 210 6918088

Κοιν: 1) Δήμο Αγ. Παρασκευής
Λ. Μεσογείων 372
153 41 – Αγ. Παρασκευή
2) Cosmote Α.Ε
Κηφισίας 99
151 25 – Μαρούσι
3) κ. Αναστάσιο Ζησιάδη
Αφροδίτης 8
153 41 – Αγ. Παρασκευή

ΘΕΜΑ: Μηχανήματα και λοιπά στοιχεία σε ανοικτούς εξώστες κτιρίων

ΣΧΕΤ: (α) το Φ16/1180/22-4-13 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ – Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής
(β) η παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)
(γ) η παρ. 38 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (Γ.Ο.Κ/85)
(δ) το 38330/16-9-08 έγγραφο της ΔΟΚΚ

Σε απάντηση του (α) σχετικού εγγράφου, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Στην έννοια του ανοικτού εξώστη (μπαλκόνι), σύμφωνα με την (β) σχετική διάταξη δεν προσδιορίζεται η χρήση του, όπως γινόταν με την (γ) σχετική διάταξη, σύμφωνα με την οποία ο εξώστης προοριζόταν για την «μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων».

Σημειώνεται ότι το (δ) σχετικό έγγραφό μας, είχε εκδοθεί βάσει της (γ) σχετικής διάταξης.

Μετά την ισχύ του ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ), θεωρούμε ότι θα πρέπει πλέον να κρίνεται ιδιαίτερος από τις αρμόδιες υπηρεσίες (ΥΔΟΜ – Σ.Α) η κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο που υφίσταται για τα πάσης φύσεως μηχανήματα, το μέγεθος, το είδος και την αναγκαιότητα τοποθέτησής τους στους ανοικτούς εξώστες, καθώς και τις απαιτούμενες συναινέσεις των άλλων συνιδιοκτητών, εφόσον πρόκειται για κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου (όψεις, φέρων οργανισμός).

ΕΔ

1)ΔΟΚΚ (3)
2)Μ. Βαγενάς
3)Τμήμα Β΄
4)Ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

Αρχιτέκτων

2.2. Ορισμός Ανοικτού Ημιυπαίθριου Χώρου

(άρθρο 2 , παρ. 6)

Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι

είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι, που διαθέτουν μία τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους (υποχρεωτικούς, **καταργήθηκε**) ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

Σημείωση : Η παράγραφος 6 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 100 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

[Διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. 1δ άρθρου 12 , παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }

Οι κλειστές πλευρές του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου μπορεί να είναι στοιχεία του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων (κουφώματα) των στοιχείων πλήρωσης.

2.2.1. Στο Σ.Δ. Δεν προσμετρώνται:

1. (Άρθρο 11 , παρ.6α)

Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό **μικρότερο ή ίσο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικόπεδο. Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Διευκρινίζεται ότι ελεύθερα φέροντα ή μη στοιχεία (π.χ. υποστύλωμα, τοιχίο, τοίχος, κλπ) που ορίζουν το περίγραμμα του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου και δεν περιλαμβάνονται στο περίγραμμα των κλειστών χώρων του κτιρίου, δεν προσμετρούνται στον Σ.Δ.

2.2.1.1. Άρθρο 11, παρ. 6

γ. Οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.

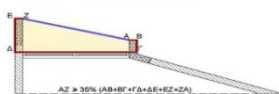
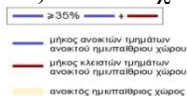
Σημείωση : Η παράγραφος γ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

2.2.2. Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων

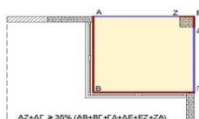
Παραδείγματα Ανοικτών Ημιυπαίθριων Χώρων που αναφέρονται στην Διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. 1δ άρθρου 12 , παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)

(Άρθρο 2, παρ.6)(σε συνδυασμό με την παρ. δ. άρθρου 12, παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14)

Οι κλειστές πλευρές του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου μπορεί να είναι στοιχεία του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων (κουφώματα) των στοιχείων πλήρωσης.



Παράδειγμα 1



Παράδειγμα 3

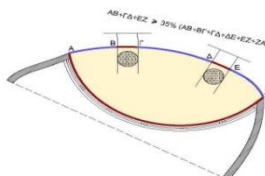


Παράδειγμα 5



Παράδειγμα 7

Παράδειγματα Ανοικτών Ημιυπαίθριων Χώρων



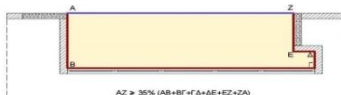
Παράδειγμα 2



Παράδειγμα 4



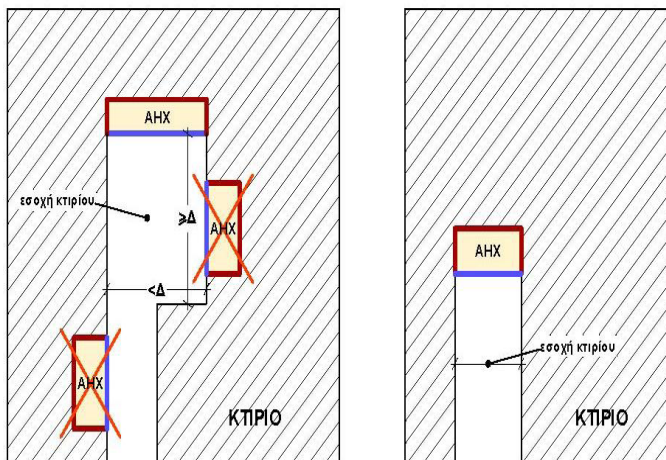
Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 8

Οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι έχουν ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς ακάλυπτους χώρους, έχουν ανοιχτή πλευρά στο πρόσωπο του οικοπέδου, ή σε αίθριο, ή στον πίσω ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του Δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον πλάγιο ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον ακάλυπτο που αφήνεται ως υπόλοιπο των Δ ή δ μετά την δημιουργία κτιρίου έως 9 μέτρα.

Ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του Δ , ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει διάσταση απέναντί του μικρότερη του Δ (όπως φαίνεται στο παραπάνω σχήμα).



2.3. Άρθρο 11, παρ. 6

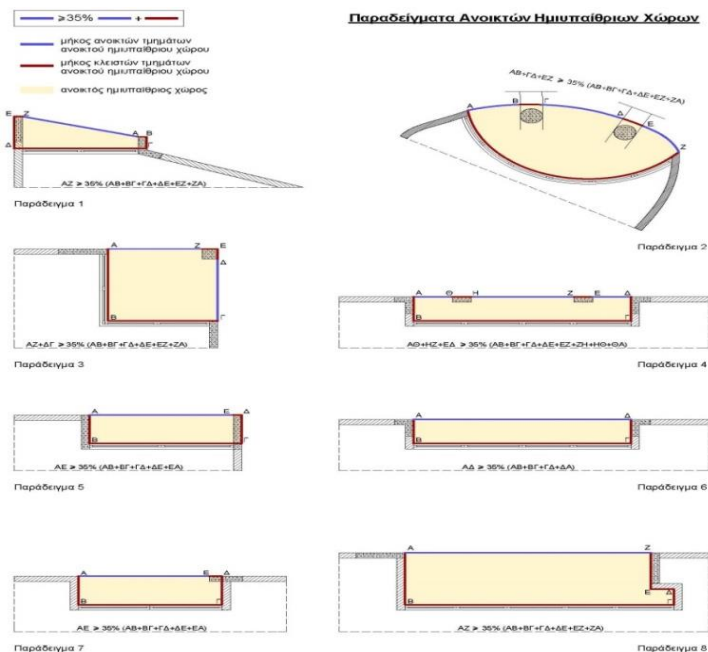
γ. Οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες του ισογείου και οι προσβάσιμες και μη προσβάσιμες επιφάνειες των ορόφων, οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.

**Σημείωση : Η παράγραφος γ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε
Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .**

2.3.1. Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων

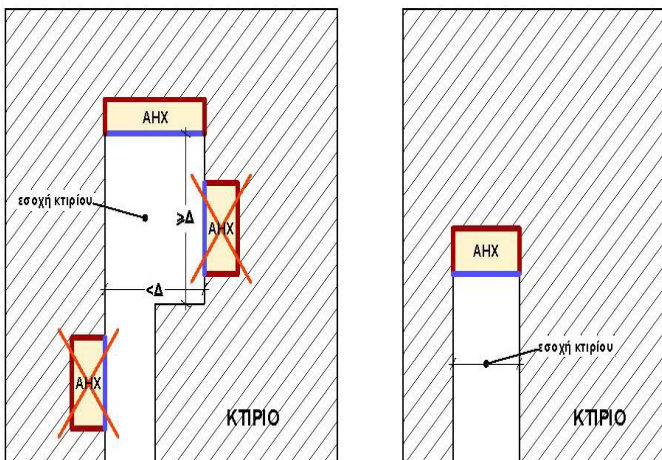
Παραδείγματα Ανοικτών Ημιυπαίθριων Χώρων που αναφέρονται στην Διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. 1δ άρθρου 12 , παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) (Άρθρο 2, παρ.6)(σε συνδυασμό με την παρ. δ. άρθρου 12, παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14)

Οι κλειστές πλευρές του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου μπορεί να είναι στοιχεία του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων (κουφώματα) των στοιχείων πλήρωσης.



Οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι έχουν ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς ακάλυπτους χώρους, έχουν ανοιχτή πλευρά στο πρόσωπο του οικοπέδου, ή σε αίθριο, ή στον πίσω ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του Δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον πλάγιο ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον ακάλυπτο που αφήνεται ως υπόλοιπο των Δ ή δ μετά την δημιουργία κτιρίου έως 9 μέτρα.

Ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του Δ , ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει διάσταση απέναντί του μικρότερη του Δ (όπως φαίνεται στο παραπάνω σχήμα).



2.4. Περί Εσωτερικών Εξωστών – Άρθρο 2 παρ. 28

(σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ)

ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ 146/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ

ΤΑ ΠΑΤΑΡΙΑ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΖΟΝΤΑΙ ΑΛΛΑ ΠΡΟΣΜΕΤΡΩΝΤΑΙ ΣΤΟ Σ.Δ.

ιδ. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% 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. Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι τους) μικρότερο ή ίσο του 25% της επιτρεπόμενης δόμησης, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης. Στον υπολογισμό των παραπάνω ποσοστών των εσωτερικών εξωστών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου και οι διάδρομοι προς αυτούς.

«28. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από τον χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας.

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.

Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής.

Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με τον χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης.

Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύνανται να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο.

Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη.

Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

Σημείωση : Η παράγραφος 28 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 122 του Νόμου υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ 4819 Α.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια.

2.4.1. [Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }

**ΔΕΝ ΙΣΧΥΕΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ
146/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ
ΤΑ ΠΑΤΑΡΙΑ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΖΟΝΤΑΙ ΑΛΛΑ ΠΡΟΣΜΕΤΡΩΝΤΑΙ
ΣΤΟ Σ.Δ.**

Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετρείται στο Σ.Δ. έως το 25%*της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου.

***Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .**

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.

4.3. Δεν λαμβάνεται υπόψη η δέσμευση του 40% για τους ημιυπαίθριους χώρους στα χαμηλά κτίρια

Ερωτοαπαντήσεις 38^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ. Μακεδονίας (6-7-2017)

Ερώτηση :

Η παρ. 2 του άρθρου 24 του Ν. 4067/12 περί χαμηλών κτιρίων αναφέρει ότι στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι , ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

Δηλαδή δεν λαμβάνεται υπόψη η δέσμευση του 40% για τους ημιυπαίθριους χώρους ;

Απάντηση:

Όχι, έτσι ήταν και στον προηγούμενο ΓΟΚ/1985.

στ. Κεφάλαιο 6 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Συντελεστή Όγκου σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

ι. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου σε ένα διάγραμμα Δόμησης , για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής .

1. Διάγραμμα Κάλυψης – Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης : Συντελεστής Όγκου (άρθρο 13 του Ν.Ο.Κ.)

**Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο
Διάγραμμα Κάλυψης**

Οι επιφάνειες και οι όγκοι που αναφέρονται προκύπτουν από την κάλυψη και τα ύψη των ορόφων (στην PILOTIS η επιφάνεια αναφέρεται στο συγκρότημα του κλιμακοστασίου-ανελκυστήρα)

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:

α) $(\sigma.ο.) = 5,00 \times (\sigma.δ.)$,

όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά: κτίρια **ανεξάρτητα** από το ύψος τους

β) $(\sigma.ο.) = 5.50 \times (\sigma.δ.)$, κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος **μικρότερο ή ίσο των 8,50μ.** και ειδικά κτίρια.

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο.:

α) Προσμετράται: ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ' της παραγράφου 6 του άρθρου 11, ο χώρος της στέγης, ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται: όλες οι περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ'.

- ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική.

Σημείωση : Η παράγραφος 2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

\

3. Διατάξεις για κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Στο άρθρο 13 του ν. 4067/2012 προστίθεται παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».

Η παράγραφος 3 τίθεται όπως προστέθηκε με το Άρθρο 205 Ν.4635/19 (ΦΕΚ 167Α/2019

**1.1. [Διευκρίνιση παρ. 2 (σε συνδυασμό με το
άρθρο 11 παρ. 6ιζ)] {τεύχος τεχνικών
οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12
(Ν.Ο.Κ)}.**

Ο κλειστός χώρος της pilotis προσμετράται στον όγκο του κτιρίου.

1.1. Παράδειγμα Εντός Σχεδίου

Στην προκειμένη περίπτωση (παράδειγμα)

Έστω οικόπεδο με $E=141,34 \mu^2$ και $\Sigma.\Delta. = 2,60$

α. Επιτρέπονται :

$$\Sigma.\text{Ο.επιτρ.} = 5.00 \times \Sigma.\Delta. = 5.00 \times 2.60 = 13.00$$

$$\text{Άρα επιτρεπόμενος όγκος} = 13.00 \times E_{\text{οικ.}} = 13.00 \times 141.34 = 1847,32 \mu^3 .$$

β. Πραγματοποιούνται:

(Για Όγκους προσμετρούμενους στον $\Sigma.\text{Ο.}$ όσους αναγράφονται κατωτέρω)

$$\Sigma.\text{Ο.επιτρ.} = 5.00 \times \Sigma.\Delta. = 5.00 \times 2.60 = 13.00$$

$$\text{Άρα επιτρεπόμενος όγκος} = 13.00 \times E_{\text{οικοπέδου}} = 13.00 \times 141.34 = 1847,32 \mu^3 .$$

- | | |
|----------------|--|
| 1. PILOTIS: | $16.98 \mu^2 \times 3.15 \mu. = 53.49 \mu^3.$ |
| 2. Α' ΟΡΟΦΟΣ : | $84.51 \mu^2 \times 3.10 \mu. = 261.98 \mu^3.$ |
| 3. Β' ΟΡΟΦΟΣ: | $84.51 \mu^2 \times 3.10 \mu. = 261.98 \mu^3.$ |

4. Γ' ΟΡΟΦΟΣ: $84.51 \mu^2 \times 3.10 \mu. = 261.98 \mu^3.$

4. Δ' ΟΡΟΦΟΣ: $84.51 \mu^2 \times 3.10 \mu. = 261.98 \mu^3.$

4. Ε' ΟΡΟΦΟΣ: $84.51 \mu^2 \times 3.20 \mu. = 270.43 \mu^3.$

4. ΔΩΜΑ: $21.375 \mu^2 \times 2.40 \mu. = 51.30 \mu^3.$

ΣΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ: $1423.14 \mu^3 < \Sigma.Ο.επιτρ. = 1847,32 \mu^3$

1.2. Παράδειγμα για Γήπεδο εκτός σχεδίου

Έστω αγροτεμάχιο επιφανείας 6000μ²

Τότε οικοδομήσιμη επιφάνεια = 200 μ² + (6000-4000) Χ 0,02 = 200 + 40 = 240 μ² .

Και Σ.Δ. = 0,24 / 6 = 0,04 .

ΑΡΑ Σ.Ο = 5 Χ (Σ.Δ. = 0,04) = 5Χ0,04 = 0,20

ΚΑΙ επιτρεπόμενος όγκος = 0,20 Χ 6000 = 1200 μ³

1.3. Για προσθήκες: άρθρο 24 Ν.Ο.Κ.,παρ.2.

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.

2. Άρθρο 13 του Ν.Ο.Κ.

2.1. Παράγραφος 1

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις :

$$\alpha) (\sigma.ο.) = 5,00 \times (\sigma.δ.),$$

όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους,

$$\beta) (\sigma.ο.) = 5,50 \times (\sigma.δ.),$$

για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια.

2.1.1. [Διευκρίνιση παρ. 2 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιζ)] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ)}.

Ο κλειστός χώρος της pilotis προσμετράται στον όγκο του κτιρίου.

2.2. Παράγραφος 2

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο. :

α) Προσμετρώνται :

- ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης (ο όγκος των χώρων του υπογείου που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης υπολογίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω),
- ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων,
- ο όγκος των χώρων που ορίζονται στις περ. β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ', λβ' και λγ' της παρ. 6 του άρθρου 11,
- ο χώρος της στέγης μόνον όταν αυτή δεν είναι υποχρεωτική,
- ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.
- όλες οι περιπτώσεις της παρ. 6 του άρθρου 11 εκτός των περ. β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ', λβ' και λγ',
- ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης.

Σημείωση : Η παράγραφος 2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

ν αυτή είναι υποχρεωτική.

3. Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων

3.1. Επιτρεπόμενος όγκος σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων με Ν.Ο.Κ. και ΦΕΚ 289/4-11-2011

Ερώτηση :

1. Υπολογίζουμε τον επιτρεπόμενο και πραγματοποιούμενο όγκο κτηρίου σε αυτή την περίπτωση;
2. Εάν απαιτείται υπολογισμός όπως προβλέπει ο ΝΟΚ, με Συντελεστή Όγκου = 5 Χ Σ.Δ.

Απάντηση :

Π.Δ. 04-11-2011, ΦΕΚ 289/04-11-2011

Άρθρο 1: Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μέτρα και μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγράμματος αυτών με το φυσικό έδαφος.

Άρθρο 2 Για γήπεδα μικρότερα των 700 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης (κύριας και βοηθητικής) μέγιστης επιτρεπόμενης συνολικής επιφάνειας ορόφων 240 τ.μ.

Ο Σ.Δ. προκύπτει έμμεσος $240/700 = 0,323$

(σ.ο.) = $5.50 \times (\sigma.δ.=0,323)=1,777$, επειδή το ύψος είναι 7,50 μ. < 8.50μ.

3.11. Ποιός είναι ο Σ.Ο. για βιομηχανικό κτήριο σε εκτός σχεδίου περιοχή

Ερώτηση :

Ποιος είναι ο Σ.Ο. για βιομηχανικό κτήριο σε εκτός σχεδίου περιοχή?

Απάντηση :

Π.Δ. ΤΗΣ 24/31.5.1985 (ΦΕΚ-270 Δ') : Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών

Άρθρο 4 - Βιομηχανικές εγκαταστάσεις, παρ. 5δ :

5. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων για την ανέγερση βιομηχανικών εγκαταστάσεων καθορίζονται ως εξής:

δ) Ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε 0.9 και ο συντελεστής της κατ' όγκον εκμετάλλευσης σε 3.3.

Η παράγραφος 5 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 4 της υπ' αριθμόν 88217/3752/1987 απόφασης (ΦΕΚ 78/Δ/1987), με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του από 07-03-1991 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 137/Δ/1991), με την εγκύκλιο Γ4Δ/86819/16999/124/1985 (ΦΕΚ 710/Δ/1985) και με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 του από 21-06-1991 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 32/Δ/1991).

ζ. Κεφάλαιο 7 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

ι. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει Πως γίνεται ο υπολογισμός του Ιδεατού Στερεού σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

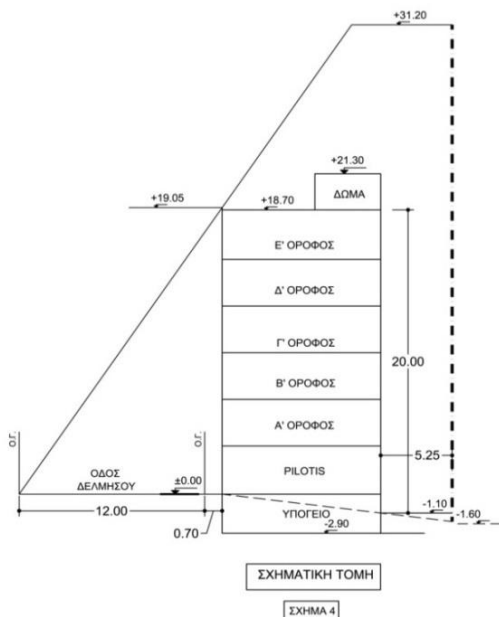
Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός Ιδεατού Στερεού σε ένα διάγραμμα κάλυψης, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής .

1. Διάγραμμα Κάλυψης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης- Ιδεατό Στερεό - Σχηματική Τομή

(Άρθρο 15 παρ. 5 του Ν.Ο.Κ.)

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο
διάγραμμα δόμησης

Στο διάγραμμα κάλυψης κατασκευάζεται το ιδεατό στερεό –
σχηματική τομή σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 5 του Ν.Ο.Κ.



Βλέπε κατωτέρω σχήμα 4.

Επιτρέπονται βάσει των στοιχείων του οικοπέδου (Το οικόπεδο που αναφέρεται στο παράδειγμα του βιβλίου είναι ένα τυπικό μικρό οικόπεδο μιας γειτονιάς της Αθήνας) :

1. Στην πρόσοψη : $H_{max} = 1,50 \times \Pi$ όπου Π (12 μ.) το πλάτος της οδού + υποχώρηση 0,70 μ. $= 1,50 \times 12,70 = 19,05 \mu.$

2. Συνολικά : Βάσει του Σ.Δ. (εδώ 2,60) που προκύπτει από τον πίνακα της παρ. 1 του άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ .

Πραγματοποιούνται:

Κατασκευάζεται κτίριο το οποίο δεν υπερβαίνει τα 19.05 μέτρα σε κανένα σημείο επί της προσόψεως της οδού και σε κανένα σημείο τα 26.00 μέτρα από την αφετηρία μέτρησης που είναι η στάθμη των σημείων Γ και Δ του ακαλύπτου.

Για προσθήκες : άρθρο 24 του Ν.Ο.Κ.,παρ.2 ,3,

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και **ύψη** υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

γ) Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα

3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.

2. Άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ.

2.1.Παράγραφος 1 του άρθρου 15

(Υψος Κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών m - πλάτος δρόμου) .

1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

- α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4, ύψος 10,75 μ.,
- β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8, ύψος 14,00 μ.,
- γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2, ύψος 17,25 μ.,
- δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6, ύψος 19,50 μ.,
- ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0, ύψος 22,75 μ.,
- στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6, ύψος 26,00 μ. και
- ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 106 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

2.2. Παράγραφος 5 του Άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ.

Το κτίριο πλην εξωστών με τα κιγκλιδώματα και τα στηθαία ασφαλείας, αρχιτεκτονικών προεξοχών και αρχιτεκτονικών στοιχείων, ογκοπλαστικών προεξοχών και διακοσμητικών στοιχείων, κινητών συστημάτων σκίασης και κινητών προστεγασμάτων, που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικοπέδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερεό, που καθορίζεται:

α) στα πρόσωπα του οικοπέδου, από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5 Π που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου,

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1: 1,5,

γ) Στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται.

Σημείωση : Η παράγραφος 5 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 106 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020

2.1.1. Διευκρινιστική εγκύκλιος της

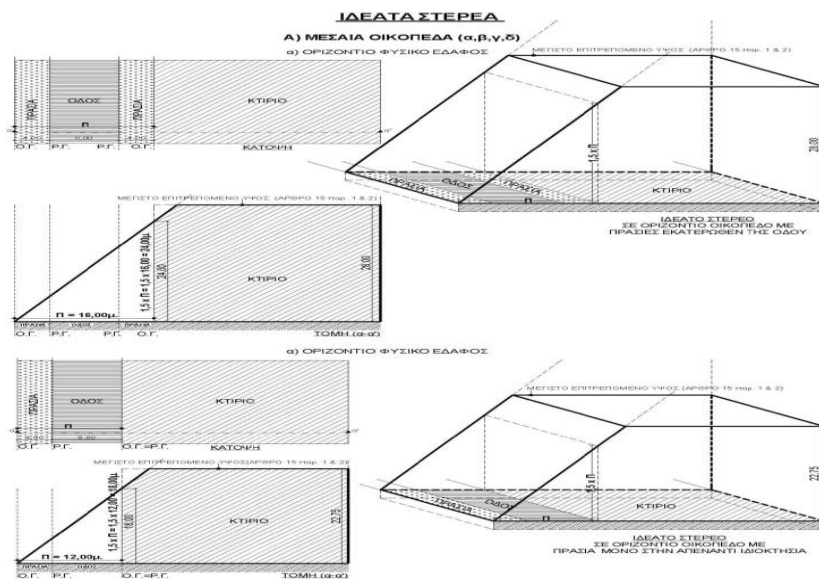
παραγράφου 5 του **Άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ.**

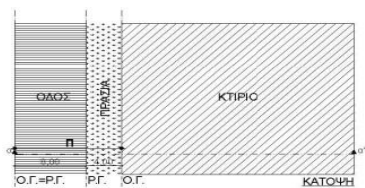
Για την παράγραφο αυτή ισχύει η πιο **κάτω** διευκρινιστική εγκύκλιος (απόφαση 63234 /2012 από 19 / 12 / 2012 με Αριθμ.

Πρωτ. οικ. 63234) : {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

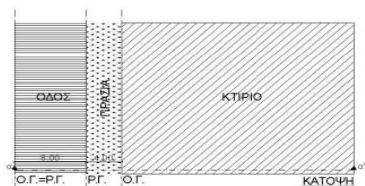
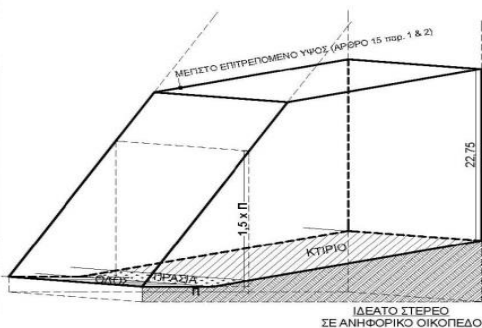
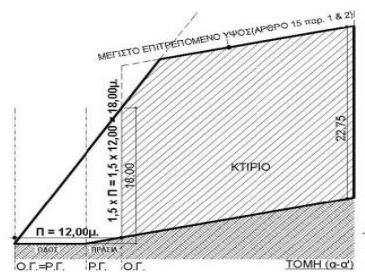
Ενδεικτικές Περιπτώσεις Ιδεατού Στερεού

Παραδείγματα ιδεατού στερεού μέσα στο οικικόπεδο.

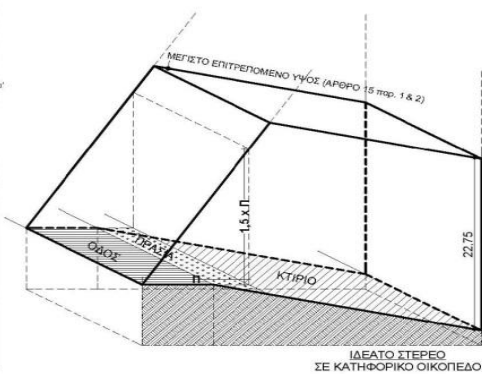
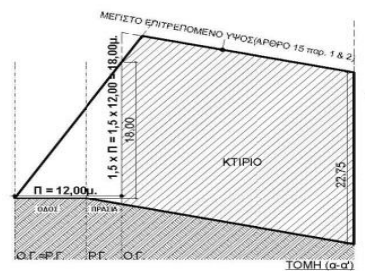




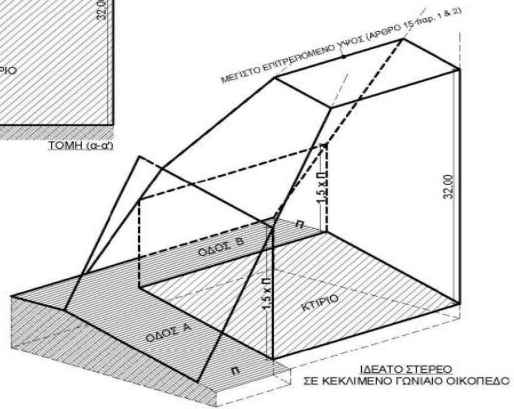
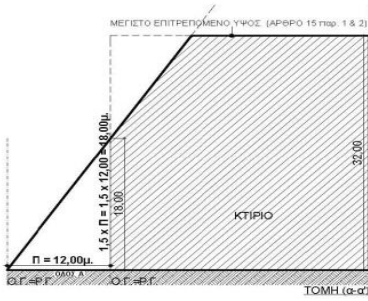
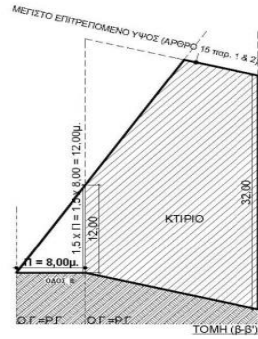
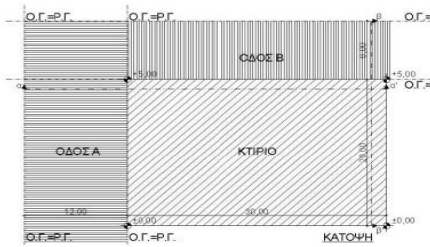
β) ΑΝΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



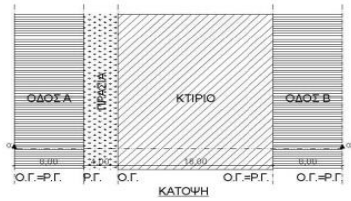
γ) ΚΑΤΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



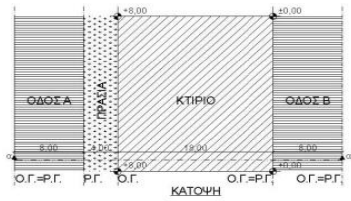
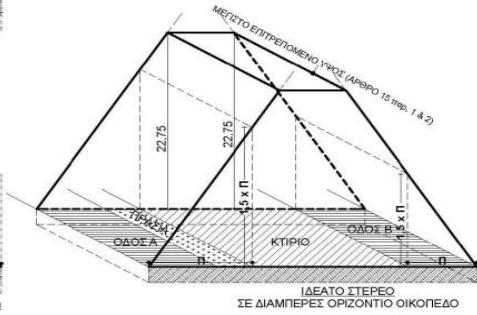
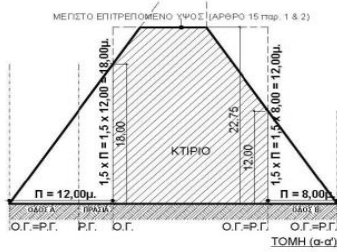
β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



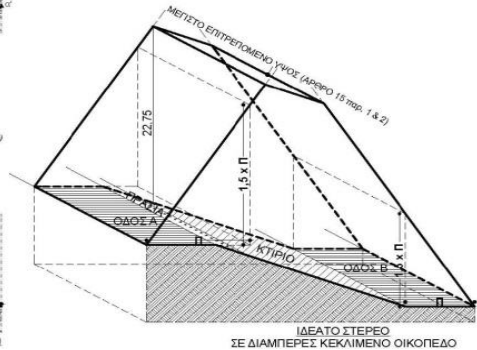
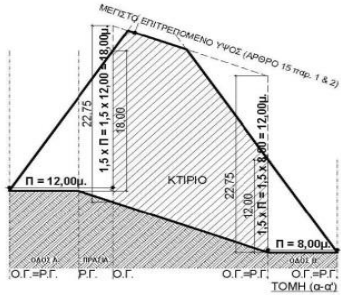
Δ) ΔΙΑΜΠΕΡΗ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)



α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



3. Ερωτήματα - απορίες συνάδελφων

3.1. Πως υπολογίζεται το ιδεατό στερεό;

Ερώτηση :

Πως υπολογίζεται το ιδεατό στερεό;

Απάντηση :

Από το σημείο τομής της Ο.Γ. (Οικοδομικής Γραμμής) του οικοπέδου σου με το του κρασπέδου του πεζοδρομίου, φέρνεις κατακόρυφη ευθεία και μετράς απόσταση $1,50 \cdot \Pi$ προς τα πάνω, όπου Π το πλάτος του δρόμου, η απόσταση δηλαδή από Οικοδομική Γραμμή σε Οικοδομική Γραμμή.

Στη συνέχεια ενώνεις το σημείο τομής της απέναντι οικοδομικής γραμμής με το δρόμο, με το σημείο που βρήκες σε ύψος $1,50 \cdot \Pi$ και την προεκτείνεις προς την εσωτερική πλευρά του οικοπέδου σου, μέχρι να συναντήσει την οριζόντια γραμμή που ορίζει το μέγιστο ύψος κατά Ν.Ο.Κ. ανάλογα με το Συντελεστή Δόμησης.

η. Κεφάλαιο 8 - Πως γίνεται ο υπολογισμός της φύτευσης σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

ι. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει πως γίνεται ο υπολογισμός της Φύτευσης σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν πως γίνεται ο υπολογισμός της Φύτευσης σε ένα διάγραμμα κάλυψης, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

1. Διάγραμμα Κάλυψης - Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Φύτευση (άρθρο 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού)

1. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση για να μπορεί να φυτευτεί.

2. Κατά την ανέγερση νέας οικοδομής ή κατ' επέκταση προσθήκης σε οικοπέδο εμβαδού τουλάχιστο 200 m², πρέπει να φυτεύονται δένδρα ή να διατηρούνται υπάρχοντα, έτσι ώστε να αναλογεί τουλάχιστον ένα δένδρο ανά 200 m² οικοπέδου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν οικοπέδου 100 m² και άνω προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

3. Όταν υπάρχουν προκήπια, τότε τα δένδρα που πρέπει να περιλαμβάνουν, κατά την παράγραφο 7 του άρθρου 17 του νόμου 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός) πρέπει να είναι τόσα, ώστε να αναλογεί ένα δένδρο ανά 25 m² προκηπίου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν προκηπίου πάνω από 12 m², προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

Τα δένδρα αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό του αριθμού των δένδρων που επιβάλλεται από την παράγραφο 2 του παρόντος.

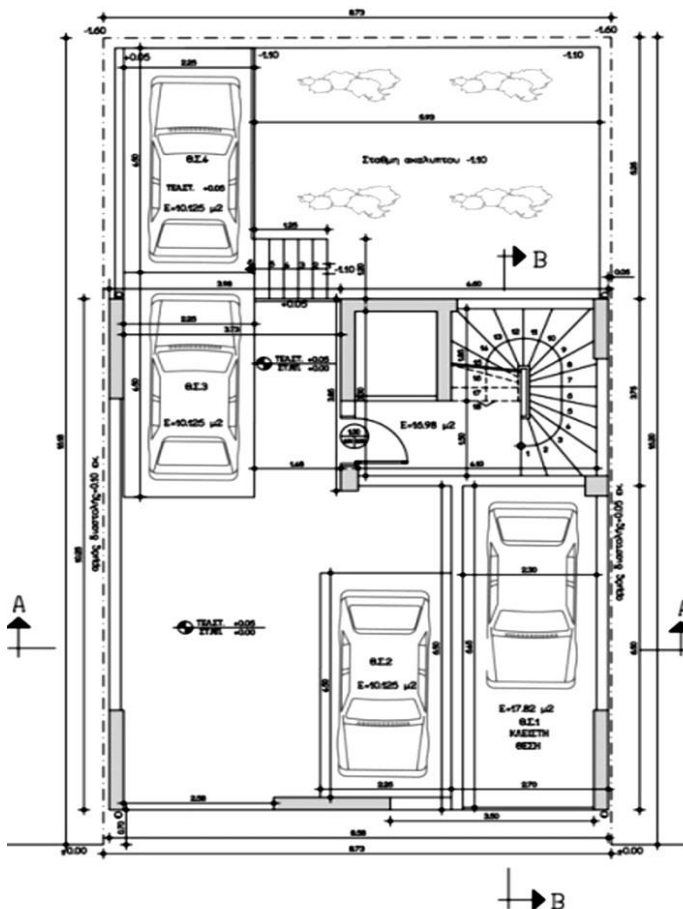
4. Κατά τη φύτευση δένδρων ή θάμνων κοντά σε κτίρια ή δομικά έργα και ανάλογα με τις ιδιότητες του ριζικού συστήματος των φυτών πρέπει να λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή βλάβης αυτών των κτιρίων ή δομικών κατασκευών.

5. Σε περίπτωση ύπαρξης δένδρων ή θάμνων σε γειτονικό οικόπεδο κατά την ανέγερση οικοδομής, οικοδομών οφείλει να λάβει τα

απαραίτητα μέτρα για τη προστασία του κτιρίου που ανεγείρει από την υγρασία και το ριζικό σύστημα των δένδρων ή θάμνων.

6. Πρέπει να απεικονίζεται η φύτευση και να αναγράφεται σε κάποιο σχέδιο , συνήθως στην κάτοψη PILOTIS η στην κάτοψη ΙΣΟΓΕΙΟΥ

Βλέπε παρακάτω σχήμα 3



ΣΧΗΜΑ 3

Στην προκειμένη περίπτωση :

1. Εαπαιτ.φυτευσεως=Εοικ.Χ30%Χ2/3=141.34 μ2 Χ 30%Χ2/3=28.27 μ2

2. Φυτεύονται : Εφυτ.= Ε πίσω ακαλύπτου =5.93Χ 5.25 = 31.13 μ2 >28.27 μ2 (βλέπε σχήμα) .

3. Αριθμός απαιτούμενων δένδρων : Επειδή E οικοπέδου $< 200 \mu^2$ δεν απαιτούνται δένδρα.

2.6. (Παράγραφος 8) (Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)

8. Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, περιλαμβάνουν πάντοτε δένδρα, φυτά ή και υδάτινες κατασκευές, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

Α. Κάτω από την επιφάνειά τους, εκτός των προβλεπόμενων στον παρόντα νόμο, επιπλέον επιτρέπονται :

α) Εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας.

β) Δεξαμενές νερού, δεξαμενές λυμάτων και δίκτυα για την εξυπηρέτηση του κτιρίου.

γ) Δεξαμενές υγρών και αερίων καυσίμων πρατηρίων καυσίμων σε αποστάσεις που ορίζονται από τους ισχύοντες σχετικούς κανονισμούς.

δ) Διαπλατύνσεις των θεμελίων εφόσον το πάνω μέρος τους βρίσκεται σε βάθος μεγαλύτερο από σαράντα (40) εκατοστά από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

ε) Υποσταθμός ηλεκτρικού ρεύματος, που κατασκευάζεται από τη Δ.Ε.Η. Α.Ε. με στάθμη της πλάκας επικάλυψης ενός (1,00) μ. τουλάχιστον κάτω από τη στάθμη της οδού και του πέριξ εδάφους.

ζ) Ανοιχτός χώρος στάθμευσης ή υπόσκαφος σε οικόπεδα ή γήπεδα με κλίση τουλάχιστον 20% με προϋπόθεση την υποχρεωτική ύπαρξη φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή του.

η) Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα υπογείων ζεύξεων κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον ενός (1,00) μ.

κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους, κατά την παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 4067/2012.

θ) Οι επεκτάσεις υπογείων ορόφων με τις χρήσεις του άρθρου 11, εφόσον η στάθμη της πλάκας επικάλυψης βρίσκεται τουλάχιστον σαράντα (40) εκατοστά κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.

Β. Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται, εκτός όσων αναφέρονται σε άλλα άρθρα του ν. 4067/2012, εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση:

α) Πέργκολες, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, κολυμβητικές δεξαμενές (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις, κινητά ή μόνιμα προστεγάσματα, στέγαστρα και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, χωρίς προϋποθέσεις μέγιστου πλάτους και έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής.

β) Κατασκευές, όπως υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους, εφόσον εξυπηρετούν όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την οριστική (φυσική ή τεχνητή) στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μ., υπαίθριες σκάλες με τα πλατύσκαλά τους για την πρόσβαση στους ισόγειους και υπόγειους χώρους του κτιρίου, πλατύσκαλα εισόδων, κεκλιμένα επίπεδα ράμπες πεζών και κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων κάθετες στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων. Όταν τα στεγασμένα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες φυτεύονται πάνω από την πλάκα τους, σε ελάχιστο πάχος εδάφους 40 εκατοστών, προσμετρώνται στον υπολογισμό της φύτευσης. Στην περίπτωση που τα κεκλιμένα επίπεδα ράμπες (στεγασμένα ή μη) οχημάτων δεν είναι εφικτό να κατασκευαστούν κάθετα στην πρόσοψη του κτιρίου ή των κτιρίων, επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε κατεύθυνση ως προς την πρόσοψη αυτών ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου

Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

γ) Κατασκευές στοιχεία διευκόλυνσης της μετακίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

δ) Στέγαστρα για την εξυπηρέτηση πρατηρίων υγρών και αερίων καυσίμων μετά από έγκριση φορέα και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής έως το όριο της ρυμοτομικής γραμμής. Τα στέγαστρα μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους 1/10 Π και όχι περισσότερο των δύο (2,00) μ., όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Το ύψος του στεγάστρου θα πρέπει να είναι τουλάχιστον πέντε (5,00) μέτρα από τη στάθμη του πεζοδρομίου.

ε) Τοιχία για την αντιστήριξη πρανών, διαχωριστικοί τοίχοι μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., τοίχοι ελεύθερης διάταξης που συμβάλλουν στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου μέγιστου ύψους ενάμισι (1,50) μ., πεζούλια, βεράντες, διαμορφώσεις εισόδων (αυλόθυρες πορτοσιές), φυτεύσεις, κOUR ανγκλαίζ (cours anglaises) συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/2 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους ενάμισι (1,50) μ., καθώς και στοιχεία εξυπηρέτησης, όπως πάγκοι, τραπέζια, άθλησης και παιχνιδότοπων. Στην περίπτωση που οι διαχωριστικοί τοίχοι ή τοίχοι ελεύθερης διάταξης υπερβαίνουν το 1,50μ., λόγω αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, τότε απαιτείται γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι εν λόγω κατασκευές δεν αποτελούν αφετηρία μέτρησης του πραγματοποιούμενου ύψους του κτιρίου.

στ) Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία, κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης, σύμφωνα με το άρθρο 16.

ζ) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

η) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κε. της παρ. 6 του άρθρου 11.

θ) Υπέργειες ζεύξεις κτιρίων και τμήματα υπέργειων ζεύξεων κτιρίων, κατά την παρ. 5 του άρθρου 20, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Σημ : Όπως τροποποιήθηκε με την Παρ.5 Άρθρο 84 Νόμος 5106/2024 με ισχύ την 1/5/2024

3. Ερωτήματα - Απορίες συναδέλφων

3.1. Ο χώρος κατάληψης για θέση στάθμευσης αυτοκινήτου εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου που ανεγείρεται κτίριο, μετρά στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον βέβαια παραμείνει πράσινο (γρασίδι) ?

Ερώτηση :

Με αφορμή το υπ' αριθμ. 108 ενημερωτικό δελτίο σας σχετικά με «θέσεις στάθμευσης στον **ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου**»

Θα ήθελα να μάθω και εφόσον γνωρίζετε βέβαια, εάν ο χώρος κατάληψης για θέση στάθμευσης αυτοκινήτου εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου που ανεγείρεται κτίριο, μετρά στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον βέβαια παραμείνει πράσινο (γρασίδι).

Με εκτίμηση

Απάντηση :

Απόφαση 3046/304 της 30.1/3.2.1989 Φ.Ε.Κ. 59Δ (Κτιριοδομικός Κανονισμός)

Άρθρο 17 Ν.Ο.Κ. παράγραφος 2δ

[Διευκρίνιση παρ. 2γ & παρ. 2δ] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Οι επιφάνειες εδάφους που συμμετέχουν στη φύτευση δεν μπορεί να επιστρώνονται με διάτρητες πλάκες ή να χρησιμεύουν για τη διέλευση οχημάτων.

Θ. Κεφάλαιο 9 - Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης σε ένα διάγραμμα κάλυψης και άλλα σχετικά

ι. Εισαγωγή

1. Για να εκδοθεί μια οικοδομική άδεια για οποιοδήποτε κτίριο σε όλη τη χώρα , απαιτείται η κατασκευή ή η δέσμευση (και επομένως η εξασφάλιση) θέσεων στάθμευσης αυτοκίνητου για την εξυπηρέτηση του ανάλογα με τη χρήση του , θέσεων που προκύπτουν από το αντίστοιχο διάταγμα .

Από τις παραπάνω υποχρεώσεις απαλλάσσονται:

α) Νέα κτίρια ή προσθήκες σε υπάρχοντα κτίρια για τα οποία έχει εκδοθεί μέχρι την 25-8-79 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου 960/79) νόμιμα οικοδομική άδεια χωρίς την επιβολή των υποχρεώσεων του κεφαλαίου αυτού.

β) Τα παραδοσιακά κτίρια που αναστηλώνονται, εφόσον με την αναστήλωση το κτίριο επαναφέρεται στην αρχική του μορφή.

γ) Τα κτίρια που ανεγείρονται σε οικισμούς ή τμήματά τους που χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί και για τα οποία έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και προστασίας.

δ) Κτίρια που κρίθηκαν κατεδαφιστέα εν όλω ή εν μέρει λόγω σεισμών, εφόσον ανακατασκευάζονται με την ίδια επιφάνεια και για την ίδια χρήση.

2. Οι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυριών του ακινήτου σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο είναι δυνατόν να εκπληρώνονται με τους παρακάτω τρόπους ή με συνδυασμό αυτών :

α. Με την δημιουργία των θέσεων αυτών σε στεγασμένους ή μη χώρους , στο ίδιο οικοπέδο που βρίσκεται το κτίριο .

β . Με την κτήση κατά πλήρη κυριότητα των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων σε άλλο ακίνητο ή υπαίθριο χώρο που δεν απέχει από το εξυπηρετούμενο κτίριο πλέον των οκτακοσίων (800) μέτρων, σε νοητή ευθεία γραμμή μετρούμενη μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων των ακινήτων.

γ. Με την καταβολή χρηματικής εισφοράς αναλόγως των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων ,που υπολογίζεται κατά το άρθρο 5 του Νόμου 1221/1981 και καταβάλλεται ως συμμετοχή για την κατασκευή δημοσίας χρήσεως χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων .

Στις παραπάνω περιπτώσεις ο κύριος των χώρων στάθμευσης συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωση που μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών ότι οι θέσεις αυτές τίθενται στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή διαιρεμένων ιδιοκτησιών αυτού.

Επιτρέπεται η χρήση υπαίθριων χώρων, καθώς και η αυτοτελής μεταβίβαση στεγασμένων χώρων.

3. Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων της παραπάνω παρ.2 αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

Χώροι στάθμευσης που έχουν δημιουργηθεί σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθούν για

έκδοση οικοδομικής άδειας και για άλλο εκτός από το εξυπηρετούμενο κτίριο, εκτός αν:

α) προκειμένου για υπαίθριους χώρους εξασφαλιστεί η αντικατάσταση των χώρων αυτών , ή καταβληθεί εισφορά .

Για την ευρύτερη περιοχή της Αθηνάς ισχύει το : **Π.Α.**

111/2004 - Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής , ενώ για την υπόλοιπη Ελλάδα ισχύει το : **Π .Α. 350/1996, 18/31.12.1997** – καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες περιοχές της χώρας.

Στο παρόν ασχολούμαι με τις προδιαγραφές για την κατασκευή των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα κτίρια, τον καθορισμό των ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, και τον καθορισμό υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινής ωφέλειας.

Επίσης αφιερώνω ένα κομμάτι στους χώρους στάθμευσης για τα άτομα με αναπηρία και δίνω ένα σχέδιο γράφοντας το «Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας»

ii. Πρόλογος

Αποφάσισα να γράψω μια μελέτη που αφορά τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα (και όχι μόνο) , αφετέρου δε παρόμοιες δυσκολίες αντιμετώπισε και η κόρη μου Δέσποινα , Αρχιτέκτων Μηχανικός , όταν πήρε την πρώτη της δουλειά .

Αυτό είναι ένα βοήθημα για τους Νέους Μηχανικούς να κάνουν σωστά και εύκολα τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης,.

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακρά έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία άρθρα .

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός Μηχανικός
Ε.Μ.Π. 1971.

<http://www.advice4u.gr> , <http://www.advice-4u.blogspot.gr/>
Email : info@advice4u.gr

(Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ. 76 Α και Π.Δ. 350/1996)
ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ
ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
 Βλέπε παρακάτω σχήμα



1. Απαιτούμενες ανάλογα με την χρήση θέσεις στάθμευσης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η χρήση είναι χρήση κατοικίας όπου απαιτούνται μια θέση ανά 100 μ² ή μια θέση ανά διαμέρισμα. (Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ 76 Α και Π.Δ. 350/1996)

α. Α' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(2 διαμερίσματα) = 57.16 μ².

β. Β' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) = 57.16 μ².

γ. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) = 57.16 μ².

δ. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) = 57.16 μ².

ε. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) = 57.16 μ²

ΣΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ :

285.80 μ²

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

επιφανείας: $285.80 \mu^2 / 100 = 2.858$ επομένως επειδή $2.85 > 2.50$ απαιτούνται 3 θέσεις (εάν ήταν 2.49 θα απαιτούντο 2 θέσεις)

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

διαμερισμάτων: 6 (έξη)

2. Επομένως απαιτούνται έξη θέσεις εκ των οποίων

τέσσερις κατασκευάζονται στην pilotis και δυο εξαγοράζονται (άρθρο 3 παρ. 3 του Ν.960/79) .

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Μετά τη δημοσίευση του **Ν. 3044/2002 παράγραφος 4, άρθρο 14** και την έκδοση από την Διεύθυνση Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, ερμηνευτικής εγκυκλίου (Εγκύκλιος **35/2002 ΥΠΕΧΩΔΕ/Δ/όση Πωλ/κου Σχεδιασμού και Ο.Κ.Κ., με αρ. πρτ. 18331/9026/14-9-2002**) , **Η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνο :**

- 1. Στις περιπτώσεις ακινήτων της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979 (ακίνητα στα οποία απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης – βλέπε παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 960/1979 για την Αττική) .**
- 2. Στις περιπτώσεις ακινήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις α έως και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1221/1981.**

Ειδικότερα διατηρείται στις περιπτώσεις ακινήτων :

1. Που το ειδικό διάταγμα, περί απαιτουμένων θέσεων στάθμευσης, της περιοχής απαγορεύει την δημιουργία θέσεων στάθμευσης σε ορισμένα σημεία της πόλης για συγκεκριμένους λόγους.

Αν η απαγόρευση είναι μερική τότε η δυνατότητα εξαγοράς διατηρείται.

Για παράδειγμα αν στο ειδικό διάταγμα της περιοχής καθορίζεται ότι απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης άνω των 15 θέσεων, τότε διατηρείται δυνατότητα εξαγοράς μόνον για τις επιπλέον υποχρεωτικές θέσεις, ενώ αν απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης μικρότερου των 15 θέσεων, η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνον εφόσον ο συνολικός αριθμός των υποχρεωτικών θέσεων του ακινήτου είναι μικρότερος του 15.

2) α) Ακινήτων τα οποία πληρούν μία από τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

Ελάχιστον πρόσωπον 8,00 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 10,00 μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν 200,00 τετραγωνικά μέτρα.

β) Ακινήτων που δεν έχουν πρόσωπο σε οδούς πλάτους μεγαλύτερου των 7,50 μέτρων ή κλίσης μικρότερη του 15%.

γ) Προσθηκών καθ' ύψος υφισταμένων κτιρίων, ή κτιρίων, για τα οποία εκδόθηκε νόμιμα άδεια οικοδομής, χωρίς την επιβολή των διατάξεων του νόμου 960/79 υποχρεώσεων.

δ) Προσθηκών κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων με την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο οικόπεδο μετά την αφαίρεση της καλυπτομένης από το υφιστάμενον κτίριον επιφανείας αυτού, υπάγεται στις παραπάνω περιπτ.α και β.

ε) Μεταβολής της χρήσεως υφισταμένων κτιρίων ή μέρους αυτών

στ) Σε προσθήκες κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων ή το πρώτον ανέγερσης τέτοιων, όσον αφορά μόνο διηρημένες κάθετες ιδιοκτησίες σε παραπάνω αυτοτελή κτίρια,

συσταθείσες νόμιμα πριν από τις 25-8-79, έναρξης ισχύος του νόμου 960/79.

ζ) Ακινήτων στα οποία δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου για λόγους προστασίας αρχαίων.

Στην περίπτωση αυτή απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, πλην των παραπάνω, η εξαγορά θέσεων στάθμευσης πλέον, δεν είναι δυνατοί. Επομένως οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες θα πρέπει να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης είτε στο ίδιο το ακίνητο είτε σε παραπλήσιο ή ακόμη και με συνδυασμό και των δύο (Μερικές στο ίδιο το ακίνητο και κάποιες σε κοντινά)

ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΤΕΣ ΙΣΧΥΕΙ (Άρθρο 3 παράγραφος 4 του Ν.1221/81): Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τας διατάξεις του παρόντος, η καταβολή μειωμένης εισφοράς, η εισφορά αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενην παράγραφον προκυπτούσης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : Όταν γίνεται αλλαγή χρήσης ο υπολογισμός γίνεται ως εξής :

A. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την παλιά χρήση (άρθρο 2 του Π.Δ. 111/04) π.χ. :

A1. Παλαιά χρήση κατάστημα : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση

/60 μ^2 =X

A2. Παλαιά χρήση αποθήκη : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60 μ^2 = Ψ

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ :

X+ Ψ =Z

B. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την νέα χρήση (άρθρο 3 Π.Δ. 111/2004) π.χ. :

B1. Νέα χρήση καφετέρια : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /40 μ^2 = Ω

Γ. Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ απαιτούμενων θέσεων νέας και παλαιάς χρήσης Ω -Z η οποία δίνει και τις απαιτούμενες θέσεις.

Τα παραπάνω προκύπτουν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Π.Δ. 111/2004 όπου διευκρινίζεται ότι:

Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα στην Αττική μέχρι την 5/3/2004 (έναρξη ισχύος του Π.Δ. 111/2004) , θεωρείται ότι έχει εξασφαλιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. 111/2004 ο αριθμός των θέσεων που αντιστοιχεί στην υφιστάμενη χρήση , ο οποίος και αφαιρείται από αυτόν που προκύπτει από την νέα χρήση βάσει του άρθρου 3.

1.1. Προσθήκες καθ' Ύψος

Για τις προσθήκες σε ύψος ισχύουν τα εξής:

Για κατοικίες μία θέση στάθμευσης ανά 150 μ² επιφάνειας κτιρίου.

1.2. Προσθήκες κατ' Επέκταση

Για τις προσθήκες κατ' επέκταση ισχύουν οι διατάξεις που ισχύουν για τα νέα κτίρια .

3. Περίπτωση Εξαγοράς της απαιτούμενης Θέσης Στάθμευσης



11. Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας



Στην ενότητα αυτή, θα θέλαμε να αναφερθούμε στο “ιδανικό” κλειστό γκαράζ για μονοκατοικίες ή πολυκατοικίες., .προσθέτοντας περισσότερες συμβουλές που προέκυψαν από την εμπειρία μας

Το τμήμα αυτό προστίθεται για να βοηθήσει τους ενδιαφερόμενους να σχεδιάσουν σωστά το γκαράζ τους ώστε να είναι γενικά χρηστικό.

Βάσει της Υ.Α. 98728/7722/1993 (ΦΕΚ 167/Δ/2.3.1993), ένας μεμονωμένος κλειστός χώρος στάθμευσης ενός οχήματος, πρέπει να έχει πλάτος 2.60 m, μήκος 5.00 m και πλάτος εισόδου 2.25 m (ελάχιστες τιμές). Στη συγκεκριμένη Υ.Α. θα βρείτε και άλλες περιπτώσεις, με τις αντίστοιχες διαστάσεις που ορίζει ο νόμος και πως τροποποιούνται στην περίπτωση θέσεων στάθμευσης Α.Μ.Ε.Α.

Εμείς, θεωρούμε ότι καλό είναι να υπερβαίνετε τις απαιτήσεις του νόμου (πχ μεγαλύτερους χώρους ανά όχημα, μεγαλύτερες διαστάσεις ανοιγμάτων, μικρότερες κλίσεις ράμπας κλπ). Παρακάτω σχολιάζουμε μερικά από αυτά τα σημεία.

13. Ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων



1. Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?

Ερώτηση :

Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?

Απάντηση :

Παλιά χρήση: $29,5/60 < 0,5$ άρα 0 θέσεις

Νέα χρήση: $29,5/40 = 0,74$ άρα 1 θέση

Αλλά και για $E < 20$ τμ δεν απαιτείται θέση στάθμευσης $19,9/60 = 0,34 < 0,5$ άρα 0 θέσεις και

$19,9 / 40 = 0,4975 < 0,5$ άρα 0 θέσεις .

2. Οι προδιαγραφές του οικοπέδου μου με καλύπτουν για εξαγορά θέσεων στάθμευσης?

Καλησπέρα κύριε Παπακωνσταντίνου. Συγχαρητήρια για την αξιέπαινη προσπάθειά σας. Έχω αγοράσει το βιβλίο της εταιρείας σας για την δημιουργία του διαγράμματος δόμησης, το οποίο με έχει βοηθήσει αρκετά ως νέο μηχανικό. Ωστόσο έχοντας μπροστά μου την πρόκληση μιας πραγματικής και υπαρκτής μελέτης, και φθάνοντας στην ενότητα των θέσεων στάθμευσης ομολογώ πως μου έχουν γεννηθεί κάποιες απορίες σε σχέση με την διαδικασία των χώρων στάθμευσης. Στο βιβλίο σας πραγματεύεστε με επιτυχία το συγκεκριμένο θέμα με αναλυτική παράθεση της σχετικής νομοθεσίας, ωστόσο επειδή βρίσκομαι εκτός Αττικής (Μαγνησία) δεν έχω καλυφθεί πλήρως. Έχω διαβάσει τη σχετική νομοθεσία & ομολογώ ότι έχω μία σύγχυση όσον αφορά βασικές έννοιες. Θα εκτιμούσα βαθύτατα την βοήθειά σας ή την συμβουλή σας, για μία περίπτωση που έχω.

Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, με εμβαδό $E = 250$ τ.μ., έχω 350 τ.μ κατοικίες (5 διαμερίσματα από 70 τ.μ.) και 50 τ.μ. ισόγεια καταστήματα. Το πρόσωπο του οικοπέδου είναι $>$ των 8.00 μ., το βάθος $>$ των 10.00 μ. Οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης για την περιοχή μου είναι 1/100 τ.μ. για κατοικίες - 1/50 τ.μ. για καταστήματα. Ο υπολογισμός μου βγάζει 4 θέσεις για τις κατοικίες & 1 θέση για τα καταστήματα.

Ερωτήσεις :

- 1) οι προδιαγραφές του οικοπέδου μου με καλύπτουν για εξαγορά θέσεων (βάση της τροποποίησης του άρθρου 2 γ - Ν. 960/79 με τον Ν.3044 - ανήκω στην περίπτωση α της παρ.3 - Άρθρου 3 ν.960/79 ?).

(θα προτιμούσα να καλύψω όλες θέσεις γίνεται στον ακόλυπτο & την πιλωτή και να μην μπω σε διαδικασία κατασκευής υπογείου χώρου στάθμευσης, ο οποίος θα επεκταθεί εκτός περιγράμματος).

2) εάν έχω τη δυνατότητα εξαγοράς θέσεων , πως υπολογίζεται η εισφορά?

Τα 25 τ.μ. ανά μία θέση στάθμευσης (όπως αναφέρεται στο Π.Δ. 350/96) πώς επηρεάζουν τον υπολογισμό της εισφοράς ? .

3) σε περίπτωση που επιλέξει ο ιδιοκτήτης να δημιουργήσει τις θέσεις σε δικό του ιδιόκτητο οικόπεδο , τι οικονομική επιβάρυνση υπάρχει?

4) έχετε κάποια εκτίμηση κόστους (τι συμφέρει τον πελάτη..) μεταξύ της δημιουργίας υπογείου χώρου στάθμευσης (με ότι κατασκευές συμπαρασύρει) και της εξαγοράς θέσεων σε άλλα οικόπεδα (του ιδίου ή διαφορετικά)?

Απάντηση :

Σε συνέχεια της επικοινωνίας μας θα σας αναφέρω τη γνώμη μου :

1.Πιστεύω ότι εμπίπτει η περίπτωση σας στην εξαγορά θέσεων της παρ.3 - Άρθρου 3 του Ν.960/79 .

2. Το ποσόν της εισφοράς ανά θέσιν σταθμεύσεως ιδιωτικής χρήσεως επιβατικού αυτοκινήτου υπολογίζεται εις δραχμάς (ευρώ σήμερα) , βάσει της αξίας γης ανά Τετραγωνικόν μέτρον γηπέδου, εφ' ου το Κτίριον και αναλόγως του ισχύοντος δια το υπ' όψιν γηπέδον συντελεστού δομήσεως ως εξής:

α) Δια συντελεστήν δομήσεως μικρότερον ή ίσον προς ένα (1) ή ανά θέσιν σταθμεύσεως εισφορά καθορίζεται ίση προς την αξίαν του τετραγωνικού μέτρου γης πολλαπλασιαζόμενης επί την απαιτούμενην δια μίαν θέσιν σταθμεύσεως επιφάνειαν , εκπεφρασμένην εις απόλυτον αριθμόν , ως η επιφάνεια αύτη ορίζεται ειδικότερον υπό των Π. Δ/των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 2 του παρόντος.

β) Δια συντελεστήν δομήσεως μεγαλύτερον του ένα (1) η ανά θέσιν σταθμεύσεως εισφορά καθορίζεται ως εις την ως άνω περίπτωσιν (α) διηρημένου του ούτω προκύπτοντος ποσού δια του αντιστοίχου συντελεστού δομήσεως .

Άρα ισχύει :

1. $\Sigma\Delta < 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/μ2Χ25

2. $\Sigma\Delta > 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/μ2Χ25/Σ.Δ.

2. Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τις διατάξεις του παρόντος, η καταβολή **μειωμένης εισφοράς**, αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενην Παράγραφον προκυπτούσης.

Άρα έχουμε στην περίπτωση αλλαγής χρήσης (**μειωμένη εισφορά**):

1. $\Sigma\Delta < 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/ $\mu 2 \times 25/4$
2. $\Sigma\Delta > 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/ $\mu 2 \times 25/\Sigma.\Delta./4$

Τον $\Sigma.\Delta.$ και την αξία γης τα βρίσκουμε από πρόγραμμα, ή σε περίπτωση που δεν έχουμε από γνωστό συμβολαιογράφο.

3. ο ιδιοκτήτης μπορεί να δεσμεύσει τις θέσεις σε ιδιόκτητο οικόπεδο, χωρίς επιβάρυνση.
4. Εξαρτάται από την αξία γης. Εάν είναι μεγάλη δεν συμφέρει να δεσμεύσετε οικόπεδο με συνέπεια απώλεια δομήσιμης επιφάνειας.

14. Νομικά Θέματα

14.1. Οι Ανοικτές θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο, μπορούν να θεωρηθούν Οριζόντιες ιδιοκτησίες,

αν από κάθε διαμέρισμα αφαιρέσουμε ορισμένα χιλιοστά συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο της πολυκατοικίας και τα δώσουμε στις Θ.Σ. (Π.Δ. 111/2004) γιατί κάθε τέτοια θέση είναι Αυτοτελής, αυθύπαρκτη και ανεξάρτητη ιδιοκτησία επί ορόφου με ποσοστά αναγκαστικής συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

Εδώ σημειώνω :

Οι στεγασμένες απλώς θέσεις στάθμευσης, π.χ. θέσεις με διαγραμμίσεις στο υπόγειο της πολυκατοικίας, είτε είναι ανοικτές είτε είναι κλειστές, μπορούν να αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α' και β' του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι, προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας (εδώ το υπόγειο), κάθε θέση στάθμευσης μπορεί να αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση ή η ενοικιάσή τους και σε τρίτους που δεν έχουν σχέση με το κτίριο.

iii. Έργα του Ιδίου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο**
- 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 Δ, 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. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα
28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .
29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .
30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.
31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.
- 32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.
33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.
34. Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.
35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.
36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.
37. 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 Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.

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

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

40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

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

44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.

46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.

47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.

48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων 8-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 οικοπέδα - 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

iv. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

**Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π.
.**

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης(Ε.Π.Α.)

1987 – 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 – 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.





v. Επίλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους που θέλουν να μάθουν πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Νέους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά και εύκολα μια μελέτη **υπολογισμού των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης**

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακρά έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία άρθρα .

Το βοήθημα αυτό έχει σκοπό επίσης να παράσχει όλες τις πληροφορίες (τεχνικές και νομικές), που θεωρούνται απαραίτητες από τον συγγραφέα .