

Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα κάλυψης



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. - 1971
- Ιανουάριος 2025

i. Πρόλογος

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 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.

iii. Περιεχόμενα

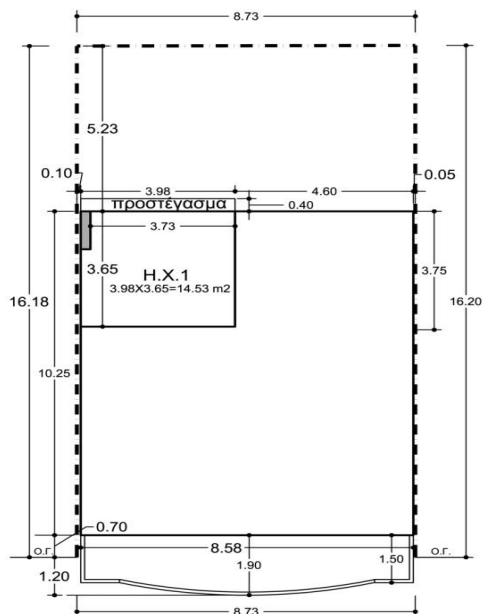
i. Πρόλογος	1
iii. Περιεχόμενα	2
1. Διάγραμμα Δόμησης – Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Κάλυψη	3
2. Άρθρο 12 Του Ν.Ο.Κ.	4
3. Ερωτήματα- απορίες συναδέλφων.....	4
3.1. Αναφέρεται σε κάποια σχετική νομοθεσία τωρινή ή παλαιότερη τι συμβαίνει με τα έρκερ και αν περιλαμβάνονται στη κάλυψη ?	4
3.10. Αν κάτω από ένα αίθριο υπάρχει υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτός μετρά στην κάλυψη και όχι στην δόμηση, αν σύμφωνα με το άρθρο 17.6β) φυτευτεί με ελάχιστο πάχος εδάφους 0,40 μ ?	6
iv. Έργα του ιδίου	7
v. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	13

1. Διάγραμμα Δόμησης - Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Κάλυψη

(άρθρο 12 του Ν.Ο.Κ.)

ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ
ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

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 τότε 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 πρωτόγωνα μορφή

όμως (κάλυψη, δόμηση, ακάλυπτος χώρος).

3.10. Αν κάτω από ένα αίθριο υπάρχει υπόγειος χώρος στάθμευσης, αυτός μετρά στην κάλυψη και όχι στην δόμηση, αν σύμφωνα με το άρθρο 17.6β) φυτευτεί με ελάχιστο πάχος εδάφους 0,40 μ ?

Ερωτήσεις 11^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

Ερώτηση :

Αν κάτω ενός αίθριου υπάρχει υπόγειος χώρος στάθμευσης αυτός μετρά στην κάλυψη και όχι στην δόμηση, αν σύμφωνα με το άρθρο 17.6β) φυτευτεί με ελάχιστο πάχος εδάφους 0,40 μ?

Απάντηση :

Το άρθρο 17 αναφέρεται σε επιτρεπόμενες κατασκευές σε ακάλυπτους χώρους.

Συνεπώς, εφόσον ισχύουν όλες οι αναφερόμενες στην παράγρ. 6β προϋποθέσεις (φύτευση, χρήση κτλ) δεν προσμετράται ούτε στην κάλυψη.

iv. 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 ημιπαίθριων 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. N4030/2011: 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 Αυθαίρετων, 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 οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής
οικοδομής .
60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις
τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης
οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης,
Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .
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**

v. 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 Θεοδωρή.

