



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

Ταχ. Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
 Ταχ. Κώδικας : 115 23 ΑΘΗΝΑ
 E- mail : gramchora@ypen.gr,
 : daoka@prv.ypeka.gr
 Internet : <https://ypen.gov.gr>

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ

- ΠΡΟΣ:**
1. Τις Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ της επικράτειας (για την ενημέρωση των Υπηρεσιών Δόμησης χωρικής αρμοδιότητάς τους) (πίνακας αποδεκτών)
 2. Τ.Ε.Ε. (ως διαχειριστή του πληροφοριακού συστήματος e-Αδειες) (tee@central.tee.gr)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

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

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 δεντροφύτευσης – 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 σοφιτών (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 $\Delta/4$ (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 οικόπεδο 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 (εfker) (περίπτωση β΄ της παρ. 5 του άρθρου 16) 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

βάσει 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.

Επισημαίνεται, ότι επιτρέπεται η εμβαδομέτρηση χώρων μέσω σχεδιαστικών προγραμμάτων με αναφορά επί του διαγράμματος κάλυψης της τελικής τους επιφάνειας, χωρίς απαίτηση αναγραφής επιμέρους διαστάσεων και τριγωνισμών, δεδομένου ότι η υποβολή του σχεδίου μέσω του συστήματος e-Άδειες γίνεται και σε μορφή αρχείου dwg και συνεπώς είναι δυνατή η επιβεβαίωση της ορθότητας του αποτελέσματος σε περίπτωση ελέγχου.

Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε για την εφαρμογή της παρούσας εγκυκλίου.

Συν.:

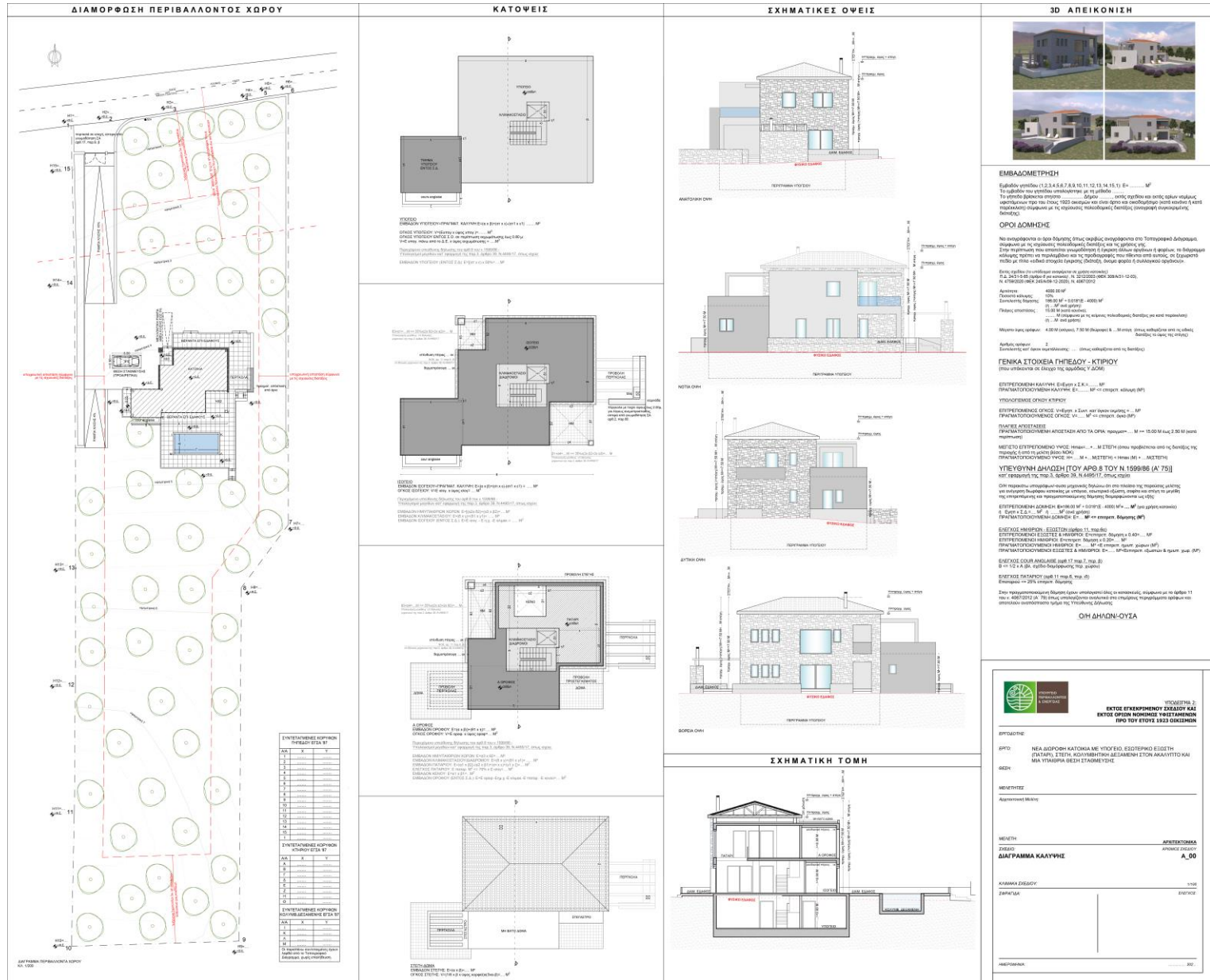
1. Υπόδειγμα 1: Διάγραμμα Κάλυψης Εντός Σχεδίου
2. Υπόδειγμα 2: Διάγραμμα Κάλυψης Εκτός Σχεδίου

Ο Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού
και Αστικού Περιβάλλοντος

Ευθύμιος Μπακογιάννης

Πίνακας αποδεκτών:

1. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΑΤΤΙΚΗΣ (pexo@attica.gr)
2. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ (tpse-km@damt.gov.gr)
 - ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ (dpxs-km@damt.gov.gr)
 - ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΘΡΑΚΗΣ (dpxs-amt@damt.gov.gr)
3. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΗΠΕΙΡΟΥ (stsiplis@apdhp-dm.gov.gr)
4. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ (despina.athanasiadou@apdthest.gov.gr)
 - ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ (dipexother@apdthest.gov.gr)
 - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (dipexoster@apdthest.gov.gr)
5. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΠΕΛ/ΣΟΥ-ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΙΟΝΙΟΥ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ (pexo.pel@4813syzefxis.gov.gr)
 - ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (grampexo@4863.syzefxis.gov.gr)
 - ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ (pexo.pel@4813.syzefxis.gov.gr)
 - ΙΟΝΙΟΥ (kchristoforidis@1745.syzefxis.gov.gr)
6. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΙΓΑΙΟΥ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΑΙΓΑΙΟΥ (gg@apdaigaiou.gov.gr)
 - ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (pvadpexo@apdaigaiou.gov.gr)
 - ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (p.papiopoulos@apdaigaiou.gov.gr)
7. ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΡΗΤΗΣ ΔΙΠΕΧΩΣΧ ΚΡΗΤΗΣ (dipeho@apdkritis.gov.gr)



ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2 (ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)