

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΟ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ



ΚΑΛΟΓΕΡΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του Εμμανουήλ

2011- 2012

Υπεύθυνη Καθηγήτρια: ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ Α.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ

Η ευθύνη του τεχνικού επιστήμονα, και πιο συγκεκριμένα του πολιτικού μηχανικού, απέναντι στην πολιτεία είναι βαρύτερη. Αντικείμενο της διπλωματικής είναι ο καθορισμός των ορίων, η κατάρτιση των προδιαγραφών καθώς και των νόμιμων προϋποθέσεων για την δόμηση, αποσκοπώντας στην ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου των πολιτών αποφεύγοντας ταυτόχρονα την όποια κοινωνική ή περιβαλλοντική επιβάρυνση.

ΣΚΟΠΟΣ

Με την απόφασή μου αυτή να αναλάβω την εκπόνηση διπλωματικής εργασίας με θέμα « Προϋποθέσεις και διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης » , έχω θέσει ως στόχο την επεξεργασία, εκμάθηση και τελικά την αφομοίωση της σχετικής νομοθεσίας (πολεοδομικής και οικοδομικής) που αφορά το συγκεκριμένο ομολογουμένως ενδιαφέρον και σημαντικότερο αντικείμενο.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Λαμβάνοντας όλα τα παραπάνω υπόψη και έχοντας πάντα ως γνώμονα τη γνώση της σχετικής νομοθεσίας ξεκίνησε μια αναζήτηση επί καθημερινής σχεδόν βάσεως των ισχυουσών διατάξεων που κατέληξε στη συλλογή στοιχείων, την αξιολόγησή τους και τελικά τη καταγραφή τους.

Αξιολογώντας, τα στοιχεία που αποκομίστηκαν δημιουργήθηκαν έξι ξεχωριστές ενότητες οι οποίες περιλαμβάνουν αναφορές στην πολεοδομία, στην έννοια της άδειας δόμησης, στον τρόπο έκδοσής της καθώς και στα οικονομικά στοιχεία που αφορούν αυτή.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στο **πρώτο κεφάλαιο** μελετώνται τα νομοθετημένα μέσα του πολεοδομικού σχεδιασμού όπως το γενικό πολεοδομικό σχέδιο, η πολεοδομική μελέτη, το πολεοδομικό σχέδιο, η πράξη εφαρμογής και ο χαρακτηρισμός των χρήσεων γης. Η μελέτη αυτή αφορά το αντικείμενο και το περιεχόμενο τους, τη διαδικασία εκπόνησης τους και τα αρμόδια όργανα.

Στο **δεύτερο κεφάλαιο** αναφέρονται τα γενικά στοιχεία έκδοσης των αδειών καθώς και η νομοθεσία που αφορά τη δόμηση. Η αρτιότητα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης, η θέση του κτιρίου, ο συντελεστής όγκου, η κάλυψη του οικοπέδου, η θέση του κτιρίου καθώς και το ιδεατό στέρεο αποτελούν νομοθετημένους κανόνες που έχουν ως σκοπό την σωστή και έννομη οικοδόμηση.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** γίνεται αναφορά στη άδεια δόμησης ως όρου, καθώς και στα αρμόδια όργανα που έχουν την εξουσιοδότηση από την πολιτεία να την εκδίδουν. Αναλύονται επίσης οι περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η έκδοση άδειας καθώς και εκείνες οι περιπτώσεις που δεν απαιτείται.

Στο **τέταρτο κεφάλαιο** αναλύονται τα δικαιολογητικά και οι μελέτες που απαιτούνται για την έκδοση της άδειας (αρχιτεκτονική μελέτη , στατική μελέτη κλπ), καθώς επίσης και οι προδιαγραφές των μελετών αυτών. Στο επόμενο μέρος του κεφαλαίου αυτού γίνεται αναφορά στην ισχύ της άδειας και τις περιπτώσεις που απαιτείται αναθεώρηση της. Τέλος συμπληρώνονται τα στοιχεία που αφορούν τον έλεγχο και την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** αναλύονται τα οικονομικά στοιχεία, όπως η επίβλεψη του μηχανικού, ο προϋπολογισμός του έργου και οι λοιπές εισφορές προς άλλες υπηρεσίες και οργανισμούς.

Στο **έκτο και τελευταίο κεφάλαιο**, μετά την λεπτομερή αναφορά στα παραπάνω θέματα τίθενται ορισμένες παρατηρήσεις και σχόλια.

ΣΧΕΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Οι κυριότερες πηγές ενημέρωσης για την έρευνα και σύνταξη της διπλωματικής μου εργασίας είναι συγγράμματα που αφορούν το πολεοδομικό δίκαιο, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την τεχνική νομοθεσία. Επίσης χρησιμοποιήθηκαν πηγές από το διαδίκτυο όπως είναι οι ιστοσελίδες: του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), του Εθνικού Τυπογραφείου, της Τράπεζας πληροφοριών του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, της Πολεοδομίας και του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

Περιεχόμενα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΣΕΛ. 7
- ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΣΕΛ. 11
- ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΣΕΛ. 18
- ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΕΛ. 21
- ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ ΣΕΛ. 23
- ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΕΛ. 25

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

- ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΣΕΛ. 27
- Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΕΛ. 29
- ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ- ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 32
- ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 41
- ΣΥΝΤΕΛΣΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 42
- ΚΑΛΥΨΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΕΛ. 46
- ΤΡΟΠΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΕΛ. 48
- ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΕΛ. 54
- ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΕΛ. 60

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

- ΕΝΝΟΙΑ- ΣΚΟΠΟΣ- ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΣΕΛ. 62
- ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΡΓΑΝΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΩΝ ΣΕΛ. 64
- ΔΟΜΗΣΗ ΣΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΕΛ. 65
- ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΣΕΛ. 67
- ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΣΕΛ. 68

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

- ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ, ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 73
- ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ, ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 79
- ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΓΙΑ ΛΟΙΠΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΣΕΛ. 83
- ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕΛ. 84
- ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΕΛ. 111
- ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 113
- ΘΕΩΡΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 114
- ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕΛ. 115

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

- ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΜΟΙΒΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΕΛ. 119
- ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΣΗΜΕΡΑ ΣΕΛ. 121
- ΑΜΟΙΒΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΣΕΛ. 124
- ΤΡΟΠΟΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΕΛ. 126
- ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΕΛ. 129
- ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ ΣΕΛ. 131
- ΛΟΙΠΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ – ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΣΕΛ. 139

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

- ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ- ΣΧΟΛΙΑ ΣΕΛ. 141

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΕΛ. 146

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΣΕΛ. 154

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

Ο Ιππόδαμος θεωρούμενος και ως ο «πατέρας της Πολεοδομίας» είναι ο πρώτος που συνέλαβε "την πόλεων διαίρεσιν", δηλαδή την αναγκαιότητα πολεοδομικού σχεδίου.

Το «Ιπποδάμιο Σύστημα» .

Τα πρώτα ορθογωνικά σχέδια πόλεων χρονολογούνται από τις αρχές της δεύτερης χιλιετίας π.Χ., στους οικισμούς της Ινδίας, της Αιγύπτου και της Μεσοποταμίας. Ωστόσο ο κάναβος ως ουσιαστικό εργαλείο οργάνωσης μιας νέας πόλης αποκρυσταλλώθηκε με τον πιο ολοκληρωμένο τρόπο στις πόλεις των ακτών της Ιωνίας μεταξύ του 7ου και 5ου αιώνα π.Χ.

Το σύστημα αυτό βασιζόταν στη χάραξη παράλληλων δρόμων, που τέμνονται κάθετα, ώστε να δημιουργούνται οικοδομικά τετράγωνα και κανονικές πλατείες και ονομάστηκε *Ιπποδάμειος Νέμεσις*. Τα οικοδομικά τετράγωνα είχαν χαραχθεί με ακρίβεια και χωρίστηκαν σε οικοπέδα ίσου εμβαδού. Οι δρόμοι ήταν ευθύγραμμοι και ευρείς και οι πλατείες ευρύχωρες. Οι θέσεις των διοικητικών κτιρίων, των ναών και των κατοικιών ήταν καθορισμένες με ακρίβεια. Για να εξασφαλίσει την υγιεινή λειτουργία των πόλεων ο Ιππόδαμος σχεδίαζε την υδροδότησή τους, φρόντιζε να εφοδιάζονται με άφθονο νερό και τις προσανατόλιζε έτσι ώστε οι κατοικίες να έχουν ήλιο το χειμώνα και δροσιά το καλοκαίρι. Πρόβλεψε κλίσεις στους δρόμους για την απομάκρυνση των νερών της βροχής. Τοποθετούσε τους ναούς και τα δημόσια κτίρια σε περιβλεπτες και οχυρές θέσεις, ώστε να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και να εξασφαλίζεται η άμυνά τους.

Ωστόσο, τις τελευταίες δεκαετίες η πολεοδομία παρουσίασε τόσο ραγδαία εξέλιξη, που σήμερα το αρχιτεκτονικό-τεχνικό-καλλιτεχνικό στοιχείο μέσα σ' αυτήν αποτελεί μία μόνο -και όχι πολύ σημαντική- από τις πολλές διαστάσεις μιας νέας σύνθετης επιστήμης. Ο όρος «Πολεοδομία» εμφανίστηκε για πρώτη φορά το 1910 και σήμαινε την απλή ανάπτυξη των πόλεων. Η νέα πολεοδομία, ή καλύτερα ο πολεοδομικός σχεδιασμός, προϋποθέτει γνώσεις και ικανότητες, που προέρχονται από ένα μεγάλο φάσμα άλλων επιστημών, κοινωνικών και τεχνικών, θεωρητικών κι

εφαρμοσμένων. Όμως η πολεοδομία εξακολουθεί να ανήκει στις ειδικότητες που ασχολούνται με το «Φυσικό Σχεδιασμό». Έτσι δε χάνει τη συγγένεια της με την αρχιτεκτονική, όπως και με τη χωροταξία, που αναφέρονται αντίστοιχα σε μικρότερο ή μεγαλύτερο αντικείμενο στο χώρο πέρα από την παραπάνω διεύρυνση του γνωσιολογικού της περιεχομένου, τη νέα πολεοδομία χαρακτηρίζει η αναζήτηση μιας ιδιαίτερης φυσιογνωμίας που θα της εξασφαλίσει μια θέση στο χώρο των επιστημών.

Πολεοδομία, στην απλούστερη και ετυμολογικά ακριβέστερη σημασία του όρου, είναι η τέχνη που έχει σαν αντικείμενο τη δόμηση, δηλαδή το χτίσιμο, της πόλης. Η πολεοδομία ξεκίνησε ιστορικά ως μια εφαρμογή της αρχιτεκτονικής σκέψης στην κλίμακα της πόλης, σε χώρο δηλαδή πολύ ευρύτερο απ' αυτόν του κτιρίου ή του κτιριακού συγκροτήματος.

Προκειμένου να επιτύχει τους προαναφερθέντες σκοπούς επικαλείται πολλές επιστήμες όπως το δίκαιο, την οικονομία, την κοινωνιολογία. Επιπλέον υπάρχει και μια διάκρισή της σε τρεις βασικές κατευθύνσεις: την Πολιτική (αντανάκλαση της δεδομένης κοινωνίας), την Τεχνική (ίδρυση κανόνων) και την Νομική (σχηματοποίηση των κανόνων ώστε να αποκτήσουν αναγκαστική φύση όσον αφορά τη διοίκηση και τους πολίτες).

Σκοπός – αντικείμενο Πολεοδομίας

Η πολεοδομία είναι μια σύνθετη επιστήμη και τέχνη η οποία ασχολείται με τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της πόλης, δηλαδή με την ανάπτυξη και συγκρότηση της πόλης τόσο ως κοινωνικής όσο και ως οικονομικής και τεχνολογικής οντότητας. Η πολεοδομία έχει εξελιχθεί σήμερα σε μια πολυκλαδική επιστήμη, η οποία ασχολείται με την διεύθυνση της πόλης, την οποία θεωρεί ζώντα και εξελισσόμενο οργανισμό, έχοντας πάντα ως στόχο την συντονισμένη και αρμονική ανάπτυξη της, την διαμόρφωση και προστασία της αισθητικής της και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της και γενικότερα την προστασία του περιβάλλοντος (δομημένου και φυσικού). Όλα αυτά συντελούν έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Τόσο όμως ως τέχνη όσο και ως επιστήμη η πολεοδομία εμπεριέχει κανόνες, τους οποίους, ακολουθώντας το κοινωνικό σύνολο θα μπορέσει να φτάσει στον στόχο της δημιουργίας της «πόλης του» μιας πόλης βιώσιμης που θα του εξασφαλίζει την

απαιτούμενη ποιότητα ζωής. Αυτοί οι κανόνες είναι το αντικείμενο του πολεοδομικού δικαίου.

Το πολεοδομικό δίκαιο είναι αυτό το οποίο θέτει τους κανόνες με τους οποίους γίνεται ο προγραμματισμός και ο σχεδιασμός των πόλεων και προσδιορίζει τα μέσα και τους φορείς που είναι αρμόδια για το σκοπό αυτό.

Οι κανόνες αυτοί είναι:

1) Κανονιστικοί ή ρυθμιστικοί, οι οποίοι ρυθμίζουν μέσω κανόνων τη δόμηση οικισμών και πόλεων.

2) Επεμβατικοί οι οποίοι ρυθμίζουν την ενεργό συμμετοχή και παρέμβαση του κράτους στη διεύθυνση του χώρου.

Στην πολεοδομική νομοθεσία περιλαμβάνονται κανόνες οι οποίοι αναφέρονται στον τρόπο και τους όρους δόμησης των κτιρίων, δηλαδή κτιριοδομικοί ή οικοδομικοί κανόνες. Οι κανόνες αυτοί αποσκοπούν στην ασφάλεια και την αισθητική των κτιρίων.

Εξάλλου πρέπει να τονιστεί ότι το πολεοδομικό δίκαιο έχει ως στόχο τον προγραμματισμό και σχεδιασμό για την ανάπτυξη και διεύθυνση του αστικού χώρου, ενώ το οικοδομικό δίκαιο αποβλέπει στον τρόπο εκμετάλλευσης και δόμησης των ακινήτων.

Πολεοδομική πολιτική

Πολεοδομική πολιτική είναι το σύνολο των πολεοδομικών παρεμβάσεων υπό μορφή σχεδίων και κανονιστικών μέτρων που ακολουθούνται για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων που έχουν να κάνουν με την οργάνωση του χώρου. Για την υλοποίηση των πολεοδομικών πολιτικών απαιτούνται συλλογικές προσπάθειες από διάφορους κοινωνικούς παράγοντες που εμπλέκονται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ώστε να επιτευχθεί η υλοποίηση των προβλεπόμενων στόχων που έχουν τεθεί από την συγκεκριμένη πολιτική.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί το βασικό μέσο ανάπτυξης πολεοδομικών πολιτικών και αποτελεί το βασικό μοχλό οργάνωσης του χώρου.

Πολεοδομικός σχεδιασμός είναι ο βασικός τρόπος άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Αποτελεί το βασικότερο εργαλείο ρύθμισης του αστικού περιαστικού και εξωαστικού χώρου σε επίπεδο οικισμού, πόλης ή πολεοδομικού συγκροτήματος. Για τη ρύθμιση του χώρου σε επίπεδο υπερκείμενο της πόλης ή του διευρυμένου Δήμου, χρησιμοποιείται ο Χωροταξικός Σχεδιασμός. Ο Πολεοδομικός σχεδιασμός αποσκοπεί

στην ορθολογική οργάνωση του χώρου με βάση τις αρχές της επιστήμης της Πολεοδομίας.

Η πόλη αποτελεί τον βασικό χώρο αναφοράς του πολεοδομικού σχεδιασμού, και το εκτάριο είναι η βασική μονάδα μέτρησης του.

Βασικά Επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα

1) Ρυθμιστικό Σχέδιο

Βασικό χώρο αναφοράς του Ρυθμιστικού Σχεδίου αποτελεί η Μητρόπολη / Πολεοδομικό Συγκρότημα. Θεσμοθετημένα Ρυθμιστικά Σχέδια στην Ελλάδα διαθέτουν οι Αθήνα και Θεσσαλονίκη, ενώ υπό εκπόνηση (2008) είναι τα Ρυμοτομικά Σχέδια (ΡΣ) των Πολεοδομικών Συγκροτημάτων (Π.Σ.) Πάτρας και Βόλου-Νέας Ιωνίας. Η έγκριση των ΡΣ γίνεται από το Υ.ΠΕ.ΚΑ.

2) Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και ΣΧΟΟΑΠ

Τα εργαλεία "Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο" (ΓΠΣ) και "Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης" (ΣΧΟΟΑΠ) του Ν-2508/97, αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων των οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στον Ν-1337/83, καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της νέας πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (νέου Δήμου).

Ειδικότερα τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν νέο εργαλείο σχεδιασμού του Ν-2508/97, αποτελούν τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια του μη αστικού χώρου, εφ' όσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων.

Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται "στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων". Η έγκριση τους γίνεται από την αρμόδια Περιφέρεια.

3) Πολεοδομική μελέτη

Η Πολεοδομική μελέτη υλοποιείται με χώρο αναφοράς τμήμα της πόλης. Υπάρχει ποικιλία Πολεοδομικών Μελετών και συνοδευτικών εργαλείων πολεοδομικής ρύθμισης, ανάλογα με το θέμα που η ΠΜ πραγματεύεται, με κυριότερες τις Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης και Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης. Αρμόδιος φορέας για την έγκριση τους είναι η Περιφέρεια.

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Σκοπός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) αποσκοπεί την διαμόρφωση του ενδεδειγμένου Πλαισίου - Σχεδίου και Προγράμματος για την σύμμετρη πολεοδομική ανάπτυξη του οικισμού σε ολόκληρη την έκταση των διοικητικών του ορίων ορίζοντας

1. Τις χρήσεις γης όλης της περιοχής
2. Τον εξοπλισμό με τα αναγκαία δίκτυα κοινωνικής υποδομής
3. Τα δίκτυα παραγωγικής και τεχνικής υποδομής με τρόπο που να διασφαλίζεται η σωστή κοινωνική και οικονομική λειτουργία του.
4. Η προστασία από πάσης φύσεως θεομηνίες
5. Η προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της ιστορικής και πολιτιστικής (παραδοσιακής) κληρονομιάς.
6. Αποτελεί το προγραμματικό και πολεοδομικό πλαίσιο για την ανάπτυξη των παραγωγικών λειτουργιών της πόλης (εμπόριο, τουρισμός, βιοτεχνία, βιομηχανία).
7. Την άσκηση στεγαστικής πολιτικής και πολιτική γης.
8. Την ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών.
9. Την ανασυγκρότηση του αστικού ιστού (σε επίπεδο γειτονιάς).
10. Αναθεωρήσεις, τροποποιήσεις και επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως.

Από τεχνική άποψη το ΓΠΣ αποτελεί τον αναγκαίο οδηγό για την εκπόνηση των Πολεοδομικών σχεδίων και των ειδικών σχεδίων Τοπικής Ανάπτυξης.

Νέος οικιστικός νόμος 2508/97

Σύμφωνα με το νέο οικιστικό νόμο 2508/97 «βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» η περιφέρεια εφαρμογής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι όλη η εδαφική περιφέρεια ενός νέου ΟΤΑ που προέκυψε από τη συνένωση περισσότερων παλαιών, στην οποία συνένωση περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός, με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την τελευταία απογραφή.

Στην περίπτωση τμήματος του νέου ΟΤΑ , το οποίο περιλαμβάνει αστικό ή περιαστικό χώρο και το οποίο δεν μπορεί να συμμετάσχει στην συνένωση , είτε λόγω του μεγάλου αριθμού των συνενωθέντων δήμων και κοινοτήτων , είτε της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους , είναι δυνατό να εκπονείται ΣΧΟΟΑΠ.

Σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) εκπονείται για οικισμούς μέχρι 2.000 κάτοικους οι οποίοι ταυτίζονται με τα όρια του νέου διευρυμένου δήμου.

Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο περιλαμβάνει:

- Τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης.
- Τη γενική πρόβλεψη πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες , που αναφέρεται στις χρήσεις γης .
- Τα κέντρα και το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας.
- Την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης με τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης.
- Την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με καθορισμό των αντιστοιχών ζωνών.
- Την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.
- Τον προσδιορισμό των πυκνοδομημένων περιοχών σύμφωνα με το άρθρο 10 του νόμου Ν.1221/1981 «περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του νόμου Ν.960/1979,» «περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χωρών σταθμεύσεως αυτοκίνητων δια την εξυπηρέτηση/ των αυτοκίνητων».
- Όλες τις περιοχές ειδικής προστασίας (μέσα στην έκταση του) που δεν πρόκειται ποτέ να πολεοδομηθούν , καθώς και τις περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς ,για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής ανάπτυξης. Σε αυτές περιλαμβάνονται και οι περιοχές που καθορίστηκαν ως Ζ.Ο.Ε δηλαδή Ζώνες Οικιστικού Έλεγχου.
- Όλες τις πολεοδομημένες περιοχές των Ο.Τ.Α τους οποίους αφορά ,που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο, είτε με το νόμο Ν.2508/97, είτε με την προηγούμενη νομοθεσία ,καθώς και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς.

- Όλες τις προς πολεοδόμηση περιοχές κύριας ή δεύτερης κατοικίας ,περιοχές εγκατάστασης αναπτυξιακών δραστηριοτήτων ,όπως παραγωγικά πάρκα , τουριστικές Ζώνες ΠΕΡΠΟ κ.α.
- Περιοχές που χρειάζονται ανάπλαση ή αναμόρφωση καθώς και τις Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε). Περιοχές στις οποίες κατά προτεραιότητα διοχετεύονται στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις.
- Περιοχές ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π) που δεν προσδιορίζονται για πολεοδόμηση. Είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού , ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος ,παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες Ζώνες, περιαστικές Ζώνες που χρειάζονται έλεγχο ή προστασία ,βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλους ,δάση και δασικές εκτάσεις
- Με το Γ.Π.Σ για αυτές τις περιοχές μπορεί να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης ,όροι και περιορισμοί δόμησης ,άλλα μέτρα ειδικής προστασίας , καθώς και το ελάχιστο εμβαδό κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών.
- Στο Γ.Π.Σ ορίζεται επίσης ότι ο μέσος συντελεστής δόμησης υπολογίζεται και αφορά μόνο την έκταση των οικοδομικών τετράγωνων (δηλ. των οικοδομήσιμων εκτάσεων) και όχι τη συνολική έκταση της περιοχής , δηλαδή για τον καθορισμό του δεν συνυπολογίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι.
- Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες ,τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. Παράλληλα αναφέρονται τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό τους.
- Τέλος θα πρέπει να αναφέρουμε ότι απαγορεύεται η αναθεώρηση του Γ.Π.Σ πριν περάσουν πέντε χρόνια από την έκδοση του. Κατ'εξαιρέση επιτρέπεται η τροποποίηση του μόνο για τον καθορισμό.
 - 1)Περιοχών ειδικής προστασίας .
 - 2)Ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων και
 - 3)Χώρων κοινωνικού εξοπλισμού ή έργων ,προγραμμάτων και κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής.

Όσον αφορά την χορήγηση αδειών το Γ.Π.Σ δεν επιτρέπει την χορήγηση αδειών για την ανέγερση κτιρίου του οποίου η χρήση δεν συμβιβάζεται με τις

προβλεπόμενες από το σχέδιο . Επίσης μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο από το μέσο συντελεστή δόμησης που ορίζει το Γ.Π.Σ. Εάν στη συγκεκριμένη περιοχή ισχύει συντελεστής δόμησης κατώτερος από τον οριζόμενο στο Γ.Π.Σ μέσο συντελεστή δόμησης οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με τον κατώτερο αυτόν συντελεστή. Προβλέπονται επίσης μεταβατικές διατάξεις για περίπτωση που έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση άδειας οικοδομικής και πλήρης φάκελος στην αρμοδία Πολεοδομική υπηρεσία κατά την δημοσίευση του Γ.Π.Σ

Διάρθρωση μελέτης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου

Οι βασικές πρωταρχικές ενότητες που συνθέτουν την μελέτη είναι η ανάλυση και η πρόταση.

Στην **ανάλυση** συλλέγονται όλα τα στοιχεία που αφορούν την περιοχή μελέτης, δηλαδή παντός είδους χάρτες της περιοχής, πληθυσμιακά δεδομένα, στατιστικά στοιχεία, κλιματολογικά στοιχεία, οικονομικά δεδομένα, Θεσμικό ισχύον πλαίσιο και καταγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση χρήσεων εδάφους.

Στην **πρόταση** προτείνονται το πρόγραμμα λειτουργιών, τα σχέδια με την προτεινόμενες χρήσεις εδάφους και η μεθόδευση της εφαρμογής.

Για να γεφυρωθούν αυτά τα δύο μέρη, πως δηλαδή θα γίνει η μετάβαση από την ανάλυση στην πρόταση κατά ένα ομαλό τρόπο, πειστικό και όχι αυθαίρετο τρόπο, αποδείχθηκε στην πράξη, ότι είναι απαραίτητο να παρεμβληθούν δύο ακόμα ενότητες.

Μετά την ανάλυση ακολουθεί η **αξιολόγηση της ανάλυσης** δηλαδή προκύπτουν συμπεράσματα για την υπάρχουσα κατάσταση, τα προβλήματα, τις τάσεις που επικρατούν στην περιοχή και όχι σπάνια και προγνώσεις.

Το δεύτερο ίσως είναι αυτό, που έχει την πιο καθοριστική σημασία για την μελέτη ή καλύτερα για την περιοχή στην οποία αναφέρεται. Πρόκειται για τον **εντοπισμό των στόχων**, με βάση τους οποίους θα εξαχθούν προτάσεις και θα αναπτυχθεί, όπως ελπίζεται η πόλη.

Τέλος για να παρουσιασθεί ολοκληρωμένη η διάρθρωση που θα ακολουθήσουμε, θα πρέπει να αναφερθούμε στην **διερεύνηση της ευρύτερης περιοχής** διότι μια περιοχή δεν είναι δυνατόν να λειτουργεί ανεξάρτητα από το ευρύτερο περιβάλλον που την περιβάλλει και κυρίως τα γειτονικά αστικά κέντρα.

Τελικά τα μέρη από τα οποία συντίθεται η καθ' αυτού μελέτη παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΣΤΑΔΙΑ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (Γ.Π.Σ.)

1. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

- Κοινωνικοοικονομικός ρόλος πόλης στην ευρύτερη περιοχή
- Πλέγμα σχέσεων πόλης και ευρύτερης περιοχής
- Όρια περιοχής ρυθμιστικού σχεδίου
- Σημερινή χρήση εδάφους ευρύτερης περιοχής

2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

- Φυσικά δεδομένα
- Πληθυσμιακά δεδομένα
- Κοινωνιολογική ανάλυση
- Οικονομικά στοιχεία
- Θεσμικό και οργανωτικό πλαίσιο
- Σημερινή χρήση εδάφους

3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

- Συμπεράσματα για την υπάρχουσα κατάσταση
- Προβλήματα
- Εξελικτικές τάσεις
- Προοπτικές
- Προγνώσεις

4. ΣΤΟΧΟΙ

A) Κριτήρια ιεράρχησης:

- Υπάρχουσα κατάσταση ευρύτερου χώρου.
- Υπάρχουσα κατάσταση περιοχής μελέτης.
- Υφιστάμενα κρατικά και άλλα προγράμματα
- Ειδικές επιδιώξεις αναθέτη
- Απόψεις πληθυσμού
- Περιβαλλοντική θεώρηση (αειφορία)
- Επιχειρηματικά κριτήρια
- Επιστημονικές απόψεις και αρχές μελετητών

B) Εντοπισμός στόχων για την πόλη και τις επί μέρους ενότητες της
(Σχέδιο λειτουργικής διάρθρωσης)

5. ΠΡΟΤΑΣΗ

- Πρόγραμμα προτεινομένων λειτουργιών
- Σχέδια (πρόταση σχεδίου χρήσης εδάφους)
- Επί μέρους θεματικές προτάσεις λειτουργιών
- Προτεινόμενα έργα
- Προτεινόμενες μεθοδεύσεις και διατάξεις
- Απόψεις για την μεθόδευση της εφαρμογής του ΓΠΣ

Η διαδικασία σύνταξης του Γ.Π.Σ γίνεται , είτε με πρωτοβουλία του οικείου Δήμου ή Κοινότητας ή περισσότερων Δήμων ή Κοινοτήτων από κοινού ,είτε από το Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος μετά από σχετική ενημέρωση του Δήμου ή της Κοινότητας. Για την κίνηση της διαδικασίας δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβέρνησης απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας , Οικισμού και Περιβάλλοντος , που προσδιορίζει και τα όρια της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.

Όταν η διαδικασία κινείται από τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α) πρέπει να επιδιώκεται και η συμμετοχή των πολιτών στη σύνταξη του με κάθε πρόσφορο μέσο, π.χ. με ανοιχτές συγκεντρώσεις δια του τύπου κ.α. Για τη συμμετοχή αυτή πρέπει να γίνεται και ρητή μνεία στη σχετική απόφαση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας. Ο φάκελος πρέπει να συμπληρώνεται με τη γνώμη των

αρμόδιων νομαρχιακών ή περιφερειακών υπηρεσιών των υπουργείων οικονομικών , γεωργίας , πολιτισμού και ΥΠΕΚΑ , βιομηχανίας καθώς επίσης και του ΟΤ και άλλων δημόσιων υπηρεσιών ή οργανισμών των οποίων η δραστηριότητα επεκτείνεται στην περιοχή του γενικού πολεοδομικού σχεδίου.

Το Γ.Π.Σ εγκρίνεται η αναθεωρείται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ,μετά από γνώμη του Περιφερειακού Σ.Χ.Ο.Π. Σε περίπτωση, που λειτουργεί το Ν.Π.Δ.Δ τότε αυτό γνωμοδοτεί αντί του Σ.Χ.Ο.Π. Στις περιοχές ρυθμιστικών σχεδίων Αθηνών και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεώρηση των Γ.Π.Σ γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος ,Χωροταξίας και Δημόσιων έργων.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Σε μία πρώτη προσέγγιση θα μπορούσε η Πολεοδομική Μελέτη να παραλληλιστεί με το παλαιότερο Ρυμοτομικό Σχέδιο, με το οποίο άλλωστε παρουσιάζει και αναλογίες κλίμακας χώρου που καλύπτει, αλλά και μμετρικών κλιμάκων που χρησιμοποιεί. Όμως εκτός απ' αυτά, η Πολεοδομική Μελέτη διακρίνεται για αρκετά πρόσθετα, αποφασιστικής σημασίας χαρακτηριστικά της, ορισμένα από τα οποία βέβαια έχουν κάνει την εμφάνιση τους ήδη από την εποχή των Πολεοδομικών Μελετών του Ν.947/79 «περί οικιστικών περιοχών». Αυτά είναι:

- Η Πολεοδομική Μελέτη αναφέρεται οπωσδήποτε σε χώρο που περιλαμβάνεται στο ΓΠΣ.

- Η σύνταξη της ΠΜ προϋποθέτει την ύπαρξη κτηματογραφικών διαγραμμάτων. Αναπόσπαστο τμήμα της μελέτης αποτελεί ο επιμερισμός των εισφορών σε γη όλων των ιδιοκτησιών που βρίσκονται στην περιοχή. Οι εισφορές αυτές μαζί με τις εισφορές σε χρήμα αποτελούν το «κλειδί» για την υλοποίηση της μελέτης και την αναβάθμιση της περιοχής. Συγκεκριμένα, με τις εισφορές σε γη αυξάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι και διασφαλίζονται επιφάνειες για πλήθος κοινωνικών λειτουργιών, οι οποίες είναι απαραίτητες. Με τις εισφορές σε χρήμα ενισχύονται τα κεφάλαια που διατίθενται για τα έργα υποδομής.

- Η μελέτη επιφορτίζεται με εξειδίκευση προγραμμάτων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής, στεγαστικών προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας.

- Το αντικείμενο της μελέτης επεκτείνεται στη φροντίδα για την οργάνωση του κοινωνικού πυρήνα των πολεοδομικών ενοτήτων, του κυκλοφοριακού δικτύου κοινόχρηστων και ακάλυπτων χώρων, αλλά ακόμα και το σχεδιασμό οικοδομικών όγκων, όπου αυτός απαιτείται.

Η ΠΜ δεσμεύεται και δεσμεύει ως προς τη μέγιστη οικοδομική εκμετάλλευση των οικοπέδων. Συγκεκριμένα, ως μέγιστος Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) καθορίζεται για πολεοδομούμενες περιοχές των Ν. 1337/83 και 2508/97 το 0,8 , για περιοχές δεύτερης κατοικίας 0,4 , για περιοχές (οχλούσας και μη οχλούσας) βιομηχανίας-βιοτεχνίας, βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου και ΒΠΙΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση το 1,6, για περιοχές χονδρεμπορίου το 1,2 και τέλος για περιοχές τουριστικών δραστηριοτήτων το 0,6. Πάντως προβλέπονται και εξαιρέσεις.

Οι διαδικασίες έγκρισης της ΠΜ κατά το νέο νόμο προσαρμόζονται στο νέο θεσμικό πλαίσιο για τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση. Η ΠΜ επομένως δεν εγκρίνεται

όπως παλαιότερα με Προεδρικό Διάταγμα υστέρη από πρόταση του τότε ΥΠΕΧΩΔΕ, αλλά αποτελεί «τοπική υπόθεση» και εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη.

Η πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με το νόμο αποτελείται από:

Α) Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης της έκτασης συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα κλ. 1:2000 , στο οποίο φαίνονται οι γενικές χρήσεις γης στο σύνολο της προς πολεοδόμησης έκτασης , η οργάνωση του κυκλοφοριακού δικτύου και η σύνδεση του με την ευρύτερη περιοχή και με τυχόν υπάρχοντες γειτονικούς οικισμούς , η οργάνωση του δικτύου πεζόδρομων και κοινόχρηστων - κοινωφελών χωρών καθώς και η οργάνωση των οικοδομήσιμων χωρών.

Κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τις χρήσεις γης και τους όρους ανάπτυξης της έκτασης , όπως προκύπτει από την οικεία απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας.

Β) Έκθεση σχετική με τον τρόπο ανάπτυξης της έκτασης (χρήσεις γης , διανομή οικοπέδων ή κτιρίων ή μικτός τρόπος ανάπτυξης κλπ.)

Γ) Πολεοδομικό Σχέδιο συντασσόμενο σε οριζοντιογραφία και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα , κλίμακας 1:500 εξαρτημένο από το Εθνικό Γεωδαιτικό Δίκτυο , εκφρασμένο στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς στο οποίο καθορίζονται λεπτομερώς .

- Οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές.
- Οι χώροι κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων (οδοί , πεζόδρομοι , πλατειές , κοινόχρηστοι χώροι , χώροι στάθμευσης , κλπ) καθώς και οι χώροι κοινωφελών εξυπηρετήσεων.
- Οι οικοδομήσιμοι χώροι και οι τυχόν δεσμεύσεις απ' αυτών (π.χ. προκήπια , υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι).
- Οι γενικές και ειδικές χρήσεις γης .

Δ) Το παρόν Πολεοδομικό Σχέδιο συνοδεύεται από κείμενο πολεοδομικού κανονισμού , στο πρέπει να καθορίζονται.

- Οι χρήσεις γης και οι αναφερόμενοι σ' αυτές τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί, απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.

- Οι όροι και περιορισμοί δόμησης (αρτιότητες οικοπέδων , σ.δ. , ποσοστό κάλυψης , ύψος κτιρίων , κλπ) για το σύνολο των οικοδομήσιμων χωρών της έκτασης ή και κατά τμήματα ΟΤ.
- Τυχόν πρόσθετοι όροι που αφορούν στα χρησιμοποιούμενα δομικά υλικά , τον τρόπο κατασκευής και την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων , το μέγιστο όριο μεγέθους των οικοδομών , τον τρόπο διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χωρών των οικοπέδων και κάθε άλλη ειδική ρύθμιση , που επιβάλλεται από πολεοδομικούς η αισθητικούς λόγους.

Ε)Σχέδιο γενικής διατάξεις κλίμακας 1:2000 και προκαταρκτική μελέτη των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής στο σύνολο της έκτασης (ύδρευσης , αποχέτευσης , ηλεκτρικής ενέργειας , τηλεπικοινωνιών και αεριού πόλης)συνοδευόμενο από εκτίμηση κόστους και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των έργων αυτών.

Εκπόνηση - έγκριση ΠΜ

Η κίνηση της διαδικασίας για τη σύνταξη της ΠΜ γίνεται είτε από τον οικείο ΟΤΑ , είτε από το ΥΠΕΚΑ μετά από ενημέρωση των σχετικών ΟΤΑ.

Η μελέτη κοινοποιείται στις οικίες νομαρχίες , τους ΟΤΑ , όπως και σε άλλες δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς κοινής ωφέλειας που δραστηριοποιούνται στην συγκεκριμένη περιοχή.

Επίσης η μελέτη εκτίθεται με τα σχετικά διαγράμματα στο δημαρχείο ή στο κοινοτικό κατάστημα , για 15 ημέρες. Μέσα στο χρονικό αυτό διάστημα οι ενδιαφερόμενοι πολίτες έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν ενστάσεις στις νομαρχίες ή τους ΟΤΑ.

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη μετά από γνώμη του συμβουλίου ΧΟΠ του νομού και των οικείων συμβουλίων των ΟΤΑ.

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 33 του Ν. 1337/83 επιτρέπεται η έκδοση διαταγμάτων , τα οποία ορίζουν συγκεκριμένους ΟΤΑ ή οικισμούς , των οποίων η ΠΜ εγκρίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου , εντός βεβαίως των όρων του εγκεκριμένου ΓΠΣ και με την προϋπόθεση ότι ο σχετικός ΟΤΑ έχει οργανώσει κατάλληλη τεχνική υπηρεσία.

ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη *πράξεως εφαρμογής* , στην οποία πρέπει να περιλαμβάνονται και οι *πράξεις αναλογισμού* , που προβλέπονται από τις διατάξεις των παραγραφών 1 και 2 του άρθρου 8 του νόμου Ν. 1947/91 και που αφορούν τον προσδιορισμό και τη βεβαίωση του ποσοστού συμμετοχής των περιλαμβανόμενων σ' αυτή ιδιοκτησιών για εισφορά σε γη.

Η **Πράξη εφαρμογής** είναι η διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες.

Με τη πράξη εφαρμογής καθορίζονται

- α) τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης
- β) τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά
- γ) η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ.

Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη , ή και σε τμήμα αυτής , σε εξαιρετικές δε περιπτώσεις μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία .Στην τελευταία αυτή περίπτωση , πάντως η πράξη εφαρμογής θα αναφέρεται σ' ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετράγωνου , στην οποία ανήκει η μεμονωμένη αυτή ιδιοκτησία.

Στην πράξη εφαρμογής καταχωρίζονται τα ακόλουθα.

- Τα αφαιρούμενα από κάθε ιδιοκτησία τμήματα για εισφορά σε γη.
- Τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους.
- Τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά.
- Τα τμήματα που καταλαμβάνονται για κοινωφελείς σκοπούς.
- Την τακτοποίηση των οικοπέδων που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν , εφόσον έχουν τις νόμιμες προϋπόθεσης , αλλιώς την προσκύρωση ή τη συνένωση τους για τη δημιουργία εξ' αδιαιρέτου οικοπέδων ώστε να συσταθεί οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία σύμφωνα με το άρθρο 36 παράγραφος 3 του ΝΔ.690/1948.
- Τα οικόπεδα , που ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας.
- Τα υπαγόμενα στις ρυθμίσεις οικόπεδα , που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις και δεν τακτοποιούνται.

- Τα τακτοποιούμενα οικόπεδα και
- Τα οικόπεδα εκείνα στα οποία επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα και η θέση τους , ώστε να γίνονται άρτια.

Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται υποχρεωτικά και από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής καθώς και από κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής .Και τα δυο παραπάνω περιλαμβάνουν το εμβαδόν κάθε ιδιοκτησίας , τα στοιχεία των ιδιοκτητών της , το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία , το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν. Προβλέπονται επίσης προσκυρώσεις , τακτοποιήσεις , συνενώσεις ή υποχρεωτικές ανταλλαγές με ίσης αξίας ακίνητα και γενικά ότι απαιτείται για να γίνονται οικόπεδα (μετά την επιβολή των εισφορών) άρτια , οικοδομήσιμα και ισάξια με τα παλαιά.

Σύνταξη - έγκριση

Η πράξη εφαρμογής ανατίθεται από τον οικείο ΟΤΑ ή το ΥΠΕΚΑ , συντάσσεται και προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται από το νομάρχη ή τα συμβούλια των ΟΤΑ , εφόσον έχουν αρμοδιότητα έγκρισης αυτής.

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ

Όταν αναφερόμαστε στο σχέδιο πόλεως εννοούμε το δεσμευτικό εκείνο κείμενο , στο οποίο καθορίζονται λεπτομερώς σε κλίμακα πόλεως , οικισμού ή τμήματος τους , οι ζώνες ειδικής χρήσεως και σε κάθε συγκεκριμένη θέση , οι χρήσεις γης καθώς και οι κοινόχρηστοι χώροι (που είναι κάθε είδους δρόμοι , πλατείες , άλση και γενικά ελεύθερη λώροι , που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού). Επίσης καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης , οι τυχόν βιομηχανικοί και αρχαιολογικοί χώροι και γενικός κάθε τι που προβλέπεται από τους εκάστοτε οικιστικούς νόμους που αφορούν συγκεκριμένη πόλη ή οικισμό.

Ειδικότερα στο πολεοδομικό σχέδιο ή σχέδιο πόλεως ή ρυμοτομικό σχέδιο ορίζονται.

1) **Οι κοινοφελείς χώροι** που είναι χώροι του οικισμού που τίθενται για ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.

2) **Δρόμοι** που είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν ανάγκες κυκλοφορίας.

3) **Πεζόδρομοι** είμαι οι δρόμοι που εξυπηρετούν την κίνηση των πεζών.

4) **Ορίζεται το πλάτος του δρόμου** που σε κάθε σημείο του άξονα του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.

5) **Το Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ)** είναι η δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή στα όρια του οικισμού.

6) **Όρια οικοδομικού τετράγωνου** που είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.

7) **Ρυμοτομική γραμμή** είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο ή οικόπεδο από τους κοινόχρηστους χώρους.

8) **Η οικοδομική γραμμή** ή γραμμή δόμησης που είναι το όριο του οικοδομικού τετράγωνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου , έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.

9) **Προκήπιο ή πρασιά** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετράγωνου που βρίσκεται ανάμεσα στην οικοδομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης.

10) **Οικόπεδο** είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια του οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

11)Τέλος ορίζει **τα όρια οικοπέδου ή γηπέδου** και αυτά είναι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους .

Η προσπάθεια αυτή για την πολεοδομία του Ελληνικού Κράτους , δηλαδή ο προγραμματισμός , ο σχεδιασμός η διαμόρφωση και η συγκρότηση της πόλης , ώστε με την ορθολογική και βάση των πορισμάτων της επιστήμης , των γεωφυσικών δεδομένων και των προοπτικών της , να μπορεί να λειτουργεί ως χώρος διαβίωσης , αλλά και ως κοινωνικοοικονομική οντότητα , πέρασε από διάφορα στάδια όπως ο νόμος ΝΔ 17 Ιουλίου/18 Αυγούστου 1923 καθώς και νεότεροι και συμπληρωματικοί αυτού.

Η πολεοδομική αυτή οργανώσει έχει ως στόχο την ικανοποίηση των αναγκών του ανθρώπου και την δημιουργία κατάλληλων συνθηκών διαβίωσης. Πράγματι οι ανάγκες του σύγχρονου ανθρώπου δεν είναι μόνο ποσοτικές αλλά και ποιοτικές . Η ποιότητα του χώρου δηλαδή το φυσικό περιβάλλον (τα ποτάμια , οι θάλασσες , τα βουνά) καθώς και το δομημένο περιβάλλον (κτίρια , μνημεία , τόποι πολιτισμού) που μετατρέπουν τον χώρο σε τόπο , διαμορφώνουν" την ψυχοσύνθεση του και επηρεάζουν την απόδοση του. Έτσι τίθεται επιτακτική ανάγκη η προστασία του Περιβάλλοντος ως στοιχείου που προσδίδει ποιότητα στη ζωή του ανθρώπου.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης συναποτελούν ένα πλαίσιο κανόνων για την ανάπτυξη του αστικού χώρου. Το υπόβαθρο αυτής της ανάπτυξης προσδιορίζεται από την οριοθέτηση του ιδιωτικού και του δημόσιου χώρου, τους τύπους ιδιοκτησίας της γης και την οργάνωση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι χρήσεις γης πρέπει να καθορίζονται στα πολεοδομικά σχέδια διαφόρων κατηγοριών, ποικίλων επιπέδων. Ειδικότερα οι αστικές χρήσεις οριοθετούνται κυρίως στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) από τότε που αυτό θεσμοθετήθηκε (1983).

Όμως και στα παλαιότερα σχέδια, γινόταν αναφορά σε χρήσεις. Αυτές αφορούσαν κυρίως δημόσιες ή κοινής χρήσης λειτουργίες (π.χ. χαρακτηρισμοί χωρών για σχολεία, παιδικές χαρές κ.λπ.). Αντίθετα, έθεταν πολύ λίγους περιορισμούς ως προς τη χρήση ιδιωτικών οικοπέδων, εκτός βέβαια από τους όρους δόμησης, δηλαδή τον έλεγχο του μεγέθους της οικοδομικής εκμετάλλευσης και της θέσης του κτιρίου. Παράλληλα υπήρχαν ορισμένες ειδικές διατάξεις για οχλούσες ή επικίνδυνες χρήσεις (βιομηχανία, πρατήρια καυσίμων), για αποστάσεις από «ευαίσθητες» χρήσεις (π.χ. νεκροταφεία, ναοί).

Τέλος, είχαν συνταχθεί κάποιοι ειδικοί κανονισμοί για διάφορες ειδικές κατηγορίες χρήσεων (π.χ. αίθουσες θεαμάτων, ξενοδοχεία κ.λπ.). Σκοπός πάντως όλων αυτών των διατάξεων δεν ήταν γενικά η επιβολή των χρήσεων αυτών στο χώρο της πόλης, αλλά ο έλεγχος του τρόπου οικοδόμησης και η εξασφάλιση κάποιων προϋποθέσεων, ώστε να μειωθούν οι κίνδυνοι και οι ενοχλήσεις.

Μια κάπως διαφοροποιημένη γενικότερη ρύθμιση επιχειρήθηκε το Π.Δ 81/80 (ΦΕΚ 27Α από 29.1.80). Σε αυτό περιέχονταν 6 μεγάλες κατηγορίες γενικών χρήσεων και οι υποδιαίρεσεις τους, που ονομάζονταν ειδικές χρήσεις γης, ενώ παράλληλα καθορίζονταν ανώτατες τιμές αριθμού ορόφων, ποσοστού κάλυψης και συντελεστή δόμησης ανάρρησης.

Το διάταγμα αυτό αντικαταστάθηκε από νέο Π.Δ. από τις 23-2-1987 (ΦΕΚ 166Δ από 6.3.87) με τίτλο «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και συνδέεται με το θεσμό των ΓΠΣ, στα οποία εφαρμόζεται.

Εδώ γίνεται μεταξύ άλλων μια ταξινόμηση των χρήσεων γης συμφωνά με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους σε 9 κατηγορίες. Στη συνέχεια αναφέρονται οι

επιτρεπτές χρήσεις στην κάθε περιοχή, για την οποία καθορίζεται μια γενική πολεοδομική λειτουργία.

Προφανώς, σύμφωνα με το νομοθέτη, οι χρήσεις αυτές είναι συμβατές με τη γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής, συνήθως την ενισχύουν ή τη συμπληρώνουν και πάντως δεν έρχονται σε αντίθεση μ' αυτή. Η άποψη αυτή πηγάζει και από τη διαμετρικά αντίθετη προς τον απόλυτο διαχωρισμό των χρήσεων λογική. Επιδίωξη είναι να αποφευχθούν οι δημιουργίες γκέτο είτε στις ζώνες εργασίας και τα κέντρα που ερημώνονται τα βράδια είτε σε περιοχές κατοικίας που εκφυλίζονται σε «υπνουπόλεις». Παράλληλα, τονίζεται ότι θα μειωθούν οι εξαντλητικές και χρονοβόρες μετακινήσεις που επικρατούν στην περίπτωση των μεγάλων και απομονωμένων μεταξύ τους αμιγών ζωνών.

Η λογική όμως αυτή, τουλάχιστον όπως εκφράζεται σ' αυτό το διάταγμα αλλά και συγκεκριμενοποιείται από τις προτάσεις των ΓΠΣ που ευθυγραμμίζονται με αυτό, δημιουργεί κάποια προβλήματα.

Έτσι, η απόλυτη ελευθερία «διείσδυσης» μιας άλλης χρήσης μέσα στην περιοχή στην οποία καθορίζεται μια γενική χρήση ενέχει τον κίνδυνο να εγκαταλειφθεί στην περιοχή η γενική χρήση - που προφανώς είναι και η επιδιωκόμενη για την ορθή λειτουργία της πόλης - και να επικρατήσει η άλλη. Αυτή η τελευταία φυσικά δεν αποκλείεται, όμως η διόγκωση της αλλοιώνει τον προορισμό της περιοχής.

Στο Π.Δ. 81/80, που καταργήθηκε με το Π.Δ. από 23.2.1987, υπήρχε πίνακας με τον οποίο καθορίζονταν ανώτατες τιμές των όρων δόμησης ανά χρήση. Ανοιχτό παραμένει το ερώτημα γιατί στο μεταγενέστερο διάταγμα δεν περιλήφθηκε κάτι ανάλογο, έστω και με σημαντικές διορθώσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Απαραίτητη προϋπόθεση για την σωστή και σύμφωνη με τον νόμο, έναρξη οικοδόμησης ενός οικοπέδου είναι ο έλεγχος και άρτιος προσδιορισμός των διατάξεων του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του ν.1577/1985 καθώς και των τεθειμένων προϋποθέσεων, από τον μηχανικό. Σύμφωνα με το νέο νόμο 4030 υπάρχουν δύο στάδια για την οικοδόμηση ενός οικοπέδου. Το πρώτο στάδιο είναι η έγκριση δόμησης και το δεύτερο η άδεια δόμησης. Η έγκριση δόμησης είναι η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπουν την έκδοση της άδειας δόμησης. Η άδεια δόμησης είναι η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση της δόμησης και της άδειας δόμησης είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων εκτός εάν από ειδικές διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

Οικοδομικές άδειες απαιτούνται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δομήσεως, εντός ή εκτός οικισμού, αυτές εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως οι εκσκαφές - επιχώσεις, η ανέγερση - η εγκατάσταση επιχρισμάτων, η επισκευή - διαρρύθμιση - κατεδάφιση κτιρίων και των παραρτημάτων τους. Η άδεια δόμησης κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση εδάφους, τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου ή της εγκατάστασης, καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων, βόθρων και υπόγειων δεξαμενών υδάτων.

Οικοδομικές άδειες δεν απαιτούνται για εσωτερικούς ή εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση επιχρισμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δε θίγουν τη φέρουσα ικανότητα του κτιρίου ή την εμφάνιση του, για επισκευές δαπέδου, εγκαταστάσεων και αγωγών, για μικροεπισκευές θυρών- παραθύρων, στεγών.

Επίσης δεν απαιτούνται οικοδομικές άδειες στις εξής περιπτώσεις: Για κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα, για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την

πολεοδομική υπηρεσία, σε κτίρια ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, για την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες.

Έτσι ο μελετητής Μηχανικός πρέπει να ελέγξει προσεκτικά και να διαπιστώσει εάν:

- Το οικόπεδο ευρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως.
- Καλύπτεται από εγκεκριμένο σχέδιο , τότε θα πρέπει 1) να καλύπτεται από το ειδικό πολεοδομικό σχέδιο της περιοχής 2) το σχέδιο αυτό να έχει εγκριθεί με Π.Δ και να έχει δημοσιευθεί στην εφημερίδα της κυβέρνησης (άρθρο 3 Ν.Δ 1923)
- Δεν υπάρχει αναστολή οικοδομικών εργασιών ή εκδόσεως οικοδομικών αδειών για τη συγκεκριμένη περιοχή.
- Δεν υπάρχουν άλλοι περιορισμοί στη δόμηση όπως πχ ο χαρακτηρισμός του οικισμού ως παραδοσιακού ή αρχαιολογικού , ή γειτνίαση του με αεροδρόμιο κ.α. (ισχύει ειδική νομοθεσία) όποτε απαιτείται προηγούμενη ειδική έγκριση για την έκδοση άδειας δόμησης.
- Το υπό οικοδόμηση οικόπεδο συγκεντρώνει τις υπό του νόμου προβλεπόμενες προϋπόθεσης δηλαδή.
 1. Να βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμών, χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
 2. Να είναι συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί αυτοτελές ακίνητο, δηλαδή έχει δική του υπόσταση και λειτουργία ανεξάρτητα από, τα όμορα ακίνητα, και ενιαίο υπό φυσική ενιαία, δηλαδή να μην διασχίζεται από ένα ποτάμι, και νομική δηλαδή όλα τα τμήματα του να ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, και να είναι **άρτιο και οικοδομήσιμο.**

Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Οικόπεδο είναι κάθε συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο, ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, όπως προκύπτει από το συνδυασμό των παραγρ.12 και 13 του άρθρου 2 του ΓΟΚ (Ν. 1577/85). Η έννοια λοιπόν του οικοπέδου, σαφώς διαφοροποιείται από έννοια του *γηπέδου*, δηλαδή της εδαφικής έκτασης που βρίσκεται έξω από το σχέδιο πόλεως ή έξω από οικισμό προ του 1923. Το γήπεδο μεταβάλλεται σε οικόπεδο μόνον αν περιληφθεί σε σχέδιο πόλεως ή σε οικισμό προ του 1923. «*Αυτοτελές*» ακίνητο σημαίνει ότι το οικόπεδο και γενικότερα το ακίνητο έχει δική του υπόσταση αλλά και λειτουργία, που είναι ανεξάρτητη των υπόλοιπων γειτονικών οικόπεδων.

«*Ενιαίο*» ακίνητο σημαίνει ότι το οικόπεδο πρέπει να συνιστά μια ενότητα είτε κατά τη φυσική, είτε κατά τη νομική αντίληψη. Το οικόπεδο είναι ενιαίο όταν ανήκει είτε σ' έναν ολοκλήρου, είτε σε περισσότερους συνιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου, αλλά κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας που πρέπει να είναι το ίδιο σε όλο το οικόπεδο. Για να υπάρχει λοιπόν οικόπεδο, κατά την παραπάνω έννοια, δεν είναι δυνατή κατ' αρχήν η απόσπαση απ' αυτό τμημάτων εδάφους καθώς και η ύπαρξη στο ενιαίο οικόπεδο τμημάτων «ξένου» εδάφους, δηλαδή εδάφους που δεν ανήκει κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη (ή στους περισσότερους αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες). Έτσι δεν αποτελεί ενιαίο οικόπεδο εδαφική έκταση εκείνη που απαρτίζεται από συνεχή τμήμα εδάφους που ανήκουν άλλα στον ίδιο ιδιοκτήτη και άλλα στ ίδιο μαζί με άλλους εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες, χωρίς να ενδιαφέρει αν τα τμήματα αυτά προέρχονται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης γης που ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη.

Δύο ή περισσότερες συνεχόμενες εκτάσεις γης εφόσον ανήκουν κατά κυριότητα σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες αποτελούν η κάθε μία ενιαίο και αυτοτελές οικόπεδο. Το ίδιο συμβαίνει και όταν μία μεγαλύτερη εδαφική έκταση αποχωριστεί, κατά οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο, μέρος της και περιέλθει κατά κυριότητα σε άλλο ιδιοκτήτη από εκείνο που είναι κύριος της μεγαλύτερης αυτής έκτασης. Η αποχωριζόμενη αυτή έκταση αποτελεί νέο οικόπεδο κατά την έννοια των πιο πάνω παραγρ.12 και 13 του νέου άρθρου ΓΟΚ. Πρόβλημα όμως γεννιέται με τις συνεχόμενες εκτάσεις γης που ανήκουν ή περιέρχονται στον *ίδιο* ιδιοκτήτη. Δηλαδή,

κατά πόσο, στην περίπτωση αυτή, έχουμε ένα ενιαίο οικόπεδο ή περισσότερα ενιαία κατά την έννοια της παραπάνω παραγράφου.

1^η άποψη : Όταν οι συνεχόμενες αυτές εκτάσεις περιέλθουν στον ίδιο ιδιοκτήτη τότε χάνουν την υπόσταση και λειτουργία αυτή και αποτελούν όλες μαζί πλέον μια ενότητα κατά την πραγματική και νομική αντίληψη, δηλαδή ένα ενιαίο και αυτοτελές οικόπεδο που έχει δική του λειτουργία και υπόσταση σε σχέση με τα άλλα γειτονικά οικόπεδα. Την άποψη αυτή φαίνεται ότι δέχεται και το Συμβούλιο της Επικρατείας. εφόσον με τις υπ' αριθ. 610/1956 και 1314/1955 αποφάσεις του έκρινε ότι, αποκλείεται η τακτοποίηση μεταξύ τους, συνεχόμενων εδαφικών τμημάτων, που δεν αποτελούν οικόπεδα, αλλά ενιαία έκταση γης, που ανήκει σ' ένα ιδιοκτήτη ή περισσότερους εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες. Η τακτοποίηση όμως θα ήταν δυνατή αν το Συμβούλιο της Επικρατείας. δεχόταν ότι οι συνεχόμενες εκτάσεις αποτελούν η κάθε μια ενιαίο και αυτοτελές οικόπεδο και συνεπώς θα μπορούσαν μεταξύ τους να τακτοποιηθούν. Ομοίως το ίδιο δικαστήριο με την αριθ. 46/1990 απόφαση του έκρινε ότι εάν ιδιοκτήτης τυφλού οικοπέδου αποκτήσει κατά κυριότητα και το συνεχόμενο οικόπεδο, τότε δημιουργείται ένα ενιαίο και όχι δύο αυτοτελή οικόπεδα¹.

2^η άποψη : η αριθ. 430/1991 Γνωμοδότηση του Νομικό Συμβούλιο Κράτους, την οποία αποδέχτηκε το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ με την αριθ. 71775/3573/34/1991 απόφαση του, δέχτηκε, κατά πλειοψηφία, ότι σε περίπτωση κτήσης συνεχόμενου αρτίου οικοπέδου από τον ίδιο κύριο, με διαφορετικούς τίτλους κτήσης, τα οικόπεδα αυτά διατηρούν την αυτοτέλεια τους και ως αυτοτελή και άρτια μπορούν να μεταβιβαστούν περαιτέρω από απόψεως εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων (αρτιότητας οικοπέδων κλπ.). Επίσης ο κύριος των συνεχόμενων οικοπέδων μπορεί να ζητήσει τη δόμηση του καθενός χωριστά ή και μαζί, οπότε στη δεύτερη περίπτωση τα οικόπεδα εκλαμβάνονται ως ενιαίο οικόπεδο. Κάθε γήπεδο, που έχει ενταχθεί σε σχέδιο πόλης ή εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά την ισχύ του Ν. 1337/83 αποτελείται συνήθως:

- α) Από το δομήσιμο τμήμα του, ήτοι αυτό που βρίσκεται μέσα στο οικοδομικό τετράγωνο

¹ ανάλογες αποφάσεις και 4257/79, 4895/88 του Συμβούλιο της Επικρατείας

- β) Από το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα του, ήτοι αυτό που προβλέπεται ως δρόμος του εγκεκριμένου σχεδίου ή ως χώρος πρασίνου ή ως χώρος στάθμευσης κλπ.
- γ) Από το τυχόν δεσμευόμενο τμήμα του, ήτοι αυτό που προβλέπεται ως κοινωφελής χώρος π.χ. χώρος για Σχολείο ή νηπιαγωγείο ή πολιτιστικό κέντρο ή ΚΑΠΗ ή ως χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων ή ως χοίρος εκκλησίας κλπ.
- δ) Από την πρασιά. Η πρασιά ανήκει στο εμβαδόν του οικοπέδου, αλλά δεν μπορεί να οικοδομηθεί. Είναι ακάλυπτος χώρος και προσμετράτε στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Οικοδομές που κτίστηκαν με νόμιμη άδεια ως εκτός σχεδίου, όταν βρεθούν μέσα σε πρασιά με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο δεν κατεδαφίζονται, γιατί η πρασιά δεν είναι ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας. Απλώς, εάν γίνει ποτέ προσθήκη καθ' ύψος ή κατ' επιφάνεια, η νέα προσθήκη δεν μπορεί να είναι μέσα στην πρασιά, αλλά εσώτερων αυτής.

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ– ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όροι δόμησης – αρτιότητα οικοπέδων

Για να δομηθεί ένα οικόπεδο θα πρέπει να συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις και όροι που ορίζονται από τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις. Οι όροι εγκρίνονται με την πολεοδομική μελέτη της περιοχής και δημοσιεύονται σε Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης (ΦΕΚ). Αποτελούν εργαλεία ελέγχου της δόμησης, σε συνδυασμό με γενικότερες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) και της ανεξέλεγκτης κατάτμησης των οικοπέδων.

Οι όροι αυτοί περιλαμβάνουν:

1. Τις ελάχιστες τιμές για το μήκος προσώπου και εμβαδού, που πρέπει να έχουν τα οικόπεδα, για να είναι άρτια και οικοδομήσιμα «κατά κανόνα αρτιότητα» και αποτελούν τη δέσμευση νέας κατάτμησης οικοπέδου με μικρότερες τιμές. Συνήθως διατυπώνονται εξαιρέσεις από τον κανόνα, που ισχύουν με προϋποθέσεις «παρεκκλίσεις», ώστε να περιληφθούν πρότερες καταστάσεις δημιουργηθέντων οικοπέδων με μικρότερες τιμές.

2. Τον μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (ΣΔ)

3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης.

4. Τυχόν δέσμευση ύψους ορόφων ή αποδοχής κατά ΓΟΚ.

5. Τις διαστάσεις πρασιών και παρόδιων στοών, όπου προβλέπονται. Ειδικότερα οι στοές ορίζονται ως το πλάτος τους ανάλογα με το πλάτος της οδού.

6. Τυχόν άλλες δεσμεύσεις όπως α) εγγραφή ελάχιστης επιφάνειας κάτοψης κτιρίου στο οικοδομήσιμο τμήμα και ελάχιστης πλευράς β) απαγόρευση κατασκευής κτιρίων επί (PILOTIS).

7. Τα οικοδομικά συστήματα ή αλλιώς συστήματα δόμησης. Αυτά αποτελούσαν άλλοτε το βασικότερο ίσως όρο δόμησης. Στον ισχύοντα ΓΟΚ δεν υπάρχουν πια οικοδομικά συστήματα.

Όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές («κατά κανόνα» ή «παρέκκλιση») το οικόπεδο χαρακτηρίζεται ως *άρτιο* και *οικοδομήσιμο*. Αν δεν συντρέχουν οι

προϋποθέσεις αυτές, δηλαδή δεν υπάρχει η *αρτιότητα του* οικοπέδου, τότε αυτό *τακτοποιείται* για να την αποκτήσει και, αν αυτό δεν είναι δυνατό, *προσκυρώνεται* σε γειτονικό ακίνητο. Η αρτιότητα λοιπόν των οικοπέδων είναι στενά συνδεδεμένη με την τακτοποίηση και προσκύρωση.

Άρτιο κατά πρόσωπο θεωρείται γενικά το οικόπεδο εκείνο που έχει την απαιτούμενη, από τους όρους δόμησης της περιοχής, πρόσοψη σε κοινόχρηστο χώρο (οδό, πλατεία, πεζόδρομο κ.λπ.) που προβλέπεται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως. Ο κοινόχρηστος χώρος θα πρέπει οπωσδήποτε να προβλέπεται ως τέτοιος από το εγκεκριμένο σχέδιο ανεξάρτητα από το αν έχει δοθεί ή όχι στην κοινή χρήση. Έτσι θεωρείται άρτιο κατά το πρόσωπο το οικόπεδο που έχει πρόσωπο σε αδιάνοικτη οδό που προβλέπεται από το εγκεκριμένο Σχέδιο καθόσον η διαδικασία της διάνοιξης δεν αφορά την αρτιότητα του οικοπέδου (βλ. Συμβούλιο της Επικρατείας 2051/1988). Πρόσωπο επί ιδιωτικής οδού, δεν νοείται πρόσωπο οικοπέδου. Ο υπολογισμός του μήκους του προσώπου γίνεται επί της ρυμοτομικής γραμμής όταν υφίσταται πρασιά.

Η προϋπόθεση του εμβαδού και προσώπου για την αρτιότητα του οικοπέδου έχει σωρευτική έννοια, δηλαδή το οικόπεδο πρέπει να έχει και το ελάχιστο εμβαδόν και το ελάχιστο πρόσωπο. Συνεπώς, αν ένα οικόπεδο έχει τη μια από τις δύο αυτές προϋποθέσεις, ως λ.χ. το ελάχιστο εμβαδόν, τότε το οικόπεδο αυτό δεν είναι άρτιο. Ο χαρακτηρισμός λοιπόν ενός οικοπέδου ως αρτίου εξαρτάται μόνο από το εμβαδόν και το πρόσωπο του και όχι από άλλα στοιχεία, ως λ.χ. από την επιφάνεια του δομήσιμου τμήματος του. Η έλλειψη της μιας από τις δύο παραπάνω προϋποθέσεις για την αρτιότητα ενός οικοπέδου δεν έχει την ίδια πρακτική σημασία. Έτσι αν το οικόπεδο δεν έχει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν, ανεξάρτητα από το αν έχει το απαιτούμενο ελάχιστο πρόσωπο, είναι, κατ' αρχήν, προσκυρωτέο σε άλλο γειτονικό οικόπεδο. Αντίθετα αν ένα οικόπεδο έχει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν (δηλαδή είναι άρτιο κατά το εμβαδόν, όπως συνήθως λέγεται), αλλά δεν έχει το απαιτούμενο ελάχιστο πρόσωπο, δηλαδή δεν είναι άρτιο κατά το πρόσωπο, τότε το οικόπεδο αυτό είναι κατ' αρχήν, τακτοποιητέο. Κατ' εξαίρεση όμως και το μη άρτιο κατά το εμβαδόν οικόπεδο μπορεί να τακτοποιηθεί με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 3 του Ν.Δ. 690/48.

Το σχετικό άρθρο του ΓΟΚ/85 που αναφέρεται στις αρτιότητες και στις κατατιμήσεις είναι το άρθρο 6, όπως συμπληρώθηκε με τον Ν. 2831/2000². Το άρθρο 6 του ΓΟΚ/85 αναφέρει τα εξής:

Άρθρο 6 - Αρτιότητα οικοπέδων

1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο:

- όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση που ισχύουν στην περιοχή.
- όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το Ν.Δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τμ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983.

3. Οικόπεδα που έχουν πρόσωπα σε δυο ή περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου θεωρούνται άρτια εφόσον έχουν τα μικρότερα από αυτά, «εκτός αν από ειδικές διατάξεις, προβλέπεται διαφορετική ρύθμιση».

Η παραπάνω μέσα σε «» φράση προστέθηκε πρόσφατα με το άρθρο 4 του Ν. 2831/2000³.

² ΦΕΚ 140/Α/13-6-2000

³ ΦΕΚ 140/Α/13-6-2000

4. Γωνιακά οικοπέδα άρτια και οικοδομήσιμα, που έχασαν την αρτιότητα τους προς το εμβαδόν λόγω απότμησης κατά την επιβολή στοών, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.

Ενώ η αρτιότητα αποτελεί αντικείμενο έρευνας αυτού καθ' εαυτού του οικοπέδου, η οικοδομησιμότητα του πρέπει να συνδυαστεί με τη παράγραφο 2 του άρθρου 24 του Ν.1577/85, στην οποία αναφέρεται

«Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του Ν.1337/83, αν για οποιονδήποτε λόγω απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση».

Παράλληλα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η §12 του άρθρου 24 του Ν.1577/85, όπως προστέθηκε μετά τη §11 του άρθρου 24 του Ν.1577/85, σύμφωνα με τη §4 του άρθρου 21 του Ν.2831/2000, στην οποία αναφέρεται

□ «Όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο, η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, νοείται ως σχήμα ορθογώνιο».

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση

Σύμφωνα με το άρθρο 9 της παραγράφου 2 του Ν.Δ. της 17.7.1923 «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Α.Ν. 625/1968, παρέχεται στη Διοίκηση η νομοθετική εξουσιοδότηση να θεσπίζει με πολεοδομικά διατάγματα όρους και περιορισμούς δομήσεως των διαφόρων περιοχών της Χώρας. Στους όρους και περιορισμούς δομήσεως υπάγεται και ο καθορισμός των ελάχιστων επιτρεπόμενων ορίων επιφανείας και διαστάσεων των οικοπέδων που περιλαμβάνονται στα σχέδια πόλεων. Κάθε πολεοδομικά διατάγματα, που εκδίδεται σε εφαρμογή του παραπάνω άρθρου 9 παράγραφος 2 του Ν.Δ. της 17.7.1923, καθορίζει τα ελάχιστα όρια του εμβαδού και των διαστάσεων των οικοπέδων της συγκεκριμένης περιοχής, που χρειάζονται κατά τον κανόνα για να είναι άρτια. Υπάρχουν όμως και οικόπεδα της συγκεκριμένης αυτής περιοχής που προϋπάρχουν

της εκδόσεως του πολεοδομικού διατάγματος και που έχουν μικρότερο εμβαδόν απ' αυτό που ορίζει το διάταγμα αυτό.

Τα οικόπεδα αυτά, που μέχρι της δημοσιεύσεως του πολεοδομικού διατάγματος αυτού ήταν άρτια, έχουν δημιουργήσει μια πραγματική κατάσταση γι' αυτό είναι ορθό και για λόγους επεικειίας να τύχουν προστασίας από τον κίνδυνο της προσκυρώσεώς τους, κατά τις πολεοδομικές διατάξεις, σε γειτονικά οικόπεδα. Έτσι το πολεοδομικό διάταγμα, για να αποτραπεί ο κίνδυνος αυτός, θεσπίζει εξαίρεση από τον κανόνα της αρτιότητας και θεωρεί τα οικόπεδα αυτά ως κατά παρέκκλιση άρτια εφόσον ανταποκρίνονται σε μικρότερα όρια εμβαδού και διαστάσεων που καθορίζει αυτό.

Ως χρόνος δημιουργίας του νέου κατά παρέκκλιση οικοπέδου για την εξέταση της αρτιότητας του λαμβάνεται υπόψη σε περίπτωση :

- κατάτμησης : ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου,
- κληρονομιάς ή κληροδοσίας : ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου
- ύπαρξης προσυμφώνου : ο χρόνος μεταγραφής της τελεσίδικης απόφασης, περί μεταβίβασης της κυριότητας⁴.

Πρέπει να σημειωθεί ότι τα κατά παρέκκλιση ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων ορίζονται ως ειδική εξαίρεση από το γενικό κανόνα και *μόνον* προκειμένου να προστατευθεί η υπάρχουσα πραγματική κατάσταση κατά την έγκριση ή την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως. Οι παρεκκλίσεις από τους επιβεβλημένους γενικούς και αντικειμενικούς όρους δόμησης δεν είναι καθ' αυτές ανεκτές, ως αντιτιθέμενες στο άρθρο 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος, αν δεν συν-τρέχει λόγος δημοσίου συμφέροντος συνυφασμένος με πολεοδομικά κριτήρια.

Έμμεση αναγνώριση της χρονολογίας δημιουργίας οικοπέδου είναι δυνατό να γίνει εφόσον υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία (συμβόλαια που έχουν μεταγραφεί πριν την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο), για την δημιουργία όλων των ομόρων με το εξεταζόμενο οικόπεδο. Δηλαδή εάν και εφόσον όλα τα όμορα προς το εξεταζόμενο οικόπεδα ανεξαρτήτως μήκους πλευράς επαφής αποδεικνύεται ότι δημιουργήθηκαν πριν την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο τότε και το εξεταζόμενο κατά λογική αλλά

⁴ εγκύκλιο 33644/1420/24/26.4.89 πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ

και νομική συνέπεια κατέστη αυτοτελής πριν από την έγκριση του Ρυμοτομικού και άρα υπάγεται στις διατάξεις της παρεκκλίσεως.

Θα μπορούσε η Διοίκηση κάνοντας «κοινωνική πολιτική», να ορίσει μικρό «κατά κανόνα» εμβαδόν, αντί της παρέκκλισης, ώστε να «εξυπηρετεί» όλα τα οικοπέδα. Ο σοβαρός λόγος που δεν επιθυμεί μία «μικρή κατά κανόνα» αρτιότητα είναι η δημιουργία επίσης μικρών οικοπέδων από κατάτμηση, αφού η κατά κανόνα αρτιότητα καθορίζει το μέγεθος των οικοπέδων που θα δημιουργηθούν από κατάτμηση.

Οικοδομησιμότητα οικοπέδων με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83

Το άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 παρ. 8 του Ν. 2052/92, αντικαθίσταται ως εξής:

1. Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής και που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν. 651/77 (27-7-77) "περί καταργήσεως του Ν.Δ/τος 349/74 κ.λ.π." μπορεί κατ' εξαίρεση να οικοδομηθούν εφόσον:

- Έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5 μ. σε κοινόχρηστο χώρο.
- Μέσα σε αυτά, βάσει του ισχύοντος Σ.Δ. της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων, εγγράφεται κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50 τμ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ.

Αν δύο ή περισσότερα γειτονικά οικόπεδα της παραγράφου αυτής συνενωθούν, το οικόπεδο που θα προκύψει από τη συνένωση εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου αυτής. Το ίδιο ισχύει και για οικόπεδα που καθίστανται μη άρτια λόγω ρυμοτομίας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ρυμοτόμησης τους.

2α. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων της παραγράφου 1 καθορίζεται με βάση το εμβαδόν της κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων ή του κανόνα όπου δεν ορίζεται παρέκκλιση, ως εξής:

- Για οικόπεδα που υπολείπονται της παραπάνω αρτιότητας σε ποσοστό μέχρι 20%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10%.

- Για οικόπεδα που υπολείπονται μέχρι 40%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 20%.

- Για οικόπεδα που υπολείπονται άνω του 40%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 30%.

2β. Η άδεια δόμησης στα οικόπεδα της παραγράφου 1 χορηγείται μόνο ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, (Ε.Π.Α.Ε.)⁵ που μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στον αριθμό των ορόφων ή στον όγκο και γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου σε περίπτωση που βλάπτεται εμφανώς το περιβάλλον.

2γ. Η δόμηση στα παραπάνω οικόπεδα γίνεται κατά τα λοιπά σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή.

3. Οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου μέσα στο χρόνο ισχύος τους, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον δεν αυξάνεται η επιφάνεια και ο όγκος του κτιρίου.

Συμπερασματικά : για να υπάγεται ένα οικόπεδο στο άρθρο 25 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει πρέπει :

α) Να μην καλύπτει όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας

β) Να έχει δημιουργηθεί πριν την ισχύ του Ν. 651/77

γ) Να έχει τουλάχιστον 5,0 μέτρα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δεν υπάγονται τα «τυφλά οικόπεδα»)

δ) Να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του, βάσει ισχύοντος σ.δ. της περιοχής κάτοψη "ορθογωνίου" κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5,0 μέτρα.

Όταν αθροιστικά πληρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις το οικόπεδο μπορεί κατ' εξαίρεση να οικοδομηθεί.

⁵ Καταργούνται οι Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε) που συμπλήρωσαν 30 χρόνια λειτουργίας και συστήνονται τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα, με αναμόρφωση του τρόπου συγκρότησης τους και των αρμοδιοτήτων τους

Ένα οικόπεδο είναι δυνατόν:

1) Να έχει το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση που ισχύει στην περιοχή, αλλά να μην έχει το ελάχιστον απαιτούμενο εμβαδόν.

2) Να έχει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση που ισχύει στην περιοχή αλλά να μην έχει το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο.

3) Να μην έχει ούτε το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδά ούτε το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο.

4) Να έχει και το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο της παρέκκλισης, πλην όμως να μη υπάγεται στην παρέκκλιση ως δημιουργηθέν μετά την ισχύ του διατάγματος ρυμοτομίας της περιοχής και προ της ισχύος του Ν. 651/77.

5) Να έχει κανονικά και το ελάχιστο απαιτούμενο πρόσωπο και το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση που ισχύει στην περιοχή

Εάν εξαιρεθεί η τελευταία περίπτωση (5) που σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 6 του ΓΟΚ/85 είναι οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, στις άλλες τέσσερις περιπτώσεις 1,2,3,4 δεν καλύπτονται όλες οι προϋποθέσεις αρτιότητας, αφού την μια φορά το οικόπεδο έχει το πρόσωπο αλλά δεν έχει το εμβαδόν, την άλλη έχει το εμβαδόν αλλά δεν έχει το πρόσωπο, την τρίτη δεν έχει ούτε το πρόσωπο ούτε το εμβαδόν και την τέταρτη δεν υπάγεται στην παρέκκλιση αν και έχει τα όρια της παρέκκλισης. Η ερμηνεία που έχει δοθεί εννοεί να μην καλύπτονται «ταυτόχρονα» όλες οι προϋποθέσεις.

Οποτεδήποτε ρυμοτομηθεί οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, με τροποποίηση του σχεδίου πόλης στην υπόψη θέση, αν το αρχικό οικόπεδο δεν είχε δημιουργηθεί πριν την ισχύ το Ν. 651/77, ούτε το προκύπτουν μη άρτιο υπάγεται στο άρθρο 25 του Ν.1337/83.

Η εφαρμογή του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 λειτουργεί ως μια γενική παρέκκλιση σε όλη την Επικράτεια.

Όμως είναι διαφορετικό να δομείται ένα οικόπεδο ως άρτιο κατά παρέκκλιση και άλλο να υπάγεται στο άρθρο 25 του Ν. 1337/83.

Τα κατά παρέκκλιση οικόπεδα οικοδομούνται βάσει του ισχύοντος σ.δ. της περιοχής, ενώ τα υπαγόμενα στο άρθρο 25 του Ν. 1337/83 οικοδομούν πολύ λιγότερο, όπως αυτό ισχύει σήμερα.

Ο οικοδομών βάσει του άρθρου 25 Ν. 1337/83 διακινδυνεύει την περιουσία του, ιδίως όταν υπάρχει όμορος, που με αίτηση ακύρωσης στο Συμβούλιο της Επικρατείας, ζητά την αναστολή των οικοδομικών του εργασιών, μέχρι να εκδικασθεί η αίτηση ακύρωσης, που έχει υποβάλλει και η οποία ενδέχεται να εξετασθεί μετά 2 η 3 χρόνια.

ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για κάθε οικοδομήσιμο οικόπεδο εντός ή εκτός σχεδίου οι παράμετροι δόμησης είναι αυτοί οι οποίοι καθορίζουν το μέγεθος της οικοδομής (π.χ. τα τετραγωνικά) , το ύψος και τον όγκο του. Οι παράμετροι αυτοί είναι ο συντελεστής δόμησης η κάλυψη του οικοπέδου το ποσοστό κάλυψης , ο συντελεστής κατ'όγκο εκμετάλλευσης , το ύψος του κτιρίου , καθώς και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

1. **Κάλυψη** του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

2. **Ποσοστό κάλυψης** του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

3. **Συντελεστής δόμησης (ΣΔ)** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

4. **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.)** του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

5. **Ύψος κτιρίου** σε ορισμένη θέση του είναι η κατακόρυφη απόσταση, από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού, (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους) έως τη στάθμη της τελικής επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωση στη θέση αυτή, με το τυχόν στηθαίο. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

6. **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου, ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ⁶

Συντελεστής Δόμησης (σ/δ) είναι ο αριθμός ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει τη συνολική επιφάνεια των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις.

1. Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται σε οικόπεδο:

A. Προσμετρούνται:

α) οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου, οποιασδήποτε χρήσης, σε όλους τους ορόφους, καθώς και τα υπόγεια, με την επιφύλαξη της επόμενης περίπτωσης Ββ,

β) οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παράγραφο 2 του άρθρου 11 του Νόμου 2831/2000.⁷

γ) οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη από 1,20 μ.

B. Δεν προσμετρούνται:

α) Σε ειδικά κτίρια, η επιφάνεια υπογείου ορόφου ή τμήματός του που χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού

⁶ Άρθρο 7 ν. 2831/2000

⁷ Άρθρο 11 ν. 2831/2000 (Εξώστες, υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα.) 2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 40% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο δεν υπολογίζονται στο σ.δ. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα, από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνεια τους έως 40% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

εξοπλισμού, εφόσον το ελεύθερο ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής.⁸

β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ εφαρμογή του άρθρου 26 ν.2831/2000. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

γ) Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ.μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ., ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ..

δ) Κλίμακες κινδύνου, εφόσον κατασκευάζονται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται κατ εφαρμογή του άρθρου 26 ν.2831/2000.

ε) Εξώστες, ημιυπαίθριοι χώροι, αρχιτεκτονικά στοιχεία, προστεγάσματα και σκίαστρα, όπως ορίζεται στο άρθρο 11 ν.2831/2000.

στ) Οι παρόδιες στοές, όπως προβλέπονται στο άρθρο 15 ν.2831/2000.

⁸ Στα ειδικά κτίρια για τα οποία απαιτείται άδεια φορέα για τη λειτουργία τους, η επιφάνεια ορόφου ή τμήματος ορόφου, ελεύθερου ύψους μέχρι 2,20 μ. που χρησιμοποιείται ομοίως για την εγκατάσταση ή διέλευση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, που εγκρίνεται με απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου.

ζ) Όλες οι κατασκευές, που προβλέπονται στο άρθρο 16 ν.2831/2000, με τις ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις τους.

η) Οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων.

θ) Η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.

ι) Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστηλώματα (PILOTIS), εφόσον έχει: 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφανείας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50μ. πάνω ή κάτω ($\pm 0,50\mu.$) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του, και 3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3,00 μ. ή και μεγαλύτερο αν το μεγαλύτερο των 3 μέτρων κατασκευαστεί ύστερα από έγκριση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρούνται επίσης χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτόν, επιφανείας έως το 5% της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο. Εάν η προκύπτουσα επιφάνεια είναι μικρότερη των 30μ², τότε η επιφάνεια αυτή δύναται να φθάνει τα 30μ², για κάθε συγκρότημα κλιμακοστασίου.

ια) Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17 ν.2831/2000.

ιβ) Ο χώρος που βρίσκεται κάτω από κλειστούς ή ημιυπαίθριους χώρους χωρίς να είναι ο ίδιος κλειστός ή ημιυπαίθριος.

ιγ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης σε κτίριο που υφίσταται πριν από τις 4.7.1979 (ημερομηνία δημοσίευσης του κανονισμού θερμομόνωσης ΦΕΚ 362 Δ) κτιρίου και κατασκευάζεται σύμφωνα με τους κανονισμούς που εκδίδονται σε εφαρμογή του άρθρου 26.

ιδ) Η επιφάνεια που καταλαμβάνεται για την προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων, της παραγράφου 6 του άρθρου 11 ν.2831/2000 στις όψεις των κτιρίων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του παρόντος.

ιε) Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού που προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις.

2. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

3. Ο συντελεστής δόμησης που εφαρμόζεται σε οικόπεδο με πρόσωπο σε περισσότερους κοινόχρηστους χώρους, για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές, είναι ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου του οικοπέδου επί τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης προς το άθροισμα των μηκών των προσώπων.

ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ⁹

Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς του. Γενικές και ειδικές διατάξεις, που καθορίζουν άμεσα ή έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης, παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ'εξαίρεση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120,0 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας.

Τα ήδη εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης εξακολουθούν να ισχύουν. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον Δ^{10} και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως του κτιρίου.

Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου θεωρείται και η επιφάνεια του προκηπίου η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστηλώματα, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 15 ν.2831/2000, εφ'όσον δεν κατασκευάζονται όροφοι πάνω από την επιφάνεια αυτή, καθώς και η επιφάνεια που προκύπτει από την τυχόν υποχώρηση του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή, ανεξάρτητα από το βάθος της.

Επίσης θεωρούνται ως υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ (όπως ορίζεται στο άρθρο 9, παρ.1), ανεξάρτητα από το βάθος τους, καθώς και

⁹ Άρθρο 8 ν.2831/2000

¹⁰ όπως ορίζεται στο άρθρο 9, παρ.1

αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού μέσω ημιυπαίθριων χώρων ελάχιστου πλάτους 2,50 μ. ή μέσω ακάλυπτων χώρων του αυτού ελάχιστου πλάτους.

Εκτός του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου στην κάλυψη του οικοπέδου δεν προσμετρούνται και:

α) εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία.

β) όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 17 ν2831/200 εκτός από τις δεξαμενές υγρών καυσίμων.

γ) Κλίμακες κινδύνου εφόσον απαιτούνται κατ εφαρμογή των διατάξεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονισμού πυροπροστασίας και μόνο σε υφιστάμενα πριν από την ισχύ του κανονισμού κτίρια στα οποία έχει εξαντληθεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου.

δ) Τα σκίαστρα της παρ.6 του άρθρου 11, οι κατασκευές των περιπτώσεων ιγ) και ιδ) της παρ.1B του άρθρου 7 ν2831/200, καθώς και η επιφάνεια του σεισμικού αρμού της περίπτωσης ιε) της ίδιας παραγράφου .

Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

ΤΡΟΠΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ- ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ¹¹

1. Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση $\Delta = 3 + 0,10 H$ (όπου H το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός, ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, ή το προβλεπόμενο σε περίπτωση μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης).

2. Κατ' εξαίρεση από την προηγούμενη παράγραφο, κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων είναι δυνατό να καθορίζονται περιορισμοί για τη θέση του κτιρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

Σε περίπτωση έγκρισης ή επέκτασης σχεδίου πόλεως, όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και 8,50 μ. και εφόσον επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ. όταν εγκρίνονται διαγράμματα κάλυψης, η απόσταση μεταξύ των ορίων των διαγραμμάτων πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την απόσταση Δ της παρ.1 ή την απόσταση του προηγούμενου εδαφίου κατά περίπτωση, ανεξάρτητα από τα όρια των οικοπέδων.

¹¹ Άρθρο 9 ν.2831/2000

3.α. Αν υπάρχει σε όμορο οικοπέδο κτίριο με χρήση κατοικίας, προσωρινής διαμονής, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης, το οποίο έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ν. 1577/1985 ή κτίριο που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ. το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον Δ από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ.1. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται εξαιτίας της υποχρέωσης αυτής διάσταση κτιρίου 9,0 μ. το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτιρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικοπέδο, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη από Δ , προκειμένου να εξασφαλισθεί η παραπάνω διάσταση κτιρίου. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτιρίου 9,0 μ. η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο, όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης, η απόσταση από το κοινό όριο καθίσταται μικρότερη του 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται ή σε επαφή με το όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ.

β. Αν η υποχρέωση να τηρηθεί η απόσταση σύμφωνα με την περίπτωση α, ισχύει και για τα δύο εκατέρωθεν όρια του προσώπου του οικοπέδου και εφόσον τηρούμενης της απόστασης Δ και από τα δύο όρια δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση διάστασης κτιρίου 9,0 μ., το κτίριο με διάσταση το πολύ 9,0 μ. τοποθετείται σε θέση ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά. Αν δε για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ. οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου καθίστανται συνολικά μικρότερες από 1,0 μ., το κτίριο κατασκευάζεται σε επαφή με τα όρια κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. Όταν η παραπάνω απόσταση είναι συνολικά μικρότερη από 2,0 μ., επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου με ένα από τα δύο όρια, χωρίς να γίνεται υπέρβαση της διάστασης των 9,0 μ.

γ. Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτώσεων α και β είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος.

δ. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις που ίσχυε το συνεχές ή το μικτό οικοδομικό σύστημα, για το τμήμα του κοινού ορίου των οικοπέδων που αντιστοιχεί σε μία εκ των θέσεων όπου επιβάλλεται να αφηθεί ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος βάσει προϊσχύουσων διατάξεων.

ε. Αν σε οικόπεδο που έχει ανεγερθεί κτίριο με τους περιορισμούς της παραγράφου αυτής έχει αφηθεί απόσταση από το όριο μικρότερη του Δ , σε περίπτωση επέκτασης ή εκ νέου κατασκευής κτιρίου στο όμορο οικόπεδο (όπου το προϋπάρχον κτίριο), έχουν επίσης εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου αυτής.

4. Όταν κατασκευάζονται περισσότερα από ένα κτίριο στο ίδιο οικόπεδο, η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση $\Delta = 3 + 0,10 H$ (όπου H το ύψος του υψηλότερου κτιρίου, όπως καθορίζεται στην παρ.1).

5. Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο σκίαστρα, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 11, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 17 ν2831/2000.

6. Το κτίριο που μπορεί να ανεγερθεί στο οικόπεδο περιορίζεται μέσα σε ιδεατό στερεό που καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος $1,5 \Pi$ που μπορεί να μην είναι μικρότερο των $7,5 \mu.$, από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης $1:1,5$. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτόμενη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από $1:1,5$ μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από γνώμη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

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

| | | | | | | | |
|-----|------------|---------|-----|-----|------|-------|----|
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 0,4 | ύψος | 10,00 | μ. |
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 0,8 | ύψος | 13,00 | μ. |
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 1,2 | ύψος | 16,00 | μ. |
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 1,6 | ύψος | 18,00 | μ. |
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 2,0 | ύψος | 21,00 | μ. |

για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 24,00 μ.

Για συντελεστή δόμησης ανώτερο του 2,4 το ύψος ορίζεται στο δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της περιοχής και πάντως δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 27,00 μ.

Για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα χωρίς να υπερβαίνουν τα παρακάτω μεγέθη:

| | | | | | | | |
|-----|------------|---------|-----|-----|------|-------|----|
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 0,4 | ύψος | 11,00 | μ. |
| για | συντελεστή | δόμησης | έως | 0,8 | ύψος | 15,00 | μ. |

για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 18,00 μ.

Επιτρέπεται η εφαρμογή της προϊσχύουσας διάταξης σε περίπτωση προσθήκης κατά ύψος σε κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985 εφόσον δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης και δεν υπάρχει λειτουργικά δυνατότητα εξάντλησης αυτού κατ' επέκταση, μετά από έγκριση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν σε περιοχές όπου έχουν καθορισθεί διαφορετικά ύψη με ειδικά διατάγματα τα οποία και κατισχύουν.

Το μέγιστο ύψος του κτιρίου σε κάθε σημείο των όψεων του μετρείται από την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοπέδου ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου, αν οι όψεις τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή. Αν δεν είναι δυνατόν να μετρηθεί το μέγιστο ύψος στην όψη του κτιρίου, λόγω εσοχής ορόφου από αυτήν ή λόγω επαφής του κτιρίου στο όριο του οικοπέδου, το μέγιστο ύψος μετρείται από τη στάθμη του φυσικού εδάφους στα σημεία προβολής του ορόφου σε αυτό ή στα σημεία επαφής του κτιρίου με το όριο. Το ύψος αυτό, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17, μπορεί να προσανυξηθεί μέχρι 1,50 μ ή και περισσότερο μετά από έγκριση των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής.

Σε οικόπεδα με πρόσωπα σε περισσότερους του ενός κοινόχρηστους χώρους, για τα οποία ισχύουν διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και το ένα τουλάχιστον από αυτά δεν ορίζεται βάσει της παραγράφου αυτής, επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,0 μ. από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

8. Γενικές και ειδικές διατάξεις που θεσπίζουν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο καταργούνται, με την επιφύλαξη της παρ.9 και της παρ.4 του άρθρου 28. Εφεξής κατά την έγκριση, επέκταση ή αναθεώρηση σχεδίων πόλεων, είναι δυνατό να καθορίζονται ύψη κτιρίων μικρότερα από τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

9. Ειδικές διατάξεις, σχετικά με τα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων για την προστασία αρχαιολογικών χώρων, παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων, έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων χρήσεων ή που καθορίζουν ύψος κτιρίων με απόλυτο υψόμετρο ή αριθμητικά ή με ειδικά προσδιοριζόμενα επίπεδα ή ύψος κτιρίων που η σεισμική επικινδυνότητα της περιοχής το επιβάλλει και κατισχύουν των διατάξεων της παρ.7. Στις περιπτώσεις αυτές η αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου καθορίζεται σύμφωνα με την παρ.7.

10. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής κατά όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου (σ.ο.) δίνεται από τις ακόλουθες σχέσεις:

α. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και για βιοκλιματικά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους εφόσον από ενεργειακή μελέτη προκύπτει σχετική ανάγκη: $(\sigma.ο.) = 5,00 \times (\sigma.δ.)$ και

β. Για κτίρια με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ.: $(\sigma.ο.) = 4,50 \times (\sigma.δ.)$, όπου $(\sigma.δ.)$ ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση.

Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου $\sigma.ο.$, λαμβάνεται ο όγκος των πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και ο όγκος όσων ακάλυπτων χώρων προσμετρούνται στην κάλυψη. Για τον υπολογισμό αυτόν δεν προσμετρούνται ο ελεύθερος χώρος του ισογείου σε υποστυλώματα (pilotis), ο όροφος των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπως προβλέπεται από νόμιμη άδεια δόμησης, ο χώρος της παρόδιας στοάς και το 50% του χώρου της εσωτερικής υποχρεωτικής στοάς της παρ.6 του άρθρου 12 υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προσαυξηθεί ο συντελεστής δόμησης κατά τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου αυτής, καθώς και ο χώρος των περιπτώσεων ιβ και ιε της παρ.1B του άρθρου 7 του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση ανέγερσης ανεξάρτητων κτιρίων στο οικόπεδο με ύψη μικρότερα και μεγαλύτερα των 8,50 μ., ο επιτρεπόμενος $\sigma.ο.$ δίνεται από τη σχέση:

E1: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρούνται στο $\sigma.δ.$ των κτιρίων με μέγιστο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ.,

E2: το άθροισμα των επιφανειών που προσμετρούνται στο $\sigma.δ.$ των κτιρίων με μέγιστο ύψος μεγαλύτερο των 8,50 μ.¹²

¹² E: το εμβαδόν του οικοπέδου.

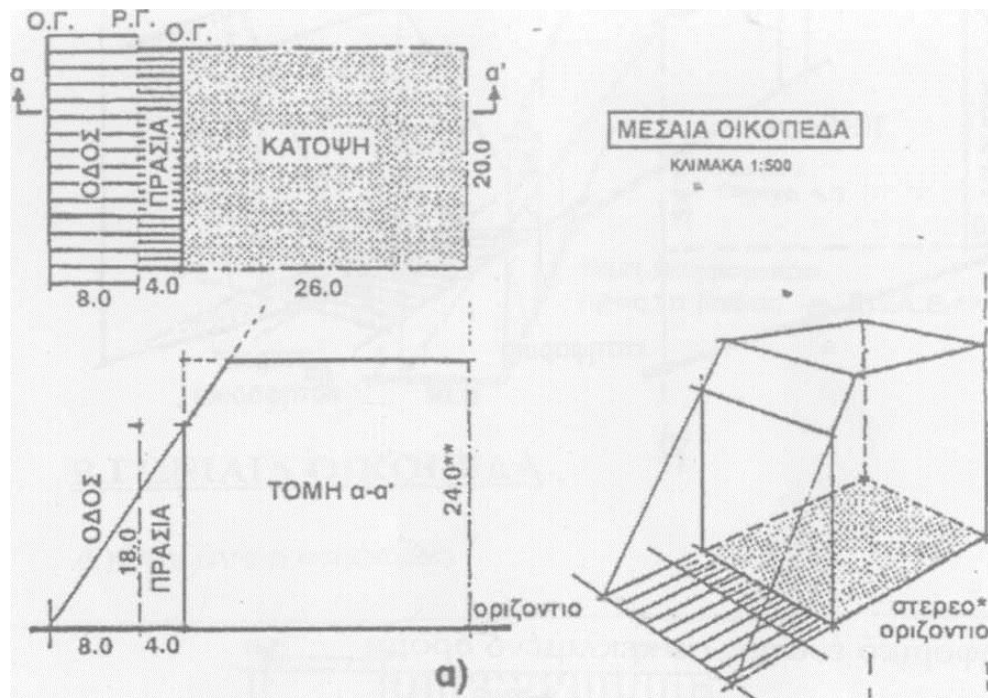
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Όταν στο ίδιο οικόπεδο κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτίρια , τότε η απόσταση μεταξύ τους καθορίζεται από τη σχέση $\Delta=3+0,10 H$, όπου H το ύψος του υψηλότερου κτιρίου , όπως καθορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 9 του Ν.2831/2000 ΓΟΚ.

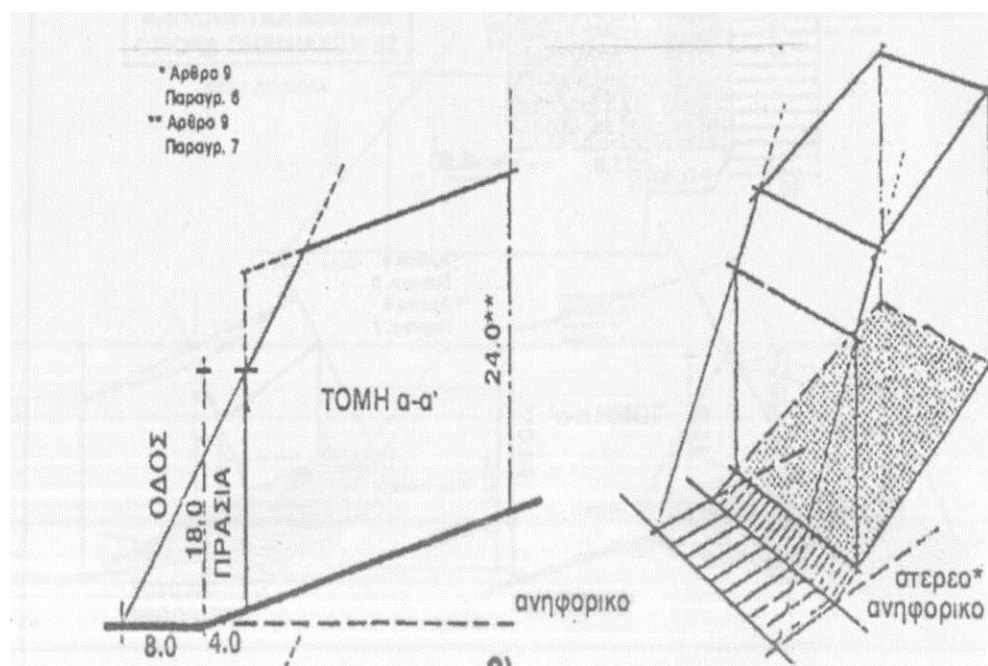
Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται μόνο σκιάστρα, προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές, αρχιτεκτονικά στοιχεία, και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 11 και 17 του Γενικού Οικοδομικού Σχεδιασμού.

Α.ΜΕΣΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

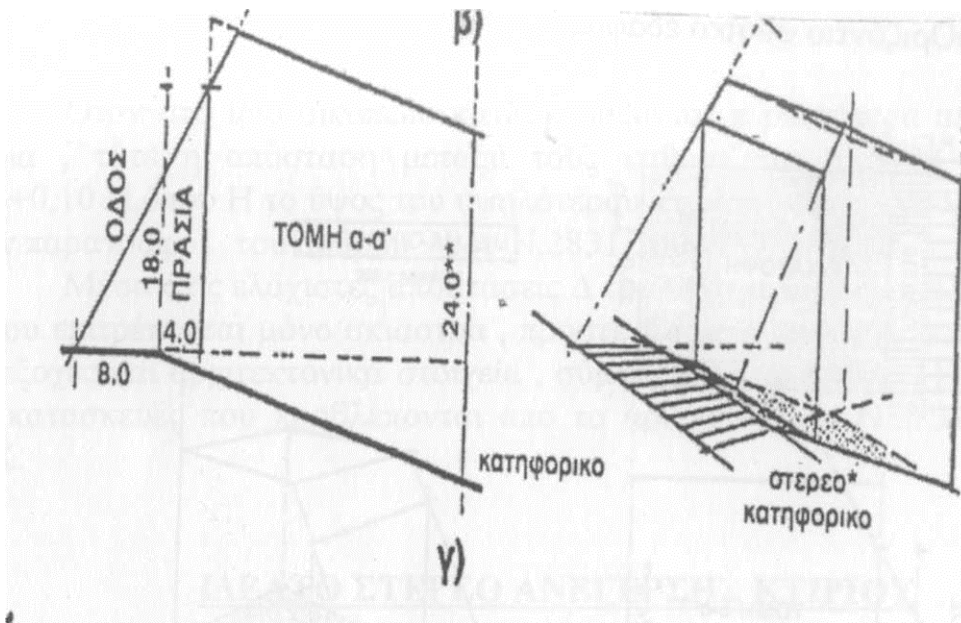
α) Οριζόντιο φυσικό έδαφος



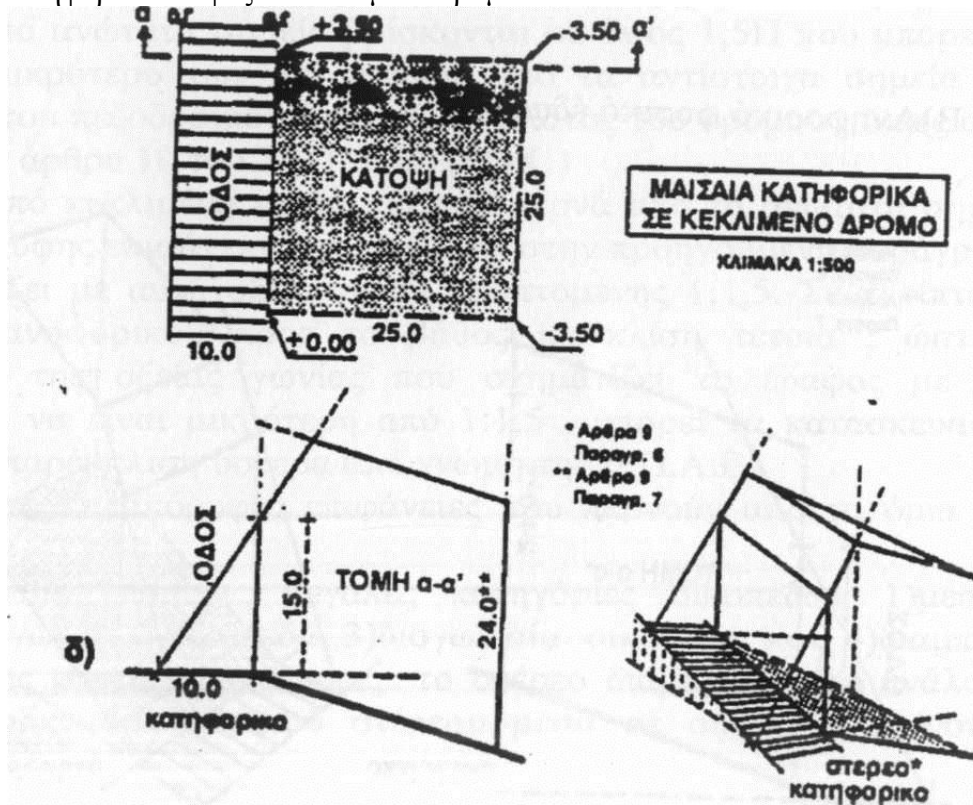
β) Ανηφορικό φυσικό έδαφος



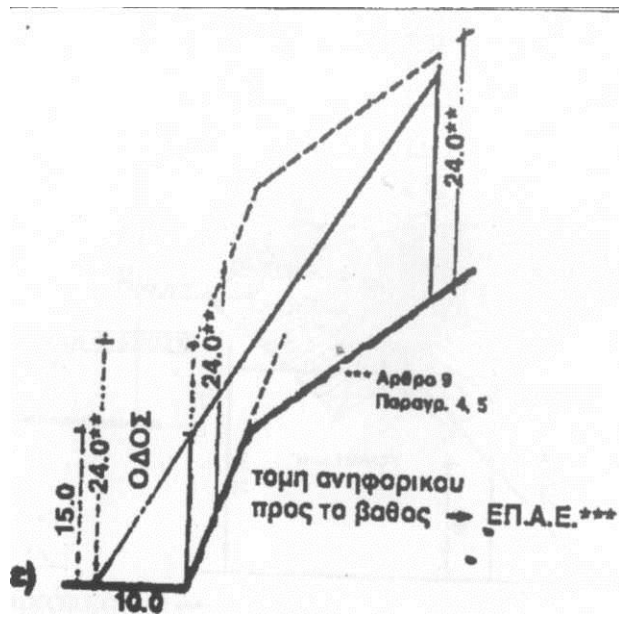
ζατηφορικό φυσικό έδαφος



δ) Κατηφορικό έδαφος σε κεκλιμένο δρόμο

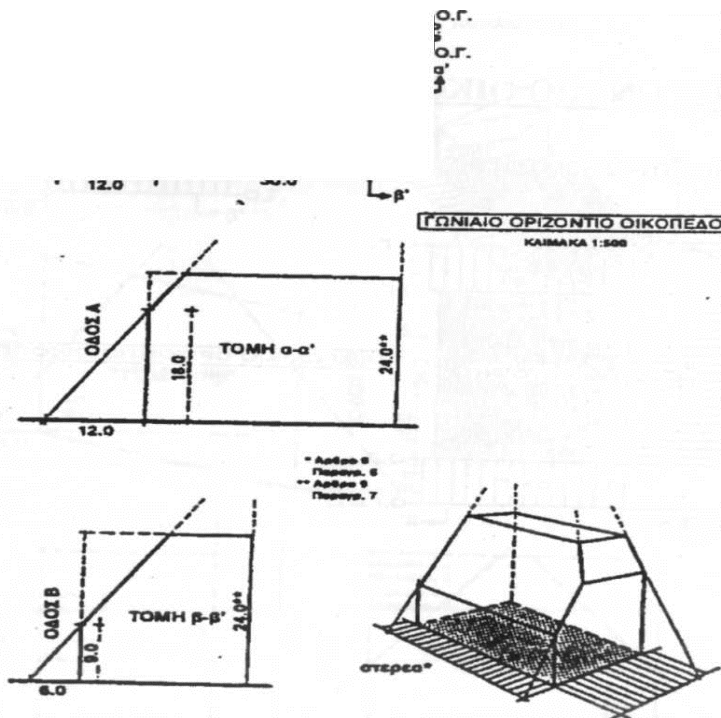


ε) Ανηφορικό γνώμη Ε.Π.Α.Ε

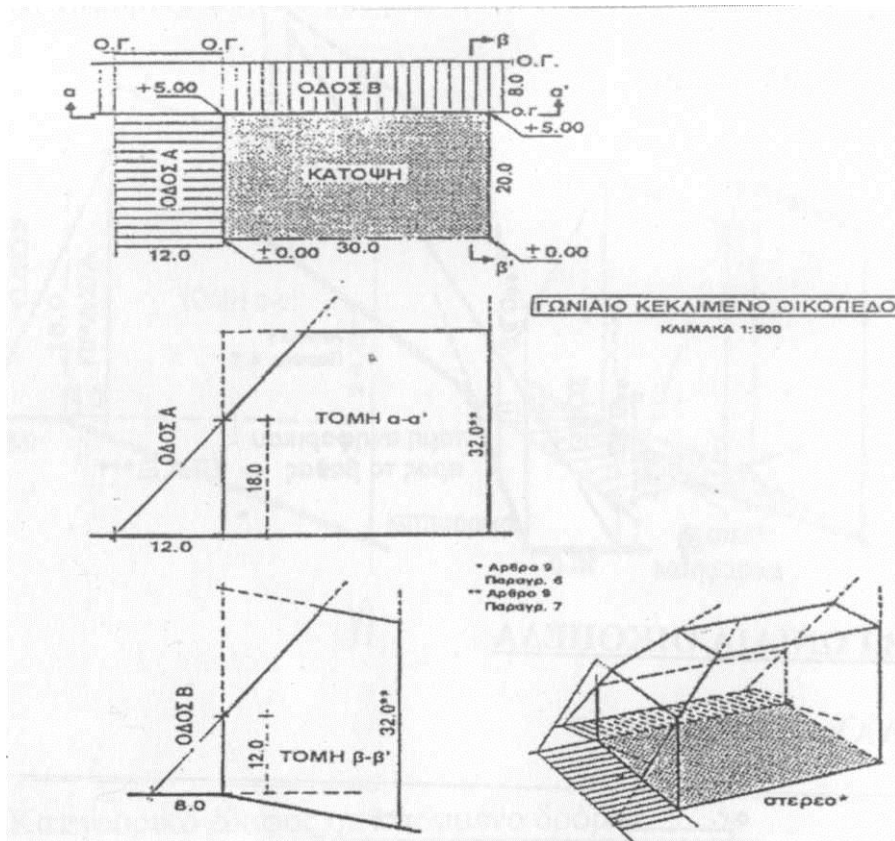


Β.ΓΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

α) Οριζόντιο οικόπεδο

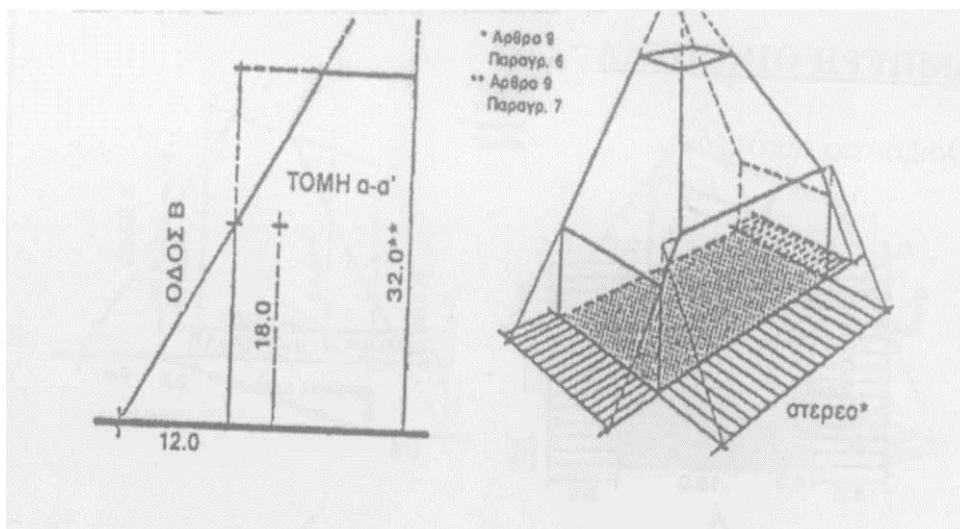


β) Κεκλιμένο οικόπεδο

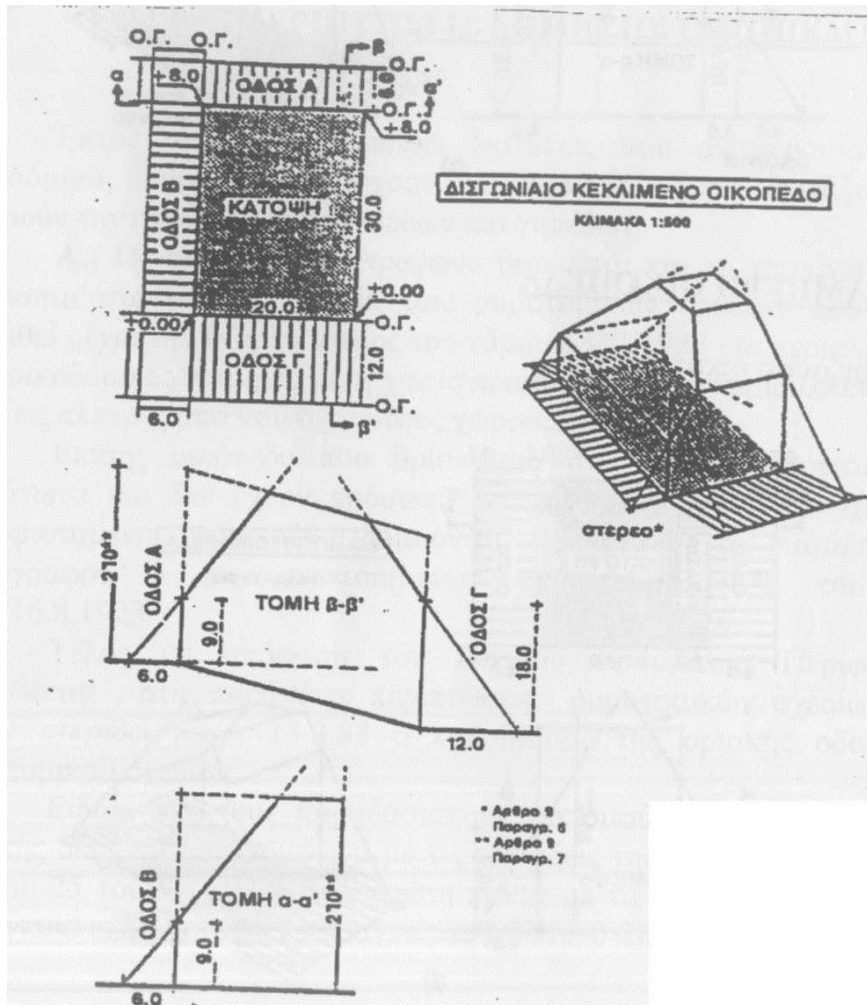


Γ.ΔΙΣΓΩΝΙΑΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Α) Οριζόντιο οικόπεδο



β) Κεκλιμένο οικόπεδο



ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Εκτός από τις πιο πάνω διατάξεις που αναφέρονται στην οικοδόμηση οικοπέδων υπάρχουν και κάποιες ειδικές διατάξεις που αφορούν την οικοδόμηση οικοπέδων και γηπέδων.

A) Ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται και το τετράγωνο που βρίσκεται στα ακραία σημεία των ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου 1337/1983 και περικλείονται από οικοδομικές γραμμές με ή χωρίς πρασιά χωρίς να περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από κοινόχρηστους χώρους.

Επίσης, οικόπεδα που βρίσκονται στα πιο πάνω οικοδομικά τετράγωνα και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο ή προϋφιστάμενη αυτού οδό , δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 των ενοποιημένων άρθρων 43,44,45 του Ν.Δ 17.7/16.8.1923

Τέλος, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας επιτρέπεται , στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.83 ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου.

Ειδικά, για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 9β του άρθρου 25 του Ν.2508/97. Σε σχέση πάντα με τα πιο πάνω έχουμε και την εγκύκλιο 55 άρθρο 24 παράγραφος 1-2 /11-8-2000.

B) Όταν στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτόν γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι τη 13.3.83 προβλέπεται οικοδομική γραμμή , τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδό και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας , οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο.

Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 6 του Ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Για τα παραπάνω τμήματα οικοπέδων, τα οποία θεωρούνται ότι ευρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές, η κατάτμηση των παραπάνω γηπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνον εφόσον το εμβαδόν του υπόλοιπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΕΝΝΟΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η έκδοση άδειας δόμησης είναι η διαδικασία που έχει θεσπίσει η πολιτεία τόσο για τα ιδιωτικά όσο και για τα δημόσια έργα, ώστε να εξασφαλίζεται η εφαρμογή όλων των τεχνικών κανόνων με στόχο τη διασφάλιση του δημόσιου συμφέροντος. Οι κανόνες αυτοί δεν συντάχθηκαν με γνώμονα των περιορισμό των δικαιωμάτων των ιδιοκτησιών , αλλά με γνώμονα το αλληλοσεβασμό της κάθε ιδιοκτησίας προς την γειτονική και προς το περιβάλλον. Χρέος όλων μας είναι να εφαρμόζουμε όλους τους κανόνες αυτούς ,όπως επίσης να τους κρίνουμε και να τους προσαρμόζουμε στις ανάγκες της κάθε περιόδου που διανύουμε. Η άδεια δόμησης είναι ο έλεγχος που υλοποιεί και πρέπει να διενεργεί κάθε ευνομούμενη πολιτεία και αφορά την μελέτη, εκτέλεση και χρήση κάποιου οικοδομικού έργου. Ο έλεγχος αυτός ο οποίος διενεργείται από το αρμόδιο όργανο της πολιτείας που είναι η εκάστοτε Υπηρεσία Δόμησης των Δήμων (Υ.ΔΟΜ.) έχει ως στόχο την βιώσιμη, οικιστική ανάπτυξη τόσο εντός όσο και εκτός οικισμού, εντός ή εκτός σχεδίου ακόμη και σε αγροτικές περιοχές.

Ο σκοπός καθώς και το αντικείμενο της άδειας δόμησης είναι ο σαφής καθορισμός όρων (νόμων-διατάξεων) καθώς και περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής σε οποιαδήποτε σημείο της επικράτειας έτσι ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.

Η άδεια δόμησης είναι εκτελεστική, διοικητική πράξη που δίνει το δικαίωμα στο δικαιούχο να εκτελέσει πάσης φύσεως εργασίες (οι οποίες προβλέπονται) από τους όρους της άδειας που κατέχει και πληρούν τις διατάξεις του νόμου σε ένα συγκεκριμένο οικόπεδο μέσα σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Ως εκτελεστική διοικητική πράξη μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του συμβουλίου της επικρατείας και να ακυρωθεί.

Κυριότεροι Οικοδομικοί Κανονισμοί

1. Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός, διατάξεις του νόμου 2831/2000. Τροποποίηση του νόμου 1577/85¹³, όπως ισχύει από 13-6-2000.
2. Γενικών διατάξεων των οικισμών κάτω από 2000 κατοίκους. Π Δ/γμα 24.4/3.5.85¹⁴.
3. Γενικών διατάξεων εκτός σχεδίου περιοχών Π Δ/γμα 24/31.5.85, Π Δ/γμα 6/17.10.78
4. Γενικών διατάξεων των οικισμών που υφίστανται προ του 1923 Π Δ/γμα 2.3.81¹⁵.
5. Χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση κτιρίων Ν 960/79¹⁶, όπως τροποποιήθηκε με το Ν 1221/81¹⁷.

Αυτοί είναι οι νόμοι οι οποίοι ίσχυαν και ισχύουν για την δόμηση εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, για κατασκευές-οικοδομές.

Για την δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως δηλαδή για περιοχές όπως (αγροτικές, βιομηχανικές, δάση, οικισμούς προ του 1923 κλπ) έχουμε τα εξής.

1. Όροι δόμησης γηπέδων εκτός σχεδίου πόλεων-εκτός ορίων προ 1923 οικισμών Π Δ/γμα 31-//1985¹⁸ και συμπληρώνεται από τον Ν. 3212/24/31-12-2003¹⁹, άρθρο 10.

Ειδικά όσον αφορά τη «Διαδικασία έκδοσης οικοδομικών αδειών» έχουμε :

- Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις.
Ν4030/11²⁰.

¹³ ΦΕΚ 210 Α΄

¹⁴ ΦΕΚ 181 Δ΄

¹⁵ ΦΕΚ 138Δ΄

¹⁶ ΦΕΚ 194 Α΄

¹⁷ ΦΕΚ 292Α΄

¹⁸ ΠΔ ΦΕΚ Δ 270 1985

¹⁹ ΦΕΚ 308Α

²⁰ ΦΕΚ 249 Α΄/25.11.2011

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΡΓΑΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΔΕΙΩΝ

Σύμφωνα με το Νόμο 4030/11 καταργούνται οι πολεοδομίες με τη μορφή και τις αρμοδιότητες που είχαν έως σήμερα. Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των αδειών είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης των Δήμων (Υ.ΔΟΜ.) που εδρεύουν σε όλα τα αστικά κέντρα. Μέχρι σήμερα, οι πολίτες υποβάλλονταν σε δαπάνες για εκπονήσεις μελετών και σε χρονοβόρες διαδικασίες για συμπλήρωση δεκάδων φακέλων χωρίς να γνωρίζουν εάν τελικά δικαιούνται να δομήσουν. Με την υποβολή και τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης των απαραίτητων δικαιολογητικών, δίνεται η Έγκριση Δόμησης, δηλαδή οι όροι και η δυνατότητα δόμησης, εντός πέντε ημερών.

Με πλήρη ευθύνη των μελετητών μηχανικών, συντάσσονται και υποβάλλονται ηλεκτρονικά όλες οι μελέτες και η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου διαπιστώνει το σύννομο των μελετών και την πληρότητα του φακέλου και εκδίδει την Άδεια Δόμησης σε δύο ημέρες, οπότε και ξεκινούν οι εργασίες κατασκευής.

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφέρουμε ότι εκτός από την περίπτωση ανέγερσης κτιρίου εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως , έχουμε και ειδικές περιπτώσεις όπως είναι η ανέγερση οικοδομής κοντά σε αρχαιολογικούς χώρους , κοντά σε αεροδρόμια σε περιοχές πλησίον εθνικής οδού , κοντά σε αιγιαλό , και σε δασικές περιοχές εκτός σχεδίου.

Οικοδόμηση κοντά σε αρχαιολογικούς χώρους

Για την ανέγερση της οικοδομής πλησίον αρχαίων απαιτείται πέραν της οικοδομικής άδειας και άδεια του Υπουργείου πολιτισμού η οποία εκδίδεται πάντοτε ενόψει του συγκεκριμένου υπό ανέγερση κτίσματος και αφού εκτιμηθεί η βλάβη , η οποία ενδέχεται να προκληθεί στο αρχαίο από την ανέγερση του κτίσματος. Η ανάκληση δε αυτής της άδειας (από το υπουργείο πολιτισμού) επιφέρει ανεξαρτήτως αν έχει ανακληθεί ή όχι η άδεια δόμησης , τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών. Σύμφωνα με το άρθρο 91 παράγραφος 4 και το άρθρο 93 παράγραφος 6 του Π.Δ 941/77 αρμόδιο όργανο προς γνωμοδότηση για θέματα χορήγησης οικοδομικών αδειών επί και πλησίον αρχαιολογικών χωρών είναι το τοπικό συμβούλιο μνημείων.

Οικοδόμηση κοντά σε αεροδρόμια

Όσον αφορά την άδεια οικοδομών σε περιοχές περίξ μονάδων της Ελληνικής Αεροπορίας , σύμφωνα με το άρθρο 35 του Ν.Δ της 9.6.73 περί ΓΟΚ καθορίζεται ότι σε κάθε περίπτωση ανέγερσης κτίσματος σε περιοχή άμεσης γειτνίασης με Αεροδρόμια και για απόσταση (5) χιλιομέτρων από την περίφραξη πρέπει να ρωτάται η αρμοδία αρχή αεροδρομίου. Είναι απαραίτητη η τήρηση των διατάξεων του νόμου για την ασφάλεια τόσο των αεροσκαφών όσο και του πληθυσμού , για το σκοπό αυτό το αρχηγείο της Αεροπορίας για τη διευκόλυνση των αρμόδιων για τον έλεγχο υπηρεσιών εξέδωσε πάγια διαταγή 6-6-76 στην οποία καθορίζεται το επιτρεπόμενο ύψος των κατασκευών περίξ των αεροδρομίων και στην οποία καθιερώνεται η διαδικασία έκδοσης -έγκρισης οικοδομικής άδειας σε περιοχές περίξ αυτών.

Οικοδόμηση κοντά σε δασικές εκτάσεις

Στην περίπτωση χορήγησης οικοδομικών αδειών σε δασικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πρέπει να λαμβάνεται υπόψη από τις κατά τόπους πολεοδομικές υπηρεσίες ότι για την έκδοση της άδειας είναι απαραίτητη η υποβολή από τους ενδιαφερόμενους της σχετικής έγκρισης της αρμοδίας δασικής υπηρεσίας (βεβαίωση ότι η δασική υπηρεσία δεν έχει αντίρρηση για την κατασκευή για την οποία ζητείται η άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις του δασικού κώδικα²¹).

Οικοδόμηση κοντά σε εθνικές οδούς

Για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε οικόπεδα που βρίσκονται έξω από οικισμούς , που έχουν πρόσωπο σε εθνική , επαρχιακή , δημοτική ή κοινοτική οδό , η θέση της οικοδομής καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Β.Δ 23.10.1959 όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μετέπειτα.

Οικοδόμηση σε παραλιακά οικόπεδα

Για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε παραλιακά οικόπεδα , θα πρέπει πρώτα από όλα να καθορίζεται αιγιαλός. Πάντως για την ανέγερση κτιρίων γενικά , εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών ισχύει η παράγραφος 1 του άρθρου 1 του Ν.Δ 439/1970 , κατά την οποία η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση 30 μέτρων από την γραμμή του αιγιαλού. Για την ανέγερση κτιρίων σε παραλιακά οικόπεδα , μέσα στα όρια της κατοικημένης περιοχής των οικισμών του 1923 , θα εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 4 του Π.Δ 15.6.1977²² όπως αυτό έχει τροποποιηθεί μετέπειτα.

²¹ Ν.4173/1929

²² ΦΕΚ 255 Δ/77

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ

Για την εκτέλεση συγκεκριμένων εργασιών εντός η εκτός οικισμού απαιτείται άδεια δόμησης της αρμοδίας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι οι:

- 1) Εκσκαφές
- 2) Επιχώσεις
- 3) Εγκατάσταση ικριωμάτων
- 4) Ανέγερση κτιρίων
- 5) Επισκευή κτιρίων
- 6) Διαρρύθμιση κτιρίων
- 7) Η κατεδάφιση κτιρίων και παραρτημάτων τους
- 8) Η περίφραξη οικοπέδων - γηπέδων
- 9) Η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων

Η άδεια δόμησης κτιρίου ή εγκατάστασης θεωρείται ότι περιλαμβάνει τη διαμόρφωση του εδάφους τις αναγκαίες εκσκαφές για τη θεμελίωση ,καθώς και την κατασκευή περιφραγμάτων ,βόθρων και υπόγειων δεξαμενών ύδατος.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ

Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας χωρίς έκδοση άδειας δόμησης, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις και τα οικόπεδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα στα οποία γίνονται δεν βρίσκονται σε δάσος, σε ρέμα, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε κοινόχρηστο χώρο, σε κτίρια που δεν έχουν μη διανοιγμένη παρόδια στοά και δεν είναι ρυμοτομούμενα ή στατικά επικίνδυνα

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 9 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και του άρθρου 4 του παρόντος δεν απαιτείται άδεια για εσωτερικούς χρωματισμούς ή για εξωτερικούς χρωματισμούς όταν δεν γίνεται χρήση ικριωμάτων, για μικρές εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν θίγουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εξαφάνιση του, για επισκευές δαπέδου, για επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων, για μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών 26 δωματίων χωρίς χρήση ικριωμάτων και γενικά για μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων "που υφίστανται νόμιμα".

Επίσης δεν απαιτείται άδεια:

- α) για την κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου,
- β) για την εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηριστεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις,
- γ) για την κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικό αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Στις παραπάνω περιπτώσεις α', β' και γ, οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο τεχνικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

Ως *Εργασίες Δόμησης Μικρής Κλίμακας*²³, πέραν των αναφερομένων παραπάνω, στο Αρθ-22 παρ.1 του ΓΟΚ/85, καθορίζονται οι εξής περιπτώσεις δομικών εργασιών:

α. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ένα μέτρο (1,00 μ.) ή περίφραξη γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές. Επίσης οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.

β. Επισκευές όψεων και εσωτερικών ή εξωτερικών επιχρισμάτων και επισκευή ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, χωρίς χρήση ικριωμάτων.

γ. Αντικατάσταση κουφωμάτων, στο ίδιο άνοιγμα.

δ1. Επισκευή στέγης, και

δ2. Αντικατάσταση στέγης νομίμων κτιρίων, κτιρίων που έχουν δηλωθεί με το Ν-1337/83 και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο, και κτιρίων που είναι υφιστάμενα πριν από την ισχύ του ΒΔ/9-8-55 (ΓΟΚ/55), εφόσον το συνολικό πλάτος της στέγης δεν υπερβαίνει τα 7,50 μέτρα, και το ύψος της τα 2,0 μέτρα, και εφόσον βελτιώνεται η μορφή του υπάρχοντος, με βάση έγκριση της ΕΠΑΕ, ή με προσκόμιση φωτογραφιών εφόσον διατηρείται η μορφή του υπάρχοντος, και εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος.

ε. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις κτιρίων χωρίς επέμβαση στα φέροντα στοιχεία (στοιχεία από μπετόν, φέροντες τοίχους, κλπ), και εφόσον δεν δημιουργείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρου, κατά το Αρθ-5 του ΓΟΚ/85.

στ. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή, μετά από έγγραφο της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.

ζ. Η κατασκευή λιθόκτιστης κεραμοσκεπούς αποθήκης στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα, σύμφωνα με το Αρθ-6 παρ.4 του ΠΔ/24-5-85²⁴, με επιφάνεια μέχρι δέκα πέντε τετραγωνικά μέτρα (15 μ²) και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία μέτρα (3,00 μ.), εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του, και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή, μία φορά για κάθε γήπεδο, και μετά από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

²³ Αποφ. 5219/04 (ΦΕΚ-114/Δ/04)

²⁴ ΦΕΚ-270/Δ/85

η1. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση παλιννοστούτων από χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης ομογενείς Ποντίους, μέχρι εκατόν είκοσι (120) μ² και μια φορά για κάθε γήπεδο ή οικόπεδο ιδιοκτησίας τους, εφόσον υπάρχει έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης του ΥΠΕΚΑ για τον τύπο της προκατασκευασμένης κατοικίας.

η2. Τοποθέτηση λυόμενων προκατασκευασμένων κατοικιών για στέγαση ειδικών ομάδων , βάση προγραμμάτων που εκπονούνται από Υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ.
θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγαση τους, σύμφωνα με το Αρθ-3 του ΠΔ/24-5-85²⁵, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων, και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

ι. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του Δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της Περιφέρειας.

ια. Οι εργασίες που απαιτούνται για Γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, (Νέου Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού) χωρίς εργασίες αντιστήριξης.

ιβ. Η κατασκευή ξύλινης πέργκολας, εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους, σε ακάλυπτους χώρους και σε βεράντες, σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

ιγ. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα , μέχρι συν / πλην 0,30 μέτρα από το φυσικό έδαφος.

ιδ. Τοποθέτηση κλιματιστικών σε υφιστάμενα κτίρια, μετά από έγκριση Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, που μπορεί να χορηγείται μόνο με βάση φωτογραφίες του κτιρίου. Στις περιπτώσεις που εγκρίνεται από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής η τοποθέτηση κλιματιστικών στις προσόψεις των κτιρίων, δεν επιτρέπεται να τοποθετούνται σε

²⁵ ΦΕΚ-270/Δ/85

ύψος μικρότερο των τριών μέτρων (3,0 μ.) από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με πρόβλεψη κατάλληλης απορροής των συμπυκνωμένων υδρατμών, για κτίρια που βρίσκονται στην οικοδομική γραμμή. Σε κάθε περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα όρια ηχητικής ρύπανσης.

ιε. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων , σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της Αποφ-1945/134/17-1-03 του Γενικού Γραμματέα ΥΠΕΚΑ.

ιστ. Οι κατασκευές που απαιτούνται για την μετακίνηση των Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες ΑΜΕΑ , σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και μετά από έγκριση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας.

Η απόφαση αυτή μπορεί να έχει εφαρμογή και για ήδη εκτελεσθείσες εργασίες, εφόσον προσκομισθούν, τα σχετικά δικαιολογητικά και έγκριση Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής, που χορηγείται με βάση φωτογραφίες.

Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί για το ακίνητο οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, η οποία βρίσκεται σε ισχύ και δεν έχει ολοκληρωθεί, δεν απαιτείται Έγκριση Εργασιών, αλλά ενημέρωση της ισχύουσας άδειας.

Διάφορες Περιπτώσεις

Στέγη από κεραμίδια²⁶

Χορήγηση αδειάς και ογκομετρικός προϋπολογισμός σε κατασκευή με επικάλυψη στέγης από κεραμίδια.

Επειδή η θερμομόνωση των κτηρίων επιτυγχάνεται κατά μεγάλο βαθμό με την δημιουργία κενού χώρου όπως, στην περίπτωση κατασκευής στέγης με επικάλυψη από κεραμίδια πράγμα που συμβάλλει και στην αισθητική και διατήρηση του παραδοσιακού χαρακτήρα όπου τούτο κυριαρχεί σαν στοιχείο, σας γνωρίζουμε ότι η κατασκευή αυτή συμπεριλαμβάνεται αυτονόητα στην έκδοση της αδειάς και ως εκ τούτου εάν σε περίπτωση πλακών εκ σιδηροπαγούς σκυροδέματος ζητείται η κατασκευή επικεραμώσεως αντί του επιτρεπομένου ύψους δεν απαιτείται άδεια ούτε η κατασκευή αυτή προσμετρείται χωριστά στον ογκομετρικό προϋπολογισμό του

²⁶ Εγκ - 21281/11051/80

έργου. Το ίδιο θα συμβαίνει και στον ογκομετρικό προϋπολογισμό νέας κατασκευής ο οποίος θα αναφέρεται και θα υπολογίζεται στην τιμή μονάδος μέχρι της κορωνίδος του κτιρίου. Προκειμένου περί υφισταμένων κτηρίων απαιτείται μόνον δήλωση αντοχής ενός διπλωματούχου μηχανικού.

Κεραμίδια²⁷

Ολική αντικατάσταση κεραμιδιών

Σε περίπτωση κατά την οποία έχουμε μεν ολική αντικατάσταση κεραμιδιών, χωρίς όμως να θίγεται η φέρουσα κατασκευή της στέγης και χωρίς την χρήση ικριωμάτων δεν απαιτείται έκδοση άδειας.

²⁷ Εγκ – 33366/14-4-92

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ , ΜΕΛΕΤΕΣ, ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ²⁸

1. Η έγκριση δόμησης χορηγείται εντός πέντε (5) ημερών, από την υποβολή των απαιτούμενων μελετών και δικαιολογητικών.

Η έγκριση δόμησης ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας προσμετρομένης ή μη στο σ.δ. 2.000τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας προσμετρομένης ή μη στο σ.δ. μεγαλύτερης των 2.000τ.μ. Τυχόν απαραίτητες συμπληρώσεις – διορθώσεις γίνονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την υποβολή της αίτησης.

2. Για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης υποβάλλονται στην αρμόδια για την περιοχή του ακινήτου Υπηρεσία Δόμησης, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται:

α1. Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων –αναλήψεων με πλήρη και σαφή προσδιορισμό της αιτουμένης έγκρισης δόμησης (τίτλος έργου). Η αίτηση υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ή από τυχόν εξουσιοδοτημένο από αυτόν πρόσωπο, και αναγράφει όπως ορίζεται στο παράρτημα του παρόντος:

αα) τα πλήρη στοιχεία του ιδιοκτήτη (ονοματεπώνυμο, όνομα πατρός, αρ.Δ.Τ., Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ., ταχυδρομική διεύθυνση και λοιπά στοιχεία), και στοιχεία του τυχόν εξουσιοδοτημένου προσώπου,

ββ) αναλυτικά τα στοιχεία του ακινήτου,

γγ) τίτλους κτήσεως και μεταγραφή αυτών για κάθε ακίνητο, δήλωση ποσοστού δικαιώματος επί του ακινήτου,

δδ) πίνακα υποβαλλομένων σχεδίων και λοιπών δικαιολογητικών.

α2. Έντυπο δηλώσεων ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης σε αρμόδιους κατά ειδικότητα Μηχανικούς, για τη σύνταξη της μελέτης του συγκεκριμένου έργου.

α3. Έντυπο με συγκεντρωτικό πίνακα με τα επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και πίνακα καταγραφής

²⁸ Νόμος 4030 (ΦΕΚ 249Α / 25.11.2011) Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Έλεγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις.

εγκρίσεων άλλων φορέων ή Υπηρεσιών σχετικά με τη λειτουργικότητα και τις κτιριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτιρίων, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις ή τυχόν εγκρίσεων όπως προβλέπεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

α4. Φύλλο ελέγχου, με το όνομα του ιδιοκτήτη, τον τίτλο της άδειας δόμησης, όπως αναφέρεται στην αίτηση, τα στοιχεία διεύθυνσης του έργου και τα απαραίτητα στάδια ελέγχου και εγκρίσεων στην Υπηρεσία Δόμησης. Τα ως άνω στοιχεία α1, α2, α3, α4 πρέπει να είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος με πρώτη σελίδα την αίτηση και τελευταία το φύλλο ελέγχου, σύμφωνα με το υπόδειγμα.

β. Τοπογραφικό διάγραμμα σε δύο αντίγραφα. Το τοπογραφικό διάγραμμα, επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις των προδιαγραφών, περιλαμβάνει:

1. εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο,

2. περίγραμμα του προς οικοδόμηση έργου μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων,

3. πλήρη φωτογραφική αποτύπωση

4. υψομετρική αποτύπωση

Οι ιδιοκτήτες ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.

γ. Διάγραμμα δόμησης σε δύο αντίγραφα. Το διάγραμμα δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500, αναλόγως του μεγέθους του κτίσματος ή του οικοπέδου και περιλαμβάνει:

1. το οικοπέδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του.

2. τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις, τις προεξοχές, τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

3. τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, οι προεξοχές και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο

για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους, κ.λπ. του κτιρίου. Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης αν είναι αυθαίρετα.

4. τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

5. την τομή (σχηματική) για τον έλεγχο του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το φυσικό και το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος, το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

6. ενδεικτικές (σχηματικές) όψεις.

7. τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

8. ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής με γραμμικό ή ελεύθερο σχεδιασμό.

Σε περίπτωση που απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα δόμησης περιλαμβάνει τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.

δ. Εγκρίσεις άλλων φορέων, που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή από άλλες ισχύουσες διατάξεις, ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος και τη χρήση του έργου.

ε. Εγκρίσεις άλλων φορέων ή υπηρεσιών, σχετικά με την λειτουργικότητα και τις κτιριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτιρίων, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις και ιδίως έγκριση του αρμόδιου Σ.Α., έγκριση του αρμόδιου ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού, έγκριση της ΔΕΗ για υποσταθμό, όπου αυτές απαιτούνται.

στ. Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, και πρόσθετα, για τους προσφυγικούς οικισμούς, βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου που εξέδωσε το παραχωρητήριο για τη μη ανάκληση του παραχωρητηρίου ή για τη δυνατότητα κατάτμησης.

ζ. Βεβαίωση από το αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, εφόσον η περιοχή είναι

υπό κτηματογράφηση, ή έχει ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο.

η. Στοιχεία που πιστοποιούν τη νομιμότητα τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.

θ. Ενιαίο έντυπο Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης, με συμπληρωμένα τα στοιχεία του έργου στο πεδίο της

Έγκρισης Δόμησης, σε τέσσερα (4) αντίγραφα σύμφωνα με το υπόδειγμα.

ι. Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

2.2 Κατά την υποβολή της αίτησης στο πρωτόκολλο ελέγχεται η πληρότητα των ως άνω απαιτούμενων δικαιολογητικών και η αίτηση πρωτοκολλείται μόνο εφόσον υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία.

3.1. Ο έλεγχος των δικαιολογητικών και των σχεδίων για την έγκριση δόμησης γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς Α.Ε.Ι. και μόνο σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, από πτυχιούχους μηχανικούς τεχνολογικής εκπαίδευσης ή από τεχνικούς κατωτέρων βαθμίδων. Ο έλεγχος ολοκληρώνεται σε προθεσμία 5 εργάσιμων ημερών και περιλαμβάνει:

α. τον έλεγχο των στοιχείων που απαιτούνται για την υποβολή της αίτησης και γίνεται πριν να πρωτοκολληθεί η αίτηση, σύμφωνα με τους πίνακες των απαιτούμενων δικαιολογητικών και μελετών. Σε περίπτωση που η αίτηση για έγκριση δόμησης δεν συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά στοιχεία της παραγράφου 2.1, δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί.

β. τον έλεγχο του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης ως προς την τήρηση των όρων δόμησης, των χρήσεων γης και των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, τη συσχέτιση με τα υποβληθέντα δικαιολογητικά, σχέδια και εγκρίσεις, την τήρηση των απαιτούμενων προδιαγραφών και τον έλεγχο όλων των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτά.

3.2. Ειδικότερα ελέγχονται:

α. Στο τοπογραφικό διάγραμμα η συσχέτιση της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τους τίτλους ιδιοκτησίας ή τη δήλωση κτηματολογίου, καθώς και οι προϋποθέσεις που επιβάλλονται για την τήρηση του ρυμοτομικού, η συσχέτιση με τις εγκεκριμένες γραμμές που καθορίζονται από ειδικές διατάξεις, όπως γραμμές αιγιαλού και παραλίας, το όριο Δάσους,

σιδηροδρομικής γραμμής, ρέματος, γραμμή διέλευσης φωταερίου, γραμμές μεταφοράς Υψηλής τάσης της ΔΕΗ, όρια απαλλοτριώσεως Εθνικής, Επαρχιακής, Κοινοτικής οδού, καθώς και η τήρηση των υποχρεωτικών δεσμεύσεων και αποστάσεων από ζώνες ειδικής προστασίας.

Οι συμβολαιογραφικές πράξεις και λοιποί τίτλοι που προσκομίζονται, δεν αποτελούν αντικείμενο ελέγχου τίτλων κτήσεως από την Υ.ΔΟΜ.

Σε περίπτωση δυσερμήνευτου τίτλου μπορεί να προσκομιστεί δήλωση δικηγόρου για την ορθότητα και την αλήθεια των νομιμοποιητικών στοιχείων σε σχέση με το συγκεκριμένο δικαίωμα ανέγερσης οικοδομής ή εκτέλεσης έργων, κατά το παράρτημα του παρόντος.

β. Ο τίτλος ιδιοκτησίας για τη διαπίστωση του χρόνου κατάτμησης σε κατά παρέκκλιση άρθρα οικόπεδα ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου.

γ. Τα στοιχεία νομιμότητας τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων στο ακίνητο.

δ. Στο διάγραμμα δόμησης, η τήρηση των γενικών και ειδικών διατάξεων και των όρων δόμησης που ισχύουν για την αρτιότητα, την οικοδομησιμότητα, την κάλυψη, το ύψος, το συντελεστή δόμησης και όγκου, τη χρήση, τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο, η τήρηση των διατάξεων για την εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης και η τήρηση προεγκρίσεων άλλων υπηρεσιών. Όπου απαιτείται τεκμηρίωση για τα ανωτέρω, θα γίνεται αναφορά σε ειδικές και γενικές διατάξεις και εγκυκλίους που εφαρμόζονται.

ε. τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

4. Μετά την υποβολή της αίτησης γίνεται θεώρηση επί του τοπογραφικού διαγράμματος των όρων δόμησης, της επιτρεπόμενης χρήσης γης, των απαιτούμενων εγκρίσεων και του υψομέτρου, σε προθεσμία δύο (2) εργάσιμων ημερών.

Στη συνέχεια γίνεται ο έλεγχος των δικαιολογητικών της παρ. 2.1, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3.1 και 3.2. Ο έλεγχος αυτός, εφόσον τα στοιχεία είναι πλήρη, πραγματοποιείται το πολύ σε τρεις (3) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής του φακέλου της μελέτης από τον ελεγκτή Μηχανικό. Παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη που διαπιστώνονται κατά τον έλεγχο διατυπώνονται με αιτιολογία στο φύλλο ελέγχου και καλούνται εγγράφως, ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες συμπληρώσεις διορθώσεις. Το φύλλο ελέγχου με υπογραφή του ελέγχοντος δύναται

να αποστέλλεται και ηλεκτρονικά (με email) στο μελετητή. Τα διορθωμένα ή τα συμπληρωματικά στοιχεία πρέπει να υποβληθούν για έλεγχο με συσχετισμένη αίτηση, έγκαιρα και τουλάχιστον δύο εργάσιμες ημέρες πριν τη λήξη της αποκλειστικής προθεσμίας των δύο (2) μηνών από την αρχική αίτηση.

5. Μετά τον έλεγχο των στοιχείων, εφόσον είναι ορθά, και εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, εγκρίνεται το τοπογραφικό, το διάγραμμα δόμησης και χορηγείται η Έγκριση Δόμησης.

Στο ενιαίο έντυπο Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης, σύμφωνα με το υπόδειγμα, συμπληρώνεται το πεδίο της Έγκρισης Δόμησης, η οποία χορηγείται με μοναδικό αριθμό και με συνημμένη μία σειρά σχεδίων.

Ο φάκελος της Έγκρισης και τρία αντίγραφα του έντυπου Έγκρισης Δόμησης αρχειοθετούνται σε προσωρινό αρχείο, για διάστημα ενός (1) έτους από την ημερομηνία της Έγκρισης για κτίρια συνολικής επιφανείας, προσμετρουμένης ή μη στο σ.δ. 2.000τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας προσμετρουμένης ή μη στο σ.δ., μεγαλύτερης των 2.000τ.μ. 6. Οι παραπάνω προθεσμίες ελέγχου, παρατείνονται με σχετική αιτιολογημένη απόφαση του προϊσταμένου της Υπηρεσίας Δόμησης, έως και είκοσι ημέρες στις εξής περιπτώσεις:

α) αν κριθούν απαραίτητες και άλλες διαδικασίες, όπως αυτοψία για έγκριση υψομετρικής μελέτης ή πράξη αδυνάτου τακτοποίησης,

β) αν υπάρξει καθυστέρηση που οφείλεται αποδεδειγμένα σε αδυναμία της αρμόδιας υπηρεσίας, ή

γ) αν μεσολάβησαν λόγοι ανωτέρας βίας.

7. Σε περίπτωση που τα υποβληθέντα στοιχεία είναι ελλιπή ή λανθασμένα, και εφόσον δεν συμπληρωθούν σύμφωνα με την παρ. 4, μετά την ως άνω προθεσμία των δύο μηνών, η αίτηση με τα στοιχεία που τη συνοδεύουν τίθεται στο αρχείο της Υπηρεσίας. Ο ενδιαφερόμενος με αίτηση, μπορεί να παραλάβει τα δικαιολογητικά που υπέβαλε (συμβόλαια και εγκρίσεις).

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ , ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ, ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ²⁹

1. Μετά την έκδοση Έγκρισης Δόμησης και εντός της ισχύος της υποβάλλεται η αίτηση για Άδεια Δόμησης.

2. Η άδεια δόμησης χορηγείται εντός δύο (2) ημερών από την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών και μελετών, εφόσον υποβληθούν εμπρόθεσμα και σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους δόμησης, οι απαιτούμενες μελέτες, δηλώσεις και δικαιολογητικά.

Η άδεια δόμησης ισχύει για τέσσερα (4) έτη από την έκδοσή της. Για ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τετραγωνικών μέτρων, προσμετρομένης ή μη στο σ.δ., ισχύει για έξι (6) χρόνια.

Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δέντρων εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης η οποία ισχύει για ένα (1) έτος από την έκδοσή της.

3. Όλα τα σχέδια και οι μελέτες, υποβάλλονται σε δύο σειρές και πρέπει να είναι πλήρη, υπογεγραμμένα από τον ή τους μελετητές μηχανικούς, και να έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τους ειδικούς κανονισμούς που διέπουν τη σύνταξη των μελετών, κατά περίπτωση. Ειδικότερα υποβάλλονται:

1) Αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων – αναλήψεων σε ενιαίο τεύχος και φύλλο ελέγχου.

2) Αρχιτεκτονική μελέτη, στην οποία εμπεριέχεται η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας και η μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία όπου απαιτείται. Η μελέτη πρέπει να είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα μεγέθη και τα στοιχεία του Τοπογραφικού και του Διαγράμματος δόμησης που συνοδεύουν την Έγκριση Δόμησης, και σύμφωνη με τις εγκρίσεις των αρμόδιων φορέων, καθώς και με τους κτιριοδομικούς ή άλλους κανονισμούς και προδιαγραφές όπως ισχύουν, ανάλογα με το έργο. Τα περιγράμματα των κατόψεων είναι δυνατόν να διαφοροποιούνται από το εγκεκριμένο διάγραμμα δόμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6. Στην περίπτωση αυτή συνυποβάλλεται ενημερωμένο διάγραμμα δόμησης.

²⁹ Νόμος 4030 (ΦΕΚ 249Α / 25.11.2011) Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Έλεγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις.

- 3) Στατική μελέτη και εδαφοτεχνική μελέτη όπου απαιτείται.
- 4) Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- 5) Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.
- 6) Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου.
- 7) Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.
- 8) Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία η οποία χορηγείται με βάση τη Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας, που υποβάλλεται υπογεγραμμένη μόνο από τον αρμόδιο μελετητή Μηχανικό χωρίς να απαιτείται προηγούμενη έγκριση της Υπηρεσίας Δόμησης.
- 9) Μελέτη καυσίμου αερίου, εγκεκριμένη από την αρμόδια εταιρεία παροχής αερίου.
- 10) Υπεύθυνη δήλωση κάθε μελετητή μηχανικού, στην οποία αναφέρεται ότι:
 - Οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς που ισχύουν.
 - Οι διαστάσεις των σχεδίων και τα στοιχεία των μελετών ταυτίζονται με τις διαστάσεις και τα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και του τοπογραφικού διαγράμματος βάσει των οποίων εκδόθηκε η έγκριση δόμησης.
 - Οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν.
- 11) Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 305).
- 12) Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπομένων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το ν. 1221/81, όπως ισχύει, και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισή της στο κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.
- 13) Αιτιολογική έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 όπως ισχύει.
- 14) Ταυτότητα κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν.3843/2010 (Α' 62). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο χρόνος έναρξης της υποχρέωσης υποβολής του παραπάνω δικαιολογητικού.

15) Ειδικό έντυπο προϋπολογισμού του έργου, και αποδεικτικά είσπραξης των πάσης φύσεως φόρων, τελών και εισφορών, καθώς και τις αντίστοιχες αμοιβές μελέτης του ή των Μηχανικών για τις υποβληθείσες μελέτες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

16) Τα αντίγραφα της εγκεκριμένης Έγκρισης Δόμησης, με συμπληρωμένα τα στοιχεία στο πεδίο της Άδειας Δόμησης.

4. Κατά την υποβολή της αίτησης στο πρωτόκολλο ελέγχεται η πληρότητα των ως άνω απαιτούμενων δικαιολογητικών και η αίτηση πρωτοκολλείται, μόνο εφόσον υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία ανάλογα με το είδος του έργου.

5. Οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν ελέγχονται από την Υπηρεσία. Επίσης δεν επανελέγχεται το υποβαλλόμενο κατά την επόμενη παρ. 6, ενημερωμένο τοπογραφικό και διάγραμμα δόμησης.

6. Επιτρέπεται: α) μείωση από τα εγκεκριμένα μεγέθη του διαγράμματος δόμησης, β) υπέρβαση από τα εγκεκριμένα μεγέθη και τα στοιχεία του Τοπογραφικού και του Διαγράμματος δόμησης, με τους ίδιους όρους και προϋποθέσεις που εγκρίθηκαν, και έως 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και επίσης γ) αναδιάταξη των επιφανειών στους ορόφους, εφόσον τηρούνται οι ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις και δεν παραβιάζεται η επιτρεπόμενη κάλυψη, το ύψος και ο συντελεστής δόμησης. Στις περιπτώσεις αυτές συνυποβάλλεται τοπογραφικό και διάγραμμα δόμησης εις διπλούν, ενημερωμένο ως προς τις μεταβολές από το εγκεκριμένο.

Σε περίπτωση μεγαλύτερων αποκλίσεων δεν κατοχυρώνονται οι διατάξεις που ίσχυαν κατά την υποβολή της αρχικής αίτησης για Έγκριση Δόμησης και απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης, η οποία ελέγχεται με βάση τους τυχόν νέους ισχύοντες όρους δόμησης και διατάξεις.

7. Μετά την υποβολή της αίτησης, ελέγχεται από εντεταλμένο υπάλληλο το ειδικό έντυπο προϋπολογισμού με βάση τον συγκεντρωτικό πίνακα του διαγράμματος δόμησης ή η ύπαρξη αναλυτικής προμέτρησης των εργασιών, από το μελετητή Μηχανικό ο προϋπολογισμός του έργου, και η πληρωμή των πάσης φύσεως οικονομικών υποχρεώσεων μελετητών και ιδιοκτητών υπέρ των διαφόρων ταμείων, όπως προκύπτουν από την εφαρμογή των εκάστοτε ισχυουσών σχετικών διατάξεων, με βάση τα στοιχεία και τα εμβαδά του εγκεκριμένου διαγράμματος δόμησης και αναγράφονται στο φύλλο ελέγχου.

8. Μετά τον έλεγχο των στοιχείων της παρ. 3 και εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, χορηγείται η Άδεια Δόμησης.

Στο ενιαίο έντυπο Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης, σύμφωνα με το υπόδειγμα, συμπληρώνεται το πεδίο της Άδειας Δόμησης, η οποία χορηγείται με μοναδικό αριθμό και με συνημμένη μία σειρά σχεδίων. Τα σχέδια της Άδειας Δόμησης σφραγίζονται με την ειδική σφραγίδα που φέρει τον τίτλο της υπηρεσίας, μόνο ως προς την πληρότητα των στοιχείων και όχι ως προς το περιεχόμενο.

9. Ταυτόχρονα χορηγούνται και αντίγραφα της Άδειας, θεωρημένα για την εργοταξιακή παροχή ηλεκτρισμού και ύδρευσης, με προθεσμία ισχύος ίση με αυτήν της Άδειας Δόμησης.

10. Τα δικαιολογητικά για την Έγκριση Δόμησης και την Άδεια Δόμησης μπορεί να συνοδεύουν μια και μόνον αίτηση. Στην περίπτωση αυτή ακολουθείται η διαδικασία ελέγχου που καθορίζεται με την παρούσα απόφαση, και η άδεια δόμησης χορηγείται σε προθεσμία επτά (7) ημερών, που μπορεί να παραταθεί για δύο μήνες προκειμένου για συμπληρώσεις – διορθώσεις που αφορούν δικαιολογητικά που συνοδεύουν την αίτηση για έγκριση δόμησης.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΓΙΑ ΛΟΙΠΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

1.Αδεια επισκευών και διαρρυθμίσεων

Για την χορήγηση άδειας επισκευών και διαρρυθμίσεων απαιτούνται τα εξής:

- Σχηματικές Τομές.
- Φωτογραφίες όλων των όψεων.
- Περιγραφή του κτιρίου και τον τρόπο αντιστήριξης των όμορων ιδιοκτησιών , όπου χρειάζεται.

3.Αδεια εκσκαφών και επιχώσεων

Για την χορήγηση άδειας εκσκαφών και επιχώσεων απαιτούνται τα εξής:

- Τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με τις προδιαγραφές.
- Δυο τομές κάθετες μεταξύ τους , με πλήρη στοιχεία υπάρχουσας και τελικής διαμόρφωσης.
- Κάτοψη χάραξης , με εξάρτηση από τη Ο.Γ και στάθμες υπάρχουσας και τελικής διαμόρφωσης.
- Έκθεση με τα τυχόν μέτρα προστασίας των όμορων ιδιοκτησιών και των πρανών της εκσκαφής.

4.Αδεια κοπής δένδρων

Τέλος για την χορήγηση άδειας κοπής δένδρων απαιτούνται:

- Τοπογραφικό διάγραμμα σύμφωνα με τις προδιαγραφές στο οποίο θα σημειώνεται η περιοχή αποψίλωσης ή τα σημεία που βρίσκονται τα δένδρα που πρόκειται να κοπούν , σαφώς ορισμένα και με εξάρτηση από τις πλευρές του οικοπέδου ή του γηπέδου.
- Φωτογραφίες.
- Περιγραφή του είδους και του αριθμού των δένδρων που θα κοπούν.

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1.ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Τα τοπογραφικά διαγράμματα τα οποία χωρίζονται σε εντός σχεδίου πόλεως και εκτός σχεδίου πόλεως - οικισμούς προ του 1923 θα πρέπει να περιλαμβάνουν:

1.1.Εντός σχεδίου περιοχές.

Το τοπογραφικό που πρόκειται να κτιστεί η οικοδομή προκύπτει από επακριβή αποτύπωση και περιλαμβάνει οπωσδήποτε:

A) Το οικόπεδο που πρόκειται να κτιστεί η οικοδομή.

Όταν υπάρχουν όμορα οικόπεδα με υλοποιημένα όρια για τα οποία ο μελετητής διαπιστώνει ότι δεν είναι οικοδομήσιμα ή υπάγονται στο άρθρο 25, παράγραφος 1 του Ν. 1337/83 απαιτείται η αποτύπωση και ο χαρακτηρισμός τους.

Επίσης απαιτείται η αποτύπωση των όμορων οικοπέδων και των κτισμάτων τους όταν αυτά εμπίπτουν στην παρ. 3 του άρθρου 9 του ΓΟΚ/1985.

Τα όρια του οικοπέδου πρέπει να σημειώνονται με έντονη αξονική γραμμή, να επισημαίνονται οι κορυφές τους, να γράφονται οι διαστάσεις και ό, τι άλλο στοιχείο χρειάζεται για το σαφή γεωμετρικό προσδιορισμό τους και να προσδιορίζεται το εμβαδόν του οικοπέδου.

B) Τη θέση και τις διατάξεις των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο και αυτών που πρόκειται να κατασκευασθούν.

Γ) Υψόμετρα στις κορυφές και άλλα χαρακτηριστικά σημεία του οικοπέδου εξαρτημένα από την αφετηρία μέτρησης του ύψους.

Δ) Το περίγραμμα του Ο.Τ. και τους δρόμους που το περιβάλλουν με τα πλάτη και τις ονομασίες τους.

Εάν μπροστά ή απέναντι από το πρόσωπο ή τα πρόσωπα του οικοπέδου ή δίπλα του υπάρχουν ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες, αυτές αποτυπώνονται ακριβώς για να διαπιστώνεται ο πραγματικός κοινόχρηστος χώρος.

Ε) Το τμήμα του ρέματος, τον προϋφιστάμενο του 1923 δρόμο και τις εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, που τυχόν διασχίζουν το ΟΤ.

Στ) Αποσπάσματα από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που απεικονίζει το ΟΤ όπου το οικόπεδο και τα ΟΤ που το περιβάλλουν.

Ζ) Τους όρους δόμησης.

Η) Τον προσδιορισμό με τρόπο σαφή της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, σύμφωνα με τη ρυμοτομία που ισχύει, βάσει των τεχνικών εκθλεσεων που ήδη υπάρχουν.

Όταν δεν υπάρχουν τεχνικές εκθέσεις υπάρχει όμως σαφώς, διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή, το κτίσμα τοποθετείται πάνω σε αυτή. Όταν δεν υπάρχει διαμορφωμένη ΟΓ ακολουθείται η διαδικασία σύνταξης τεχνικής έκθεσης σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Ο προσδιορισμός της ΟΓ δεν απαιτείται σε περίπτωση προσθήκης σε κτίσμα που κατασκευάστηκε με άδεια και βάσει αυτής έχει προσδιορισθεί η ΟΓ.

Το τοπογραφικό διάγραμμα συντάσσεται σε κλ. 1:500 ή 1:200 ανάλογα με το μέγεθος του οικοδομικού τετραγώνου και είναι προσανατολισμένο.

Οι σχετικές δηλώσεις που μέχρι τώρα αναγράφονται στο τοπογραφικό καταργούνται.

1.2.Εκτός σχεδίου περιοχές – οικισμοί χωρίς συγκεκριμένο σχέδιο

Το τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτει από επακριβή αποτύπωση και περιλαμβάνει οπωσδήποτε:

Α) Το γήπεδο ή οικόπεδο που πρόκειται να κτιστεί η οικοδομή σε κλ. 1:500 ή 1:200 ανάλογα με την έκταση του. Τα όρια του γηπέδου ή οικοπέδου πρέπει να σημειώνονται με έντονη αξονική γραμμή να επισημαίνονται οι κορυφές του, να γράφονται οι διαστάσεις και να υπολογίζεται το εμβαδόν του.

Επίσης, σημειώνονται τα σημεία τομής του γηπέδου ή οικοπέδου με τις πλευρές των ομόρων και οι κατευθύνσεις, των πλευρών αυτών, όσα ονόματα ιδιοκτητών των ομόρων ιδιοκτησιών είναι γνωστά, καθώς και το όριο απαλλοτρίωσης του δρόμου ή σιδηροδρομικής γραμμής ή δασικής έκτασης ή αιγιαλού και παραλίας

για τη σωστή τοποθέτηση της οικοδομής ή περιφραξής για την οποία ζητείται η άδεια.

Β) Τη θέση και τις διαστάσεις των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικοπέδο με χαρακτηρισμό (αριθμό ορόφων χρήση κτιρίου).

Γ) Τους δρόμους που τυχόν το περιβάλλον με τα πλάτη, τις ονομασίες τους και το χαρακτηρισμό τους (εθνικός, επαρχιακός, δημοτικός, κοινοτικός, αγροτικός, ιδιωτικός).

Δ) Το τμήμα του ρέματος και τις εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ που τυχόν διασχίζουν το γήπεδο.

Ε) Οδοιπορικό σκαρίφημα που απεικονίζει το οικοπέδο ή γήπεδο με τις αποστάσεις του από κοντινά σημεία (εκκλησίες, δημόσιους δρόμους κ.α.) κατά που να μπορεί η υπηρεσία να το εντοπίζει στο έδαφος.

Για την εντός ζώνης δόμηση στο τοπογραφικό διάγραμμα απεικονίζονται επίσης οι ιδανικές προεκτάσεις των απέναντι οδών του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή το όριο του πριν από το 1923 οικισμού.

Στις περιπτώσεις των ειδικών διαταγμάτων όρων δόμησης, υποβάλλεται απόσπασμα από το σχέδιο που συνοδεύει το Δ/γμα και για τους οικισμούς χωρίς σχέδιο απόσπασμα από το σχέδιο καθορισμού των ορίων του οικισμού όπου φαίνεται η θέση του οικοπέδου.

Στ) Τους όρους δόμησης.

Ζ) Υψόμετρα στις κορυφές και άλλα χαρακτηριστικά σημεία του οικοπέδου.

1. Προδιαγραφές σύνταξης διαγράμματος δόμησης

Το διάγραμμα δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500, για κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5000 τ.μ. και περιλαμβάνει:

α) Το οικοπέδο ή το γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου, υπογείων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, τους ύψους κ.λπ. του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης αν είναι αυθαίρετα.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Την τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή με ελεύθερο σχεδιασμό.

Στην περίπτωση που απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει και τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς.

2. Προδιαγραφές σύνταξης αρχιτεκτονικών μελετών

A. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ- ΣΚΟΠΟΣ

Με τις προδιαγραφές ρυθμίζεται ο τρόπος σύνταξης του Αρχιτεκτονικού μέρους της μελέτης των οικοδομικών – κτιριακών έργων, δηλαδή της γενικής μελέτης των κτιριακών έργων ως ενιαίων κατασκευών στο χώρο αλλά και των ειδικότερων μελετών όπως μελέτες διαρρυθμίσεων (διακοσμήσεως εσωτερικών) και διαμορφώσεων υπαιθρίων χώρων, μελέτη ειδικών κτιριοδομικών θεμάτων κλπ.

Η εκπόνηση των μελετών αυτών αποβλέπει στην επίλυση προβλημάτων εξυπηρέτησης και έκφρασης των ανθρωπίνων αναγκών στο χώρο.

B. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη περιλαμβάνει:

- α) Τη συγκέντρωση πληροφοριών και στοιχείων για την επιστημονική αντιμετώπιση του θέματος με σκοπό την εξασφάλιση της λειτουργικότητας και της οικονομίας του έργου.
- β) Την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών προβλημάτων του έργου και τη διατύπωση των προτεινομένων λύσεων σε τεχνικές πληροφορίες με τη μορφή σχεδίων, πινάκων, τεχνικών προδιαγραφών κλπ.
- γ) Πρόβλεψη για τη δαπάνη του έργου.

Γ. ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

1. Κατά την εκπόνηση των αρχιτεκτονικών μελετών λαμβάνονται υπόψη οι κανονισμοί που ισχύουν για τα Κτιριακά έργα όπως π.χ.

- α) Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ)
- β) Οι ισχύοντες Κανονισμοί Ειδικών κτιριακών έργων (θεάτρων, κινηματογράφων, σταθμών αυτοκινήτων κλπ.)
- γ) Ο Ελληνικός Κανονισμός για τη μελέτη και εκτέλεση έργων εξ' ωπλισμένου σκυροδέματος
- δ) Ο Ελληνικός Κανονισμός φορτίσεως δομικών έργων

- ε) Οι Κανονισμοί διαθέσεως λυμάτων, ακαθάρτων κλπ. υδραυλικών εγκαταστάσεων
- στ) Οι Κανονισμοί κεντρικής θερμάνσεως
- ζ) Οι Κανονισμοί κατασκευής ανελκυστήρα
- η) Οι Κανονισμοί ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων
- θ) Οι Κανονισμοί των μηχανολογικών εγκαταστάσεων
- ι) Ο Κτιριοδομικός Κανονισμός
- ια) Ο Κανονισμός Πυροπροστασίας
- ιβ) Αερίων καυσίμων
- ιγ) Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ)³⁰

- 2. Για θέματα που δεν ρυθμίζονται από ελληνικούς κανονισμούς μπορεί να χρησιμοποιούνται διεθνείς παραδεκτοί ξένοι κανονισμοί με την έγκριση της αρμόδιας αρχής.

Δ. ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η αρχιτεκτονική μελέτη περιλαμβάνει τα παρακάτω αρχεία:

1. Διάγραμμα κάλυψης
2. Σχέδια κατασκευής
3. Σχέδια λεπτομερειών
4. Σχέδια αποτύπωσης υπάρχουσας κατάστασης σε περίπτωση προσθήκης, επισκευής, διασκευής, διαρρύθμισης
5. Τεχνική περιγραφή

1. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ, σε κλίμακα 1:100 ή 1:200

Το διάγραμμα κάλυψης προκύπτει από υπεύθυνη αποτύπωση και περιλαμβάνει:

- α) Το οικόπεδο με όλες τις διαστάσεις του, με όλες τις πλευρές του και το εμβαδόν του.

³⁰Νόμος 3661/2008 (ΦΕΚ 89/Α/2010)

β) Τα κτίσματα, τις διαστάσεις τους, τη θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, τις προεξοχές (εξώστες κλπ.), τις εσοχές και ό, τι άλλο στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους κλπ. του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία και επιπλέον τους αριθμούς των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσής τους από την κατεδάφιση, αν η ανέγερσή τους ήταν αυθαίρετη.

γ) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, του μέγιστου επιτρεπομένου ύψους και του συντελεστή κατ' όγκου εκμετάλλευσης των πλαγίων και των οπισθίων αποστάσεων των προεξοχών τον υπολογισμό των εξωστών και ημιπαιθρίων χώρων τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης και τον τρόπο κάλυψής τους.

δ) Σχηματική τομή στην οποία υπάρχουν το συνολικό ύψος του κτίσματος, το ύψος για την εξάντληση του συντελεστή δόμησης, τα ύψη των ορόφων, οι στάθμες τους από την υψομετρική αφετηρία και η θέση του ιδεατού στερεού.

Όπου χρειάζεται να αιτιολογηθούν τα παραπάνω γίνεται αναφορά στα σχετικά άρθρα του ΓΟΚ στις ειδικές διατάξεις, στις εγκυκλίους και στις αποφάσεις (παρεκκλίσεων κλπ.) που εφαρμόζονται.

2. ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Τα σχέδια κατασκευής συντάσσονται σε κλίμακα 1:50. Σε περιπτώσεις μεγάλων κτιρίων ή συγκροτημάτων κτιρίων, είναι δυνατόν να συντάσσονται τα σχέδια της γενικής διάταξης των κατόψεων των όψεων και των τομών σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 τα οποία όμως συνοδεύονται από σχέδια τμημάτων του κτιρίου ή των επί μέρους κτιρίων σε κλίμακα 1:50.

Στα σχέδια κατασκευής περιλαμβάνονται οπωσδήποτε:

2.1.Κάτοψη χάραξης γενικών εκσκαφών. Εξάρτηση, από οικοδομικές γραμμές, στάθμες εκσκαφής εξαρτημένες από αφετηρία μέτρησης υψών.

2.2.Κάτοψη ή κατόψεις υπογείων

2.3.Κάτοψη ισογείου

2.4.Κατόψεις όλων των λοιπών ορόφων

2.5.Κάτοψη δώματος ή στέγης

2.6.Κάτοψη διαμόρφωσης ακάλυπτων χώρων που περιέχει όλες τις κατασκευές που γίνονται σε αυτούς (κλίμακες, μαντρότοιχοι, τοίχοι, αντιστήριξης, χώροι στάθμευσης κλπ.) με τις διαστάσεις και στάθμες τους. Σε περιπτώσεις δόμησης εκτός σχεδίου σε μεγάλα γήπεδα, το σχέδιο αυτό περιέχει τη διαμόρφωση του άμεσου περιβάλλοντος του κτιρίου και τις κατασκευές που αναφέρονται στην πρόσβαση του κτιρίου. Το σχέδιο αυτό, μπορεί να γίνεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200. Αυτό το σχέδιο μπορεί να παραληφθεί αν όλα τα παραπάνω στοιχεία υπάρχουν στο διάγραμμα κάλυψης ή στην κάτοψη ισογείου.

Οι κατόψεις όλων των επιπέδων (υπόγειο, ισόγειο, όροφοι, δώμα ή στέγη) περιέχουν:

α) τις οικοδομικές γραμμές

Εξάρτηση της οικοδομικής από αυτές στο ίδιο σχέδιο ή σε άλλο μικρότερης κλίμακας μέσα στον ίδιο πίνακα όπου καθορίζεται η θέση του συγκεκριμένου ορόφου σε σχέση με το οικόπεδο και το συνολικό κτίσμα.

β) Βοριά

γ) Τα φέροντα κατακόρυφα στοιχεία στις πραγματικές τους διαστάσεις με διαφοροποίηση σχεδίασης.

δ) Τα στοιχεία πληρωμής σε συνάρτηση με την μελέτη θερμομόνωσης και τη λειτουργία των κουφωμάτων.

ε) Την ονομασία των χώρων αυτών και βοηθητικών

στ) Τις απαραίτητες εξωτερικές διαστάσεις, όλων των χώρων και των τοίχων

ζ) Θέσεις τομών

η) Θέσεις και λειτουργία κουφωμάτων, διαστάσεις (άνοιγμα, ποδιά πρέκι)

θ) Αναφορά στα σχέδια λεπτομερειών

ι) Φορά κλιμάκων και αριθμός βαθμίδων

- ια) Στάθμες τελικού δαπέδου και φέρουσας κατασκευής
- ιβ) Ένδειξη των χώρων όπου υπάρχουν ανοικτοί εξώστες
- ιγ) Θέσεις ειδών υγιεινής νεροχυτών, συσκευών, κουζίνας κλπ. στοιχείων ειδικών εγκαταστάσεων σε συνάρτηση με τις αντίστοιχες μελέτες.
- ιδ) Θέσεις ντουλαπιών
- ιε) Ένδειξη απορροής υδάτων βεραντών, εξωστών κλπ.
- ιστ) Ρύσεις και θέσεις υδρορροών προκειμένου για την κάτοψη δωματίων ή στέγης
- ιζ) Υπολογισμός του εμβαδού και όγκου των κτισμάτων

2.7.Όψεις

Όλες οι όψεις του κτίσματος

Στις όψεις περιέχονται όλα τα στοιχεία που τις διαμορφώνουν στις πραγματικές τους θέσεις και διαστάσεις και αναγράφονται τα υλικά μόρφωσης και επικάλυψης

Στις όψεις αναγράφονται τα μέγιστα πραγματοποιούμενα ύψη και η στάθμη του δαπέδου της κύριας εισόδου του κτιρίου αναφορικά με την αφετηρία μέτρησης υψών.

2.8.Τομές

Δύο τουλάχιστον, κάθετες η μία στην άλλη, τομές από τις οποίες η μία οπωσδήποτε στο κλιμακοστάσιο.

Οι τομές περιέχουν:

1. Το κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο σε αντιστοιχία με το σχέδιο διαμόρφωσης ακάλυπτων χώρων.
2. Τα φέροντα στοιχεία, που τέμνονται στα πραγματικά υπό κλίμακα μεγέθη, με διαφοροποίηση στον τρόπο σχεδίασης.
3. Τα στοιχεία πλήρωσης σε συνάρτηση με τη μελέτη θερμομόνωσης
4. Όλα τα ελεύθερα ύψη ορόφων, στάθμες δαπέδων με αναφορά στην αφετηρία μέτρησης υψών, συνολικά πάχη δαπέδων και ορόφων.
5. Προβολές των λοιπών στοιχείων.
6. Αναφορά στα σχέδια λεπτομερειών.

3. ΣΧΕΔΙΑ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΩΝ

α) Πίνακας όλων των κουφωμάτων (εσωτερικών και εξωτερικών) του κτιρίου υπό κλίμακα 1:20 που περιλαμβάνουν τις διαστάσεις του ανοίγματος και κουφώματος, το είδος της κατασκευής, το υλικό, τον αριθμό των φύλλων, τα υψόμετρα των υπερθύρων, κατωφλιών, ποδιών, τη θέση και τον τρόπο ανοίγματος των κινητών φύλλων.

Τα κουφώματα φέρουν χαρακτηρισμούς που αντιστοιχούν προς τα λοιπά σχέδια και τομές 1:20 που αντιστοιχούν προς τα λοιπά σχέδια και τομείς 1:20 που αντιστοιχούν στα σχέδια λεπτομερειών.

β) Κατόψεις όλων των κλιμάκων του κτιρίου υπό κλίμακα 1:20 με ακριβή προσδιορισμό της χάραξης και αρίθμηση των βαθμίδων και επί μέρους τομές 1:10 αν απαιτούνται.

γ) Τομή καθ' ύψος από τη στέγη μέχρι τη βάση σε χαρακτηριστικές θέσεις υπό κλίμακα 1:20 που δείχνουν τις οικοδομικές λεπτομέρειες με επεξηγήσεις σαφείς της κατασκευής και των χρησιμοποιούμενων υλικών.

δ) Σχέδια κατασκευής τυχόν ψευδοροφών υπό κλίμακα 1:20

ε) Σχέδια λεπτομερειών ειδικών χώρων π.χ. εισόδων, μεγάλων αιθουσών ειδικής λειτουργίας, σε κλίμακα 1:20 ή 1:50 ανάλογα με το μέγεθος του χώρου.

Διευκρινίζεται ότι ως ειδικοί χώροι θεωρούνται στις κατοικίες οι κουζίνες και τα λουτρά:

στ) Σχέδια λεπτομερειών στηθαίων, κιγκλιδωμάτων, εξωστών, χειρολισθήρων κλπ. σε κλίμακα 1:10.

ζ) Σχέδια λεπτομερειών τυχόν αρμών διαστολής σε κλίμακα 1:20

4. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης περιλαμβάνει:

α. Κατόψεις όλων των επιπέδων με γενικές εξωτερικές διαστάσεις με τη θέση και το μέγεθος των εξωτερικών κουφωμάτων και με ονομασία χώρων.

β. Φωτογραφίες όλων των όψεων.

5. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Η τεχνική περιγραφή περιλαμβάνει:

- α) Θέση και περιοχή οικοπέδου ή γηπέδου
- β) Επιφάνεια οικοπέδου ή γηπέδου
- γ) Καλυπτόμενη επιφάνεια και όγκο κτιρίου
- δ) Αριθμό χρήστη και εμβαδόν των ορόφων
- ε) Περιγραφή και εμβαδόν των οριζοντίων ιδιοκτησιών και υπολογισμός του εμβαδού κατοικιών του κτιρίου και των κοινόχρηστων χώρων του
- στ) Τρόπος κατακόρυφης επικοινωνίας
- ζ) Τρόπος κατασκευής και υλικά των βασικών οικοδομικών εργασιών

Ε.ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΑΘΗΤΙΚΗΣ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Η μελέτη παθητικής πυροπροστασίας περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:

1. Τεχνική Έκθεση
2. Γενικά Σχέδια
3. Σχέδια Λεπτομερειών
1. Τεχνική έκθεση που αναφέρει:
 - 1.1. Ποιοι ελληνικοί κανονισμοί ή ποιες οδηγίες (ελληνικές ή ξένες) λήφθηκαν υπόψη κατά τη σύνταξη της μελέτης
 - 1.2. Γενική περιγραφή της προτεινόμενης λύσης με συνοπτική αναφορά στα απαιτούμενα μέτρα παθητικής πυροπροστασίας
 - 1.3. Προσδιορισμός της ή των χρήσεων του κτιρίου, εμβαδά, αριθμούς ορόφων, θεωρητικός πληθυσμός κλπ.
 - 1.4. Οδεύσεις διαφυγής
 - 1.4.1. Απαιτούμενος αριθμός (πλήθος) οδεύσεων διαφυγής
 - 1.4.2. Καθορισμός απαιτούμενου πλάτους οδεύσεων διαφυγής
 - 1.4.3. Έλεγχος των μέγιστων αποστάσεων απροστάτευτης όδευσης διαφυγής

1.4.4. Καθορισμός ορίων πυροπροστατευμένων οδεύσεων διαφυγής (δείκτες πυραντίστασης – Κατηγορίες εσωτερικών τελειωμάτων).

1.5. Δομική πυροπροστασία

1.5.1. Καθορισμός θέσης και ορίων πυροδιαμερισμάτων όπου περιλαμβάνονται και οι επικίνδυνοι χώροι και τα πυροκατασκευόμενα φρεάτια.

1.5.2. Προσδιορισμός δεικτών πυραντίστασης των δομικών στοιχείων του κελύφους των πυροδιαμερισμάτων και έλεγχός τους σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κανονισμού – έλεγχος των δεικτών πυραντίστασης των φερόντων δομικών στοιχείων.

1.5.3. Έλεγχος των απαιτήσεων του κανονισμού για τις κατηγορίες εσωτερικών τελειωμάτων (εκτός των οδεύσεων διαφυγής)

1.5.4. Έλεγχος των απαιτήσεων του κανονισμού για τη μετάδοση της πυρκαγιάς εκτός κτιρίου

1.5.5. Πίνακας δεικτών πυραντίστασης και κατηγοριών των εσωτερικών τελειωμάτων των δομικών στοιχείων με αναφορά στο παράρτημα του κανονισμού ή προσκόμιση των αναλόγων πιστοποιητικών ελέγχου από αναγνωρισμένο εργαστήριο προτύπων δοκιμασιών.

1.6. Τυχόν αλληλεπίδραση ενεργητικής – παθητικής προστασίας

2. Γενικά Σχέδια

2.1. Τοπογραφικό σχέδιο και σχέδια όψεων, κατόψεων, τομών, όπου σημειώνονται τα εξής:

2.1.1. Αποστάσεις από τα γειτονικά κτίρια ή τα όρια του οικοπέδου για τον καθορισμό των απαιτήσεων των εξωτερικών τοίχων.

2.1.2. Εξωτερικές σκάλες κινδύνου – υδροδοτικά σημεία – θέση και πλάτη δρόμων για τη πρόσβαση της πυροσβεστικής υπηρεσίας (τοπογραφικό)

2.1.3. Όρια πυροδιαμερισμάτων, επικίνδυνων χώρων, πυροπροστατευμένων φρεάτων κλπ. (έγχρωμη γραμμή με ένδειξη του δείκτη πυραντίστασης).

2.1.4. Όριο πυροπροστατευμένων οδεύσεων διαφυγής (έγχρωμη διαγράμμιση όλων των τμημάτων με ένδειξη δείκτη πυραντίστασης και κατηγορίας εσωτερικών τελειωμάτων)

- 2.1.5. Έλεγχος της μέγιστης πραγματικής απόστασης απροστάτευτης οδούσης διαφυγής, μέγιστης άμεσης απόστασης, μηκών αδιεξόδων (κατόψεις).
- 2.1.6. Ιδιαίτερος συμβολισμός επί των κατόψεων για τα πυράντοχα κορυφώματα των οδούσεων διαφυγής και των πυροδιαμερισμάτων (σημείωση κατηγορίας κάθε πυραντούχου κουφώματος).
3. Σχέδια λεπτομερειών, όπου σημειώνονται τα εξής:
- 3.1. Δομικά στοιχεία κελύφους πυροδιαμερισμάτων (αναφορά στο δείκτη πυραντίστασης)
- 3.2. Δομικά στοιχεία κελύφους πυροπροστατευμένων οδούσεων διαφυγής (αναφορά στο δείκτη πυραντίστασης και στις κατηγορίες εσωτερικών τελειωμάτων)
- 3.3. Πυράντοχα κουφώματα πυροδιαμερισμάτων και πυροπροστατευμένων οδούσεων διαφυγής.

3.ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΤΑΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ - ΣΚΟΠΟΣ

Οι στατικές μελέτες της φέρουσας κατασκευής, που συνιστούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες μελέτες είτε αναφέρονται σε ένα κτίριο ή σε ομάδες κτιρίων είτε σε κτιριακό έργο ως μέρος οποιουδήποτε τεχνικού έργου, παρέχουν τα αναγκαία τεχνικά στοιχεία και οδηγίες, με σκοπό την ασφαλή τεχνοοικονομική κατασκευή του φέροντος οργανισμού του κτιριακού έργου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη περιλαμβάνει την εκπόνηση των υπολογισμών και τη σύνταξη των σχεδίων, πινάκων κλπ. που απαιτούνται για την κατασκευή του φέροντος οργανισμού, καθώς και την εκτίμηση της προβλεπόμενης για την εκπόνηση δαπάνης.

ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

1. Κατά την εκπόνηση των στατικών μελετών των κτιριακών έργων θα λαμβάνονται υπόψη οι εκάστοτε ισχύοντες Κανονισμοί και Αποφάσεις για τη μελέτη και εκτέλεση κτιριακών έργων, όπως π.χ.

α) Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

β) Ο Κτιριοδομικός Κανονισμός

γ) Ο Ελληνικός Κανονισμός για τη μελέτη και εκτέλεση έργων οπλισμένου σκυροδέματος

δ) Ο Αντισεισμικός Κανονισμός οικοδομικών έργων

ε) Ο Ελληνικός Κανονισμός Φορτίσεων δομικών έργων

ζ) Οι Αποφάσεις που αναφέρονται σε ειδικές κατασκευές, εγκρίσεις συστημάτων προεντάσεως, υλικών κλπ.

στ) Ο Ελληνικός Κανονισμός Τεχνολογίας Σκυροδέματος

2. Επί θεμάτων που δεν ρυθμίζονται από τους ως άνω Κανονισμούς και Αποφάσεις ή καλύπτονται ανεπαρκώς, ισχύουν κατά περίπτωση οι γερμανικοί Κανονισμοί ή Κανονισμοί άλλων χωρών, εφ' όσον γίνεται επαρκής αιτιολόγηση της εφαρμογής τους.

ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η στατική μελέτη περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

1. Τεύχη υπολογισμών
2. Γενικά σχέδια φέρουσας κατασκευής
3. Σχέδια λεπτομερειών

1. Τεύχη υπολογισμών

1.1. Τεχνική Έκθεση που θα περιλαμβάνει:

α) Περιγραφή του έργου (Ιστορικό, χρήση, αριθμό ορόφων, προβλέψεις επεκτάσεων κλπ.)

- β) Το είδος της κατασκευής (οπλισμένο Σκυρόδεμα, σιδηρά κατασκευή, ξύλινη κατασκευή κλπ.)
- γ) Το είδος των φορέων, σύστημα θεμελιώσεως κλπ.
- δ) Τις μεθόδους υπολογισμού
- ε) Τις παραδοχές των φορτίσεων του υπολογισμού
- στ) Την ποιότητα των υλικών κατασκευής
- ζ) Το είδος του εδάφους θεμελιώσεως και την εκτίμηση της επιτρεπόμενης τάσεως φορτίσεως
- η) Την περιοχή σεισμικότητας, τον συντελεστή σπουδαιότητας και το σεισμικό συντελεστή
- θ) Τα πάχη επικάλυψης των οπλισμών

1.2. Υπολογισμός των στατικών μεγεθών, και των διατομών όλων των φερόντων στοιχείων του κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου στις χαρακτηριστικές θέσεις και των αναπτυσσομένων τάσεων ή παραμορφώσεων, σε σχέση με τις επιτρεπόμενες.

1.3. Αντισεισμικό έλεγχο ή αιτιολόγηση της πιθανής (κατά τον Κανονισμό παραλείψεώς του).

2. Γενικά Σχέδια Φέρουσας Κατασκευής

Τα γενικά σχέδια του φέροντος οργανισμού θα σχεδιάζονται στην ίδια κλίμακα με τα αντίστοιχα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης και θα περιλαμβάνουν κατόψεις όλων των ορόφων και των θεμελίων και σχηματική τομή

Στα σχέδια αυτά θα εμφανίζονται:

- 2.1. Οι βασικές παραδοχές κατ' ελάχιστον, ήτοι ποιότητα υλικών τάση εδάφους, σεισμικότητα και πάχη επικάλυψης οπλισμών
- 2.2. Τα γεωμετρικά μεγέθη των φερόντων στοιχείων ή ενδείξεις μορφής και διατομών για τα σιδηρά και ξύλινα έργα, οι στάθμες κλπ.

- 2.3.Οι οπλισμοί, σε περιπτώσεις φορέων οπλισμένου σκυροδέματος. Εκτός από τους κύριους οπλισμούς αναγράφονται οι συνδετήρες, οι διανομές, ο οπλισμός μοντάζ και κάθε άλλος οπλισμός που προκύπτει από τους υπολογισμούς ή είναι κατασκευαστικός απαραίτητος.
- 2.4.Τοπικές αλλαγές στα σημεία αλλαγής στάθμης κλπ.
- 2.5.Τα σταθερά σημεία των κατακόρυφων φερόντων στοιχείων και οι διαστάσεις που καθορίζουν τη θέση όλων των κατακόρυφων και οριζοντίων στοιχείων.
- 2.6.Οι διαστάσεις, τα βάθη και οι θέσεις όλων των στοιχείων της θεμελίωσης (πέδιλα, πάσσαλοι, πεδιλοδοκοί, συνδετήριες δοκοί κλπ. κατά περίπτωση), και οι συντεταγμένες των σταθερών σημείων των στύλων και τοιχίων ως προς σταθερό σύστημα ορθογωνίων αξόνων.
- 2.7.Στις κατόψεις των γενικών σχεδίων σημειώνονται και προσδιορίζονται οριζοντιογραφικά όλες οι οπές των πλακών (φωταγωγοί, καπναγωγοί, αεραγωγοί, διέλευση σωληνώσεων).
- 2.8.Υπόμνημα με σκαριφήματα και γενικές παρατηρήσεις χρήσιμες για την κατανόηση του σχεδίου και τη σωστή εφαρμογή των Κανονισμών και της μελέτης (συνδετήρες και πύκνωσή τους, κρίσιμο μήκος, τυπικός οπλισμός τοιχίων και παραστάδων, μήκος αναμονών κλπ.) θέσεις κάμψεως διατμητικού οπλισμού κλπ.

3. Σχέδια Λεπτομερειών

Τα σχέδια λεπτομερειών, σε κατάλληλη κλίμακα 1:50 ή 1:20 ή 1:10 κλπ. μπορούν να σχεδιάζονται σε ιδιαίτερη πινακίδα ή επί των γενικών σχεδίων.

Συνίστανται σε κατακόρυφες ή οριζόντιες τομές που έχουν σκοπό να προσδιορίσουν επακριβώς τη μορφή, τις διαστάσεις και τον τρόπο οπλίσεως των διατομών ή τμημάτων φορέων προς αποφυγή σφαλμάτων ή αμφιβολιών κατά την κατασκευή.

Σχέδια λεπτομερειών απαιτούνται:

- α) Για την ένδειξη του τρόπου οπλίσεως στύλων και τοιχωμάτων
- β) Για την χάραξη της τυπικής κλίμακας οπλισμένου σκυροδέματος

γ) Για την ένδειξη των οπλισμών αναρτήσεων, μεγάλων συγκεντρωμένων φορτίων, φυτευτών στύλων, οπλισμού διατήρησης πλακών κλπ.

δ) Για την ένδειξη των οπλισμών εσχάρων, κελυφών, πτυχωμάτων στεγών, προενταγμένων φορέων, κεκεμμένων ή καμπυλών δοκών, μεγάλων προβολών (άνω των τριών μέτρων), πλαισίων κλπ.

ε) Για την ένδειξη των στηθαίων, μετώπων (κρεμαστών ή ανεστραμμένων), σκοτιών κλπ.

στ) Για την ένδειξη κόμβων ζευκτών και λοιπών σιδηρών ή ξύλινων κατασκευών κλπ.

ζ) Για την ένδειξη της στάθμης εδράσεως του φρέατος του ανελκυστήρα (σε σχέση με την υπόλοιπη θεμελίωση και την κατώτατη στάθμη), των οπών διελεύσεως συρματοσχοινών και τροχαλιών και του απαιτούμενου ύψους και διατάξεως τροχαλιοστασίου κλπ.

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΣΤΑΤΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

1. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια και μελέτη με πρόβλεψη προσθήκης.

1.1.Υποβολή έκθεσης αυτοψίας που αναφέρεται

α) Στην εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης ως προς την διάταξη των φερόντων στοιχείων της υπάρχουσας κατασκευής, τις γεωμετρικές διαστάσεις των διατομών και τους οπλισμούς όπου αυτοί είναι εμφανείς (αναμονές).

β) Στη χρήση του κτιρίου και τη διαπίστωση τηρήσεως των παραδοχών της μελέτης από απόψεως φορτίων.

γ) Στη διαπίστωση της συμπεριφοράς του υπάρχοντος κτιρίου καθώς και στον εντοπισμό και την αποτύπωση εμφανών ρωγμών, υπερβολικών παραμορφώσεων, καθιζήσεων ή άλλων βλαβών που τυχόν υπάρχουν τόσο στον φέροντα οργανισμό, όσο και στον οργανισμό πληρώσεως. Διαπίστωση της υπάρξεως βόθρου, ρεμάτων, εκσκαφών κλπ. σε θέσεις που μπορούν να επηρεάσουν τη συμπεριφορά του κτιρίου.

δ) Συμπέρασμα για τη φέρουσα ικανότητα του υπάρχοντος σαν συνόλου και των μεμονωμένων στοιχείων του. Σε περίπτωση διαπιστώσεως βλαβών που αφήνουν επιφυλάξεις για την φέρουσα ικανότητα του υπάρχοντος η έρευνα επεκτείνεται σε :

δ1) Στοιχεία του ιστορικού της κατασκευής από μαρτυρίες, ημερολόγια, επιμετρήσεις, συμφωνητικά κλπ. που τυχόν υπάρχουν και βοηθούν στο σχηματισμό της σωστής εικόνας.

δ2) Αξιολόγηση όλων των παραπάνω δεδομένων που βασίζεται ακόμα σε δοκιμασίες και ελέγχους (πυρηνοληψία, διαπιστώσεις παχών πλακών, αναζητήσεις οπλισμών, αποκαλύψεις θεμελίων, ξύλινων ή σιδηρών στοιχείων κλπ.) που κρίθηκαν απαραίτητοι από τους υπογράφοντες μηχανικούς.

1.2.Φωτοαντίγραφα των κατόψεων φέροντος οργανισμού (ξυλοτύπων) εφόσον υπάρχουν με αναγραφή του αριθμού Αδείας.

1.3.Διάταξη φέροντος οργανισμού (ξυλοτόπους) του υπάρχοντος κτιρίου (αν διαφέρει από την εγκεκριμένη) με ενδείξεις των γεωμετρικών στοιχείων.

Οι θέσεις πυρηνοληψίας τομών, αποκαλύψεις πέδλων κλπ. εφόσον έγιναν, καθώς επίσης και οι θέσεις ρωγμών, βελών, καθιζήσεων κλπ. εφόσον υπάρχουν και επηρεάζουν τη στατική αντοχή σημειώνονται πάνω στα σχέδια αυτά ή πάνω στα φωτοαντίγραφα της προηγούμενης παραγράφου 2.

1.4.Υπολογισμό όλων των στοιχείων που επηρεάζονται από την προσθήκη και δεν καλύπτονται από την πρόβλεψη.

1.5.Μελέτη ενισχύσεως (υπολογισμός σχέδια και τεχνική περιγραφή) αν χρειάζεται.

1.6.Αποτέλεσμα των εργαστηριακών ερευνών αντοχής σκυροδέματος, υπάρχοντων οπλισμών, ικανότητας εδάφους κλπ. εφόσον πραγματοποιηθούν.

2. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια και μελέτη χωρίς πρόβλεψη απαιτείται

2.1.Υποβολή έκθεσης αυτοψίας, όπως προηγουμένως.

2.2.Αντίγραφα εγκεκριμένης κάτοψης φέροντος οργανισμού (ξυλότυπου) όπως προηγουμένως.

2.3.Διάταξη φέροντος οργανισμού όπως κατασκευάστηκε (όπως προηγουμένως) εφόσον διαφέρει από την εγκεκριμένη.

- 2.4.Υπολογισμό όλων των στοιχείων που επηρεάζονται από την προσθήκη και όσων άλλων ο μελετητής κρίνει απαραίτητα και αντισεισμικό έλεγχο προσθήκης και υπάρχοντος για την εκτίμηση της πιθανολογούμενης αντοχής.
- 2.5.Μελέτη ενισχύσεως (υπολογισμούς, σχέδια και τεχνική περιγραφή) αν χρειάζεται.
- 2.6.Αποτελέσματα εργασιακών ερευνών εφόσον πραγματοποιηθούν.
3. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια ούτε μελέτη απορρίπτεται
- 3.1.Υποβολή έκθεση αυτοψίας που αναφέρεται στις παραγράφους γ, δ, της περίπτωσης 1.1.
- 3.2.Έλεγχος της αντοχής σκυροδέματος με πυρηνοληψία ή άλλη δόκιμο μέθοδο. Κατά την πυρηνοληψία λαμβάνονται 3 τουλάχιστον δοκίμια ανά οικοδομή και μέχρι 100 μ³ οπλισμένου σκυροδέματος και ένα επιπλέον δοκίμιο ανά 100 μ³ μέχρι των 400 μ³.

Για την κατά προσέγγιση εκτίμηση του όγκου αυτού λαμβάνονται 0,25 μ² σκυροδέματος ανά 1,0 μ³ κατόψεως ξυλότυπου ή θεμελιώσεως. Επιτρέπεται ακριβής υπολογισμός.

Σε περίπτωση σκυροδέματος ποιότητας B 120 επιτρέπεται μακροσκοπικός έλεγχος χωρίς τις παραπάνω δοκιμές.

- 3.3.Έλεγχος ποιότητας και ποσότητας οπλισμών με ενδεικτικές τομές ίσης τουλάχιστον με τον παραπάνω αριθμών δοκιμιών.
- 3.4.Ενδεικτικός έλεγχος διαστάσεων πέδινων, ίσων σε αριθμό με το 20% του αριθμού πέδινων και όχι λιγότερα των τριών.
- 3.5.Είναι δυνατόν να επιβάλλεται μεγαλύτερος αριθμός ελέγχων σε περίπτωση εμφανίσεως ρωγμών, καθιζήσεων, υπερβολικών βελών και λοιπών βλαβών ή σε περιπτώσεις κτιρίων συγκεντρώσεως κοινού.
- 3.6.Αποτύπωση του φέροντος οργανισμού (ξύλοτυπο) με τις γεωμετρικές διαστάσεις των στοιχείων του.
- 3.7.Στατικός και αντισεισμικός υπολογισμός της υπάρχουσας κατασκευής. Σε περίπτωση κτιρίου με σκελετό οπλισμένου σκυροδέματος ο υπολογισμός βασίζεται στην πιθανολογούμενη αντοχή σκυροδέματος και το πιθανολογούμενο ποσοστό οπλισμού, όπως προέκυψε από τις έρευνες των παραγράφων 2 και 3.

3.8.Μελέτη ενισχύσεως όπου χρειάζεται.

3.9.Αποτελέσματα εργαστηριακών ερευνών.

3.10. Απαλλαγή από τον έλεγχο θεμελίων και τον έλεγχο των υπαρχόντων κατακόρυφων στοιχείων σε περίπτωση που αυτά δεν φορτίζονται από τη νέα κατασκευή.

Κάθε άλλη περίπτωση υπάρχουσας οικοδομής θεωρείται ενδιάμεση των περιπτώσεων 1, 2 και 3 και αντιμετωπίζεται ανάλογα.

Δεν απαιτείται η τήρηση ολόκληρης της προηγούμενης διαδικασίας σε περίπτωση προσθήκης επιφάνειας μικρότερης από 20% της επιφάνειας υπάρχοντος ορόφου ή ελαφροκατασκευών με φορτία μικρότερα από το 20% του φορτίου ορόφου.

Και στις τρεις περιπτώσεις 1, 2 και 3 ο επιβλέπων μηχανικός δικαιούται και υποχρεούται να αναθεωρεί, τροποποιεί και συμπληρώνει τις αναφερόμενες παραπάνω μελέτες και να προσαρμόζει κατάλληλα την κατασκευή εφόσον αυτό απαιτείται από τις παρουσιαζόμενες κατά την εκτέλεση της προσθήκης συνθήκες.

Οι εκθέσεις αυτοψίας (1.1., 2.1., 3.1.) αντικαθιστούν τις μέχρι τώρα δηλώσεις αντοχής οι οποίες καταργούνται.

ΤΡΟΠΟΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΩΝ

1. ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΟΥ- ΚΛΙΜΑΚΕΣ

Τα σχέδια πρέπει να είναι δηλωμένα σε διστάσεις (21×30)

1.1 όπου στις προδιαγραφές αναφέρονται κλίμακες, αυτές μπορούν να είναι λεπτομερέστερες κατά την κρίση του μελετητή.

Η υπηρεσία σε εξαιρετικές περιπτώσεις μεγάλων σχεδίων μπορεί να επιτρέπει κλίμακες λιγότερο λεπτομερείς.

2. ΠΙΝΑΚΙΔΑ

2.1. Η πινακίδα είναι τοποθετημένη στο κάτω δεξιά ορθογώνιο 21×30 του σχεδίου έτσι ώστε να φαίνονται όταν το σχέδιο είναι διπλωμένο.

2.2. Περιεχόμενα πινακίδας.

2.2.1. Εργοδότης

2.2.2. Έργο

2.2.3. Θέση έργου (νομός πόλης ή οικισμός διεύθυνση)

2.2.4. Μελετητής

2.2.5. Θέμα σχεδίου

2.2.6. Αριθμός σχεδίου (με διαίρεση ανάλογα με το αν είναι γενικό αρχιτεκτονικό ή λεπτομέρεια κλπ. ανάλογη διάκριση πρέπει να υπάρχει και για τα Στατικά, τις εγκαταστάσεις κλπ.)

2.2.7. Κλίμακα σχεδίου

2.2.8. Περίοδος εκπόνησης της μελέτης (π.χ. Μάιος 1983)

2.2.9. Θέση υπογραφής και σφραγίδα μελετητή

3. ΓΡΑΦΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η εμφάνιση όλων των μελετών και των σχεδίων που τα συνοδεύουν πρέπει απαραίτητα να είναι ευκρινής και ευανάγνωστη.

3.1. Γενικά σχέδια

3.1.1. Τα τεμνόμενα στοιχεία παρουσιάζονται με πιο έντονες γραμμές από τα προβαλλόμενα.

3.1.2. Υπάρχει γραφική διαφοροποίηση για τα διάφορα βασικά δομικά στοιχεία.

3.1.3. Σχέδια λεπτομερειών.

3.2. Να υπάρχει διαφοροποίηση του κάθε υλικού.

4. ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

4.1. Στα γενικά σχέδια.

Όλες οι διαστάσεις πρέπει να είναι τοποθετημένες πάνω σε άξονες παράλληλους με το κτίσμα.

4.2. Στις λεπτομέρειες.

Υπάρχουν όλες οι διαστάσεις, γενικές και επί μέρους όλων των στοιχείων που παρουσιάζονται στα σχέδια λεπτομερειών.

Στα γενικά σχέδια οι διαστάσεις είναι εκφρασμένες σε μέτρα και εκατοστά.

Στα σχέδια λεπτομερειών σε εκατοστά και χιλιοστά.

5. ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Όλα τα στοιχεία μελέτης υποβάλλονται μέσα στο φάκελο. Στο εξώφυλλο του φακέλου υπάρχει ετικέτα τυποποιημένη για όλες τις μελέτες όπου υπάρχει θέση για τα βασικά στοιχεία της μελέτης.

Εργοδότης – έργο – θέση έργου – μελετητές – περίοδος εκπόνησης μελέτης – αριθμός άδεια και αναθεωρήσεως

Στην εσωτερική πλευρά του εξώφυλλου είναι κολλημένος ο πίνακας υποβαλλομένων στοιχείων – περιεχομένων της μελέτης.

Μέσα στο φάκελο όλες οι μελέτες και δικαιολογητικά – έντυπα κλπ. βρίσκονται σε υποφακέλους.

Σύνταξη στατικής μελέτης σε περίπτωση προσθήκης

Όσον αφορά τις προσθήκες, σε υφιστάμενα κτίρια υπάρχει η σχετική νομοθεσία όπως αυτή αναφέρεται στο άρθρο 23 του ΓΟΚ 2000. Οι προδιαγραφές οι οποίες αναφέρονται πιο κάτω καλύπτουν τις εξής τρεις περιπτώσεις μελετών οι οποίες είναι:

1)Υπάρχει άδεια δόμησης και μελέτη με πρόβλεψη προσθήκης.

2)Υπάρχει άδεια δόμησης και μελέτη χωρίς πρόβλεψη.

3)Δεν υπάρχει ούτε άδεια δόμησης ούτε μελέτη ,καλύπτουν μελετητική εργασία πέρα από την προβλεπόμενη από τις διατάξεις του Π.Δ 696/1974.

I. Αν υπάρχει άδεια δόμησης και μελέτη με πρόβλεψη προσθήκης

Αν υπάρχει άδεια και μελέτη με πρόβλεψη προσθήκης ,τότε πρέπει να διενεργηθεί επί τόπου αυτοψία του μελετητή μηχανικού και να αναφέρεται στην έκθεση:

α)Η εφαρμογή της εγκεκριμένης μελέτης ως προς τη διάταξη των φερόντων στοιχείων της υπάρχουσας κατασκευής. Τις γεωμετρικές διαστάσεις των διατομών και τους οπλισμούς όπου είναι εμφανής (αναμονές).

β)Η χρήση του κτιρίου και η τήρηση των παραδοχών της μελέτης όσον αφορά τα φορτία σχεδιασμού.

γ)Η συμπεριφορά του υπάρχοντος κτιρίου καθώς και ο εντοπισμός και η αποτύπωση τυχόν ρωγμών ,εμφανών παραμορφώσεων ,καθιζήσεων ή άλλων βλαβών τόσο στο φέροντα οργανισμό όσο και στο -ή φέροντα.

δ)Τη φέρουσα ικανότητα του υπάρχοντος κτιρίου ως σύνολο όσο και μεμονωμένα των επιμέρους στοιχείων. Σε περίπτωση που διαπιστωθούν βλάβες οι οποίες δημιουργούν αμφιβολίες για την φέρουσα ικανότητα τότε θα πρέπει η ερευνά να επεκταθεί.

δ1)Σε στοιχεία του ιστορικού της κατασκευής από μαρτυρίες επιμετρήσεις κλπ. που τυχόν υπάρχουν και βοηθούν στο σχηματισμό της σωστής εικόνας.

δ2) Σε αξιολόγηση όλων των δεδομένων που θα βασίζονται σε έλεγχους όπως πυρηνοληψία ,διαπιστώσεις παχών πλακών ,αναζητήσεις οπλισμών κλπ. οι οποίοι κρίθηκαν απαραίτητοι από τους μελετητές μηχανικούς.

Ο φάκελος ο οποίος θα κατατεθεί από τον αρμόδιο μηχανικό στην υπηρεσία έκδοσης οικοδομικής άδειας θα πρέπει επίσης να εμπεριέχει:

- Φωτοαντίγραφα των εγκεκριμένων ξυλοτύπων ,εφόσον υπάρχουν αναγραφή του αριθμού αδειας.
- Διάταξη του φέροντος οργανισμού (ξυλοτύπου) του υπάρχοντος κτιρίου με ενδείξεις των γεωμετρικών στοιχείων. Εφόσον έγιναν δόκιμες πρέπει να αναφέρονται οι θέσεις πυρηνοληψίας ,τομών ,οι αποκαλύψεις πέλδλων καθώς επίσης και οι θέσεις τυχόν ρωγμών ή βελών καθίζησης αν υπάρχουν και επηρεάζουν την στατική αντοχή. Όλα αυτά θα σημειώνονται πάνω στα σχέδια ή στα Φωτοαντίγραφα.
- Υπολογισμός όλων των στοιχείων ,που επηρεάζονται από την προσθήκη και δεν καλύπτονται από την πρόβλεψη.
- Μελέτη ενισχύσεως (υπολογισμός και σχέδια) αν χρειάζεται.
- Αποτελέσματα των εργαστηριακών ερευνών αντοχής του σκυροδέματος ,των οπλισμών καθώς και της φέρουσας ικανότητας του εδάφους.

2. Αν υπάρχει άδεια και μελέτη χωρίς πρόβλεψη προσθήκης

Στην περίπτωση αυτή θα έχουμε:

- Υποβολή έκθεσης αυτοψίας του μελετητή μηχανικού όπως και προηγούμενος.
- Αντίγραφο εγκεκριμένου ξυλοτύπου όπως προηγουμένως.
- Διάταξη φέροντος οργανισμού ,όπως κατασκευάστηκε εφόσον διαφέρει από την προηγούμενη (εγκεκριμένη).
- Υπολογισμός όλων των στοιχείων τα οποία τυχόν επηρεάζονται από την προσθήκη και όσων άλλων ο μελετητής κρίνει απαραίτητα , καθώς και αντισεισμικό έλεγχο προσθήκης και υπάρχοντος για την εκτίμηση της πιθανολογούμενης αντοχής.

- Μελέτη ενισχύσεως (νέους υπολογισμούς και σχέδια) αν χρειάζεται.
- Αποτέλεσμα εργαστηριακών ερευνών ,εφόσον πραγματοποιηθούν.

3.Αν δεν υπάρχει ούτε άδεια ούτε μελέτη

Εκτός από την έκθεση που συντάσσεται κατόπιν αυτοψίας του μελετητή μηχανικού η οποία θα αναφέρεται στο είδος των φορέων ,τις μεθόδους υπολογισμού ,τις παραδοχές σε ότι αφορά τα φορτία και την ποιότητα των υλικών κατασκευής καθώς και τις επιτρεπόμενες τάσεις θα πρέπει επίσης να γίνει:

- Έλεγχος της αντοχής του σκυροδέματος του υφιστάμενου κτιρίου με πυρηνοληψία (3) τουλάχιστον δοκιμών ανά οικοδομή και μέχρι 100 μ3 οπλισμένου σκυροδέματος και ενός επιπλέον δοκιμίου ανά 100 μ3 και μέχρι 400 μ3. Για όγκους οπλισμένου σκυροδέματος πέρα των 400 μ3 θα λαμβάνεται ένα δοκίμιο ανά 400 μ3. Για την προσεγγιστική εκτίμηση του όγκου αυτού θα λαμβάνονται 0,25 μ2 σκυροδέματος ανά 1,0 μ2 κατόψεως ξυλοτύπου ή θεμελίωσης.
- Έλεγχος ποιότητας και ποσότητας οπλισμών με ενδεικτικές τιμές ίσες τουλάχιστον με τον παραπάνω αριθμό δοκιμών.
- Ενδεικτικός έλεγχος διαστάσεων πεδίων ,ίσων σε αριθμό με το 20% του αριθμού πέδων και όχι λιγότερα των τριών.
- Είναι δυνατό να απαιτείται μεγαλύτερος αριθμός ελέγχων σε περίπτωση εμφανίσεως ρωγμών ,καθιζήσεως και μεγάλων βλαβών κάμψης κυρίως σε κτίρια συγκέντρωσης κοινού.
- Αποτύπωση του φέροντος οργανισμού (ξυλοτύπου) με τις γεωμετρικές διαστάσεις των στοιχείων του.
- Στατικός και αντισεισμικός υπολογισμός υπάρχουσας κατασκευής. Σε περίπτωση κτιρίου οπλισμένου σκυροδέματος ο υπολογισμός θα βασίζεται σε πιθανολογούμενη αντοχή σκυροδέματος και πιθανολογούμενο ποσοστό οπλισμού.
- Μελέτη ενισχύσεως αν και όπου χρειάζεται.
- Αποτελέσματα εργαστηριακών ερευνών.

- Δεν προβαίνουμε σε έλεγχο θεμελίων και έλεγχο κατακόρυφων στοιχείων αν αυτά δεν φορτίζονται από την νέα προσθήκη.
- Επίσης δεν απαιτείται η τήρηση ολόκληρης της παραπάνω διαδικασίας όταν προστίθεται επιφάνεια μικρότερη από το 20% της επιφάνειας του υπάρχοντος ορόφου η ελαφροκατασκευών με φορτία μικρότερα από το 20% του φορτίου ορόφου.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ο επιβλέπων μηχανικός υποχρεούται να αναθεωρεί να τροποποιεί και να συμπληρώνει τις παραπάνω μελέτες και να τις προσαρμόζει στην κατασκευή ,εφόσον αυτό κρίνεται απαραίτητο από τις συνθήκες εκτέλεσης του έργου της προσθήκης.

Μελέτη Ενεργειακής απόδοσης Κτιρίων (KENAK)

η οποία περιλαμβάνει την τεχνική έκθεση (δηλαδή υλικά που χρησιμοποιούνται) , και το τεύχος υπολογισμών (χρησιμοποιώντας τις κατάλληλες παραδοχές).

Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων καθώς και απογετεύσεων

όπου απαιτείται. Στο γενικό σχέδιο υδραυλικών εγκαταστάσεων το οποίο δημιουργείται έχουμε μια κάτοψη του πρώτου επιπέδου του κτιρίου (ισογείου ή υπογείου) στο οποίο θα φαίνεται:

Η θέση των υδρομετρητών και οι διαδρομές των σωλήνων ,παροχών από τους υδρομετρητές μέχρι τα σημεία εκκίνησης των κατακόρυφων τμημάτων τους.

Το οριζόντιο δίκτυο αποχέτευσης ακάθαρτων (φρεάτια, σωληνώσεις, μηχανοσήφονες κλπ.) καθώς και ο τρόπος διάθεσης τους ,(σύνδεση με το δίκτυο της πόλης ,βόθρος κλπ.)

Το οριζόντιο δίκτυο απομάκρυνσης των όμβριων όλης της οικοδομής και των διαμορφούμενων ακάλυπτων χωρών του οικοπέδου.

Ειδικά για την ύδρευση η τεχνική περιγραφή θα πρέπει να περιλαμβάνει:

Τα υλικά που προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν.

Τις προδιαγραφές των υλικών.

Τον τρόπο εγκατάστασης και σύνδεσης.

Το σύστημα η τη μέθοδο ,που έχει επιλέγει για την ύδρευση του κτιρίου (δίκτυο πόλης ή δεξαμενής).

Το τεύχος υπολογισμών με όλους τους αναγκαίους υπολογισμούς σε περιπτώσεις που απαιτούνται.

Όσον αφορά την αποχέτευση των ακαθάρτων η τεχνική περιγραφή και στην περίπτωση αυτή θα περιλαμβάνει τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν πιο πάνω δηλαδή (διαδρομές σωλήνων ,το οριζόντιο δίκτυο απομάκρυνσης ακαθάρτων κλπ.).

Το τεύχος υπολογισμού θα περιλαμβάνει τους απαραίτητους υπολογισμούς από τους οποίους προσδιορίζονται οι σωλήνες, του εσωτερικού και εξωτερικού δικτύου με ενδείξεις του υλικού κατασκευής. Θα υπάρχει επίσης υπόμνημα με τους συμβολισμούς των σωλήνων , φρεατίων , ειδικών τεμαχίων και πωμάτων. Η μελέτη συμπληρώνεται με το διάγραμμα αποχετεύσεων τη μελέτη διαθέσεως των ακαθάρτων και τέλος την αποχέτευση των όμβριων.

Οι μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και η μελέτη θέρμανσης.

Οι μελέτες αυτές θα συνοδεύονται από τεχνική έκθεση,η οποία θα αναφέρει κανονισμούς ,τεχνικές οδηγίες ,προδιαγραφές και υλικά κατασκευής τα οποία θα χρησιμοποιηθούν. Η τεχνική έκθεση θα αποτελεί την βάση του τεύχους υπολογισμού και τέλος στα σχέδια κατασκευής θα φαίνονται τα στοιχεία που ορίζει ο νόμος σε κάθε περίπτωση

Όλες οι μελέτες οι οποίες θα αναφερθούν πιο κάτω και οι οποίες απαιτούνται σε ορισμένες περιπτώσεις και αφορούν κτίρια ειδικών κατηγοριών θα περιέχουν **1)τεχνική έκθεση 2)τεύχος υπολογισμών 3)σχέδια κατασκευής.**Οι μελέτες αυτές είναι:

A)Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας.

B)Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας.

Γ)Μελέτη αέριων καύσιμων.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Ο φάκελος της οικοδομικής άδειας εκτός από τις επιμέρους μελέτες πρέπει να συνοδεύεται και από τις εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών που απαιτούνται από τις διατάξεις όπως αυτές ορίζονται πιο κάτω.

Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών που απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις:

1.- Μελέτη κυκλοφοριακής σύνδεσης όταν το γήπεδο έχει πρόσωπο σε διεθνή - εθνικό – επαρχιακό δρόμο (Β.Δ.464/70 και 465/70).

2.- Έγκριση για την ίδρυση και λειτουργία πρατηρίων διάθεσης υγρών καυσίμων και λοιπών εγκαταστάσεων σύμφωνα με το αρθ.24 του Β.Δ.465/70 όπως αντικαταστάθηκε με το αρθ.6 του Π.Δ.143/89 (εγκ.30/90).

3.- Βεβαίωση της ΔΕΗ για την ανάγκη κατασκευής ή μη υποσταθμού, όταν ο όγκος της οικοδομής υπερβαίνει τα 2500 μ³ (υπολογίζεται όλος ο όγκος του κτιρίου που προκύπτει με πλήρη εξάντληση του συντελεστή δόμησης εγκ.4/1977 του ΥΔΕ και 69/1984 του ΥΧΟΠ).

4.- Έγκριση ύψους της οικοδομής από την ΔΕΗ όταν εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης διασχίζουν το οικόπεδο (Π.Δ.3/8-9-83 ΦΕΚ 394/Δ).

5.- Έγκριση από το Υπουργ. Πολιτισμού ή από τον Υπουργό ΠΕΚΑ για κηρυγμένα ιστορικά κτίρια - μνημεία - έργα τέχνης κ.λπ. (εγκ.149/84).

6.- Έγκριση του Υπουργείου Κοιν.Υπηρεσιών, όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε προσφυγικούς οικισμούς, ότι δεν ανακλήθηκε το παραχωρητήριο.

7.- Έγκριση του Υπουργείου Κοιν. Υπηρεσιών για κτίρια Κλινικών, Νοσοκομείων κ.λπ.

8.- Έγκριση του Υπουργείου Βιομηχανίας, για βιομηχανική εγκατάσταση (άρθρα 1 και 4 του Π.Δ.1180/1981 ΦΕΚ 203Α).

9.- Έγκριση ύψους του κτιρίου από την υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας όταν η οικοδομή βρίσκεται κοντά σε Αεροδρόμια.

10.- Έγκριση από το Υπουργείο Συγκοινωνιών για κτίρια σταθμών αυτοκινήτων.

11.- Έγκριση από το Υπουργείο Παιδείας, για κτίρια εκπαιδευτηρίων κ.λπ.

12.- Έγκριση από την αρμόδια Εφορία Αρχαιοτήτων, όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε αρχαιολογικό χώρο και ζητείται άδεια ανέγερσης ή εκσκαφών.

13.- Έγκριση από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, για αθλητικές εγκαταστάσεις.

14.- Έγκριση του ΕΟΤ για τουριστικές εγκαταστάσεις.

15.- Έγκριση της ΔΕΦΑ όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που υπάρχει δίκτυο φωταερίου.

Οι λοιπές μελέτες και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δύναται να υποβληθούν και μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης αλλά πάντα μέσα στην προθεσμία που καθορίζεται στην παράγραφο 8 του άρθρου 5 του ΓΟΚ(2831/2000).

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ³¹

1. Στην περίπτωση διακοπής εργασιών οικοδομικών εργασιών, μετά την έκδοση σχετικού πορίσματος από ελεγκτή δόμησης, όλες οι μελέτες και τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για την έκδοση της άδειας δόμησης ελέγχονται από την Υ.ΔΟΜ. εντός μηνός. Ο ιδιοκτήτης και ο αρμόδιος μηχανικός ειδοποιούνται εγγράφως ή και ηλεκτρονικά, ώστε να προβούν από πλευράς τους στις απαραίτητες επιβαλλόμενες ενέργειες.

2. Για την αναθεώρηση ή ενημέρωση Άδειας Δόμησης υποβάλλονται τοπογραφικό διάγραμμα, τεχνική περιγραφή στην οποία περιγράφεται το έργο και το στάδιο εργασιών στο οποίο βρίσκεται, καθώς επίσης και όλα τα στοιχεία που μεταβάλλονται, σε δύο αντίγραφα.

3. Κατά τη διάρκεια ισχύος Άδειας Δόμησης, δεν επιτρέπεται η χορήγηση άλλης Άδειας Δόμησης, στον ίδιο ιδιοκτήτη και για το ίδιο αυτοτελές οικόπεδο ή γήπεδο και είναι υποχρεωτική η αναθεώρηση της υπάρχουσας Άδειας Δόμησης. Σε περίπτωση οριζόντιων ιδιοκτησιών, μπορεί να χορηγηθεί άδεια για τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες, μόνο εφόσον έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός της υποκείμενης ιδιοκτησίας.

³¹ Νόμος 4030 (ΦΕΚ 249Α / 25.11.2011) Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Έλεγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις.

ΘΕΩΡΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ³²

1. Μετά την τελευταία αυτοψία από τους ελεγκτές δόμησης, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του ν.4030/11, και εφόσον οι οικοδομικές εργασίες εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες της άδειας δόμησης, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

2. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά κατάθεσης εισφορών και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρεί την άδεια δόμησης.

3. Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.

4. Θεώρηση της άδειας δόμησης μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία. Μετά τη θεώρησή της, η έγκριση και η άδεια δόμησης παύουν να ισχύουν για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

³² Νόμος 4030 (ΦΕΚ 249Α / 25.11.2011) Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Έλεγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις.

ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ³³

1. Για την έναρξη των οικοδομικών εργασιών επιβάλλεται με ευθύνη του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα:

- α. θεώρηση του σχεδίου και του φακέλου ασφάλειας και υγείας του έργου από την αρμόδια Επιθεώρησης Εργασίας,
- β. θεώρηση της άδειας δόμησης από το οικείο Αστυνομικό Τμήμα.

2. Με την έκδοση της άδειας δόμησης τοποθετείται σε πλαίσιο, πινακίδα του έργου από κατάλληλο σταθερό υλικό, στην οποία αναγράφεται με ευκρίνεια ο αριθμός και η χρονολογία έκδοσης της άδειας, η εκδούσα Αρχή, τα στοιχεία των μελετητών και των επιβλεπόντων μηχανικών, καθώς και στοιχεία επικοινωνίας τους.

Η πινακίδα ελάχιστων διαστάσεων 0.50X0.70 μ. τοποθετείται σε εμφανές σημείο του ακινήτου, σε ύψος άνω του 1.20 μ. από το έδαφος.

Στο εργοτάξιο επιβάλλεται η διατήρηση αντιγράφων της άδειας δόμησης και των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκτελούνται οι εργασίες.

Η μη τήρηση των παραπάνω αποτελεί λόγο άμεσης διακοπής οικοδομικών εργασιών από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, η οποία ενημερώνει άμεσα και την αρμόδια αστυνομική αρχή.

3. Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης. Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικό κάθε φορά Ελεγκτή Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών βάσει των οποίων εκδόθηκε η άδεια δόμησης.

4. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου.

Ο έλεγχος αφορά στην τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης, των πλαγίων αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου.

β) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας.

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, το ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού, τις διαστάσεις των εξωστών και την υποδομή εγκαταστάσεων.

γ) Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

³³ Νόμος 4030 (ΦΕΚ 249Α / 25.11.2011) Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Έλεγχου Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις.

Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιυπαιθρίων χώρων, τις τελικές στάθμες, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

5. Ο αριθμός των ελέγχων καθορίζεται ανάλογα με το είδος των εργασιών που προβλέπονται από την άδεια δόμησης. Σε κάθε περίπτωση γίνεται τουλάχιστον ένας έλεγχος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου, η διενέργεια των ελέγχων ανά ειδικότητα μηχανικού και έργο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος.

6. Ο γενικός επιβλέπων βάσει της άδειας δόμησης υποχρεούται να ενημερώνει δέκα ημέρες πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου την Υ.ΔΟΜ.. Οι έλεγχοι διενεργούνται το αργότερο μέσα σε πέντε ημέρες από την ορισθείσα ημερομηνία ολοκλήρωσης κάθε σταδίου.

7. Η Υ.ΔΟΜ. ενημερώνει ηλεκτρονικά την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας του άρθρου 16, η οποία ορίζει αυθημερόν με ηλεκτρονική κλήρωση τον ελεγκτή δόμησης και τον ενημερώνει σχετικά, καθώς και τον κύριο του έργου και τον γενικό επιβλέποντα.

8. Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι διενεργούνται από τον ορισθέντα ελεγκτή δόμησης με την παρουσία των επιβλεπόντων μηχανικών και αφού προηγουμένως έχουν συμπληρωθεί από αυτούς τα προβλεπόμενα στοιχεία για τη δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου.

9. α. Αν:

αα) Οι υποβαλλόμενες μελέτες δεν εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης, επιβάλλεται σε βάρος του μελετητή μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

ββ) Οι οικοδομικές εργασίες δεν εκτελέστηκαν σύμφωνα με τις μελέτες που υποβλήθηκαν ή σύμφωνα με τα εγκεκριμένα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης επιβάλλεται σε βάρος του επιβλεπόντος μηχανικού η κύρωση της απαγόρευσης εκπόνησης και υπογραφής

μελετών για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η κύρωση της απαγόρευσης επίβλεψης οικοδομικών εργασιών από 3 έως 12 μήνες ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

β. Κύρωση σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού δεν επιβάλλεται αν ο ίδιος είχε προηγουμένως ενημερώσει εγγράφως την αρμόδια υπηρεσία δόμησης και την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας του άρθρου 16 για τις σχετικές παραβάσεις των οικοδομικών εργασιών.

γ. Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 17 και προηγούμενη ακρόαση του ενδιαφερόμενου, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 2690/1999 (Α'45), καταγράφονται στο μητρώο του άρθρου 8 και κοινοποιούνται στις Υ.ΔΟΜ., οι οποίες τηρούν μητρώο των μηχανικών, στους οποίους επιβάλλονται οι ποινές της παρούσας παραγράφου και μεριμνούν για την εκτέλεσή τους.

δ. Σε περίπτωση υποτροπής, καθώς και όταν οι παραπάνω παραβάσεις αφορούν οικοδομικές εργασίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και σε προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60), τα όρια των κυρώσεων διπλασιάζονται.

ε. Σε περίπτωση περαιτέρω υποτροπής οι παραπάνω κυρώσεις είναι οριστικές.

στ. Οι αρμόδιοι ελεγκτές δόμησης και οι υπάλληλοι των υπηρεσιών δόμησης υποχρεούνται αμελλητί να ενημερώσουν εγγράφως το εποπτικό συμβούλιο του άρθρου 17 μόλις διαπιστώσουν την τέλεση παραβάσεων της παρούσας παραγράφου.

10. Για μικρές παραβάσεις στη δόμηση επιβάλλεται σε βάρος του επιβλέποντος μηχανικού χρηματικό πρόστιμο ύψους από 1.000 έως 20.000 ευρώ, υπέρ του Δημοσίου, ανάλογα με το βαθμό του πταίσματος, τις ειδικότερες συνθήκες τέλεσης της πράξης και τις συνέπειες αυτής.

Οι παραπάνω κυρώσεις επιβάλλονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από εισήγηση του εποπτικού συμβουλίου του άρθρου 17 και προηγούμενη ακρόαση του ενδιαφερομένου.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι παραβάσεις που χαρακτηρίζονται μικρές κατά την έννοια του προηγούμενου εδαφίου. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής αναπροσαρμόζεται κάθε δύο έτη το ύψος των προστίμων του πρώτου εδαφίου.

11. Οι επιβλέποντες μηχανικοί σφραγίζουν το πιστοποιητικό πληρότητας που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) και διενεργείται η τελευταία αυτοψία.

Μετά την τελευταία αυτοψία, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

12. Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά κατάθεσης αμοιβών και κρατήσεων των επιβλέψεων των μηχανικών και θεωρεί την άδεια δόμησης.

13. Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία θεωρούνται περατωμένα αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια δόμησης, σύμφωνα με τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.

14. Θεώρηση της άδειας δόμησης μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της, η έγκριση και η άδεια δόμησης παύουν να ισχύουν για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΜΟΙΒΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

Ο ρόλος και το επιστημονικό έργο του Μηχανικού, με λίγα λόγια το επάγγελμα του, καθορίζονται με Νόμους και Διατάγματα από το 1923. Η διάταξη του άρθρου 59 του ν.δ 17-7-23, προσδιορίζει το αντικείμενο του μηχανικού και είναι σαφές, ότι στην περίπτωση που αυτός ασκεί το επάγγελμα του, η αμοιβή του είναι διατιμημένη (ν.δ 2726/53 όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τον Ν 2242/94).

Η διατίμηση στην νόμιμη αμοιβή για το έργο του μηχανικού, δηλαδή το διοικητικό μέτρο για τον καθορισμό και τον απ ευθείας έλεγχο των τιμών από το ίδιο το κράτος, σκοπό έχει την αποφυγή του αθέμιτου ανταγωνισμού, την διασφάλιση της ποιότητας των μελετών και με τον τρόπο αυτό την προάσπιση του δημόσιου συμφέροντος.

Τον τρόπο και τα μέσα που εξάγουν την ελάχιστη διατιμημένη αμοιβή για το έργο των διπλωματούχων μηχανικών, που είναι μέλη του ΤΕΕ, αλλά και όσων ασκούν το επάγγελμα εν μέρει η εν όλω, βάσει ειδικών διατάξεων, τον καθορίζουν

μια σειρά νομών και διαταγμάτων από το 1924. Αρμόδιο όργανο για τον υπολογισμό αυτόν είναι το ΤΕΕ, αφού με ΒΔ από 31.5.56 ορίζεται ως αρμόδιο όργανο να συντάσσει τον οριστικό πίνακα αμοιβής του μηχανικού, στην περίπτωση που αυτή δεν έχει καθοριστεί από κάποια άλλη αρμόδια κρατική υπηρεσία.

Παράλληλα με την ισχύ όλων αυτών των διαταγμάτων, η ίδια η πολιτεία προχώρησε το 1974 στην έκδοση του ΠΔ 696/74, όπου εκεί καθορίζονται οι αμοιβές που αποτελούν τα κατώτατα όρια που πρέπει να εφαρμόζονται υποχρεωτικά για την εκπόνηση των μελετών, επιβλέψεων, παραλαβών και εκτιμήσεων διαφόρων έργων.

Είναι προφανές ότι και το ΠΔ 696/74 δεν μπορεί να καλύψει το σύνολο των εργασιών ενός μηχανικού εφ όσον υπάρχουν και άλλες εργασίες των οποίων δεν αναφέρεται η διατίμηση. Υπάρχει όμως η νομολογία αλλά και η πρακτική, που μπορούν να καλύπτουν κάθε φορά οποιοδήποτε κενό με αναλογική εφαρμογή των ίδιων των διατάξεων του ΠΔ696/74, ώστε να επιτυγχάνετε ο υπολογισμός της κατώτατης

αμοιβής (διατιμημένης αμοιβής) για κάθε εργασία. Το δε ΤΕΕ με τα οριζόμενα στο ΒΔ του 1956, συνεχίζει να είναι το αρμόδιο όργανο για τον καθορισμό των ελαχίστων αμοιβών των μηχανικών.

ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΣΗΜΕΡΑ

Η κατάθεση της αμοιβής μελέτης αποτελεί προϋπόθεση για την χορήγηση των αδειών για την εκτέλεση τεχνικών έργων σε ιδιώτες και νομικά πρόσωπα δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου.

Νομοθεσία στην οποία βασίζεται ο υπολογισμός των αμοιβών από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Ο υπολογισμός των αμοιβών από το ΤΕΕ βασίζεται στα περί αμοιβών μηχανικών Νομοθετικά Διατάγματα και τα δυνάμει αυτών εκδοθέντα Βασιλικά και Προεδρικά Διατάγματα, στα οποία καθορίζονται οι υπηρεσίες που προσφέρουν οι μηχανικοί, ο τρόπος υπολογισμού των αμοιβών και ο τρόπος εξασφάλισης των ελαχίστων αμοιβών.

Με τα Ν.Δ. 17-7/16-8-1923 και 2726/53 καθορίζεται ότι με Β.Δ. που εκδίδονται κανονίζεται η, για κάθε περίπτωση, πληρωτέα από τους εργοδότες αμοιβή γενικά στους μηχανικούς και στους αρχιτέκτονες που εκπονούν μελέτες οποιωνδήποτε έργων και σε αυτούς που αναλαμβάνουν την εφαρμογή των μελετών και την εποπτεία εκτέλεσής των έργων. Η αμοιβή αυτή αποτελεί υποχρεωτική διατίμηση για αμφοτέρωτα τα συμβαλλόμενα μέρη, εφόσον δεν έχουν με έγγραφη συμφωνία κανονίσει άλλως υψηλότερη καταβαλλόμενη αμοιβή.

Ο κανονισμός αυτός των ελαχίστων ορίων αμοιβής των μηχανικών εφαρμόζεται σε όλες τις ειδικότητες των μηχανικών - μελών του ΤΕΕ διπλωματούχων των ανωτάτων σχολών, καθώς και στους ασκούντες τα επαγγέλματα αυτά εν όλω ή εν μέρει βάσει ειδικών διατάξεων νόμων. Ο κανονισμός αμοιβών εκτείνεται στη μελέτη, εφαρμογή, επίβλεψη, εποπτεία ή έλεγχο και παραλαβή πάσης φύσεως έργων ή εγκαταστάσεων, καθώς και σε πάσης φύσεως τεχνικές εν γένει εργασίες και υπηρεσίες, σχεδιαγράμματα, καταμετρήσεις, γνωμοδοτήσεις, πραγματογνωμοσύνες κλπ. ή αμοιβές καταβαλλόμενες στους μετέχοντες σε αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς και τους κριτές αυτών. Με τα διατάγματα που εκδόθηκαν δυνάμει των ανωτέρω νομοθετικών εξουσιοδοτήσεων (Β.Δ. 19/21-2-38, Π.Δ. 696/74, Π.Δ. 515/89, κλπ.) καθορίστηκαν τα ελάχιστα όρια αμοιβών των μηχανικών για τις ανωτέρω υπηρεσίες που αποτελούν αντικείμενο της ενασχόλησής τους. Με το Β.Δ. 30/31-5-1956 καθορίζεται ότι ο υπολογισμός των ελαχίστων ορίων

αμοιβών των μηχανικών γίνεται από το Τ.Ε.Ε, όπως και ότι η είσπραξη της αμοιβής από τους μηχανικούς γίνεται μέσω του Τ.Ε.Ε.

Σύμφωνα με τον Νόμο 3919/2011³⁴ η αμοιβή καθορίζεται ελεύθερα με έγγραφη συμφωνία των συμβαλλομένων. Οι προβλεπόμενες, στο προεδρικό διάταγμα 696/1974³⁵ και άρθρο 1 παράγραφος 1, ως υποχρεωτικές ελάχιστες αμοιβές παύουν να ισχύουν με αυτόν τον χαρακτήρα. Η σχετική σύμβαση, η οποία πρέπει να περιέχει τουλάχιστον τα στοιχεία που ορίζονται στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 1 του β.δ. της 30/31.5.1956³⁶, κατατίθεται από τον μηχανικό στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Μετά την περαίωση της μελέτης, ο μηχανικός γνωστοποιεί στο Τ.Ε.Ε. τα στοιχεία που προκύπτουν από αυτήν, με βάση τα οποία υπολογίζει και καταβάλλει στο Τ.Ε.Ε. τις εισφορές και τα λοιπά δικαιώματα, όπως αυτά προβλέπονται στη νομοθεσία, είτε ως παρακρατούμενα από την αμοιβή του μηχανικού, που επέβαλλε το κατά το άρθρο 2 του β.δ. της 30/31.5.1956 να κατατίθεται στο Τ.Ε.Ε., είτε ως καταβαλλόμενα στο Τ.Ε.Ε. ως δικαιούχο ή προς απόδοση σε τρίτους δικαιούχους. Το Τ.Ε.Ε., μετά από επαλήθευση των στοιχείων και του βάσει αυτών γενόμενου υπολογισμού των εισφορών, τον οποίο οριστικοποιεί, αποδίδει στους νόμιμους δικαιούχους τις καταβαλλόμενες σε αυτό εισφορές και δικαιώματα, πέραν εκείνων που προορίζονται γι' αυτό.

Πλέον υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ Νόμιμης και Συμβατικής αμοιβής. Η Νόμιμη προκύπτει από τον υπολογισμό σύμφωνα με το ΠΔ 696/74 ενώ η Συμβατική από την σύμβαση που συνάπτεται υποχρεωτικά μεταξύ μηχανικού και

³⁴ ΦΕΚ 32/2.3.2011

³⁵ ΦΕΚ 301 Α'

³⁶ Β.Δ 30/31.5.1956 (ΦΕΚ 134 Α)

Παρ 1. Οι Μηχανικοί, Διπλωματούχοι Ανωτάτων Σχολών του Ε.Μ. Πολυτεχνείου ή ομοταγών αυταίς Σχολών της Αλλοδαπής, μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, καθώς και οι βάσει των Νόμων 4663/1930 "περί ασκήσεως επαγγέλματος Πολιτικού Μηχανικού, Αρχιτέκτονος και Τοπογράφου" και 6422/1934 "περί ασκήσεως του επαγγέλματος του Μηχανολόγου, του Ηλεκτρολόγου, του Μηχανολόγου Ηλεκτρολόγου Μηχανικού, ως και του Ναυπηγού", ασκούντες εν όλω ή εν μέρει τα επαγγέλματα ταύτα, άμα τη αναθέσει εις αυτούς της συντάξεως οιασδήποτε μελέτης υποχρεούνται, όπως εντός 8 ημερών από της αναθέσεως υποβάλωσιν εις το Τεχνικόν Επιμελητήριον, ή τον δι' αποφάσεως της Διοικούσης Επιτροπής αυτού εξουσιοδοτούμενον, δήλωσιν του αναθέτοντος περί της αναθέσεως ως και ιδίαν δήλωσιν περί αποδοχής ταύτης, εάν δε αναθέτων είναι το Δημόσιον ή Νομικόν Πρόσωπον Δημοσίου Δικαίου, αντίγραφον της εγκρίσεως της αναθέσεως. Οι προκηρυσσόντες Αρχιτεκτονικούς Διαγωνισμούς υποχρεούνται όπως γνωστοποιώσιν τούτο εντός 8 ημερών από της προκηρύξεως εις το Τ.Ε.Ε. ή τον υπ' αυτού εξουσιοδοτούμενον. "Τας υποχρεώσεις της παρούσης παραγράφου υπέχουν και τα αναλαμβάνοντα την εκπόνησιν μελέτης νομικά πρόσωπα συνεστημένα υπό

οιανδήποτε εταιρικήν μορφήν ή συμπράττοντα Γραφεία Μελετών".

Παρ 2. Η δήλωσις δέον να περιλαμβάνη το ονοματεπώνυμον ή τον τίτλον και την διεύθυνσιν του αναθέτοντος, το είδος της αναληφθείσης μελέτης ως και κατά προεκτίμησιν το μέγεθος και την δαπάνην αυτής και την επ' αυτής αμοιβήν.

αντισυμβαλλόμενου. Ο μηχανικός έχει την δυνατότητα στο πρόγραμμα αφού υπολογιστεί η Νόμιμη Αμοιβή να ορίσει και την Συμβατική ούτως ώστε στην συνέχεια να υπολογιστούν κατάλληλα οι εισφορές και να παραχθούν τα σχετικά έντυπα.

Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων ισχύουν αντιστοίχως και ως προς τον επιβλέποντα μηχανικό για τις εργασίες επίβλεψης, καθώς και τον αναλαμβάνοντα τη διοίκηση έργου.

Οι αναφερόμενες στο π.δ. 696/1974 «ελάχιστες αμοιβές» ή «αμοιβές» νοούνται εφεξής ως νόμιμες αμοιβές κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ίδιου διατάγματος όπως αντικαθίσταται με την παράγραφο 8 του νόμου 3919/2011³⁷.

³⁷ «1. Οι καθοριζόμενες με το διάταγμα αυτό αμοιβές αποτελούν τις νόμιμες αμοιβές, οι οποίες ισχύουν για την περίπτωση που δεν προκύπτει έγκυρη έγγραφη συμφωνία αμοιβής, για την εκπόνηση μελετών και τη διενέργεια επιβλέψεων – παραλαβών και εκτιμήσεων Συγκοινωνιακών, Υδραυλικών και Κτιριακών Έργων ως και Τοπογραφικών Κτηματογραφικών και Χαρτογραφικών Εργασιών, κατά τις κατωτέρω κατηγορίες ή διακρίσεις αυτών.»

ΑΜΟΙΒΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

Η αρμοδιότητα του ΤΕΕ να υπολογίζει την νόμιμη αμοιβή (διατίμηση), να τη διεκδικεί και να γνωμοδοτεί επί θεμάτων αμοιβών Μηχανικών επιβάλλει για λόγους αμεροληψίας και χρηστής διοίκησης την όμοια και κοινή αντιμετώπιση των θεμάτων αυτών από τις Υπηρεσίες του ΤΕΕ. Για το λόγο αυτό σχεδιάστηκε και δημιουργήθηκε το «Σύστημα Υποβολής Στοιχείων και Υπολογισμού Αμοιβών Μηχανικών» του ΤΕΕ.

Βασική επιδίωξη του συστήματος είναι ο άμεσος υπολογισμός κάθε αιτήματος και η σταδιακή ολοκλήρωση με άλλα συστήματα όπως της Ηλεκτρονικής Τραπεζικής είσπραξης της αμοιβής ή της διαχείρισης της ροής εργασίας στον Δημόσιο Τομέα – Πολεοδομίες. Σε περίπτωση που δεν εγκρίνεται άμεσα ή απαιτείται η βοήθεια του ΤΕΕ, τότε εξειδικευμένο προσωπικό θα παρεμβαίνει για την επίλυση κάθε αιτήματος.

Η εισαγωγή και η υποβολή του αιτήματος μπορεί γίνεται μέσα από ειδικά διαμορφωμένη σελίδα του ΤΕΕ ή εναλλακτικά η προετοιμασία των στοιχείων του έργου για την υποβολή του αιτήματος υπολογισμού των αμοιβών μπορεί να γίνει και από τα υπάρχοντα εμπορικά προγράμματα.

Παρακάτω υποβάλλεται αναλυτικά ο τρόπος υπολογισμού των νόμιμων αμοιβών, σύμφωνα με τον οποίο λειτουργεί και το «Σύστημα Υποβολής Στοιχείων και Υπολογισμού Αμοιβών Μηχανικών» του ΤΕΕ.

Διαδικασία

Σύμφωνα με το Β.Δ. 30/31-5-1956 οι μηχανικοί υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν στο ΤΕΕ την περαίωση της ανατεθείσης σε αυτούς μελέτης και τα προκύπτοντα από αυτή στοιχεία, με βάση τα οποία το ΤΕΕ συντάσσει τον οριστικό πίνακα αμοιβής, εφαρμόζοντας τις διατάξεις του ΠΔ 696/74. Ο εργοδότης έχει την υποχρέωση να καταβάλει στο ΤΕΕ ή στην εξουσιοδοτημένη από αυτό τράπεζα, το σύνολο της αμοιβής εντός 15 ημερών από την περαίωση ή την παράδοση σε αυτόν (εργοδότη) της συντελεσθείσης μελέτης, εφόσον δεν χρήζει η μελέτη περαιτέρω έγκρισης από

Δημόσια Αρχή ή εάν απαιτείται τέτοια έγκριση δεν την έχει όμως ζητήσει ο εργοδότης εντός της προθεσμίας των 15 ημερών. Στην περίπτωση που ζητηθεί η έγκριση εντός της ανωτέρω προθεσμίας η καταβολή της αμοιβής γίνεται στο ΤΕΕ, μετά την έγκριση της μελέτης και πριν την έκδοση της απαιτούμενης αδείας για την κατασκευή του έργου. Σε περίπτωση αρνήσεως, δυστροπίας ή καθυστερήσεως κατάθεσης της αμοιβής, δικαιούνται να επιδιώξουν την καταβολή της αμοιβής στο ΤΕΕ διά της δικαστικής οδού τόσο ο μηχανικός που συνέταξε τη μελέτη, όσο και το ΤΕΕ, οπότε ο ενάγων ανακοινώνει υποχρεωτικά στον έτερο δικαιούχο την αγωγή, προκειμένου να ασκηθεί τυχόν δικαίωμα παρεμβάσεως.

ΤΡΟΠΟΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ³⁸

1. Η νόμιμη αμοιβή για την εκπόνηση των μελετών και εργασιών καθορίζεται κατά τμήματα και κεφάλαια του παρόντος με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

α. Σε ποσοστά επί τοις εκατό του προϋπολογισμού (Σ) των μελετωμένων έργων που υπολογίζονται βάσει τύπου.

β. Κατά μονάδα έργου (π.χ. χλμ. οδού, στρέμμα επιφανείας κλπ.) με βάση τιμές μονάδας.

γ. Κατ' αποκοπή ή ανάλογα με το χρόνο απασχόλησης.

δ. Κατά ειδικό τρόπο που καθορίζεται στις επιμέρους διατάξεις του παρόντος.

2. Οι νόμιμες αμοιβές για τις μελέτες, που υπολογίζονται με βάση τον προϋπολογισμό του έργου (εδαφ.α της παρ.1 του παρόντος άρθρου), προκύπτουν από τον τύπο :

$$A = \frac{\beta}{100} \cdot \frac{\lambda'}{\lambda} \cdot \Sigma$$

όπου : Σ: Ο προϋπολογισμός κάθε έργου.

β: Συντελεστής που υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.4 του παρόντος άρθρου και τα οικεία άρθρα για κάθε κατηγορία έργων.

λ: Ο συντελεστής στη χρονική περίοδο t σύνταξης του προϋπολογισμού του τελευταίου σταδίου της μελέτης ή της εργασίας που έχει ανατεθεί.

λ': Ο συντελεστής στη χρονική περίοδο t έγκρισης του προϋπολογισμού του τελευταίου σταδίου της μελέτης ή της εργασίας που έχει ανατεθεί.

3. Οι νόμιμες αμοιβές για τις υπόλοιπες κατηγορίες μελετών της παρ.1 του

³⁸ Άρθρο 2 ΠΔ-696/74 (ΦΕΚ-301/Α/8-10-74)

παρόντος άρθρου (εδαφ.β, εδαφ.γ και εδαφ.δ), που αμείβονται με καθορισμένες τιμές μονάδας, προκύπτουν από τον τύπο:

$$A = \lambda \cdot T$$

όπου:

T: Οι βασικές τιμές μονάδας αμοιβής που καθορίζονται από τα οικεία κατά περίπτωση άρθρα του παρόντος διατάγματος.

λ: Συντελεστής, που αντιστοιχεί στην χρονική περίοδο t έγκρισης του τελευταίου σταδίου της μελέτης ή της εργασίας που έχει ανατεθεί.

4. Ο συντελεστής β που υπεισέρχεται στον τύπο υπολογισμού της αμοιβής του αντίστοιχου έργου (παρ.1 του παρόντος άρθρου) υπολογίζεται με βάση τον τύπο :

$$\beta = \kappa + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\Sigma / 1000 \times \lambda}}$$

όπου:

Σ: Ο ολικός προϋπολογισμός κάθε έργου στη χρονική περίοδο t σύνταξης του προϋπολογισμού της μελέτης.

κ και μ: Συντελεστές που προβλέπονται για κάθε κατηγορία έργων.

λ: Ο συντελεστής στη χρονική περίοδο t σύνταξης του προϋπολογισμού της μελέτης.

Ο συντελεστής β στρογγυλεύεται πάντα στο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο.

5. Σε περίπτωση προκαταβολών ή πληρωμής ενδιάμεσων σταδίων τα αντίστοιχα καταβληθέντα ποσά (Π_i, i = 1, 2) αφαιρούνται από την τελική νόμιμη αμοιβή ως ανωτέρω (παρ.2 και παρ.3 του παρόντος), αναθεωρούμενα ως εξής :

$$A = \sum_{i=1}^n \frac{\lambda_i}{\lambda_i''}$$

(i = 1, 2, ..., n)

όπου :

Π_i : Η συγκεκριμένη προκαταβολή, η πληρωμή ενδιάμεσου σταδίου.

λ_i' : Ο συντελεστής στη χρονική περίοδο έγκρισης του προϋπολογισμού Σ.

λ_i'' : Ο συντελεστής στη χρονική περίοδο πληρωμής του ποσού Π_i .

Οπότε η πέραν των προκαταβολών ή πληρωμών ενδιάμεσων σταδίων καταβαλλομένη αμοιβή υπολογίζεται ως εξής :

$$A - \sum_{i=1}^n \lambda_i'$$

(i = 1, 2, ..., n)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ³⁹

1. Για τις εργασίες που αμείβονται με σταθερές τιμές μονάδας (τοπογραφικές εργασίες μελέτες οδοποιίας, ημερομίσθια επιστημόνων κλπ.) οι αμοιβές T υπολογίζονται με βάση τις διατάξεις των αντίστοιχων κεφαλαίων του παρόντος διατάγματος.

2. Για τον υπολογισμό της νόμιμης αμοιβής που καταβάλλεται στο μελετητή όλες οι αμοιβές που καθορίζονται με σταθερές τιμές μονάδας πολλαπλασιάζονται με το συντελεστή λ που προσδιορίζεται από τον τύπο :

$$\lambda = 0,0015 (\mu_1 + \mu_2)$$

όπου τα μεγέθη μ_1 και μ_2 αναφέρονται στην εκάστοτε χρονική περίοδο κατά την οποία υπολογίζεται το λ και εκφράζουν :

μ_1 : το ημερομίσθιο του εργάτη ειδικευμένου χωματουργού

μ_2 : το ημερομίσθιο τεχνίτη.

Τα ανωτέρω ημερομίσθια, λαμβάνονται χωρίς προσαύξηση για εργοδοτικές επιβαρύνσεις, όπως προσδιορίζονται από την επιτροπή Διαπίστωσης Τιμών Δημοσίων Εργων (ΕΔΤΔΕ).

Ο συντελεστής λ λαμβάνεται πάντα μέχρι και το δεύτερο δεκαδικό ψηφίο.

Η τρέχουσα τιμή του συντελεστή λ και λ' είναι η εξής:

$$\text{Συντελεστής } \lambda = \lambda' = \mathbf{0,23253}$$

Οι συντελεστές λ - λ' ισχύουν απ' την ημέρα κοινοποίησής τους σε κάθε Πολεοδομία.

³⁹ Άρθρο 3 ΠΔ-515/89 (ΦΕΚ-219/Α/5-10-89)

ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ⁴⁰

1. Η μελέτη κτιριακού έργου διακρίνεται ως εξής:

α) Αρχιτεκτονική μελέτη

β) Μελέτη της φέρουσας κατασκευής

γ) Μελέτη των εγκαταστάσεων

δ) Μελέτη των έργων υποδομής και διαμόρφωσης του οικοπέδου και εν γένει του περιβάλλοντος χώρου, αφού ανεγερθεί το Κτιριακό Έργο.

2. Κάθε μελέτη των εγκαταστάσεων κτιριακού έργου περιλαμβάνει το σύνολο ή μέρος των κάτωθι ανεξαρτήτων μελετών⁴¹:

α) Εγκαταστάσεων ύδρευσης

β) Εγκαταστάσεων αποχετεύσεως ακαθάρτων και ομβρίων

γ) Ηλεκτρικών εγκαταστάσεων

δ) Εγκαταστάσεων Κεντρικής Θερμάνσεως

ε) Εγκαταστάσεων Κλιματισμού

στ) Εγκαταστάσεων Ανελκυστήρων

ζ) Ειδικών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και κατασκευών μη περιλαμβανομένων στις παραπάνω κατηγορίες

ΣΤΑΔΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ⁴²

Τα επιμέρους στάδια εκπονήσεως κάθε είδους μελέτης του Αρθ-80 ΠΔ-696/74 είναι:

α) Προμελέτη

β) Οριστική μελέτη

γ) Μελέτη εφαρμογής

⁴⁰ Άρθρο 80 ΠΔ-696/74

⁴¹ Άρθρο 40 ΠΔ-515/89

⁴² Άρθρο 81 ΠΔ-696/74

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ

Ο προϋπολογισμός κατασκευής του έργου είναι ένας και ορίζεται στο άρθρο 3 του ΠΔ 696/1974, όπως αυτό ισχύει. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις αυτές ο πίνακας προϋπολογισμού περιλαμβάνει την αξία των επιμέρους εργασιών που συνιστούν το έργο, η οποία προκύπτει από τις ποσότητες των εργασιών αυτών που υπολογίζονται από το Μηχανικό και τις τιμές των εργασιών αυτών. Ο προϋπολογισμός κατασκευής του έργου συντάσσεται από τον αρμόδιο μελετητή, ο οποίος έχει και την ευθύνη σύνταξης αυτού, σύμφωνα με τις προδιαγραφές των κείμενων διατάξεων (ΠΔ 696/74 ως ισχύει σήμερα, κλπ.). Ο προϋπολογισμός αυτός παραδίδεται στον εργοδότη, ιδιώτη ή δημόσιο, με το πέρας της εκπόνησης της μελέτης, με σκοπό την ενημέρωση αυτού για το κόστος της κατασκευής ώστε να προβεί στις κατάλληλες ενέργειες για τη χρηματοδότησή της. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις περί εκδόσεως οικοδομικών αδειών διατάξεις, ο μηχανικός υποχρεούται να συντάξει τις παρακάτω καταστάσεις με τη μορφή ειδικού προϋπολογισμού, που ουδεμία σχέση έχουν με τον παραπάνω προϋπολογισμό. Οι καταστάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως βάση υπολογισμού των εισφορών και λοιπών οικονομικών μεγεθών από τις διάφορες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα, συντάσσονται:

α. Κατάσταση του ελαχίστου κόστους κατασκευής οικοδομής σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Απόφασης 1137140/2439/A0012 Πολ 1277/5/19-12-1994 (ΦΕΚ 936B') "Καθορισμός του ελαχίστου κόστους κατασκευής οικοδομών", άρθρο 2, προκειμένου να υπολογιστεί ο φόρος εισοδήματος των εργολάβων.

β. Κατάσταση σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ΥΑ Φ21/2930 της 10/24-11-1992 (ΦΕΚ 686Δ') από την οποία προκύπτουν οι ελάχιστες εισφορές προς το ΙΚΑ που πρέπει να καταβληθούν για την κατασκευή ιδιωτικών οικοδομικών έργων και των λειτουργικών παραρτημάτων τους (ΙΚΑ).

γ. Κατάσταση σύμφωνα με τις τιμές μονάδος επιφανείας (Μ2) που προκύπτουν από την εφαρμογή της ΥΑ 81304/89 και επί της οποίας υπολογίζονται οι φορολογικές επιβαρύνσεις, εισφορές και τέλη.

δ. Σύμφωνα με το ΠΔ 7/7/93 (Φ795Δ 13/7/93) περί εκδόσεων άδειας προϋπολογισμός - προϋπολογισμό που καταρτίζεται με βάση προμέτρηση των βασικών εργασιών και

τρέχουσες τιμές των ιδιωτικών έργων κατά το χρόνο της υποβολής της μελέτης. Πάγια θέση του ΤΕΕ είναι ότι όλοι οι "ειδικοί προϋπολογισμοί" πρέπει να καταργηθούν, να χρησιμοποιείται ο προϋπολογισμός κατασκευής του έργου, επί του οποίου θα υπολογίζονται οι εισφορές και λοιπά οικονομικά μεγέθη, με αναπροσαρμογή των συντελεστών που τις προσδιορίζουν, όπου αυτό θα απαιτηθεί.

Τιμές μονάδος επιφανείας (M2) των οικοδομικών έργων σε κάθε Περιφέρεια.⁴³

1.Ορίζεται Τιμή Αφετηρίας (ΤΑ) ή μέση Τιμή Ζώνης (μTZ) που ισχύει σε κάθε Περιφέρεια, όπως αυτή προκύπτει από τους πίνακες μέσης Τιμής Ζώνης για τον προσδιορισμό του ελάχιστου κόστους κατασκευής των οικοδομών.

2.Για τον υπολογισμό της τιμής της μονάδος επιφανείας (M²) των κατοικιών η ενιαία τιμή αφετηρίας που ισχύει για όλη τη χώρα σύμφωνα με το άρθρο 4 πολλαπλασιάζεται με τους πιο κάτω συντελεστές επιρροής ανάλογα με την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος της πολυκατοικίας.

Συντελεστές επιφανείας

Ο συντελεστής επιρροής της επιφανείας των κατοικιών είναι:

- α1 Επιφάνεια $\leq 40M^2$:1,05
- α2 $40M^2 < \ll \leq 150M^2$:1,00
- α3 $150M^2 < \ll \leq 200M^2$:1,05
- α4 $200M^2 < \ll \leq 300M^2$:1,10
- α5 $300M^2 < \ll$:1,15

Για κτήρια αποκλειστικά μίας ή το πολύ δύο κατοικιών ή προσθήκης μιας ανεξάρτητης κατοικίας σε αυτά με επιφάνεια κάθε μιας απ' αυτές μικρότερη από 120 M² ο συντελεστής επιρροής επιφανείας είναι 0,60.

Ο συντελεστής 0,50 της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού για τους υπόγειους βοηθητικούς χώρους τους ελεύθερους χώρους πυλωτής και τους ημιυπαίθριους

⁴³ Άρθρο 1 απόφαση με αριθμό Δ17α/03/8/ΦΝ 460/23.1.2012(ΦΕΚ Β56/25-01-2012)

χώρους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυτές επί της τιμής μονάδος των κατοικιών. Στις περιπτώσεις κτηρίων με περισσότερες από μία κατοικίες για τις οποίες ισχύουν διαφορετικοί συντελεστές επιρροής επιφανείας, για τους κοινόχρηστους χώρους κατακόρυφης και οριζόντιας κυκλοφορίας εφαρμόζεται στην τιμή αφετηρίας ο μέσος όρος των συντελεστών επιφανείας των κατοικιών του κτηρίου.

3. Για τον υπολογισμό των τιμών μονάδος επιφανείας (M^2) καταστημάτων εφαρμόζονται στις τιμές αφετηρίας ο συντελεστής επιρροής καταστημάτων: 0,75.

4. Για τον υπολογισμό της τιμής μονάδος επιφανείας (M^2) Γραφείων εφαρμόζονται στις τιμές αφετηρίας ο συντελεστής επιρροής Γραφείων: 0,90.

5. Για τον υπολογισμό της τιμής μονάδος επιφανείας (M^2) των παρακάτω οικοδομικών έργων εφαρμόζονται στις τιμές αφετηρίας οι αντίστοιχοι συντελεστές ως εξής:

| A/A | ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑ | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ |
|------------|----------------------------------|--------------------|
| 1 | ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΑΑ ΤΑΞΗΣ | 1,30 |
| 2 | ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ – ΚΛΙΝΙΚΕΣ | 1,30 |
| 3 | ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Α' ΤΑΞΗΣ | 1,25 |
| 4 | ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Α' ΤΑΞΗΣ | 1,15 |
| 5 | ΘΕΑΤΡΑ-ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ | 1,15 |
| 6 | ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ | 1,15 |
| 7 | ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Β' ΤΑΞΗΣ | 1,15 |
| 8 | ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Β' ΤΑΞΗΣ | 1,05 |

| | | |
|----|---|------|
| 9 | ΞΕΝΩΝΕΣ Α' ΤΑΞΗΣ | 1,05 |
| 10 | ΜΟΤΕΛ Α' ΤΑΞΗΣ | 1,05 |
| 11 | ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Γ' ΤΑΞΗΣ | 1,05 |
| 12 | ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ | 1,05 |
| 13 | ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΑ | 1,00 |
| 14 | ΞΕΝΩΝΕΣ Β' ΤΑΞΗΣ | 1,00 |
| 15 | ΜΟΤΕΛ Β' ΤΑΞΗΣ | 1,00 |
| 16 | ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ Γ' ΚΑΙ Δ' ΤΑΞΗΣ | 1,00 |
| 17 | ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΡΑΔΙΟΤΗΛΕΟΠΤΙΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ | 1,00 |
| 18 | ΚΕΝΤΡΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΣΕΩΣ | 0,90 |
| 19 | ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΙΔΡΥΜΑΤΑ-ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ- ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ-ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΔΙΑΛΕΞΕΩΝ | 0,90 |
| 20 | ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ-ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ | 0,65 |
| 21 | ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ-ΑΡΤΟΠΟΙΙΑ-ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΖΑΧΑΡΟΠΛΑΣΤΙΚΗΣ | 0,60 |
| 22 | ΓΕΩΡΓΟΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ-ΚΤΗΡΙΑ ΙΧΘΥΟΤΡΟΦΕΙΩΝ | 0,35 |
| 23 | ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ-ΠΛΥΝΤΗΡΙΑ-ΛΙΠΑΝΤΗΡΙΑ | 0,50 |
| 24 | ΚΛΕΙΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | 0,50 |
| 25 | ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΘΕ ΚΤΗΡΙΟΥ | 0,50 |
| 26 | ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΥΛΩΤΗΣ ΚΑΙ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ | 0,50 |

| | | |
|----|----------------------|------|
| 27 | ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ | 0,20 |
| 28 | ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ | 0,20 |
| 29 | ΥΠΟΣΤΕΓΑ | 0,20 |
| 30 | ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ | 0,10 |

6. Για κάθε κτήριο, εγκατάσταση ή εργασία που δεν αναφέρονται στην απόφαση αυτή συντάσσεται αναλυτικός προϋπολογισμός με τιμές Αναλυτικού Τιμολογίου.

7. Αναλυτικοί προϋπολογισμοί γίνονται δεκτοί για οποιοδήποτε έργο εφόσον έχει συνταχθεί πλήρης προμέτρηση και έχουν εφαρμοσθεί οι τιμές του Αναλυτικού Τιμολογίου.

8. Στις περιπτώσεις κτηρίων με περισσότερες από μία κατοικίες ή με περισσότερες από μία χρήσεις, ο προϋπολογισμός του κτηρίου είναι το άθροισμα των γινομένων της επιφανείας κάθε χώρου (διαμέρισμα, κατάστημα, ημιυπαίθριος χώρος, υπόγειο κ.λπ.) επί την αντίστοιχη τιμή μονάδος επιφανείας.

9. Τα ποσοστά με τα οποία καθορίζεται ο προϋπολογισμός των ειδικών εργασιών, για τον υπολογισμό της αμοιβής των μηχανικών ορίζονται ως εξής:

| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ | ΠΟΣΟΣΤΟ |
|-----|--|---------|
| 1 | ΦΕΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ | 30% |
| 2 | ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ | 5% |
| 3 | ΠΑΘΗΤΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ | 2% |
| 4 | ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ | |
| | -Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις ισχυρών ρευμάτων | 6% |
| | -Εγκαταστάσεις ύδρευσης | 3% |

| | |
|---|-----|
| -Εγκατάσταση αποχέτευσης | 3% |
| -Εγκαταστάσεις θερμάνσεως | 7% |
| -Εγκατάσταση ανυψωτικών συστημάτων | 4% |
| -Εγκαταστάσεις κλιματισμού | 15% |
| -Εγκατάσταση ενεργητικής πυροπροστασίας | 4% |
| -Εγκατάσταση ιδιωτικού υποσταθμού | 2% |
| -Εγκατάσταση καύσιμου αερίου | 4% |
| -Κατανομή δαπανών κεντρικής θέρμανσης στην περίπτωση που δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης θέρμανσης (όταν δεν υπάρχει μελέτη θέρμανσης) | 3% |

10. Τα ανωτέρω ποσοστά των εγκαταστάσεων υπολογίζονται στην αντίστοιχη δαπάνη των τμημάτων του κτηρίου που εξυπηρετούν οι εγκαταστάσεις. 11. Οι τιμές αφετηρίας για κάθε Περιφέρεια της χώρας ανακοινώνονται τον Ιανουάριο κάθε χρόνου και ισχύουν για ένα χρόνο από την ημερομηνία ανακοινώσεως τους. Η ανακοίνωση γίνεται με πράξη του Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων που εκδίδεται μετά από γνώμη του ΤΕΕ και αναρτάται στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων (ΓΓΔΕ) και του ΤΕΕ και δημοσιεύεται στο Ενημερωτικό Δελτίο του ΤΕΕ.

Οι μελέτες που υποβάλλονται προς έγκριση για την έκδοση αδειών δόμησης συντάσσονται σύμφωνα με τις προδιαγραφές που καθορίζονται στις διατάξεις του Π.Δ. 696/1974⁴⁴ σε συνδυασμό με αυτές του Π.Δ. 3.9.1983⁴⁵, όπως κάθε φορά ισχύουν.

1. Ανακοινώνεται ότι οι Τιμές Αφετηρίας για το διάστημα από τη δημοσίευση της παρούσας απόφασης μέχρι 31.1.2013, είναι οι ακόλουθες κατά Περιφέρεια:

| A/A | ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ | ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ |
|------------|----------------------|------------------------|
| 1 | ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ | 872,75 ευρώ |

⁴⁴ ΦΕΚ. 301Α

⁴⁵ ΦΕΚ. 394Δ/8.9.1983

| | | |
|----|------------------------------|---------------|
| 2 | ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ | 1.039,32 ευρώ |
| 3 | ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ | 497,96 ευρώ |
| 4 | ΗΠΕΙΡΟΥ | 726,98 ευρώ |
| 5 | ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ | 772,80 ευρώ |
| 6 | ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑΣ | 1.367,07 ευρώ |
| 7 | ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ | 842,612 ευρώ |
| 8 | ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ | 739,71 ευρώ |
| 9 | ΑΤΤΙΚΗΣ | 1.372,67 ευρώ |
| 10 | ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ | 780,04 ευρώ |
| 11 | ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ | 999,48 ευρώ |
| 12 | ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ | 1.068,76 ευρώ |
| 13 | ΚΡΗΤΗΣ | 737,65 ευρώ |

1. Για τη σύνταξη των προϋπολογισμών των ιδιωτικών οικοδομικών έργων οι συντελεστές του άρθρου 1 (παράγραφοι 2, 3, 4 και 5) εφαρμόζονται επί τιμής αφετηρίας ενιαίας σε όλη τη χώρα που προκύπτει από τον αριθμητικό μέσο όρο των τιμών αφετηρίας ανά Περιφέρεια που ανακοινώνονται κάθε χρόνο πολλαπλασιαζόμενο επί συντελεστή Φ και στρογγυλοποιούμενο στην πλησιέστερη ακέραιη μονάδα.

2. Η τιμή του συντελεστή Φ ορίζεται 0,825

3. Κατά την πρώτη εφαρμογή της απόφασης αυτής (από την ημερομηνία δημοσίευσής της έως 31.1.2013) η Ενιαία Τιμή Αφετηρίας (ΕΤΑ) για όλη τη χώρα ανακοινώνεται ότι είναι:

$$ΕΤΑ = \Sigma (ΤΑ) / 13 \times \Phi = 909,06 \times 0,825 = 750 \text{ ευρώ.}$$

Για την καταβολή των εισφορών, κρατήσεων και λοιπών δικαιωμάτων που υπολογίζονται επί των αμοιβών Μηχανικών η ΕΤΑ πολλαπλασιάζεται επί συντελεστή 0,15

Για την καταβολή των εισφορών, κρατήσεων και λοιπών δικαιωμάτων που υπολογίζονται επί του προϋπολογισμού των έργων η ΕΤΑ πολλαπλασιάζεται επί συντελεστή 0,06.

ΛΟΙΠΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ – ΕΙΣΦΟΡΕΣ - ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ

Εισφορές βάσει Νόμιμης ή Συμβατικής Αμοιβής (Ν. 3919/2011):

Οι εισφορές μηχανικών για ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ & ΕΜΠ υπολογίζονται βάσει της Συμβατικής Αμοιβής εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη από την Νόμιμη, άλλως υπολογίζονται επί της Νόμιμης. Στο πρόγραμμα του ΤΕΕ δόθηκε η δυνατότητα ο χρήστης να ορίσει επί ποιών αμοιβών θα υπολογιστούν οι εισφορές που βαρύνουν το μηχανικό. Ο ΦΠΑ και ο ΦΕΜ υπολογίζονται πάντα επί της Συμβατικής Αμοιβής.

Ανάλυση Εισφορών Μηχανικών:

Στην σελίδα «Ανάλυση Εισφορών Μηχανικών» στο πρόγραμμα του ΤΕΕ παρουσιάζονται αναλυτικά σε πινακοποιημένη μορφή οι εισφορές και τα φορολογικά των μηχανικών (ΤΕΕ, ΤΣΜΕΔΕ-ΕΜΠ, Χαρτόσημα, ΦΕΜ, ΦΠΑ) καθώς και οι αμοιβές (Νόμιμη, Συμβατική) βάσει των οποίων υπολογίστηκαν οι εισφορές ώστε να μπορεί ο χρήστης να επαληθεύσει τον υπολογισμό.

Εκτός από την αμοιβή του μηχανικού λοιπόν και τον προϋπολογισμό του έργου υπάρχουν και κάποιες άλλες οικονομικές υποχρεώσεις που πρέπει να τακτοποιηθούν προκειμένου να εκδοθεί η άδεια και οι οποίες είναι:

- Εισφορά Τ.Ε.Ε. 0.25 ο/οο επί Δαπάνη έργου, (ελάχιστο ποσό 0.07 ευρώ)
- Εισφορά Ιδιοκτήτη Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. 1 ο/οο συν ΕΜΠ (0.5 ο/οο) συν Χαρτόσημο (2.4 %) (πληρώνεται στην Ε.Τ.Ε.)
- Εισφορά Μηχανικού Τ.Σ.Μ.Ε.Δ.Ε. (2%) συν ΕΜΠ (1%) συν Χαρτόσημο (2.4%) (πληρώνεται στην Ε.Τ.Ε.)
- Εισφορά υπέρ Δήμου ή Κοινότητας (επί προϋπολογισμού 0.5%)
- Δημόσιο Παράβολο (επί κρατήσεων 0.5% , μέγιστο 2.50)
- Χαρτόσημο (επί ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ 2%)
- Παράβολο Νομ. 1041/80 (επί προϋπολογισμού 0.2% ελάχιστο 2.50)
- Ο.Γ.Α. (επί παρ.1041/80 & Χαρτόσημο 20%)
- Φ.Ε.Μ. προκαταβλητέος φόρος 10% επί αμοιβών μελέτης και επίβλεψης (4% για το τοπογραφικό)

- Φ.Π.Α. 23% επί αμοιβών μελέτης και επίβλεψης
- Παρακράτηση από την Ε.Τ.Ε. 2.048% επί αμοιβών μελέτης και επίβλεψης
- Εισφορές Εργοδότη (επί εργατικής δαπάνης 65.266%)
- Εισφορές Ασφαλισμένου (επί εργατικής δαπάνης 19.45%)
- Προκαταβολή Εργοδότη (επί εισφορών εργοδότη 1%)
- Εισφορά Δημοσίου (ΚΗ) (επί προϋπολογισμού 2%)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ- ΣΧΟΛΙΑ

Στο νομικό αυτό πλαίσιο όπως αυτό έχει καταγραφεί προηγούμενος έχουμε παραθέσει, διερευνήσει και αναλύσει κανόνες δικαίου που αναφέρονται στη διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος και των κοινόχρηστων χωρών, την ασφάλεια των οικοδομών, την μορφολογική και αισθητική διαμόρφωση των κτιρίων, την προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς, την προστασία του περιβάλλοντος, τον τρόπο έκδοσης άδειας οικοδομής, καθώς και το νέο σύστημα, νόμιμης αμοιβής μηχανικών.

Έτσι όπως είναι φυσικό, στο τέλος όλης αυτής της προσπάθειας, έχει δημιουργηθεί η ανάγκη σχολιασμού και κρίσεως, τόσο του γενικού οικοδομικού κανονισμού (ΓΟΚ), όσον αφορά τη λειτουργία του στο κοινωνικό σύνολο, όσο και της σχέσης του πολεοδομικού σχεδιασμού στην ποιότητα της ζωής μας, καθώς επίσης και τον τρόπο υπολογισμού των αμοιβών των μηχανικών.

Σχετικά με τον ΓΟΚ και το κοινωνικό περιβάλλον

Σύμφωνα με το γενικό οικοδομικό κανονισμό η προστασία του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθώς και η εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος είναι τα στοιχεία που πρέπει να κατοχυρώνει και να αναδεικνύει.

Η προστασία αυτή του περιβάλλοντος, που είναι συνταγματική απαίτηση ,διασφαλίζεται εφόσον με τις διατάξεις του ΓΟΚ επιτυγχάνεται καλύτερευση των όρων διαβίωσης των ανθρώπων, σε σχέση με το υπάρχον πολεοδομικό περιβάλλον, και γενικά εφόσον αναβαθμίζεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων της συγκεκριμένης περιοχής.

Όσον αφορά το κοινωνικό συμφέρον, το οποίο φυσικά ικανοποιείται όταν ικανοποιείται η προϋπόθεση της προστασίας του περιβάλλοντος, συμπεριλαμβάνει επίσης ως προϋπόθεση την ασφάλεια των κτιρίων την υγιεινή και την αισθητική.

Ο πιο πάνω φιλόδοξος σκοπός του ΓΟΚ είναι λίγο δύσκολο να πραγματοποιηθεί για τους εξής κυρίως λόγους:

1) Ο καθορισμός των όρων περιορισμών και προϋποθέσεων, που πρέπει να τηρούνται για τη δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων είναι δύσκολο από μόνος του , να οδηγήσει στην προστασία του περιβάλλοντος καθώς και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος, χωρίς τη σύνδεση του με το ευρύτερο πολεοδομικό και χωροταξικό σχέδιο.

2) Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός θα πρέπει να είναι συνδεδεμένος και με τις συγκεκριμένες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που επικρατούν τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Αν ως κοινωνικό συμφέρον εννοείται το συμφέρον όλου του λαού και όχι μόνο των ιδιοκτητών ακινήτων, δεν είναι δυνατό να εξυπηρετηθεί αυτό χωρίς την άσκηση πολιτικής ιδιαίτερα στεγαστικής πολιτικής και γενικότερα πολιτικής που οδηγεί στη δικαιότερη αναδιανομή των πόρων όπως (γης). Άρα όπως μπορεί να γίνει αντιληπτό ο ΓΟΚ με τη σημερινή του λειτουργία είναι δύσκολο αν όχι αδύνατο να εναρμονιστεί με το συμφέρον όλου του λαού.

Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός (ΓΟΚ) αποτελεί μέρος της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του χώρου, και μάλιστα τόσο εκείνου που έχει δομηθεί , όσο και εκείνου που προορίζεται για δόμηση. Η πολιτεία επεμβαίνει στη διαμόρφωση αυτή του χώρου , όμως η επέμβαση αυτή περιορίζεται πάντα μέσα στα πλαίσια των κανονιστικών όρων δόμησης ,δηλαδή του καθορισμού των όρων και προϋποθέσεων δράσης των πολιτών και ειδικότερα των ιδιοκτητών ακινήτων. Η επέμβαση της αυτή δεν αναφέρεται στην εκμετάλλευση του ακινήτου ,υπό την έννοια της αναδιανομής των πόρων που σπανίζουν όπως π.χ η γη και γενικά της παροχής αγαθών συλλογικής κατανάλωσης (π.χ κατοικίας).

Σχετικά με την αμοιβή μηχανικών

Η εφαρμογή του Ν. 3919/2011, περί κατάργησης του συστήματος των ελάχιστων αμοιβών των Μηχανικών, ο οποίος ψηφίστηκε και τέθηκε σε ισχύ από τις 2 Ιουλίου 2011, οδηγεί σε νέες, μεγάλες στρεβλώσεις και στο σύστημα παραγωγής των ιδιωτικών έργων, αλλά και στην άσκηση της οικονομικής, φορολογικής και ασφαλιστικής πολιτικής του κράτους, από την πρώτη κιόλας μέρα εφαρμογής του.

Η λύση δίνεται στη βάση ενός και μόνου πραγματικού αναλυτικού προϋπολογισμού, που θα συντάσσει ο μηχανικός σε κάθε έργο, έναντι 12 τρόπων προϋπολογισμού που υπάρχουν σήμερα και που οδηγούν επί σειρά ετών σε τεράστιας

έκτασης φοροδιαφυγή από προμηθευτές υλικών, συνεργεία και επιτηδευματίες διαφόρων ειδικοτήτων και ημερομίσθια. Παράλληλα, οι Μηχανικοί ζητούν να σταματήσει η περαιτέρω απαξίωση του επιστημονικού τους ρόλου, να πάψουν να μετατρέπονται σε διεκπεραιωτές φακέλων και να επανέλθουν στην πραγματική τους εργασία, τη μελέτη και την επίβλεψη.

Οι Εφορίες σήμερα, ελέγχουν τον προϋπολογισμό κάθε έργου με βάση το ΕΚΚΟ (Ελάχιστο Κόστος Κατασκευής Οικοδομής) που έχει θεσμοθετηθεί και ανέρχεται σε 400 €/μ².

Οι αναλυτικοί προϋπολογισμοί, σήμερα, με βάση το τιμολόγιο του ΥΠΥΜΕΔΙ, προσεγγιστικά είναι πάνω από 1200 €. Οι ελάχιστες αμοιβές των Μηχανικών προέκυπταν, έως τώρα, με ελέγχους σε προϋπολογισμούς κάτω των 118 €/μ².

Όλη αυτή η στρέβλωση και το ανορθόδοξο σύστημα του ΦΠΑ οδηγούσε σε τεράστια φοροδιαφυγή από προμηθευτές υλικών, συνεργεία, ημερομίσθια και αύξηση του κόστους οικοδομής. Με τον νέο τρόπο που προτείνει το ΤΕΕ, την ίδρυση του παρατηρητηρίου τιμών και ποιότητας και τον πίνακα προτεινόμενων τιμών υλικών, τίθενται οι βάσεις, ώστε να μην επιτρέπονται στρεβλώσεις και φοροδιαφυγή.

Στην αποφυγή πολλών από των προηγούμενων προβλημάτων, θα μπορούσε να οδηγήσει η άμεση εφαρμογή της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου και το Μητρώο Συντελεστών Ιδιωτικών Έργων.

Το σύστημα που σήμερα σχεδιάζεται δεν είναι μόνο για κατοικίες και κτήρια γραφείων. Περιλαμβάνει το σύνολο των ιδιωτικών έργων και μελετών.

Περιλαμβάνει τις μελέτες και όχι τις άδειες, την αξιόπιστη επίβλεψη και όχι την ελλειπή: για τα ξενοδοχεία, τις μεταποιητικές δραστηριότητες, τις ενεργειακές εγκαταστάσεις, τα θέατρα, τα κτήρια γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, για ό,τι πρέπει να οικοδομηθεί, να φτιαχτεί, να ανακαινιστεί. Η αναμόρφωση όλου αυτού του συστήματος και του νομοθετικού πλαισίου, όπως είναι αυτονόητο δεν μπορεί να γίνει πρόχειρα.

Σχετικά με τον νέο Νόμο 4030

Αλλαγές προς το καλύτερο επιφέρει ο νέος νόμος για την έκδοση οικοδομικών αδειών και τον έλεγχο των κατασκευών. Οι πιο ουσιαστικές και σημαντικές διαφορές είναι οι εξής:

Συστήνεται σώμα Ελεγκτών Δόμησης από ιδιώτες μηχανικούς οι οποίοι θα αναλαμβάνουν τον έλεγχο των κατασκευών σε κάθε περίπτωση, ακόμα και μετά από καταγγελία. Αυτό σημαίνει ότι πλέον οι έλεγχοι δεν θα γίνονται από τις “Υπηρεσίες Δόμησης” (έτσι λέγονται πλέον οι πολεοδομίες), καταργώντας τις πελατειακές σχέσεις που αναπτύσσονταν μεταξύ των υπαλλήλων των Πολεοδομιών και των πολιτών.

Και για να μην μεταλλαχθούν οι πελατειακές αυτές σχέσεις, ανάλογα με το έργο, ο έλεγχος του θα γίνεται σε περισσότερα από ένα στάδια από Ελεγκτή Δόμησης, ο οποίος σε κάθε έλεγχο θα είναι αφενός διαφορετικός και αφετέρου θα επιλέγεται με ηλεκτρονική κλήρωση από το μητρώο του ΥΠΕΚΑ.

Πέραν αυτού θα υπάρχουν και άλλες δικλίδες ασφαλείας. Μερικές από αυτές είναι οι εξής:

Οι ελεγκτές δόμησης θα έχουν διετή βίο, μην έχοντας το δικαίωμα να κάνουν ελέγχους για τα δύο επόμενα χρόνια από την λήξη της θητείας τους. Επίσης θα υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης της περιουσιακής τους κατάστασης (πόθεν έσχες).

Συστήνεται Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Δόμησης και Ενέργειας (ΕΥΕΔΕΝ) ,οι οποίοι θα ελέγχουν και θα παρακολουθούν το έργο των ελεγκτών δόμησης και θα ενημερώνουν τον Υπουργό Περιβάλλοντος για την επιβολή διοικητικών κυρώσεων, καθώς και το αρμόδιο πειθαρχικό όργανο και τον αρμόδιο εισαγγελέα αν υπάρχουν ενδείξεις για ποινικό αδίκημα. Από αυτά βγαίνει το συμπέρασμα ότι κανένας ελεγκτής δόμησης δεν θα “παίζει” το κεφάλι του για κανένα.

Μία ακόμη σημαντική αλλαγή είναι ότι για τις μελέτες που απαιτούνται για την έκδοση οικοδομικής άδειας την ευθύνη θα την έχει ο μελετητής, καθώς δε θα γίνεται έλεγχος των μελετών από τις “Υπηρεσίες Δόμησης”. Θα ελέγχεται μόνο το τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θα είναι πλέον εξαρτημένο από το εθνικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και στη συνέχεια το διάγραμμα δόμησης.

Σημαντική λεπτομέρεια αποτελεί το ότι στο εξαρτημένο τοπογραφικό εξαρτημένες δεν θα είναι μόνο οι κορυφές του οικοπέδου αλλά και το περίγραμμα

του κτιρίου. Αυτό σημαίνει ότι και ηλεκτρονικά, μέσα από την ιστοσελίδα του κτηματολογίου θα μπορεί κάποιος να ελέγξει αν το κτήριο έχει τοποθετηθεί σωστά στο οικόπεδο και αν έχει τις σωστές διαστάσεις.

Επίσης τίθενται χρονικά όρια χορήγησης της “έγκρισης δόμησης” και της “άδειας δόμησης” από τα γραφεία δόμησης. Πέντε ημέρες για την πρώτη και δύο ημέρες για την δεύτερη. Και για τις δύο περιπτώσεις εφόσον υπάρχει πληρότητα των φακέλων.

Τέλος, προβλέπεται ότι θα υπάρξει στο μέλλον κατάργηση της έντυπης υποβολής των μελετών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης και η ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής υποβολής. Μετά την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής υποβολής κάθε είδους επικοινωνία, συναλλαγή ή υποβολή στοιχείων μεταξύ δημοσίων αρχών και πολιτών για την έκδοση , ενημέρωση, αναθεώρηση ,ανάκληση και ακύρωση έγκρισης δόμησης ή άδειας δόμησης θα εκτελείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά με στόχο την κατάργηση των πελατειακών σχέσεων και της προσωπικής επαφής με τους υπαλλήλους των Υ.ΔΟΜ.

Τέλος, θεωρείται απαραίτητη η διευκρίνιση και διασαφήνιση ενός ζητήματος, το οποίο είναι πολύ πιθανόν να προκαλέσει δυσλειτουργία στην ακριβή εφαρμογή του νέου νόμου.

Πιο συγκεκριμένα, απουσιάζει η πρόβλεψη χρονικών ορίων για τις εγκρίσεις από άλλες υπηρεσίες. Έτσι ενώ οι δημοτικές υπηρεσίες είναι αναγκασμένες να χορηγούν τις άδειες σε ελάχιστους χρόνους οι άλλες υπηρεσίες θα συνεχίσουν να λειτουργούν στο ίδιο με σήμερα πλαίσιο και με τους ίδιους ρυθμούς.

Θεωρούμε ότι πρέπει να προβλέπεται χρόνος και για τις γνωμοδοτήσεις ή εγκρίσεις των άλλων υπηρεσιών (τουρισμού, δασαρχείων, αρχαιολογιών κλπ).

Γενικά η κάθε περίπτωση που για την έκδοση της έγκρισης ή της άδειας δόμησης απαιτείται έγκριση μελετών ή γνωμοδότηση άλλων υπηρεσιών, πρέπει να εξεταστεί και να συγχωνευθούν όλες αυτές οι διαδικασίες σε σύστημα «μιας στάσης» για τον πολίτη.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

| | |
|--|---|
|  ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ | <h3 style="margin: 0;">ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ</h3> ΑΡΙΘΜΟΣ έγκρισης δόμησης ημερομηνία έγκρισης ισχύει έως |
|--|---|

| | | | |
|---|-----------------------------|--------|--|
| Έργο: | | | |
| Θέση έργου: | Πόλη: | Οδός: | |
| | Περιοχή: | Ο.Τ.: | |
| Κύριος έργου: | Όνοματεπώνυμο: | Α.Φ.Μ. | |
| | | Δ.Ο.Υ. | |
| | Όνοματεπώνυμο: | Α.Φ.Μ. | |
| | | Δ.Ο.Υ. | |
| Κ.Α.Ε.Κ. | | | |
| αρ. πρωτ. αίτησης έγκρισης δόμησης / ημερομηνία: | | | |
| Μελετητής τοπογραφικού διαγράμματος: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | | |
| | Αριθμός Μητρώου | | |
| Μελετητής διαγράμματος δόμησης: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα | | |
| | Αριθμός Μητρώου | | |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---------------|---|--|----------------|---|--|--------------------|---|--|
| ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΑΠΟ ΚΡΑΤΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟΜΕΤΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ | | | | | | | | | | | |
| Α | | | Β | | | Γ | | | Δ | | |
| x | ψ | | x | ψ | | x | ψ | | x | ψ | |
| | | | | | | | | | | | |
| ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ | | | ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ | | | ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ | | | ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: | | |
| | | | | | | | | | | | |

Έχοντας υπ όψη:

1. τις διατάξεις του Α' κεφαλαίου του Ν. 4030/11 ΦΕΚ 249Α «Νέος τρόπος αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» και ειδικότερα τα άρθρα 1,2,3,4,5,6,8,9,
2. την ανωτέρω αίτηση του έχοντας νόμιμο δικαίωμα για το έργο, όπως μελετήθηκε από τους μηχανικούς σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα ανωτέρω πεδία,
3. τον έλεγχο των συνημμένων στην αίτηση στοιχείων, δικαιολογητικών και διαγραμμάτων.

ΧΟΡΗΓΟΥΜΕ
την έγκριση δόμησης για το έργο.

για την Υ.ΔΟΜ.
ο εξουσιοδοτημένος υπάλληλος:

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ | | |
|--|-----------------------------------|--------------------|
| Τίτλος ιδιοκτησίας | Αριθμός & έτος Έκδοσης Αρχή | |
| Πιστοποιητικό μεταγραφής – Κτηματολογικό απόσπασμα | Αριθμός & έτος Υποθηκοφυλακείο | |
| Είδος και ποσοστό δικαιώματος κυρίου του έργου | Όνοματεπώνυμο Όνοματεπώνυμο | Ποσοστό Ποσοστό |
| Συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης θέσεων στάθμευσης | Αριθμός & έτος Συμβολαιογράφος | |
| Πιστοποιητικό μεταγραφής της πράξης δέσμευσης θέσεων στάθμευσης | Αριθμός & έτος Υποθηκοφυλακείο | |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ | | |
|--|--|-----------------------------|
| | Επιτρεπόμενα μεγέθη | Πραγματοποιούμενα μεγέθη |
| Εμβαδόν οικοπέδου: | | |
| Εμβαδόν Κάλυψης κτηρίου: | | |
| Εμβαδόν Δόμησης κτηρίου: | | |
| Εμβαδόν ημιυπαίθριων χώρων: | | |
| Εμβαδόν εξωσπίλων: | | |
| Εμβαδόν ακαλύπτου χώρου οικοπέδου: | | |
| Εμβαδόν επιφάνειας φύτευσης οικοπέδου: | | |
| Εμβαδόν χώρων εκτός Σ.Δ.: | Υπόγειο: Ρίσιotis: Απόληξη κλιμακοστασίου: | |
| Όγκος κτηρίου (άνω του εδάφους): | | |
| Συνολικός όγκος κτηρίου: | | |
| Μέγιστο ύψος κτηρίου: | | |
| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ | | |
| Όροφαι: | | |
| Ανεξάρτητες ιδιοκτησίες: | | |
| Αριθμός θέσεων στάθμευσης: | | |
| Χρήσεις ανά όροφο: | | |
| Στοιχεία περιβάλλοντος χώρου (πλάνια, πέργκολα κλπ.), στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού (συστήματα σκίασης κλπ.): | | |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ | | | |
|--|------------------|----------------|---------|
| | Αρμόδια Υπηρεσία | Αριθμός πράξης | Εμβαδόν |
| Έγκριση Δόμησης | | | |
| Άδεια Δόμησης | | | |
| Ενημέρωση | | | |
| Αναθεώρηση | | | |
| Αριθμός οικοδομικής άδειας /έτος έκδοσης | | | |
| v. 1512/85 | | | |
| v. 3843/10 | | | |
| v. 4014/11 | | | |
| Υπαγωγή σε άλλη σχετική νομοθεσία | | | |

| ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ (όπου απαιτείται) | | ΕΙΣΦΟΡΕΣ - ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ | |
|--|------------------|----------------------|--|
| Αρμόδια Υπηρεσία | Αριθμός έγκρισης | | |
| Δασική Υπηρεσία | | | |
| Σ.Α. | | | |
| ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. | | | |
| Εφορεία Προϊστ. & Κλασικών Αρχαιοτήτων | | | |
| Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων | | | |
| Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων | | | |
| Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων | | | |
| Υποσταθμός ρεύματος | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Α Δ Ε Ι Α Δ Ο Μ Η Σ Η Σ

ΑΡΙΘΜΟΣ
άδειας δόμησης

ημερομηνία έγκρισης
ισχύει έως

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| αρ. πρωτ. αίτησης άδειας δόμησης / ημερομηνία: | | |
| Την αρχιτεκτονική μελέτη συντάζει: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Τη στατική μελέτη συντάζει: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Τις μηχανολογικές μελέτες συντάζει: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Μελετητής: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Μελετητής: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Μελετητής: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Επιβλέπων στατικού φορέα: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Επιβλέπων: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Επιβλέπων: | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |
| Υπεύθυνος συντονιστής επίβλεψης μέτρων ασφαλείας : | Όνοματεπώνυμο / ειδικότητα: | |
| | Αριθμός Μητρώου | |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|
| ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΑΠΟ ΚΡΑΤΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟΜΕΤΡΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ | | | | | | | | | |
| Α | | Β | | Γ | | Δ | | | |
| x | ψ | x | ψ | x | ψ | x | ψ | | |
| | | | | | | | | | |

Έχοντας υπ όψη:

- τις διατάξεις του Α' κεφαλαίου του Ν. 4030/11 ΦΕΚ 249Α «Νέος τρόπος αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» και ειδικότερα τα άρθρα 1,2,3,4,5,6,8,9,
- την ανωτέρω αίτηση του έχοντος νόμιμο δικαίωμα για το έργο, όπως μελετήθηκε από τους μηχανικούς σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στα ανωτέρω πεδία,
- τον έλεγχο των συνημμένων στην αίτηση στοιχείων και μελετών,

Χ Ο Ρ Η Γ Ο Υ Μ Ε
την άδεια δόμησης για το έργο.

για την Υ.ΔΟΜ.
ο εξουσιοδοτημένος υπάλληλος

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ - ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΙΤΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

αρ. πρωτ.

Ημερομηνία

Π Ρ Ο Σ:

ΔΗΜΟ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

| | | | | |
|---|----------------|-------------------------------|--|--|
| Έργο: | | | | |
| Θέση έργου: | Πόλη: | Οδός: | | |
| | Περιοχή: | Ο.Τ.: | | |
| Κύριος έργου: | Όνοματεπώνυμο: | A.Φ.Μ. | | |
| | | Δ.Ο.Υ. | | |
| | | A.Δ.Τ. | | |
| | Όνοματεπώνυμο: | Είδος και ποσοστό δικαιώματος | | |
| | | A.Φ.Μ. | | |
| | | Δ.Ο.Υ. | | |
| Αντίκλητος: | Όνοματεπώνυμο: | A.Φ.Μ. | | |
| | | Δ.Ο.Υ. | | |
| | | A.Δ.Τ. | | |
| Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου | | | | |
| Τίτλος κτήσεως | Αριθμός & έτος | | | |
| | Εκδούσα αρχή | | | |
| Πιστοποιητικό μεταγραφής – κτηματολογικό απόσπασμα | Αριθμός & έτος | | | |
| | Εκδούσα αρχή | | | |

Ο Δηλών

Συνημμένες υποβάλλονται οι σχετικές μελέτες και δικαιολογητικά.

ΑΙΤΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

αρ. πρωτ.

Ημερομηνία

Π Ρ Ο Σ:

ΔΗΜΟ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Δηλών

Συνημμένες υποβάλλονται οι σχετικές μελέτες.

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ | | |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| | Επιτρεπόμενα μεγέθη | Πραγματοποιούμενα μεγέθη |
| Εμβαδόν οικοπέδου: | | |
| Εμβαδόν Κάλυψης κτιρίου: | | |
| Εμβαδόν Δόμησης κτιρίου: | | |
| Εμβαδόν ημιυπαίθριων χώρων: | | |
| Εμβαδόν εξωστών: | | |
| Εμβαδόν ακαλύπτου χώρου οικοπέδου: | | |
| Εμβαδόν επιφάνειας φύτευσης οικοπέδου: | | |
| Εμβαδόν χώρων εκτός Σ.Δ.: | Υπόγειο: | |
| | Pilotis: | |
| | Απόληξη κλιμακοστασίου: | |
| Όγκος κτιρίου (άνω του εδάφους): | | |
| Συνολικός όγκος κτιρίου: | | |
| Μέγιστο ύψος κτιρίου: | | |
| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ | | |
| Όροφοι: | | |
| Ανεξάρτητες ιδιοκτησίες: | | |
| Αριθμός θέσεων στάθμευσης: | | |
| Χρήσεις ανά όροφο: | | |
| | | |
| Στοιχεία περιβάλλοντος χώρου (πλάνια, πέργκολα κλπ.), στοιχεία βιοκλιματικού σχεδιασμού (συστήματα σκίασης κλπ.): | | |

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|--|
| Συμβολαίο δέσμευσης θέσεων στάθμευσης | Αριθμός & έτος | |
| | Συμβολαιογράφος | |
| Μεταγραφή τίτλου | Αριθμός & έτος | |
| | Υποθηκοφυλακείο | |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ | | | |
|---|------------------|----------------|---------|
| | Αρμόδια Υπηρεσία | Αριθμός πράξης | Εμβαδόν |
| Έγκριση Δόμησης | | | |
| Άδεια Δόμησης | | | |
| Ενημέρωση | | | |
| Αναθεώρηση | | | |
| Αριθμός οικοδομικής άδειας/έτος έκδοσης | | | |
| v. 1512/85 | | | |
| v. 3843/10 | | | |
| v. 4014/11 | | | |
| Υπαγωγή σε άλλη σχετική νομοθεσία | | | |

| ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ (όπου απαιτούνται) | |
|---|------------------|
| Αρμόδια Υπηρεσία | Αριθμός έγκρισης |
| Δασική Υπηρεσία | |
| Σ.Α. | |
| ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. | |
| Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων | |
| Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων | |
| Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων | |
| Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων | |
| Υποσταθμός ρεύματος | |
| | |
| | |

| ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| ΣΤΑΔΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ | | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΛΕΓΧΟΥ |
| 1. | Πληρότητα φακέλου | | | |
| 2. | Έλεγχος Τοπογραφικού | | | |
| | Όροι Δόμησης | | | |
| | Επανελέγχος τοπογραφικού | | | |
| 3. | Έλεγχος Πολεοδομικών Διατάξεων | | | |
| 4. | Φορολογικά | | | |

| ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΚΑΤΑΤΕΘΕΙΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ | | | | |
| | ΜΕΛΕΤΕΣ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ | ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΕΛΕΓΧΟΥ | |
| 1. | ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ | | | |
| | ΣΤΑΤΙΚΑ | | | |
| | ΠΑΘΗΤΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ | | | |
| | ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗ ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ | | | |
| | ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ | | | |
| | ΘΕΡΜΑΝΣΗ | | | |
| | ΥΔΡΕΥΣΗ - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ | | | |
| | ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ | | | |
| | | | | |
| | 2. | ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ | | |

ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΑΘΕΣΕΩΝ – ΑΝΑΛΗΨΕΩΝ

| Στοιχεία μελετητή ή και επιβλέποντος | Όνοματεπώνυμο - ειδικότητα | Αριθμός Μητρώου |
|--|----------------------------|-----------------|
| Αρχιτεκτονική μελέτη | | |
| Γενική επίβλεψη έργου | | |
| Στατική μελέτη | | |
| Επίβλεψη στατικών | | |
| Μελέτη ενεργειακής απόδοσης | | |
| Επίβλεψη θερμομονωτικής επάρκειας | | |
| Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων | | |
| Επίβλεψη υδραυλικών εγκαταστάσεων | | |
| Μελέτη ηλεκτρικών εγκαταστάσεων ισχυρών ρευμάτων | | |
| Επίβλεψη ηλεκτρικών εγκαταστάσεων ισχυρών ρευμάτων | | |
| Μελέτη εγκατάστασης θέρμανσης | | |
| Επίβλεψη εγκατάστασης θέρμανσης | | |
| Μελέτη εγκαταστάσεων ανυψωτικών συστημάτων | | |
| Επίβλεψη εγκαταστάσεων ανυψωτικών συστημάτων | | |
| Μελέτη εγκατάστασης κλιματισμού | | |
| Επίβλεψη εγκατάστασης κλιματισμού | | |
| Μελέτη εγκατάστασης πυροπροστασίας | | |
| Επίβλεψη εγκατάστασης πυροπροστασίας | | |
| Μελέτη εγκατάστασης ιδιωτικού υποσταθμού | | |
| Επίβλεψη εγκατάστασης ιδιωτικού υποσταθμού | | |
| Επίβλεψη κατασκευής απλισμένου σκυροδέματος βάσει του από 18.2.54 ΒΔ-22 όπως συμπληρώθηκε και ισχύει | | |
| Επίβλεψη μέτρων ασφαλείας κατά τα οριζόμενα στο Π.Δ. 305/1996 (Α' 212) | | |

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| για τη μελέτη | για τη μελέτη |
| ο μηχανικός για τη μελέτη | ο μηχανικός για την επίβλεψη |
| ο μηχανικός για την επίβλεψη | ο μηχανικός για την επίβλεψη |
| ο μηχανικός | ο μηχανικός |

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- **ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ Α.**, Πολεοδομικός Σχεδιασμός ΕΜΠ, εκδόσεις Συμμετρία, Αθηνά 1997
- **ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ,**
- **ΚΑΡΑΤΖΑ Φ.**, *Πολεοδομική Νομοθεσία, ΓΟΚ 2000*, εκδόσεις τεκδοτική, Αθηνά 2002
- **ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Π.**, *Τεχνική Νομοθεσία*, εκδόσεις σύγχρονη εκδοτική, Αθηνά 2001
- **Τράπεζα πληροφοριών ΤΕΕ**
- **ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ Τ.** Αλίκη, *Πολεοδομικό Δίκαιο*, εκδόσεις ΕΜΠ, Αθηνά, 1998
- **ΧΡΙΣΤΟΦΥΛΟΠΟΥΛΟΣ Δ.**, *Το δίκαιο της Δόμησης*, εκδόσεις Σακκούλας, Αθηνά 2000

➤ **ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ:**

- **Δομική Πληροφορική**
www.domiki.gr
- **Εθνικό Τυπογραφείο**
www.et.gr
- **Πολεοδομία**
www.minenv.gr
- **Σελίδα ΤΕΕ**
www.tee.gr
- **Υπουργείο Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**
et.dianveia.gov.gr
- **Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής**
www.ypeka.gr
- **e-Πολεοδομία**
www.poleodomia.gov.gr