

Παντελής Παπακωνσταντίνου

Οδηγός για την εκπόνηση μελέτης οικοδομικής άδειας με βάση τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό

Το μυστικό της επιτυχίας κάθε Μηχανικού



Για νέους αλλά και έμπειρους Μηχανικούς

Περιεχόμενα

A	Πρόλογος.....	9
B	Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση άδειας οικοδομής....	I I
I.	Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες.....	I 3
1.1	Έγκριση δόμησης.....	13
1.2	Άδεια Δόμησης.....	16
1.3	Οδηγός δικαιολογητικών.....	19
2	Τοπογραφικό.....	23
2.1	Παραδείγματα.....	26
2.1.1	Όροι δόμησης.....	26
2.1.2	Καθορισμός οικοδομικών γραμμών.....	26
2.1.3	Δήλωση ιδιοκτήτου.....	27
2.1.4	Δήλωση Δ.Ε.Η –ρέματος.....	27
2.1.5	Δήλωση του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983.....	27
3	Εισαγωγή διαγράμματος κάλυψης.....	29
3.1	Διάγραμμα κάλυψης – επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης.....	32
3.2	Παράδειγμα.....	32
3.2.1	Υπολογισμός της επιφάνειας του οικοπέδου.....	34
3.2.2	Όροι δόμησης.....	34
3.2.3	Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης.....	34
3.3	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης.....	36
3.3.1	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Κάλυψη.....	36
3.3.2	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Δόμηση.....	41
3.3.3	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Ημιυπαίθριοι χώροι και εξώστες.....	59
3.3.4	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Υπολογισμός υψών.....	72

3.3.5	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Υπολογισμός Δ.....	90
3.3.6	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Συντελεστής όγκου	97
3.3.7	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Θέσεις στάθμευσης	99
3.3.8	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Φύτευση	131
3.3.9	Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης – Ιδεατό στερεό	135
4	Κατόψεις.....	145
5	Όψεις.....	149
6	Τομές.....	151
7	Κάτοψη εκσκαφών.....	153
8	Στατικά (Απαιτούμενα στοιχεία – Παραδείγματα)	155
	I. Στατική μελέτη νέας οικοδομής η προσθήκης	155
	II. Ξυλότυποι ορόφων και θεμελίωσης.....	158
	III. Ξυλότυποι υπαρχόντων σε περίπτωση προσθήκης	158
	IV. Στατική μελέτη υπάρχοντος σε περίπτωση προσθήκης (για ειδικές περιπτώσεις, δείτε παράρτημα Ε του Ε.Α.Κ 2000).....	158
	V. Έκθεση αυτοψίας (δείτε τα παραδείγματα).....	158
	VI. Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας του εδάφους για νέα οικοδομή	163
	VII. Δήλωση του Ν. 1599 συνιδιοκτητών σε περίπτωση προσθήκης καθύψος, ότι δεν επιθυμούν έλεγχο του κτηρίου με τον Ε.Α.Κ.:	163
Παράρτημα Α	Οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα (άρθρο 25 Ν. 1337/1983).....	165
Παράρτημα Β	Οικογενειακή στέγη	167
Παράρτημα Γ	Έννοιες και διατάξεις για παρόδιες στοές, υφιστάμενα κτήρια, και χαμηλά κτήρια (άρθρα 22, 23, 24 Ν.Ο.Κ.).....	171
Βιβλιογραφία.....		177
Βιογραφικό.....		181

A Πρόλογος

Ν.Ο.Κ. είναι η συντομογραφία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού που καθορίζει τους όρους, τους περιορισμούς, και τις προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών.

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να παρουσιάσει όσο το δυνατόν απλουστευμένα την εφαρμογή των βασικών αρχών του κανονισμού και να δώσει τις απαραίτητες γνώσεις (κυρίως στους νέους) σχετικά με τη διαδικασία της εκπόνησης των μελετών που απαιτούνται για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας· προέκυψε δε μετά από μακρά προσπάθεια η οποία κράτησε 11 περίπου μήνες, αρχικά για τον γενικό οικοδομικό κανονισμό, και 3 μήνες για τον νέο οικοδομικό κανονισμό.

Θεωρείται δεδομένο ότι ο αρχάριος έχει διαβάσει τους ορισμούς του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. έως και τα άρθρα 3, 4, 5, 7.

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

Τα σχήματα του βιβλίου αφορούν το οικόπεδο του παραδείγματος, εκτός από αυτά που αναφέρονται στα άρθρα και τις ερμηνευτικές εγκυκλίους, τα οποία αντέγραψα από τα Φ.Ε.Κ.

Αρχικά δίνω έναν πίνακα με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, που θα αποτελέσει έναν «μπούσουλα» για την παρακολούθηση της δουλειάς σας, αφού για κάθε μελέτη θα μπορείτε να τυπώνετε ένα αντίγραφο και να «τσεκάρετε» ποιες εργασίες έχετε ολοκληρώσει και τι εκκρεμότητες υπάρχουν.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την κόρη μου Δέσποινα Παπακωνσταντίνου, αρχιτέκτονα Μηχανικό Ε.Μ.Π., που επιμελήθηκε τα σχήματα του βιβλίου.

B Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση άδειας οικοδομής

Ι. Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες

Σύμφωνα με τον ΝΟΜΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4030/2011 (Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις) και την Αριθμ. οικ. 7533 Υπουργική απόφαση, 13 Φεβρουαρίου 2012 (Φ.Ε.Κ. 251Β), η δόμηση απαιτεί δύο φάσεις αδειοδότησης:

- α) Έγκριση δόμησης: πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης.
- β) Άδεια δόμησης: άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτή και στις μελέτες που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Ι.Ι Έγκριση δόμησης

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

- 1 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:
 - α Τα πλήρη στοιχεία του ιδιοκτήτη (ονοματεπώνυμο, όνομα πατρός, Α.Δ.Τ., Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ., ταχυδρομική διεύθυνση, και λοιπά στοιχεία), και στοιχεία του τυχόν εξουσιοδοτημένου προσώπου.

- β Αναλυτικά τα στοιχεία του ακινήτου.
 - γ Τίτλους κτήσεως και μεταγραφή αυτών για κάθε ακίνητο, δήλωση ποσοστού δικαιώματος επί του ακινήτου.
 - δ Πίνακα υποβαλλομένων σχεδίων και λοιπών δικαιολογητικών.
- 2 Έντυπο δηλώσεων ανάθεσης και ανάληψης της ευθύνης σε αρμόδιους κατά ειδικότητα Μηχανικούς, για τη σύνταξη της μελέτης του συγκεκριμένου έργου.
- 3 Έντυπο με συγκεντρωτικό πίνακα με τα επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης, και πίνακα καταγραφής εγκρίσεων άλλων φορέων ή Υπηρεσιών σχετικά με τη λειτουργικότητα και τις κτηριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτηρίων, όπως προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις, ή τυχόν εγκρίσεων όπως προβλέπεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.
- 4 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 1, 2, 3, και 4 πρέπει να είναι ενσωματωμένα σε ενιαίο τεύχος, με πρώτη σελίδα την αίτηση και τελευταία το φύλλο ελέγχου, σύμφωνα με το υπόδειγμα.
- 5 Τοπογραφικό διάγραμμα σε δύο αντίγραφα. Το τοπογραφικό διάγραμμα, επιπλέον των όσων ορίζονται με τις ισχύουσες διατάξεις των προδιαγραφών, περιλαμβάνει και τα εξής:
- α Εξάρτηση των κορυφών της ιδιοκτησίας από το ισχύον κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο.
 - β Περίγραμμα του προς οικοδόμηση έργου, μονοσήμαντα ορισμένο με ορθογώνιες συντεταγμένες στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων.
 - γ Πλήρη φωτογραφική αποτύπωση.
 - δ 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.

6 Διάγραμμα δόμησης σε δύο αντίγραφα. Το διάγραμμα δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100, 1:200, ή 1:500, ανάλογα με το μέγεθος του κτίσματος ή του οικοπέδου και περιλαμβάνει τα παρακάτω:

α Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδό του.

β Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις, τις προεξοχές, και τον υπολογισμό των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

γ Τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτηρίου, υπόγειων και υπέργειων, τις διαστάσεις και τη θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, τις προεξοχές, και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους, κλπ. του κτηρίου.

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 τον υπολογισμό εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτηρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε Την τομή (σχηματική) για τον έλεγχο του μέγιστου ύψους του κτηρίου, του ιδεατού στερεού, της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το φυσικό και το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος, του πραγματοποιούμενου ύψους του κτίσματος, και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους.

στ Ενδεικτικές (σχηματικές) 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 τριδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής με γραμμικό ή ελεύθερο σχέδιο.

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

- 1 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.
- 2 Εγκρίσεις άλλων φορέων ή υπηρεσιών, σχετικά με τη λειτουργικότητα και τις κτηριοδομικές ή άλλες απαιτήσεις των ειδικών κτηρίων, 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.
- 3 Τίτλο ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, και επιπλέον, 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.
- 4 Βεβαίωση από το αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, εφόσον η περιοχή είναι υπό κτηματογράφηση ή έχει ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο.
- 5 Στοιχεία που πιστοποιούν τη νομιμότητα τυχόν υφιστάμενων κτισμάτων.
- 6 Ενιαίο έντυπο Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης, με συμπληρωμένα τα στοιχεία του έργου στο πεδίο της Έγκρισης Δόμησης, σε τέσσερα (4) αντίτυπα σύμφωνα με το υπόδειγμα.
- 7 Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

1.2 Άδεια Δόμησης

Για την έκδοση άδειας δόμησης υποβάλλονται η έγκριση δόμησης και τα επόμενα δικαιολογητικά και μελέτες:

- 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 περιέχεται 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 κτηριοδομικούς 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 την παράγραφο 6 του άρθρου 2 της Υπουργικής απόφασης της 13^{ης} Φεβρουαρίου 2012 (Φ.Ε.Κ. 251Β). Στην περίπτωση αυτή συνυποβάλλεται ενημερωμένο διάγραμμα δόμησης.
- 3 Στατική μελέτη και εδαφοτεχνική μελέτη όπου απαιτείται.
- 4 Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- 5 Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτηρίου.
- 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 μόνον 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 αναφέρονται τα εξής:
 - 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.

- Ότι 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.
 - Ότι οι τεχνικές εκθέσεις που συνοδεύουν τα τεύχη υπολογισμών είναι πλήρεις και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.
- 11 Σχέδιο και φάκελος ασφάλειας και υγείας του έργου, με ορισμό του υπεύθυνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 305).
 - 12 Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων 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 για τη συμβολαιογραφική δήλωση υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς.
 - 13 Αιτιολογική έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 όπως ισχύει.
 - 14 Ταυτότητα κτηρίου, 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 διαφόρων φόρων, τελών, και εισφορών, καθώς και των αντίστοιχων αμοιβών μελέτης του ή των μηχανικών για τις υποβληθείσες μελέτες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Ο παρακάτω οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και έχει προκύψει από την πείρα μετά από μακροχρόνια ενασχόληση με το αντικείμενο. Μπορείτε να τον τυπώνετε για κάθε άδεια οικοδομής και να γράφετε τις ελλείψεις, τις απαιτούμενες συμπληρώσεις, και τις παρατηρήσεις σας.

Ι.3 Οδηγός δικαιοδογητικών

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ:

ΕΙΣ (περιοχή) :

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ-ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΟΥ	ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΙΣ

ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ:

ΕΙΣ (περιοχή) :

A. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ

- 1. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ (έχει υποβληθεί στη φάση έγκρισης δόμησης)**
- 2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ**
- 3. ΚΑΤΟΨΕΙΣ**
- 4. ΟΨΕΙΣ**
- 5. ΤΟΜΕΣ**
- 6. ΚΑΤΟΨΗ ΕΚΣΚΑΦΩΝ**
- 7. ΕΝΙΑΙΕΣ ΤΟΜΕΣ, ΟΨΕΙΣ, ΚΑΤΟΨΕΙΣ**
- 8. ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ**
- 9. Μελέτη προσβασιμότητας για άτομα με αναπηρία, όπου απαιτείται**

B. ΣΤΑΤΙΚΑ

- 1. ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ**
- 2. ΕΥΛΟΤΥΠΟΙ ΟΡΟΦΩΝ**
- 3. ΘΕΜΕΛΙΩΣΗ**
- 4. ΕΥΛΟΤΥΠΟΙ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ**
- 5. ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΥΠΑΡΧΟΝΤΟΣ**

6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΕΔΑΦΟΥΣ

8. ΔΗΛΩΣΗ Ν.1599 ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΟΤΙ ΔΕΝ ΕΠΙΘΥΜΟΥΝ ΜΕΛΕΤΗ ΜΕ Ν.Ε.Α.Κ.

Γ. ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΣΗ

Δ. ΠΥΡΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

1. ΜΕΛΕΤΗ

2. ΣΧΕΔΙΑ.

Ε. ΥΔΡΕΥΣΗ – ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

1. ΕΝΤΥΠΟ

2. ΣΧΕΔΙΑ

ΣΤ. ΚΑΥΣΙΜΑ ΑΕΡΙΑ

Ζ. ΗΛΕΚΤΡΙΚΑ, ΘΕΡΜΑΝΣΗ, κλπ.

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Η. ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ

Θ. ΜΕΛΕΤΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

Ι. ΕΝΤΥΠΑ

1. Ε.Κ.Κ.Ο.

2. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

3. ΑΔΕΙΕΣ με τοπογραφικό σκαρίφημα και καθορισμό οικοδομικής γραμμής

4. ΣΕΝΤΟΝΙ

5. ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ του μελετητή (της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210).)

6. ΕΝΤΥΠΟ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

7. ΕΝΤΥΠΟ SHUNT

8. ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΥΓΕΙΑΣ

9. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ του Ν.15999/86 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 σύμφωνες με τις προδιαγραφές που ισχύουν.

10. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ του Ν.15999/86 του ιδιοκτήτη, όπου απαιτείται

11. ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΥΓΕΙΑΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ, με ορισμό του υπευθύνου συντονιστή κατά τα οριζόμενα στο π.δ. 305/1996 (Α' 212).

12. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

ΙΑ. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ- ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

1. ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΔΗΜΟΥ (άρθρο 10 Παρ.3 του Γ.Ο.Κ.)

2. ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ (έχουν υποβληθεί στη φάση έγκρισης δόμησης)

3. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (έχει υποβληθεί στη φάση έγκρισης δόμησης)

4. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

5. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (τεχνική έκθεση καθορισμού οικοδομικής γραμμής)

6. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (ΤΣΜΕΔΕ, ΤΕΕ)

7. ΕΓΚΡΙΣΗ Δ.Ε.Η. (υποσταθμός)

8. ΑΠΟΔΕΙΞΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ

9. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ σταδίου εργασιών.

10. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ περί σταδίου εργασιών.

11. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΓΚΑΡΑΖ, δηλαδή των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981 (Α' 292), και πιστοποιητικό μεταγραφής της στο υποθηκοφυλακείο ή καταχώρισής της στο κτηματολογικό γραφείο.

12. ΠΛΗΡΩΜΗ ΓΚΑΡΑΖ (σε περίπτωση εξαγοράς, αντί της συμβολαιογραφικής δήλωσης υποβάλλεται αποδεικτικό καταβολής της απαιτούμενης εισφοράς)

13. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΗΡΙΟΥ, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν. 3843/2010 (Α' 62). Ο χρόνος έναρξης της υποχρέωσης υποβολής του παραπάνω δικαιολογητικού καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας, και Κλιματικής Αλλαγής.

14. Ε.Π.Α.Ε.Ε.

15. ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ (για Αθήνα, Ερμού 56, τηλ. 2103219790)

16. ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ

17. ΕΓΚΡΙΣΗ Δ.Ε.Η

18. ΕΓΚΡΙΣΗ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Στη συνέχεια παρατίθενται αναλυτικά τα απαιτούμενα σχέδια προς υποβολή μιας μελέτης στην πολεοδομία, επεξηγήσεις τους, και σχετικά άρθρα του Ν.Ο.Κ. που αφορούν το καθένα από αυτά.

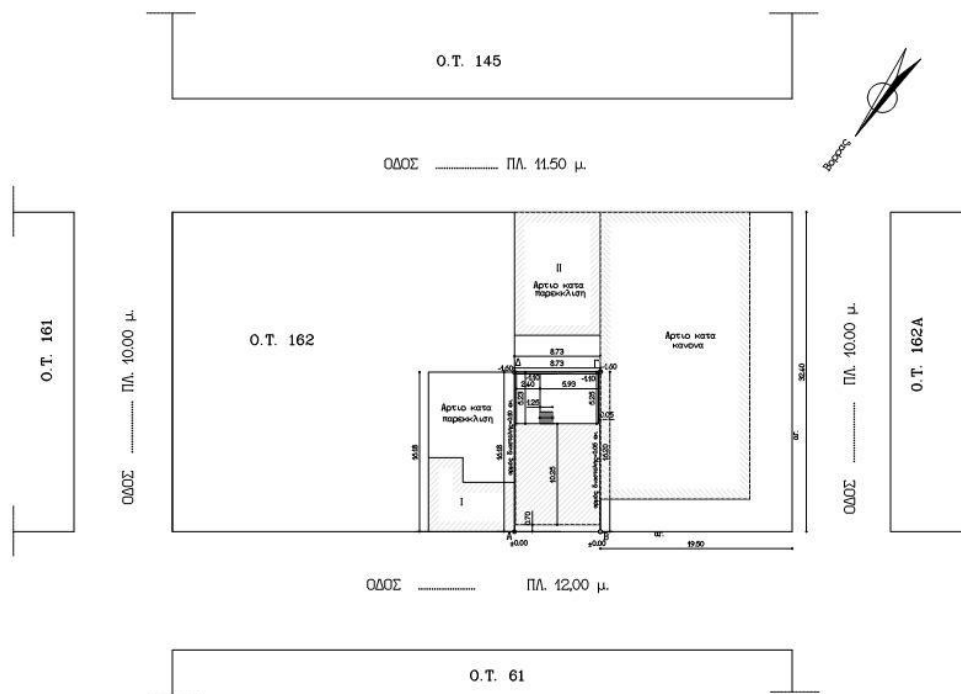
2 Τοπογραφικό

Κλίμακα 1:200 (κλίμακα 1:500 μόνο σε ειδικές περιπτώσεις και μετά από συνεννόηση με την υπηρεσία.)

Καταρχήν, πρέπει να τονιστεί ότι πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην αποτύπωση και στις μετρήσεις, επειδή η σύνταξη ψευδούς τοπογραφικού αποτελεί ποινικό αδίκημα σύμφωνα με τον Ν. 651/1977.

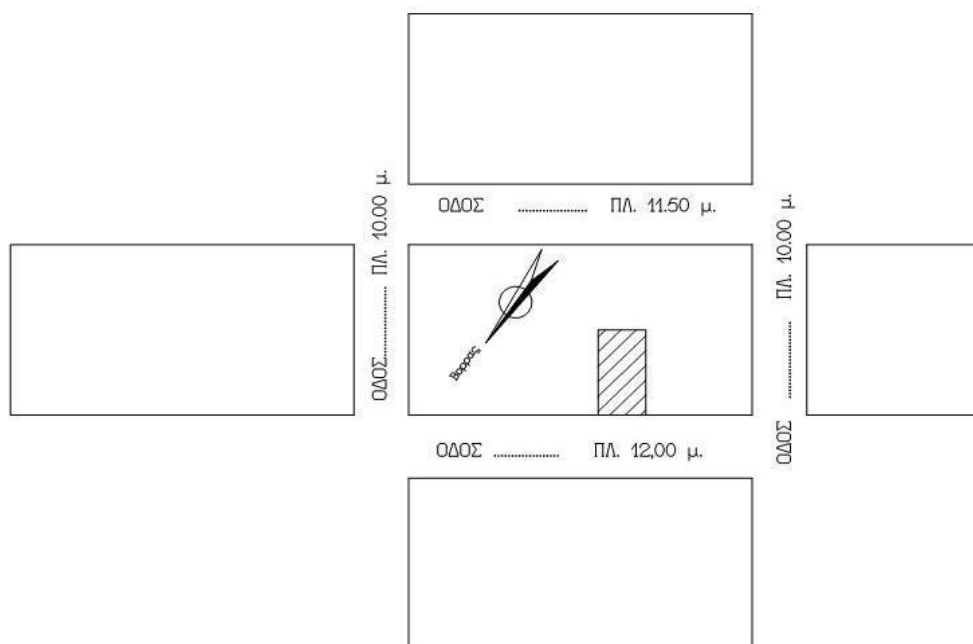
Το τοπογραφικό πρέπει να περιλαμβάνει τα εξής (δείτε το επόμενο σχήμα και το από 1205/14-3-2013 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χ.Α.Π.):

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.
5. Βεβαίωση της υπηρεσίας δόμησης για την οριστική στάθμη του κρασπέδου (βεβαίωση υψομέτρου) στο τοπογραφικό διάγραμμα.
6. Όλες τις διαστάσεις και τις διαγωνίους του οικοπέδου ή γηπέδου σε περίπτωση μη κανονικού ορθογωνικού σχήματος.
7. Αναλυτικό υπολογισμό εμβαδού του οικοπέδου.
8. Την ακριβή θέση του κτηρίου και των τυχόν υπαρχόντων στο οικόπεδο κτισμάτων και δομικών στοιχείων (π.χ. μαντρότοιχοι κλπ.) με όλες τις εξωτερικές τους διαστάσεις.



9. Σήμανση του βορρά.
10. Σήμανση με κυκλάκια των κορυφών της ιδιοκτησίας (κλειστά τα όριά τους με γραμμές ορίων — _._._._._.).
11. Τα όμορα οικοπέδα με ένδειξη αν είναι άρτια (κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση), με τις διαστάσεις τους, και τα τυχόν υπάρχοντα κτίσματα με κλειστά τα όριά τους με γραμμές ορίων (_._._._._.).
12. Τα υψόμετρα των κορυφών του οικοπέδου.
13. Τους αριθμούς των οικοδομικών τετραγώνων (του οικοπέδου και των γύρω από το οικοδομικό τετράγωνο οικοδομικών τετραγώνων) και τις περιβάλλουσες το οικοδομικό τετράγωνο οδούς με το πλάτος τους.

14. Τυχόν υπάρχοντες αρμούς διαστολής (αντισεισμικοί αρμοί).
15. Απόσπασμα ρυμοτομικού σε κλίμακα 1:1000 ή 1:2000 (δείτε το επόμενο σχήμα).



16. Θεωρημένους όρους δόμησης (δείτε το παράδειγμα).
17. Δήλωση Ο.Γ. (Οικοδομικής Γραμμής), δήλωση Ρ.Γ. (Ρυμοτομικής Γραμμής) — δείτε το παράδειγμα.
18. Δήλωση ιδιοκτήτη (δείτε το παράδειγμα).
19. Δήλωση Δ.Ε.Η. – ρέματος (δείτε το παράδειγμα).
20. Δήλωση του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983.

2.1 Παραδείγματα

2.1.1 Όροι δόμησης

Αναγράφονται οι όροι δόμησης που παίρνουμε από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.

Αυτοί αφορούν τα διατάγματα ρυμοτομίας και όρων δόμησης, την αρτιότητα (τις προϋποθέσεις για να οικοδομηθεί το οικόπεδο από πλευράς επιφανείας, προσώπου, και βάθους), την κάλυψη, τον συντελεστή δόμησης, και το μέγιστο ύψος.

Διάταγμα ρυμοτομίας: (Αναφέρεται το διάταγμα — π.χ., 20/9/1951).

Διάταγμα όρων δόμησης: (Αναφέρεται το διάταγμα — π.χ., 20/9/1951).

Αρτιότητα (δείτε στη συνέχεια).

Γ.Ο.Κ. 85/2000	ΠΡΟ Γ.Ο.Κ. 73	ΠΡΟ διατάγματος, π.χ. 27/9/1951
$E = 200,00 \mu^2$	$E = 150,00 \mu^2$	$E = 112,00 \mu^2$ (εμβαδό)
$\Pi = 10,00 \mu.$	$\Pi = 8,00 \mu.$	$\Pi = 6,00 \mu.$ (πρόσωπο)
Σ.Δ. (Συντελεστής δόμησης) = (π.χ.) 1,80		
ΚΑΛΥΨΗ - ΥΨΟΣ (π.χ. ως Γ.Ο.Κ. 85/2000)		

2.1.2 Καθορισμός οικοδομικών γραμμών

Περίπτωση 1: Οικοδομή έχει τοποθετηθεί επί της καλώς μορφωμένης οικοδομικής γραμμής(π.χ. ΑΒ).

Ο Μηχανικός

Περίπτωση 2: Η Οικοδομή θα τοποθετηθεί επί της οικοδομικής γραμμής (π.χ. ΑΒ) βάσει της υπ' αρ.τεχνικής έκθεσης η διαγράμματος εφαρμογής.

Ο Μηχανικός

2.1.3 Δήλωση ιδιοκτήτου

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 δικαιώματος τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.

Ο παρακάτω υπογράφων ιδιοκτήτης του οικοπέδου που φαίνεται στο διάγραμμα αυτό με τα στοιχεία δηλώνω ότι τα όρια που έχουν υλοποιηθεί σε αυτό είναι οριστικά και ότι δικαιούμαι να ζητήσω την έκδοση άδειας δόμησης.

Ο δηλών

2.1.4 Δήλωση Δ.Ε.Η –ρέματος

Δηλώνεται υπεύθυνα ότι ουδέν ρεύμα διέρχεται σε απόσταση μικρότερη των 10 μέτρων από τα όρια του οικοπέδου, ούτε διέρχονται καλώδια υψηλής τάσης της Δ.Ε.Η. σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων από τα όρια της οικοδομής.

Ο Μηχανικός

2.1.5 Δήλωση του Ν. 651/1977 και του Ν. 1337/1983

Δηλώνεται υπεύθυνα ότι το υπό στοιχεία.....οικόπεδο, ιδιοκτησίαςευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως (ή εκτός) και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο (κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση) σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Επίσης (δεν) υπάγεται στις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Νόμου 133/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα.

Ο Μηχανικός

ΕΝΑΣ ΒΗΜΑ ΠΡΟΣ ΒΗΜΑ ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΜΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να παρουσιαστεί όσο το δυνατόν πιο απλουστευμένα η εφαρμογή των βασικών αρχών του κανονισμού και να μεταδοθεί η απαραίτητη γνώση (κυρίως στους νέους μηχανικούς) για τη διαδικασία εκπόνησης των μελετών που απαιτούνται για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας.

Στο βιβλίο παρουσιάζονται με απλό και κατανοητό τρόπο οι βασικές αρχές σύνταξης μιας μελέτης που πρέπει να κατατεθεί στην πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση οικοδομικής άδειας και περιλαμβάνονται τα βασικά άρθρα του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού που είναι απαραίτητα για τη σύνταξη της μελέτης.

Στο βιβλίο περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων:

- Οι βασικές αρχές σύνταξης μιας μελέτης για την έκδοση οικοδομικής άδειας
- Τι πρέπει να συμπεριλαμβάνει κάθε σχέδιο
- Εφαρμογή των βασικών αρχών του Ν.Ο.Κ.
- Βασικά άρθρα του Ν.Ο.Κ. για τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης
- Παραδείγματα και σκαριφήματα
- Οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν.1337/83
- Οικογενειακή στέγη

Ο συγγραφέας

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου είναι διπλ. Πολιτικός Μηχανικός του Ε.Μ.Π. και κατά τη διάρκεια της καριέρας του ως μηχανικός έχει ασχοληθεί με πολλά ιδιωτικά έργα και μελέτες δημοσίων έργων. Έχει διατελέσει δημοτικός σύμβουλος και Πρόεδρος του Δ.Σ. του Δήμου Αιγάλεω, σύμβουλος της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής, σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα και συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων.



εκδόσεις
ΚΛΕΙΔΑΡΙΘΜΟΣ

Διοικητικό 4, Σταθμός Λαρίσης, 10440 ΑΘΗΝΑ, Τηλ. 210-5237635
info@klidarithmos.gr www.klidarithmos.gr
www.facebook.com/klidarithmos.gr

ISBN 978-960-461-637-4

