

ΗΜΕΡΙΔΑ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ – ΤΡΟΠΟΙ ΕΚΔΟΣΗΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

24-05-2006
ΚΤΙΡΙΟ Τ.Ε.Ε. Ν. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΒΟΛΟΣ

Δικαιολογητικά
Έκδοσης
Οικοδομικών
Αδειών - Εγκρίσεις
Διάγραμμα Κάλυψης

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Αθηνά Φουρνιτζή
Πολιτικός Μηχανικός
Προϊσταμένη τμήματος έκδοσης οικ. Αδειών Δ/σης
Πολεοδομίας της Ν.Α.Μ.

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ
(ΑΡΘΡΟ 3 ΠΔ 8/7/93 (ΦΕΚ 795Δ))

1. Αίτηση του ενδιαφερομένου
2. Δηλώσεις αναθέσεως
3. Δηλώσεις αναλήψεως μελέτης-επίβλεψης
4. Φύλλο ελέγχου
5. Προϋπολογισμός του έργου και υπολογισμός αμοιβής των μελετών
6. Γραμμάτιο κατάθεσης της αμοιβής μελετών στην ΕΠΤ
7. Στατιστικό δελτίο οικοδομικής δραστηριότητας
8. Βεβαίωση ΤΣΜΕΔΕ και ΤΕΕ για την εξόφληση εισφορών από τον μηχανικό
9. Πίνακας προσδιορισμού ελάχιστου κόστους κατασκευής της οικοδομής και αρχικός πίνακας ποσοστών συμμετοχής στο κόστος των επί μέρους εργασιών
10. Δήλωση διπλωματούχου μηχανικού ή εργολάβου για κατασκευές από σπλισμένο σκυρόδεμα
11. Αποδείξεις καταβολής εισφορών-κρατήσεων
12. Τεχνική και Αιτιολογική Έκθεση του έργου
13. Σχέδιο Ασφάλειας και Υγείας (ΣΑΥ) και Φάκελος Ασφάλειας και Υγείας (ΦΑΥ) (Ε:36/97)
Σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τις ειδικές διατάξεις
14. Χρονικός Προγραμματισμός των έργων ΥΑ 15886/28-794 (Ε46/94 23/95)
15. Τοπογραφικό διάγραμμα-διάγραμμα κάλυψης

16. Βεβαίωση για το υψόμετρο του πεζοδρομίου (παραγρ. 3 άρθρου 10 Ν.1577/83)

Δεν απαιτείται ως
Δικαιολογητικό – βεβαιώνεται από
την Πολεοδομία (Αποφ. 53244/02 ΦΕΚ 6Β /10-01-02)
17. Τεχνική έκθεση για τον καθορισμό οικοδομικής γραμμής ή
διάγραμμα εφαρμογής (**E98/89**)
18. Τίτλος ιδιοκτησίας και πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το
υποθηκοφυλακείο (για τα κατά παρέκκλιση άρθρα
οικόπεδα ή τα εκτός σχεδίου) (**E123/83**)
19. Αρχιτεκτονική μελέτη
20. Στατική μελέτη σύμφωνα με τους κανονισμούς
21. Μελέτη θερμομόνωσης (**ΠΔ 16/04-07-79 ΦΕΚ 362Δ**)
22. Μελέτη εγκαταστάσεων υδραυλικών και αποχετεύσεων
σύμφωνα με τους κανονισμούς για τις περιπτώσεις
οικοδομών πάνω από 800 m³ ή πάνω από έναν ορόφους
(**ΥΑ 52701/97, E24/98**)
23. Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων για
οικοδομές επιφάνειας πάνω από 300m² και ταυτόχρονα
όγκου πάνω από 1300m³ ή ανεξαρτήτως όγκου για
οικοδομές πάνω από τρεις ορόφους ορόφους.
(**ΥΑ 52701/97, E24/98**)
24. Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας σύμφωνα με τους
κανονισμούς
25. Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας σύμφωνα με τους
κανονισμούς για τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο
(**Π.Δ. 71/88 ΦΕΚ32Α**)
26. Μελέτη καυσίμων αερίου (Π.Δ. 420/87 ΦΕΚ187Α)
27. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών που απαιτούνται κατά τις
κείμενες διατάξεις (**Πίνακας II**)

28. Συμβολαιογραφική δήλωση και πιστοποιητικό μεταγραφής για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων **(άρθρου1&2Ββ Ν.1221/81)** ή απόδειξη καταβολής εισφοράς για την εκπλήρωση υποχρέωσης κατασκευής χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων **(άρθρο1& 2γΝ. 1221/81)**
29. Έγκριση ότι δεν παρεμποδίζεται η τακτοποίηση σε περίπτωση αρτίου οικοπέδου που γειτνιάζει με μη άρτιο ή καταργούμενη οδό **(παράγρ. 2 άρθρου 24 Ν1557/85)**

ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ

Σε περιπτώσεις που προκύπτει από τους όρους δόμησης της περιοχής ζητούνται εγκρίσεις όπως:

1. Της Πολιτικής Αεροπορίας (για το επιτρεπόμενο ύψος)
2. Της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟ (για το σύνολο της μελέτης ή για εκσκαφές)
3. Της αρμόδιας υπηρεσίας Υπουργείου Υγείας-Πρόνοιας για την μη ανάκληση του παραχωρητηρίου στους προσφυγικούς οικισμούς-για κατάτμιση
4. Της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών
 - *α) για ίδρυση και λειτουργία πρατηρίων υγρών καυσίμων (Ε30/90)
 - β) για κτίρια σταθμών αυτοκινήτων
 - γ) για κτίρια όπου οι απαιτούμενες θέσεις χώρων στάθμευσης είναι πάνω από 30
 - δ) για σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας
5. Της ΔΕΗ
 - α) για την κατασκευή ή μη υποσταθμού όταν η οικοδομή έχει όγκο μεγαλύτερο από 2500μ³, Ε4/77 του ΥΔΕ 69/84 ΥΧΟΠ με εξάντληση Σ.Δ
 - β) για το επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών, όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε Ο.Τ. που διασχίζεται ή βρίσκεται πλησίον σε εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης (Ε:84543/85,Ε42002/90)
6. Του ΥΠΕΧΩΔΕ ή του ΥΠΠΟ για κηρυγμένα ιστορικά κτίρια μνημεία-έργα τέχνης κ.λ.π. (Ε149/84). Ειδικοί όροι δόμησης-προσθήκες Και για κάθε περίπτωση που προκύπτει σύμφωνα με τον Ν.3028 ΦΕΚ153Α/28-06-02 "Προστασία Αρχαιοτήτων"
7. Του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας για κλινικές Νοσοκομεία κ.λ.π.

8. Της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Βιομηχανίας-Ενέργειας και Τεχνολογίας για άλλες τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις (περιλαμβάνονται οι ιχθυοκαλλιέργειες)
9. Της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Υγείας-Πρόνοιας για κτίρια πτηνοτροφείων, στάβλων-βουστασίων κ.λ.π.
10. Της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας για κτίρια που έχουν σχέση με τη γεωργία
11. Της Γεν. Γραμματείας Αθλητισμού για Αθλητικές εγκαταστάσεις
12. Της Γεν. Γραμματείας Τουρισμού για Τουριστικές εγκαταστάσεις
13. Του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων
 - α) για κτίρια εκπαιδευτηρίων
 - β) για ιερούς ναούς ορθοδόξων, ετεροδόξων και ετεροθρήσκων (όχι παλαιοημερολογητών) έγγραφο 70795/3467/91
 - γ) για τα ιδιωτικά Εκπαιδευτήρια οι εγκρίσεις λαμβάνονται από τις Δ/νσεις εκπαίδευσης των Νομαρχιών
14. Επιτροπή θεάτρων-Κινηματογράφων για κτίρια κινηματογράφων και θεάτρων του Υπουργείου Βιομηχανίας
15. Της αρμόδιας υπηρεσίας του **ΥΠΕΧΩΔΕ** (Γεν. Δ/ση υδραυλικών Έργων) της **Γ.Γ.Δ.Ε.** για οικοδόμηση κοντά σε ρέματα (**άρθρο 6 της ΥΑ 3046/304/89 ΦΕΚ59Δ άρθρο 6 του Ν880/79 ΦΕΚ 58Α**) και **Ν.3010/02 ΦΕΚ 91Α** (**Κτιριοδομικός κανονισμός**)
16. Βεβαίωση Δήλωσης Κτηματολογίου
17. Έγκριση Χωροθέτησης και έγκριση Περιβαλλοντικών όρων σύμφωνα με τον **Ν.1650/00** και την **ΚΥΑ 692 69/89** όπως ισχύει μετά το **Ν. 3010/02**

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

Δόμηση εκτός σχεδίου

▪ Έγκριση του Δασαρχείου ότι η έκταση δεν είναι δασική και «τελεσιδικία» για το ιδιοκτησιακό. Η έγκριση του Δασαρχείου απαιτείται και στις περιπτώσεις των οικοπέδων της παραγρ. 2 του άρθρου 29 του ΓΟΚ/85 για το τμήμα τους που οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις των εκτός σχεδίου γηπέδων

▪ Λόγω της θέσης του γηπέδου όπου απαιτείται:

i. Έγκριση για κυκλοφοριακή σύνδεση με τις Εθνικές και επαρχιακές οδούς για τα ειδικά κτίρια που επιβαρύνουν ή παρεμποδίζουν την κυκλοφορία

ii. Έγκριση από τον ΟΣΕ (για ζώνη απαλλοτριώσεων)

iii. Καθορισμός αιγιαλού και παραλίας (Ν. 2971/01 ΦΕΚ 285Α – Εγκ. 13/02 & 32/02)

▪

i. Οδοιπορικό σκαρίφημα στο τοπογραφικό

ii. Απόφαση Νομάρχη για το χαρακτηρισμό κυρίας Κοινοτικής ή Δημοτικής οδού στο τοπογραφικό

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ (ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ)

ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ (άρθρο 26 Ν. 2520/97) *Αποθήκη εργαλείων
για πρώτη ματαιοίεως
140 μ²*

ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

- Εκτός σχεδίου άρθρο 9 ΠΔ 6-10-78 ΦΕΚ 538Δ.

- Όροι δόμησης, περιορισμοί και προϋποθέσεις, για εντός και εκτός σχεδίου, καθορίζονται με την Απόφ. 26733/79 ΦΕΚ 612Δ.
- Στους όρους δόμησης συμπεριλαμβάνεται και η αρτιότητα – έγγρ. 47055/01.
- Για μείζονος σημασίας αθλητικές εγκαταστάσεις οι όροι δόμησης καθορίζονται με Απόφ. Του Γ.Γ. της Περιφέρειας – Ν. 2647/98 άρθρο 10 παρ. 15.
- Μικρά γήπεδα εκτός σχεδίου: Εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις για χώρους στάθμευσης, ασφάλεια για υπεραστική συγκοινωνία και το άρθρο 17 του ΓΟΚ – έγγρ. 55891/02.

ΑΡΤΟΠΟΙΙΑ – Ν. 726/77 & Άρθ.-65 του Ν. 2065/92

Έγγραφα 71754/90 & 83895/99

Δεν επιτρέπονται σε περιοχές με χρήση Αμιγούς κατοικίας (επιτρέπονται μόνο πρατήρια άρτου).

Για την Πολεοδομική άδεια απαιτείται έγκριση της Δ/σης Βιομηχανίας.

ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ – Απ. 98880/94 & Εγκ. 10/98

- Δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας όταν αποτελούν συνοδευτική εγκατάσταση τεχνικών έργων (ύδρευσης, αποχέτευσης).
- Στις άλλες περιπτώσεις, απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας.
- Απαιτείται έγκριση Περιβαλλοντικών όρων.

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Ν. 2516/97 ΦΕΚ 159Α – Ν. 2789/01 ΦΕΚ 21Α άρθρο 4 ΠΔ 24/31.5.85 ΦΕΚ 270Δ

Για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται άδεια εγκατάστασης από την Αδειοδοτούσα Αρχή (αρμόδια Δ/ση Βιομηχανίας), σύμφωνα με τον Ν. 2516/97.

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ – ΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘ. 4 ΠΔ 24/31.5.85 ΦΕΚ 270Δ

Απαιτείται έγκριση της Δ/σης Βιομηχανίας εφόσον έχουν τις προϋποθέσεις με το Ν. 2516/97 και εφόσον επιτρέπεται η χρήση από ΓΠΣ ή ΖΟΕ, άλλως απαιτείται χωροθέτηση, που γίνεται με Απ. ΥΠΕΧΩΔΕ, με την περιβαλλοντική αδειοδότηση (ΜΠΕ).

ΓΕΡΑΝΟΓΕΦΥΡΕΣ – Έγγρ. ΥΠΕΧΩΔΕ 52565/28-11-01

- Απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, ύστερα από έγκριση του αρμόδιου φορέα, και εφόσον επιτρέπεται η χρήση στην περιοχή (της δραστηριότητας που εξυπηρετεί).
- Η μόνιμη μεταλλική βάση και μία θέση του κινητού στηρίγματος ελέγχονται ως προς την κάλυψη, το ύψος, το συντελεστή και τις αποστάσεις από τα όρια (δεν εμπίπτουν στις κατασκευές του άρθ. 17).

ΓΕΦΥΡΟΠΛΑΣΤΙΓΓΕΣ – ΠΔ 12-2-82 ΦΕΚ 159Δ

Επιτρέπονται στα προκήπια.

ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΡΕΥΝΕΣ – Έγγρ. ΔΟΚΚ 10245/3γ/10-1-96

Συμπεριλαμβάνονται στις εργασίες που επιτρέπονται από τυχόν Πολεοδομική άδεια που είναι σε ισχύ. Αν δεν υπάρχει Πολεοδομική άδεια σε ισχύ, απαιτείται να εκδοθεί, ως άδεια εκσκαφών.

Προδιαγραφές για τις Γεωλογικές μελέτες – Απόφαση 16374/98. Απαιτείται μελέτη για κτίρια με όγκο μεγαλύτερο των 4000 μ³, πάνω από το έδαφος.

ΓΕΩΤΡΗΣΕΙΣ ΝΕΡΟΥ (σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου)

Δεν απαιτείται Πολεοδομική άδεια, απαιτείται μόνο έγκριση του Δήμου της περιοχής.

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Απαιτούνται όλες οι μελέτες των εγκαταστάσεων, για έκδοση οικοδομικής άδειας, όταν το κτίριο έχει περισσότερους από 3 ορόφους ή επιφάνεια > 300 μ² και όγκο > 1300 μ³ – άρθρο 25 κτιριοδομικού & Εγκ. 27/97 & 24/93.

ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΕΥΑΓΓΗ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

- Απαιτείται έγκριση της Δ/σης εκπαίδευσης της Νομαρχίας για τη λειτουργικότητα ή του Υπ. Πρόνοιας, αντίστοιχα – έγγρ. 84779/99.
- Εκτός σχεδίου ισχύει το άρθρο 5 ΠΔ 6-10-78 ΦΕΚ 538 Δ.

ΕΚΣΚΑΦΕΣ & ΕΠΙΧΩΣΕΙΣ

Απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, με έγκριση της ΕΠΑΕ.

ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ – Άρθρο 47 παρ. 2 Ν. 590/77

Η Πολεοδομική άδεια εκδίδεται από τη Ναοδομία. Απαιτείται έγκριση των όρων δόμησης από την Πολεοδομία και έγκριση της μορφής από την ΕΠΑΕ. Για πνευματικό κέντρο σε άλλο οικόπεδο η άδεια εκδίδεται από την Πολεοδομία.

ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Όροι δόμησης: άρθρο 9 ΠΔ 24/31-5-85 ΦΕΚ 270Δ – με έγκριση του Εμποροβιομηχανικού Επιμελητηρίου.

Το εκθεσιακό κέντρο δεν επιτρέπεται σε περιοχή όπου οι χρήσεις γης επιτρέπουν μόνο κοινωφελείς εγκαταστάσεις – έγγρ. 84143/99.

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ

Για την έκδοση οικ. Άδειας απαιτείται βεβαίωση της Αδειοδοτούσης Αρχής (αρμόδια Δ/ση Βιομηχανίας), περί απαλλαγής από την υποχρέωση εφοδιασμού με άδεια εγκατάστασης, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 2 του Ν. 2516/97.

ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΚΟΙ Εγκ. 84/89 – ΠΔν 1073/81 ΦΕΚ 260Α & 305/96 ΦΕΚ 212Α

- Απαιτείται η έκδοση οικ. Άδειας
- Δεν μετρούν στο συντελεστή δόμησης και την κάλυψη, όταν αφορούν χώρους αλλαγής ενδυμασίας, υγιεινής κ.λπ.
- Στην τελική θεώρηση της άδειας πρέπει να διαπιστώνεται η απομάκρυνσή τους.

ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

Δεν απαιτείται έκδοση οικ. Άδειας – Εγκ. 3/28-01-2003

ΘΕΡΜΟΚΗΠΙΑ

Υπουργ. Απόφ. 30095/9-11-04 του ΥΠΕΧΩΔΕ

1. Δεν επιτρέπεται εν γένει η κατασκευή-εγκατάσταση θερμοκηπίων χωρίς προηγούμενη έκδοση οικ. Άδειας, εκτός εάν πρόκειται για θερμοκήπια καλλιέργειας ανθέων και κηπευτικών προϊόντων τα οποία είναι σύμφωνα προς τις εγκεκριμένες μελέτες – τύπους του Υπ. Γεωργίας ή της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδας και τοποθετούνται σε εκτός σχεδίου περιοχές, σύμφωνα με την παρ. 2α του αρθ. 2 του Π.Δ./τος 24-5-85 (ΦΕΚ 270Δ) όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το ΠΔ/γμα 21-6-91 (ΦΕΚ 432Δ/11-7-91).

2. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση θερμοκηπίων σε περιοχές εντός ορίων οποιασδήποτε κατηγορίας οικισμού.

ΚΑΝΤΙΝΕΣ – Εγκ. 31/2002

Εφόσον δεν γίνονται δομικές κατασκευές, δεν απαιτείται έκδοση οικ. Άδειας για εγκατάσταση σε κυκλοφορούντα οχήματα (αυτοκινούμενα ή ρυμουλκούμενα) σε ιδιωτικά γήπεδα ή οικόπεδα (αλλά χωρίς σύνδεση με τα δίκτυα) και για προσωρινή τοποθέτηση σε εντός σχεδίου κοινόχρηστους χώρους (με έγκριση του Δήμου – άρθ. 19 ΓΟΚ) ή στον αιγιαλό (με Απόφαση Νομάρχη).

Προϋπόθεση είναι να επιτρέπεται η χρήση στην περιοχή.

ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (Άρθ. 19 ΓΟΚ '85)

Εφαρμόζεται ΕΝΤΟΣ σχεδίου και σε ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ.

ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ – άρθρο 6 ΠΔ 31-5-85 ΦΕΚ 270Δ

Εγκύκλιος 9/2001: Η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι ίση με την επιτρεπόμενη δόμηση.

ΚΑΦΕΝΕΙΑ

Δεν επιτρέπεται σε περιοχή αμιγούς κατοικίας – έγγρ. 83859/00.

ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΑ ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ – Ν. 3044/02 – Άρθ. 8

παρ. 7 *Απόφ. 2.81273 Π.Π.Χ.Δ.Ε. Β.Α.Σ.Ρ.Α.Ι.Α.Σ.Α.Ν.Α.Κ.Η.Τ.Υ.Φ.Ι.Σ.Κ.Τ.Ρ.Ε.Σ.Η.Λ.Ω.Ν. Φ.Ε.Κ. 1336 Β' / 13-9-04*

- Δεν απαιτείται Πολεοδομικής Άδεια για κτηνοτροφικά στέγαστρα, τύπου θερμοκηπίου, εγκεκριμένα από το Υπουργείο Γεωργίας.
- Απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικών όρων.

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΣΤΕΓΗ – Άρθ. 41 του Ν. 1337/83

-Απ. Γ 622/61/84 ΦΕΚ 9Β

Δεν επιτρέπεται εφαρμογή του άρθρου 41 του Ν. 1337/83 περί οικογενειακής στέγης σε οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 – έγγρ. 11609/00 Δ.ΝΕ.

ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ – Άρθ. 17 ΓΟΚ '85 – Εγκ. 39/98

- Δεν επιτρέπεται η κάλυψή τους με οποιοδήποτε υλικό.
- Γενικά στις συνιδιοκτησίες, απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών, επειδή επιφέρουν αλλαγή στις όψεις, που είναι κοινόχρηστο τμήμα των κτιρίων (Αστικός κώδικας).
- Απαιτείται έκδοση οικ. Αδείας, όταν:

- ✓ Ισχύουν ειδικές διατάξεις για την εμφάνιση του κτιρίου, δηλ. σε κάθε περίπτωση που απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ
- ✓ Κατασκευάζονται από δομικά υλικά (μπετόν, λιθοδομή)
- ✓ Ανεξαρτήτως υλικού, στο δώμα ή στις ακάλυπτες βεράντες του κτιρίου, για έλεγχο του ιδεατού στερεού.

ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΥΓΡΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ – ΠΔ 143/89 & ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ-ΛΙΠΑΝΤΗΡΙΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

Απαιτείται άδεια ίδρυσης από τη Δ/ση Συγκοινωνιών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, από ΔΜΕΟ για κυκλοφοριακή σύνδεση, έγκριση περιβαλλοντικών όρων και ενεργητικής πυροπροστασίας – έγγρ. 86291/99 & 47659/01.

ΡΕΜΑΤΑ – Άρθ. 6 Κτιριοδομικού κανονισμού

- Ρυθμίσεις για την οριοθέτηση άρθρο 5 Ν. 3010/02 ΦΕΚ 91Α.
- Η αμφισβήτηση της κυριότητας επιλύεται από τα Πολιτικά Δικαστήρια.

ΣΥΝΕΡΓΕΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ –Άρθ. 16 Ν. 2465/97 – Εγκ. 30/2001

Μετά το Ν. 2465/97 σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 και όπου δεν απαγορεύεται η εγκατάσταση συνεργείων αυτοκινήτων κ.λπ. από εγκεκριμένα σχέδια ρύθμισης χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΖΟΕ κ.λπ.) έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Άρθ. 1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/85) δεδομένου ότι αυτά δεν θεωρούνται πλέον βιομηχανικές μονάδες και δεν ισχύουν τα αναφερόμενα στις Εγκ-31/89 και Εγκ-27/90.

- Θεωρούνται επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και επιτρέπεται η εγκατάσταση σε εντός

και εκτός σχεδίου περιοχές, με χρήσεις Γενικής Κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Εκτός σχεδίου άρθ. 8 ΠΔ 6-10-78 ΦΕΚ 538Δ.

ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ & ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ – Εγκ. 36/91 & 18/92

- Στην ευρύτερη έννοια των ειδικών καταστημάτων (υπεραγορών) του άρθ. 5 παρ. 2 του ΠΔ 31-5-85 ΦΕΚ 270Δ (εκτός σχεδίου) υπάγονται και τα εμπορικά κέντρα.
- Για την λειτουργία τους απαιτείται άδεια χορηγούμενη από το νομαρχιακό συμβούλιο ανάλογα με το μέγεθος και την περιοχή – σύμφωνα με το άρθ. 10 του Ν. 2323/95 – τροπ. Άρθ. 10 Ν. 2741/99.

ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΤΗΣ ΔΕΗ

α. Σε ιδιωτικούς χώρους (σε ιδιότητα οικόπεδα):

- Δεν μετρούν στο συντελεστή δόμησης και την κάλυψη, αλλά μόνο όταν κατασκευάζονται στην πρασιά.
- Απαιτείται η έκδοση οικ. Αδείας και έχει εφαρμογή το άρθ. 17 παρ. 5 του ΓΟΚ, σε συνδυασμό με τα άρθρα 7 & 8 – Έγγρ. 55708/2002.
- Για τον όγκο των 2500 μ³ υπολογίζεται και ο όγκος του υπογείου – Εγκ. 6/2001.

β. Σε κοινόχρηστους χώρους – άρθ. 19 του ΓΟΚ.

ΦΡΟΝΤΙΣΤΗΡΙΑ & ΚΕΚ (Κέντρα Επαγγελματικής Κατάρτισης)

- Για τη στέγασή τους, η καταλληλότητα των κτιρίων προϋποθέτει στατική επάρκεια και ότι τηρούνται όλες οι κτιριοδομικές διατάξεις – Εγκ. 30/98.
- Απαιτείται έγκριση του φορέα για έκδοση οικ. Αδείας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ (Κλίμακα 1:100 ή 1:200)

Το διάγραμμα κάλυψης προκύπτει από υπεύθυνη αποτύπωση και περιλαμβάνει:

- i. Το οικοπέδο με όλες τις διαστάσεις του, με όλες τις πλευρές του και το εμβαδόν του.
- ii. Τα κτίσματα, τις διαστάσεις τους, τη θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, τις προεξοχές (εξώστες κ.λπ.), τις εσοχές και ότι άλλο 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 και επιπλέον τους αριθμούς των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσής τους από την κατεδάφιση, αν η ανέγερσή τους ήταν αυθαίρετη.

- iii. Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους και του συντελεστή κατ' όγκου εκμετάλλευσης, των πλάγιων και των οπισθίων αποστάσεων, των προεξοχών, τον υπολογισμό των εξωστών και ημιυπαιθρίων χώρων, τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης και τον τρόπο κάλυψής τους.
- iv. 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 κ.λπ.) που εφαρμόζονται.