

**Πως γίνεται ο υπολογισμός των
απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε
ένα διάγραμμα Κάλυψης και άλλα
σχετικά**



**Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου
Πολίτικος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Οκτώβριος 2024**

i. Εισαγωγή

1. Για να εκδοθεί μια οικοδομική άδεια για οποιοδήποτε κτίριο σε όλη τη χώρα , απαιτείται η κατασκευή ή η δέσμευση (και επομένως η εξασφάλιση) θέσεων στάθμευσης αυτοκίνητου για την εξυπηρέτηση του ανάλογα με τη χρήση του , θέσεων που προκύπτουν από το αντίστοιχο διάταγμα .

Από τις παραπάνω υποχρεώσεις απαλλάσσονται:

α) Νέα κτίρια ή προσθήκες σε υπάρχοντα κτίρια για τα οποία έχει εκδοθεί μέχρι την 25-8-79 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου 960/79) νόμιμα οικοδομική άδεια χωρίς την επιβολή των υποχρεώσεων του κεφαλαίου αυτού.

β) Τα παραδοσιακά κτίρια που αναστηλώνονται, εφόσον με την αναστήλωση το κτίριο επαναφέρεται στην αρχική του μορφή.

γ) Τα κτίρια που ανεγείρονται σε οικισμούς ή τμήματά τους που χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί και για τα οποία έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και προστασίας.

δ) Κτίρια που κρίθηκαν κατεδαφιστέα εν άλω ή εν μέρει λόγω σεισμών, εφόσον ανακατασκευάζονται με την ίδια επιφάνεια και για την ίδια χρήση.

2. Οι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυριών του ακινήτου σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο είναι δυνατόν να εκπληρώνονται με τους παρακάτω τρόπους ή με συνδυασμό αυτών :

α. Με την δημιουργία των θέσεων αυτών σε στεγασμένους ή μη χώρους , στο ίδιο οικόπεδο που βρίσκεται το κτίριο .

β . Με την κτήση κατά πλήρη κυριότητα των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων σε άλλο ακίνητο ή υπαίθριο χώρο που δεν απέχει από το εξυπηρετούμενο κτίριο πλέον των οκτακοσίων (800) μέτρων, σε νοητή ευθεία γραμμή μετρούμενη μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων των ακινήτων.

γ. Με την καταβολή χρηματικής εισφοράς αναλόγως των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων ,που υπολογίζεται κατά το άρθρο 5 του Νόμου 1221/1981 και καταβάλλεται ως συμμετοχή για την κατασκευή δημοσίας χρήσεως χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων .

Στις παραπάνω περιπτώσεις ο κύριος των χώρων στάθμευσης συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωση που μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών ότι οι θέσεις αυτές τίθενται στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή διαιρεμένων ιδιοκτησιών αυτού.

Επιτρέπεται η χρήση υπαίθριων χώρων, καθώς και η αυτοτελής μεταβίβαση στεγασμένων χώρων.

3. Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων της παραπάνω παρ.2 αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Χώροι στάθμευσης που έχουν δημιουργηθεί σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθούν για έκδοση οικοδομικής άδειας και για άλλο εκτός από το εξυπηρετούμενο κτίριο, εκτός αν:

α) προκειμένου για υπαίθριους χώρους εξασφαλιστεί η αντικατάσταση των χώρων αυτών , ή καταβληθεί εισφορά .

Για την ευρύτερη περιοχή της Αθηνάς ισχύει το : **Π.Δ. 111/2004** - Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής , ενώ για την υπόλοιπη Ελλάδα ισχύει το : **Π .Δ. 350/1996, 18/31.12.1997** – καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες

περιοχές της χώρας.

Στο παρόν ασχολούμαι με τις προδιαγραφές για την κατασκευή των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα κτίρια, τον καθορισμό των ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, και τον καθορισμό υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινής ωφέλειας.

Επίσης αφιερώνω ένα κομμάτι στους χώρους στάθμευσης για τα άτομα με αναπηρία και δίνω ένα σχέδιο γράφοντας το «Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας»

ii. Πρόλογος

Αποφάσισα να γράψω μια μελέτη που αφορά τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα (και όχι μόνο) , αφετέρου δε παρόμοιες δυσκολίες αντιμετώπισε και η κόρη μου Δέσποινα , Αρχιτέκτων Μηχανικός , όταν πήρε την πρώτη της δουλειά .

Αυτό είναι ένα βοήθημα για τους Νέους Μηχανικούς να κάνουν σωστά και εύκολα τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης,.

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακρά έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία άρθρα .

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός Μηχανικός
Ε.Μ.Π. 1971.

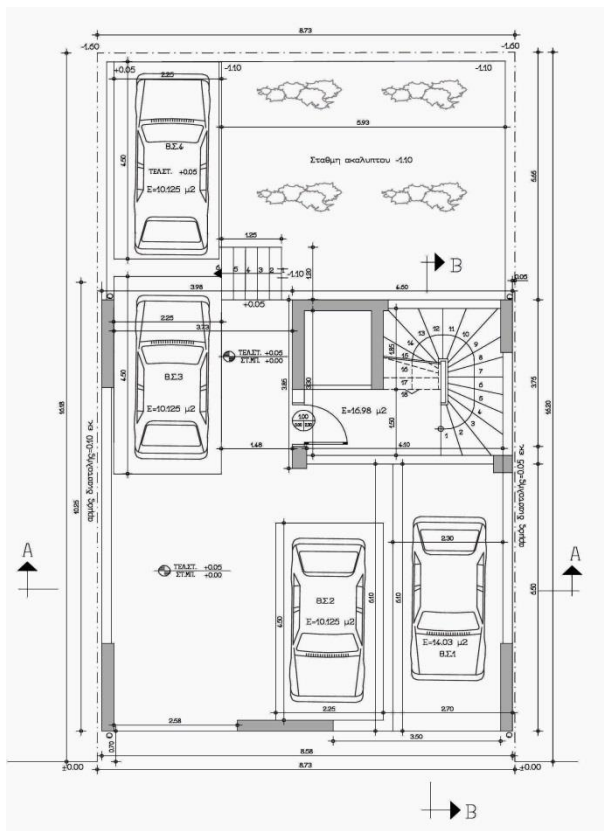
<http://www.advice4u.gr> , <http://www.advice-4u.blogspot.gr/>
Email : info@advice4u.gr

iii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή	1
ii. Πρόλογος	4
iii. Περιεχόμενα	5
1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης.....	6
11. Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας	12
13. Ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων	17
1. Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?	17
20. Η πολεοδομία δεν δέχεται να εξαγοράσει ο ιδιοκτήτης μια θέση στάθμευσης επειδή η πρώτη άδεια του ισογείου υπάρχοντος είναι το 1983 μετά το 1979.	18
iv. Έργα του Ιδίου	20
v. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	25
vi. Επίλογος.....	26

1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης

(Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ. 76 Α και Π.Δ. 350/1996)
**ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ
ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ**
Βλέπε παρακάτω σχήμα



ΣΧΗΜΑ 3

1. Απαιτούμενες ανάλογα με την χρήση θέσεις στάθμευσης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η χρήση είναι χρήση κατοικίας όπου απαιτούνται μια θέση ανά 100 μ² ή μια θέση ανά διαμέρισμα. (Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ 76 Α και Π.Δ. 350/1996)

α. Α' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(2 \text{ διαμερίσματα}) = 57.16 \text{ μ}^2.$$

β. Β' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = 57.16 \text{ μ}^2.$$

γ. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = 57.16 \text{ μ}^2.$$

δ. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = 57.16 \text{ μ}^2.$$

ε. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = \underline{57.16 \text{ μ}^2}$$

ΣΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ : 285.80 μ²

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

επιφανείας: $285.80 \text{ μ}^2/100 = 2.858$ επομένως επειδή $2.85 > 2.50$ απαιτούνται 3 θέσεις (εάν ήταν 2.49 θα απαιτούντο 2 θέσεις)

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

διαμερισμάτων: 6 (έξη)

2. Επομένως απαιτούνται έξη θέσεις εκ των οποίων τέσσερις κατασκευάζονται στην pilotis και δυο εξαγοράζονται (άρθρο 3 παρ. 3 του Ν.960/79) .

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Μετά τη δημοσίευση του **Ν. 3044/2002**

παράγραφος 4, άρθρο 14 και την έκδοση από την Διεύθυνση Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, ερμηνευτικής εγκυκλίου (Εγκύκλιος 35/2002 ΥΠΕΧΩΔΕ/Δ/όση Πωλ/κου Σχεδιασμού και Ο.Κ.Κ., με αρ. πρτ. 18331/9026/14-9-

2002) , Η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνο :

1. Στις περιπτώσεις ακινήτων της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979(ακίνητα στα οποία απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης – βλέπε παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 960/1979 για την Αττική) .
2. Στις περιπτώσεις ακινήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις α έως και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1221/1981.

Ειδικότερα διατηρείται στις περιπτώσεις ακινήτων

Που το ειδικό διάταγμα, περί απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης, της περιοχής απαγορεύει την δημιουργία θέσεων στάθμευσης σε ορισμένα σημεία της πόλης για συγκεκριμένους λόγους.

Αν η απαγόρευση είναι μερική τότε η δυνατότητα εξαγοράς διατηρείται. Για παράδειγμα αν στο ειδικό διάταγμα της περιοχής καθορίζεται ότι απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης άνω των 15 θέσεων, τότε διατηρείται δυνατότητα εξαγοράς μόνον για τις επιπλέον υποχρεωτικές θέσεις, ενώ αν απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης μικρότερου των 15 θέσεων, η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνον εφόσον ο συνολικός αριθμός των υποχρεωτικών θέσεων του ακινήτου είναι μικρότερος του 15.

2) α) Ακινήτων τα οποία πληρούν μία από τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

Ελάχιστον πρόσωπον 8,00 μέτρα.
Ελάχιστον βάθος 10,00 μέτρα.
Ελάχιστον εμβαδόν 200,00 τετραγωνικά μέτρα.

β) Ακινήτων που δεν έχουν πρόσωπο σε οδούς πλάτους μεγαλύτερου των 7,50 μέτρων ή κλίσης μικρότερη του 15%.

γ) Προσθηκών καθ' ύψος υφισταμένων κτιρίων, ή κτιρίων, για τα οποία εκδόθηκε νόμιμα άδεια οικοδομής, χωρίς την επιβολή των διατάξεων του νόμου 960/79 υποχρεώσεων.

δ) Προσθηκών κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων με την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο οικοπέδο μετά την αφαίρεση της καλυπτομένης από το υφιστάμενον κτίριον επιφανείας αυτού, υπάγεται στις παραπάνω περιπτ.α και β.

ε) Μεταβολής της χρήσεως υφισταμένων κτιρίων ή μέρους αυτών

στ) Σε προσθήκες κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων ή το πρώτον ανέγερσης τέτοιων, όσον αφορά μόνο διηρημένες κάθετες ιδιοκτησίες σε παραπάνω αυτοτελή κτίρια, συσταθείσες νόμιμα πριν από τις 25-8-79, έναρξης ισχύος του νόμου 960/79.

ζ) Ακινήτων στα οποία δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου για λόγους προστασίας αρχαίων. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, πλην των παραπάνω, η εξαγορά θέσεων στάθμευσης, πλέον αυτό δεν είναι δυνατόν. Επομένως οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες θα πρέπει να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης είτε στο

ίδιο το ακίνητο είτε σε παραπλήσιο ή ακόμη και με συνδυασμό και των δύο (Μερικές στο ίδιο το ακίνητο και κάποιες σε κοντινά)

ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΤΕΣ ΙΣΧΥΕΙ (Άρθρο 3

παράγραφος 4 του Ν.1221/81): Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τας διατάξεις του παρόντος, η καταβολή μειωμένης εισφοράς, η εισφορά αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενη παράγραφον προκυπτούσης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : Όταν γίνεται αλλαγή χρήσης ο υπολογισμός γίνεται ως εξής :

A. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την παλιά χρήση (άρθρο 2 του Π.Δ. 111/04) π.χ. :

A1. Παλαιά χρήση κατάστημα : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60 μ² =X

A2. Παλαιά χρήση αποθήκη : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60 μ² =Ψ

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ :

$$X+\Psi=Z$$

B. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την νέα χρήση (άρθρο 3 Π.Δ. 111/2004) π.χ. :

B1. Νέα χρήση καφετέρια : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /40 μ² =Ω

Γ. Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ απαιτούμενων θέσεων

νέας και παλαιάς χρήσης Ω-Z η οποία δίνει και τις απαιτούμενες θέσεις.

Τα παραπάνω προκύπτουν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Π.Δ. 111/2004 όπου διευκρινίζεται ότι: Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα στην Αττική μέχρι την 5/3/2004 (έναρξη ισχύος του Π.Δ. 111/2004) , θεωρείται ότι έχει εξασφαλιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. 111/2004 ο αριθμός των θέσεων που αντιστοιχεί στην υφιστάμενη χρήση , ο οποίος και αφαιρείται από αυτόν που προκύπτει από την νέα χρήση βάσει του άρθρου 3.

11. Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας



Στην ενότητα αυτή, θα θέλαμε να αναφερθούμε στο “ιδανικό” κλειστό γκαράζ για μονοκατοικίες ή πολυκατοικίες,, προσθέτοντας περισσότερες συμβουλές που προέκυψαν από την εμπειρία μας

Το τμήμα αυτό προστίθεται για να βοηθήσει τους ενδιαφερόμενους να σχεδιάσουν σωστά το γκαράζ τους ώστε να είναι γενικά χρηστικό.

Βάσει της Υ.Α. 98728/7722/1993 (ΦΕΚ 167/Δ/2.3.1993), ένας μεμονωμένος κλειστός χώρος στάθμευσης ενός οχήματος, πρέπει να έχει πλάτος 2.60 m, μήκος 5.00 m και πλάτος εισόδου 2.25 m (ελάχιστες τιμές). Στη συγκεκριμένη Υ.Α. θα βρείτε και άλλες περιπτώσεις, με τις αντίστοιχες διαστάσεις που ορίζει ο νόμος και πως τροποποιούνται στην περίπτωση

θέσεων στάθμευσης A.M.E.A.

Εμείς, θεωρούμε ότι καλό είναι να υπερβαίνετε τις απαιτήσεις του νόμου (πχ μεγαλύτερους χώρους ανά όχημα, μεγαλύτερες διαστάσεις ανοιγμάτων, μικρότερες κλίσεις ράμπας κλπ).

Παρακάτω σχολιάζουμε μερικά από αυτά τα σημεία.

1. Οχήματα και διαστάσεις γκαράζ

Αρχικά ξεκινάμε από τα οχήματα που προορίζεται να φιλοξενήσει ένα γκαράζ. Οι διαστάσεις τους και οι γεωμετρικοί περιορισμοί τους είναι τα στοιχεία που θα μας υποδείξουν το απαιτούμενο μέγεθος του χώρου, τις διαστάσεις του ανοίγματος και άλλες λεπτομέρειες.

Οι πρώτοι κανόνες είναι οι εξής:

Ο κλειστός χώρος και η διάσταση του ανοίγματος πρέπει να υπολογίζονται με βάση το μεγαλύτερο όχημα που είναι πιθανόν να φιλοξενήσει το γκαράζ (π.χ. ένα μεγάλο τζιπ με μπαγαζιέρα, η ράμπα εισόδου στο γκαράζ πρέπει να υπολογίζεται με βάση το χαμηλότερο όχημα που είναι πιθανόν να φιλοξενήσει το γκαράζ (π.χ. ένα σπορ αυτοκίνητο).

Περιττό να πούμε ότι ένα **πολύ συχνό λάθος** που γίνεται είναι να σχεδιάζουμε τα γκαράζ με τη σκέψη στα συνηθισμένα αυτοκίνητα που γενικά αντιπροσωπεύουν το μέσο όρο σε ότι αφορά διαστάσεις αμαξώματος και ικανοτήτων διαπραγματεύσεως κλίσεων (και ειδικά γωνιών προσέγγισης και διαφυγής). Όταν λοιπόν σε ένα τέτοιο γκαράζ προσπαθήσουμε να φιλοξενήσουμε άλλου είδους οχήματα μπορεί να έχουμε μία σειρά από δυσάρεστες εκπλήξεις.

Από την μία έχουμε τα αυτοκίνητα τύπου τζιπ (είτε 4×4 εκτός δρόμου ή SUV) και μάλιστα με συνοδευτικά όπως σχάρες οροφής ή μπαγαζιέρες που αυξάνουν σημαντικά το ύψος του οχήματος. Προφανώς ένα τέτοιο όχημα χρειάζεται μεγαλύτερους χώρους, τόσο για να ελιχθεί όσο και για να παρκάρει.

Βέβαια, ένα πλεονέκτημα αυτών των οχημάτων είναι ότι τα

πάνε καλύτερα με τις ράμπες (βασικά λόγω αυξημένων γωνιών προσέγγισης και διαφυγής), που πολλές φορές βρίσκονται μπροστά από τα σύγχρονα γκαράζ. Επίσης, οχήματα με μεγάλο μέγεθος είναι και τα πολυμορφικά, ενώ δεν είναι σπάνιο να δούμε κλειστά γκαράζ να φιλοξενούν επαγγελματικά οχήματα όπως μικρά κλειστά pick-ups.

Από την άλλη, έχουμε τα σπορ αυτοκίνητα (όπως coupé, cabriolet κλπ) που συνήθως έχουν χαμηλό δάπεδο και σε αρκετές περιπτώσεις μακρύ μεταξόνιο (απόσταση μεταξύ εμπρός και πίσω άξονα), με συνέπεια να “βρίσκουν” στην είσοδο ή την έξοδο μίας ράμπας.

Επειδή μάλιστα, δεν είναι εύκολο να προβλέψουμε τι όχημα θα φιλοξενεί το γκαράζ μας σε 20 ή 30 χρόνια (όπως κανείς δεν πρόβλεψε την “έκρηξη” πωλήσεων οχημάτων SUV), καλό είναι να διαθέσουμε τον μέγιστο δυνατό χώρο αλλά και να φτιάξουμε την ομαλότερη δυνατή ράμπα (εάν φυσικά είναι απαραίτητη).

Για να έχετε μία ιδέα για τις διαστάσεις των μεγάλων SUV που κυκλοφορούν σήμερα (χωρίς μπαγαζιέρες και σχάρες οροφής ή άλλα συνοδευτικά που τις αυξάνουν), αυτά είναι τα στοιχεία για γνωστό όχημα Γερμανικής αυτοκινητοβιομηχανίας:

Μήκος: 4.85 m

Πλάτος: 1.93 m

Ύψος: 1.77 m

και αυτά για γνωστό όχημα Αμερικανικής αυτοκινητοβιομηχανίας:

Μήκος: 4.82 m

Πλάτος: 2.06 m

Ύψος: 2.01 m

Από την άλλη, έχουμε τα σπορ αυτοκίνητα, με απόσταση δαπέδου από τον δρόμο 12-15 cm, μεγάλα μεταξόνια (άνω των 2.0-2.1 m) και αποστάσεις εμπρός μέρους με εμπρός άξονα (πρόσθιος πρόβολος) και πίσω μέρους με πίσω άξονα (οπίσθιος πρόβολος) τα οποία αδυνατούν να διέλθουν από ράμπες με

σοβαρή κλίση.

Τα παραπάνω οχήματα, κυκλοφορούν στη χώρα μας, έστω και σε μικρούς αριθμούς. Επιπλέον, κυκλοφορούν πολλά οχήματα με παραπλήσια χαρακτηριστικά, οπότε μην βιαστείτε να πείτε ότι πρόκειται για μία απειροελάχιστη μειοψηφία οχημάτων.

2. Συμπέρασμα

Το συνολικό μήκος του γκαράζ, πρέπει να είναι τουλάχιστον 60-70 cm (και έως 150 cm ιδανικά) μεγαλύτερο από το μήκος του οχήματος ώστε να μπορεί να παρκάρει χωρίς κίνδυνο να συγκρουστεί με τον τοίχο ή πολύ οριακά στην τροχιά της γκαραζόπορτας αλλά και για να είναι δυνατόν να κινηθεί κανείς περιμετρικά από το όχημα. Όσο μεγαλύτερη αυτή η απόσταση, τόσο διευκολύνεται επίσης επίσης και η χρήση του χώρου αποσκευών του οχήματος ή η δυνατότητα να ανοίξει το καπό για έλεγχο του κινητήρα.

Το συνολικό πλάτος του ανοίγματος εισόδου, πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να έχουμε τουλάχιστον 20-30 cm απόσταση μεταξύ άκρου καθρέπτη και κατακόρυφου οδηγού γκαραζόπορτας από κάθε πλευρά (ας μην ξεχνάμε ότι οι γκαραζόπορτες έχουν κατακόρυφους οδηγούς που μπορεί να μας αφαιρέσουν έως και 25 cm από το πλάτος του ανοίγματος, εάν η τοποθέτηση δεν μπορεί να γίνει πίσω από αυτό, στους “λαμπάδες”).

Επιπλέον, εάν η είσοδος γίνεται όχι σε ευθεία αλλά με στροφή, απαιτείται ακόμη μεγαλύτερο πλάτος ανοίγματος ανάλογα με το πόσο πιο απότομη είναι η στροφή και μεγαλύτερες οι διαστάσεις του οχήματος. Επίσης, το πλάτος του γκαράζ, πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να μένει χώρος τουλάχιστον 50-60 cm (και έως 80-90 cm ιδανικά) από την μεριά του οδηγού (ώστε να ανοίγει η πόρτα του, έστω και όχι πλήρως) και αντίστοιχος από την μεριά του συνοδηγού. Εάν μάλιστα πρόκειται να εξυπηρετούνται άτομα με ειδικές ανάγκες ή

ηλικιωμένοι το περιθώριο πρέπει να ανέβει στα 120 cm για να είναι δυνατή η είσοδος και έξοδος με χρήση της ειδικής πολυθρόνας.

Το συνολικό ύψος του ανοίγματος εισόδου, πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να έχουμε τουλάχιστον 20 cm απόσταση μεταξύ οροφής αυτοκινήτου και άνω μέρους ανεβασμένης γκαραζόπορτας και μάλιστα υπολογισμένο όχι στην κατακόρυφη ευθεία αλλά σε σχέση με την πλησιέστερη απόσταση καθώς το όχημα εισέρχεται στο γκαράζ (όπως κατά την κίνηση σε ράμπες). Επιπλέον, το συνολικό ύψος του γκαράζ, πρέπει να είναι άλλα 40-50 cm διότι ο μηχανισμός της γκαραζόπορτας (σπαστής, μονοκόμματης ή ρολού) έχει επιπλέον απαιτήσεις χώρου στο ταβάνι (δηλαδή στο “δοκάρι”).

13. Ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων



1. Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?

Ερώτηση :

Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?

Απάντηση :

Παλιά χρήση: $29,5/60 < 0,5$ άρα 0 θέσεις

Νέα χρήση: $29,5/40 = 0,74$ άρα 1 θέση

Αλλά και για $E < 20$ τμ δεν απαιτείται θέση στάθμευσης

$19,9/60 = 0,34 < 0,5$ άρα 0 θέσεις και

$19,9/40 = 0,4975 < 0,5$ άρα 0 θέσεις .

20. Η πολυεδομμία δεν δέχεται να εξαγοράσει ο ιδιοκτήτης μια θέση στάθμευσης επειδή η πρώτη άδεια του ισογείου υπάρχοντος είναι το 1983 μετά το 1979.

Η ερώτηση από το www.michanikos.gr

Ερώτηση :

Σε προσθήκη καθ' ύψος Β' ορόφου(χρήση κατοικίας), απαιτείται μια θέση στάθμευσης, και η πολυεδομμία δεν δέχεται να εξαγοράσει ο ιδιοκτήτης μια θέση στάθμευσης επειδή η πρώτη άδεια του ισογείου υπάρχοντος είναι το 1983 μετά το 1979.

Το 1990 που έγινε η άδεια προσθήκης καθ' ύψος του Α' ορόφου εξαγόρασαν μια θέση στάθμευσης (αναφέρεται στο διάγραμμα κάλυψης).

τι κάνω?

Απάντηση :

Υπάρχει μια άδεια του 83 για την οποία προφανώς δεν υπήρχε απαίτηση δημιουργίας θέσεων στάθμευσης .

Αν το συνολικό εμβαδό της προσθήκης μετά το ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 200μ² τότε εξαιρείσαι της δημιουργίας θέσης στάθμευσης, (αρθρο1 ν. 12221/1981: **Το συνολικό εμβαδόν των απαλλασσομένων των υποχρεώσεων του παρόντος νόμου νέων κτιρίων ή προσθηκών, δύνανται να εξικνεΐται μέχρι του ορίου των 200 m2.**

Αν τα υπερβαίνει και αν αυτή εμπίπτει στις περιπτώσεις του

άρθρου 3 του ν. 1221/1981 τότε μπορείς να εξαγοράσεις την θέση (παρ. 2 : **Εις τις περιπτώσεις ακινήτων τα οποία εμπίπτουν εις τις απαγορεύσεις δημιουργίας χώρων σταθμεύσεως ως αυτές καθορίζονται υπό των προεδρικών διαταγμάτων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος και των αποφάσεων της παραγράφου 4 του αυτού άρθρου 2 δύναται να εφαρμόζεται η περίπτωσης β ή γ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, καταβαλλομένης κατά την εφαρμογήν της περιπτώσεως γ μειωμένης εισφοράς,** ως ειδικότερα υπό του άρθρου 5 του παρόντος ορίζεται.

Αλλιώς μπορείς να αγοράσεις στεγασμένες θέσεις σε άλλο ακίνητο ή να δεσμεύσεις υπαίθριες θέσεις σε άλλο ιδιόκτητο ακίνητο.

(αρθρο2 Ν. 1221/1981)

β) β)α. Δια της κτήσεως κατά κυριότητα επί στεγασμένων χώρων δημιουργουμένων μετά την 01-01-1981 των απαιτουμένων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, αποτελουσών διηρημένες ιδιοκτησίας, εις έτερον ακίνητο, και

β)β. Δια της διαμορφώσεως επί υπαιθρίων χώρων, των απαιτουμένων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων εις έτερον ιδιόκτητο γήπεδον.

Οι κατά τις περιπτώσεις β)α και β)β χώροι σταθμεύσεως δέον να ευρίσκονται επί καταλλήλου ακινήτου μη απέχοντος του εξυπηρετουμένου κτιρίου πλέον των 800 m, εις νοητή ευθείαν γραμμή μετρούμενη μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων των ακινήτων.

iv. Έργα του Ιδίου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο**
- 4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .**
- 5.Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα**
- 6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης
16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές
17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα
24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

- 25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα**
- 26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης**
- 27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself** 28. **N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα**
- 29. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 30. N.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 31. N4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 32. Απόσταση οικοδομής από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας και άλλα σχετικά**
- 33 . Κτιριοδομικός κανονισμός : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 34. Πατάρια και σοφίτες , μικρά μυστικά**
- 35. Χαμηλά κτήρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις**
- 36. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. ,Δικαιολογητικά -**

πρότυπα

37. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου .

38. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαίρετων, Επιτροπή Προσβασιμότητας).

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου).

40. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)).

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/17 - Τμήμα Δ' Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης , Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο).

42. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας. Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο) .

43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

44. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.
46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.
47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων .
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής
οικοδομής .
60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις
τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης
οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης
61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων
62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι
πρέπει να γνωρίζετε
63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε
εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου -
Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.
64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος
κάλυψης

ν. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π.

.

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης(Ε.Π.Α.)

1987 – 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 – 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.

vi. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους που θέλουν να μάθουν πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Νέους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά και εύκολα μια μελέτη **υπολογισμού των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης**

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακρά έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία άρθρα .

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε

**ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός
Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971**