

Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Φεβρουάριος 2024

ii. Πρόλογος- Εισαγωγή

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ασχολούνται με την έκδοση αδειών οικοδομής.

Σε αυτό πραγματεύομαι θέματα σχετικά με τα χαμηλά κτίρια , στα οποία δεν έχουμε δώσει τη σημασία που τους αξίζει .

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα τους είναι:

1. Ότι μπορούν να απέχουν 2,50 μέτρα από τα όρια .
2. Ότι μπορούν να οικοδομούνται μέχρι $120 \mu^2$, έστω και εάν έχουμε πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα , π.χ. για οικόπεδα μικρότερα των $171,40 \mu^2$, (ισχύει $120 \mu^2 = 300 \mu^2 \times 40\%$, και για κάλυψη $< 70\%$ έχουμε οικόπεδο $\leq 120 \mu^2 / 70\% = 171,40 \mu^2$.
3. Στη συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης, να μην υπολογίζονται, οι **ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι**, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

iii. Περιεχόμενα

Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.....	0
ii. Πρόλογος- Εισαγωγή.....	1
iii. Περιεχόμενα	2
Κεφάλαιο 1 - Συμπεράσματα για τις εφαρμογές του άρθρου 24 του Ν.Ο.Κ. περί χαμηλών κτιρίων.....	2
Κεφάλαιο 4 - Ερωτήματα – απορίες	5
4.1. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.....	5
4.12. Σύμφωνα με το ΓΟΚ'85, μια από τις προϋποθέσεις για τη χρήση των διατάξεων για χαμηλά κτήρια είναι το κτίριο να έχει κύρια χρήση κατοικία. Αυτό σημαίνει επικρατούσα (>50%) ή αποκλειστική (100%) ?	6
v. Έργα του ίδιου	8
v. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα.....	14
vi. Επίλογος.....	15

Κεφάλαιο 1 - Συμπεράσματα για τις εφαρμογές του άρθρου 24 του Ν.Ο.Κ. περί χαμηλών κτιρίων

1. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8,50 m, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης.

2. Χαμηλό κτίριο είναι αυτό που έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης το πολύ 400 m².

3. Στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλών κτιρίων με συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης δεν υπερβαίνει τα 400 m².

4. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11 παρ. 6 του Ν.Ο.Κ. (Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται), και οι εξώστες και οι υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι ("ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι" εννοεί προφανώς), ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

5. Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο, όταν δεν εφάπτονται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, η **ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια είναι $\Delta=2,50$ m** και η κάλυψή τους δεν υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής.

6. Εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και δεν ισχύουν διαφορετικές ειδικές διατάξεις στην περιοχή και δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 m² **το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 m².**

7. Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8,50 m επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους 1,50 m, καθώς και οι λοιπές κατασκευές που αναφέρονται στο άρθρο 20.

8. Οι διατάξεις περί χαμηλών κτιρίων δεν έχουν εφαρμογή στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 m.

9. Σε περίπτωση οριζόντιας ή / και κάθετης συνιδιοκτησίας, η εφαρμογή της ευεργετικής διάταξης για τα χαμηλά κτίρια δεσμεύει όλο το οικόπεδο για κατασκευή αποκλειστικά χαμηλών κτιρίων. Ως εκ τούτου, για την έκδοση Αδειας Δόμησης απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών.

[Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ.3] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Κεφάλαιο 4 - Ερωτήματα - απορίες

4.1. Στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.

Ερώτηση :

Ποιοι είναι οι υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι ?

Απάντηση :

"υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι" = "ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι"

Αυτό προφανώς εννοεί ο νομοθέτης .

4.12. Σύμφωνα με το ΓΟΚ'85, μια από τις προϋποθέσεις για τη χρήση των διατάξεων για χαμηλά κτήρια είναι το κτίριο να έχει κύρια χρήση κατοικία. Αυτό σημαίνει επικρατούσα (>50%) ή αποκλειστική (100%) ?

Ερώτηση :

1. Σύμφωνα με το ΓΟΚ'85, μια από τις προϋποθέσεις για τη χρήση των διατάξεων για χαμηλά κτήρια είναι το κτίριο να έχει **κύρια** χρήση κατοικία. Αυτό σημαίνει επικρατούσα (>50%) ή αποκλειστική (100%) ?

Στη Πολεοδομία μου είπαν ότι εννοείται αποκλειστική.

2. Επίσης, αν υφιστάμενο κτίριο (προ του '73) πληροί τις προϋποθέσεις του Άρθρου 14 του ΓΟΚ'85 (Χαμηλά Κτίρια), αλλά δεν είχε γίνει χρήση των ευνοϊκών διατάξεων που προβλέπονται, μπορώ να επικαλεστώ σε μια ενδεχόμενη τακτοποίηση με Ν.4178 ή/και άδεια νομιμοποίησης ή αναθεώρηση άδειας ή έκδοση νέας άδειας δόμησης;

Απάντηση :

1. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 113/86 για το Γ.Ο.Κ./85

Παρ.1: Σε συνέχεια της Εγκ-12/86 διευκρινίζεται ότι για την εφαρμογή του άρθρου αυτού όταν συνδυάζεται επαγγελματική χρήση και κατοικία εκτός από το ότι η επαγγελματική χρήση πρέπει να περιορίζεται σ' ένα όροφο η επιφάνεια της κατοικίας πρέπει να αντιστοιχεί σε **ποσοστό πάνω από το 50% της συνολικής κατασκευαζόμενης επιφάνειας του κτιρίου**. Η κατασκευή της κατοικίας πρέπει να προηγείται ή να

πραγματοποιείται ταυτόχρονα με τη κατασκευή του τμήματος του κτιρίου που έχει επαγγελματική χρήση.

Γενικό συμπέρασμα : Προϋπόθεση να χαρακτηριστεί "χαμηλό κτήριο" κατά την έννοια του άρθρου 24, §1 του ΝΟΚ , ποσοστό μεγαλύτερο του 50% να έχει χρήση κατοικίας (δηλ. > 50,01) .

2.1. Σε ενδεχόμενη αναθεώρηση ή έκδοση νέας άδειας δόμησης μπορείς να πας με τους σημερινούς κανονισμούς.

2.2. Σε μια ενδεχόμενη τακτοποίηση με Ν.4178 ή/και άδεια νομιμοποίησης μπορείς να πας με τους τότε ισχύοντες κανονισμούς

v. Έργα του ίδιου

- 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 , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 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. Ανελκυστήρες πολυκατοικιών, Δαπάνες, Συντήρηση, Αδειοδότηση, κ.λ.π., ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές .**
- 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 αγιαλού 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. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης αδειών.
49. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων.
50. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε.
51. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α.
52. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Θικισμοί - 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 τους Μηχανικούς , γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά μια μελέτη ΚΑΙ ΝΑ ΛΥΝΟΥΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΠΑΦΗ ΤΟΥΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ .

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

**ΣΑΣ ΕΔΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ
ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε**