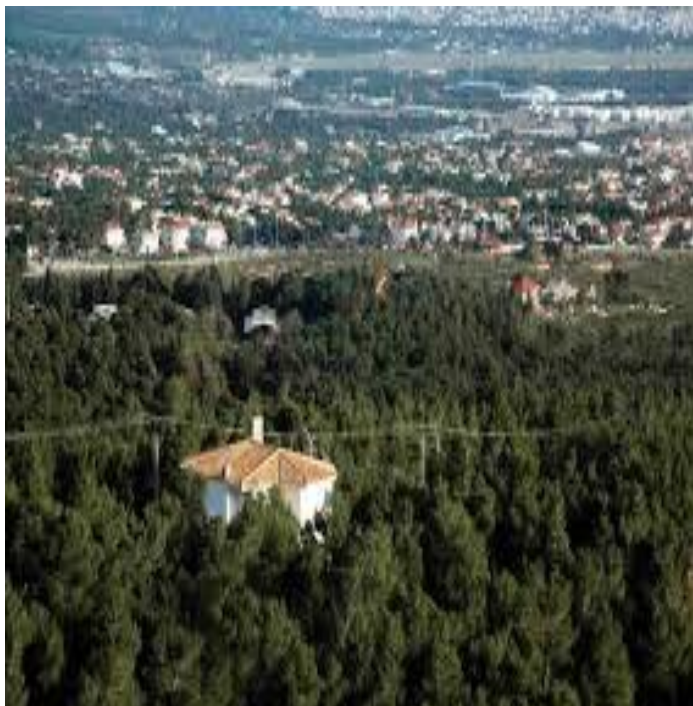


Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε



Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός μηχανικός Ε.Μ.Π., Αύγουστος 2024

i.1 Εισαγωγή-Πρόλογος

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

Το πρώτο νομοθέτημα για τις χρήσεις γης ήταν το ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.

Οι χρήσεις γης καθορίζονται με απόφαση η οποία δημοσιεύεται σε ΦΕΚ για την κάθε περιοχή.

Εάν γνωρίζουμε την χρήση γης της περιοχής, όπου θέλουμε να εγκαταστήσουμε κάποια δραστηριότητα, ειδικά τέτοια που για τη λειτουργία της απαιτείται άδεια, μπορούμε να κρίνουμε αν η περιοχή είναι κατάλληλη ή όχι για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα.

Σε αυτό πραγματεύομαι τα θέματα που έχουν σχέση με τις Χρήσεις Γης, βάσει των **N. 4269/2014** (Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη), ΦΕΚ Α' 142/28.6.2014, Π.Δ. **59/2018** (Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης), (ΦΕΚ Α' 114/29-06-2018) και **N.4759/2020- 9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α')**, Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

ii. Περιεχόμενα

i.1 Εισαγωγή-Πρόλογος	1
ii. Περιεχόμενα	2
1. Ο Νόμος 4269/2014 (Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη), ΦΕΚ Α' 142/28.6.2014,	3
2. Π.Δ. υπ' αριθμ. 59 (Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης) - (ΦΕΚ Α' 114/29-06-2018)	4
2.1. Άρθρο 1 - Κατηγορίες Χρήσεων	4
2.1.1. Γενικές κατηγορίες χρήσεων	4
2.13. Άρθρο 13 - Ειδικές χρήσεις.....	5
3. Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης - ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' - Νόμος ν. 4759/29-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α')	7
3.1. Σκοπός	7
iii. Έργα του ίδιου	8
iv. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα.....	14
v. Επίλογος.....	15

1. Ο Νόμος 4269/2014 (Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη), ΦΕΚ Α΄142/28.6.2014,

καταργήθηκε με το άρθρο 14 του Ν.4447/2016 (άρθρα 1 έως 13Α) και την Παρ.1 Άρθρο 238 Ν.4389/2016(άρθρα 14 έως και 33).

Πριν από αυτόν το πρώτο νομοθέτημα για τις χρήσεις γης ήταν το ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.

2. Π.Δ. υπ' αριθμ. 59 (Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης) - (ΦΕΚ Α' 114/29-06-2018)

2.1. Άρθρο 1 - Κατηγορίες Χρήσεων

2.1.1. Γενικές κατηγορίες χρήσεων

- Αμιγής κατοικία.
- Γενική κατοικία.
- Πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης- τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς. - Τουρισμός- αναψυχή,
- Κοινωφελείς λειτουργίες.
- Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο.
- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Χονδρεμπόριο.
- Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο.
- Παραγωγικές δραστηριότητες υψηλής όχλησης.
- Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας.
- Ειδικές χρήσεις.

- Αγροτική χρήση.

2.13. Άρθρο 13 - Ειδικές χρήσεις

Στις περιοχές ειδικών χρήσεων μπορεί να καθορίζεται μια ή περισσότερες από τις παρακάτω ειδικές χρήσεις:

(4) Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Επιτρέπονται μόνο Μεγάλες (4.2) και Ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.

(25) Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία - Λατομεία - Μεταλλεία).

(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(31) Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/επεξεργασία, διάθεση στερεών τοξικών αποβλήτων.

(35) Πάρκα κεραιών τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών.

(36) Στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

(37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής (Ο.Τ.Κ.Ζ.).

(38) Κοιμητήρια.

(39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών.

(40) Σωφρονιστικά καταστήματα - φυλακές- κέντρα κράτησης.

(41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων.

(42) Ιππόδρομος.

(43) Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό επιτρέπεται να επιλέγονται χρήσεις από όλες τις ειδικές χρήσεις του άρθρου αυτού, ανάλογα με την επιδιωκόμενη μορφή ανάπτυξης και τις ιδιαίτερες ανάγκες της περιοχής.

Επιτρέπεται επίσης στις ανωτέρω περιοχές να καθορίζονται επιπλέον, οι απαραίτητες συνοδές χρήσεις για την εξυπηρέτησή τους.

3. Απλούστευση και βελτίωση του συστήματος χρήσεων γης - ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ - Νόμος ν. 4759/29-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α΄)

3.1. Σκοπός

Με τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου εκσυγχρονίζεται, απλουστεύεται και ενοποιείται η ονοματολογία των χρήσεων γης που περιγράφουν τη δραστηριότητα στον χώρο και αξιοποιούνται σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού, καθώς και στην περιβαλλοντική αδειοδότηση.

iii. 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. 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. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .**
- 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .**
- 29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .**
- 30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.**
- 31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.**
- 32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.**
- 33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.**

34.Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.

35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.

36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.

37. 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.

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

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

40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).
44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.
45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
8- 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. 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

iv. 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.

ν. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς.

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

Εδώ σου δόθηκε ένα δείγμα των περιεχόμενων του βιβλίου.

Εάν θέλεις να το αγοράσεις μπορείς