

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΡΓΩΝ & ΕΡΓΟΤΑΞΙΩΝ

Διαχείριση ιδιωτικών τεχνικών έργων

Υπεύθυνος διδασκαλίας: Αθανάσιος Χασιακός

Επιμέλεια παρουσίασης: Παναγιώτης Φαρμάκης

Βασικές έννοιες

- **Ιδιωτικά έργα** είναι τα τεχνικά έργα που σχεδιάζονται, χρηματοδοτούνται και εκτελούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών. Η πλειοψηφία τους σχετίζεται με όλο το φάσμα της οικοδομικής δραστηριότητας (κατασκευή, προσθήκη, επισκευή & συντήρηση, κατεδάφιση κτιρίων).
- **Κύριος του έργου (ιδιοκτήτης):** Ο ενδιαφερόμενος (φυσικό πρόσωπο ή εταιρία) που παραγγέλλει ή προβαίνει ο ίδιος στην εκτέλεση ενός ιδιωτικού έργου.
- **Εργολάβος ή Ανάδοχος:** ο οικονομικός φορέας (ιδιώτης ή τεχνική εταιρία) στον οποίο ανατίθεται κατασκευή του έργου.
- Συνήθως εκτελούνται με **αυτεπιστασία** (επιμέλεια των εργασιών από τον ιδιοκτήτη) για λόγους μείωσης του κόστους, ενώ τα μεγαλύτερα μέσω **ανάθεσης εργολαβίας** καθώς προϋποθέτουν οργάνωση, εμπειρία και εξειδικευμένες τεχνικές γνώσεις.
- **Μηχανικός(-οι) του έργου:** Ο ιδιώτης μηχανικός που αναλαμβάνει την εκπόνηση της μελέτης την έκδοσης της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας καθώς και την επίβλεψη των εργασιών κατασκευής.



Βήματα εκτέλεσης ιδιωτικών έργων

- ▶ Καθαρισμός των αναγκών και απαιτήσεων του κυρίου του έργου
- ▶ Διερεύνηση της δυνατότητας υλοποίησης του έργου με βάση το ισχύον νομικό πλαίσιο (π.χ., αρτιότητα οικοπέδου, εύρεση αρχαιοτήτων).
- ▶ Έκδοση της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας
- ▶ Υλοποίηση της κατασκευής και επίβλεψη των εργασιών
- ▶ Περαιώση της κατασκευής και σύνδεση με τα δίκτυα οργανισμών κοινής ωφελείας (ΟΚΩ)

Κυριότητα επί των ακινήτων

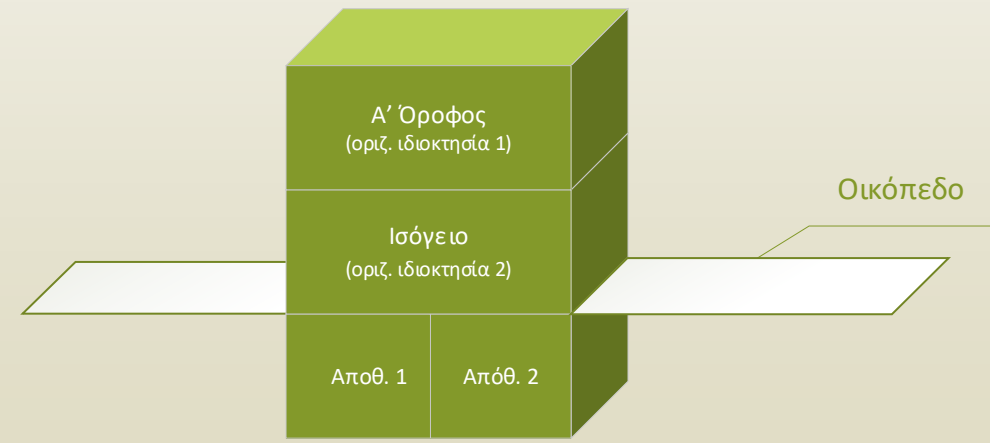
- Εξ' ολοκλήρου ιδιοκτησία,
- Εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησία,
- Διηρημένη ιδιοκτησία (κάθετη & οριζόντια συνιδιοκτησία)
- Δουλείες διόδου, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ



* **Oikópedo Β:** άρτιο & διηρημένο σε δύο τμήματα με σύσταση κάθετης (κάθε κτίριο αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία)

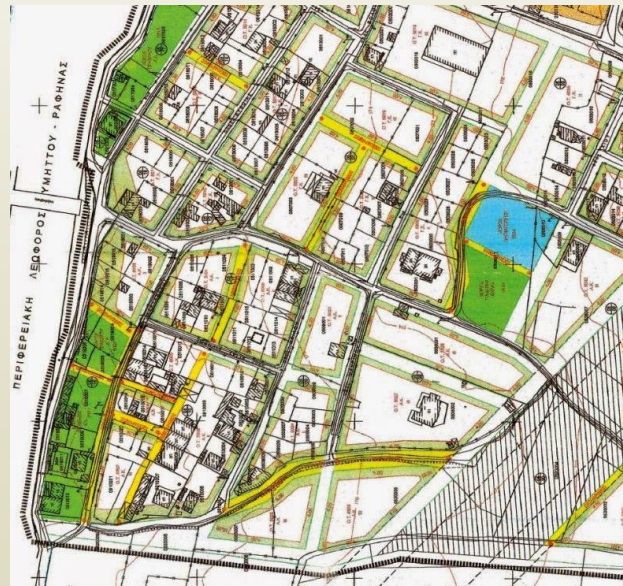
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ



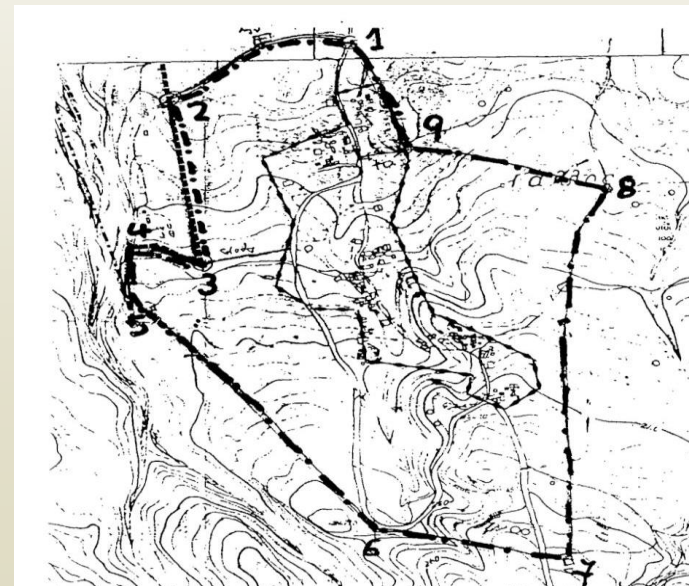
Κτίριο διηρημένο σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (αποκλειστική κυριότητα επί ορόφου με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο έδαφος και τα κοινά και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής)

Περιοχές δομικής εκμετάλλευσης

- ▶ Εντός σχεδίου πόλης
- ▶ Εντός οικισμού ή εντός ζώνης οικισμού,
- ▶ Εκτός σχεδίου πόλης



Σχέδιο Πόλης



Οριοθετημένος οικισμός

Βασικές έννοιες δόμησης ακινήτων

Οικοδομική γραμμή: το όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.

Ρυμοτομική γραμμή: το όριο του οικοδομικού τετράγωνου σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει .

Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.): η κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.

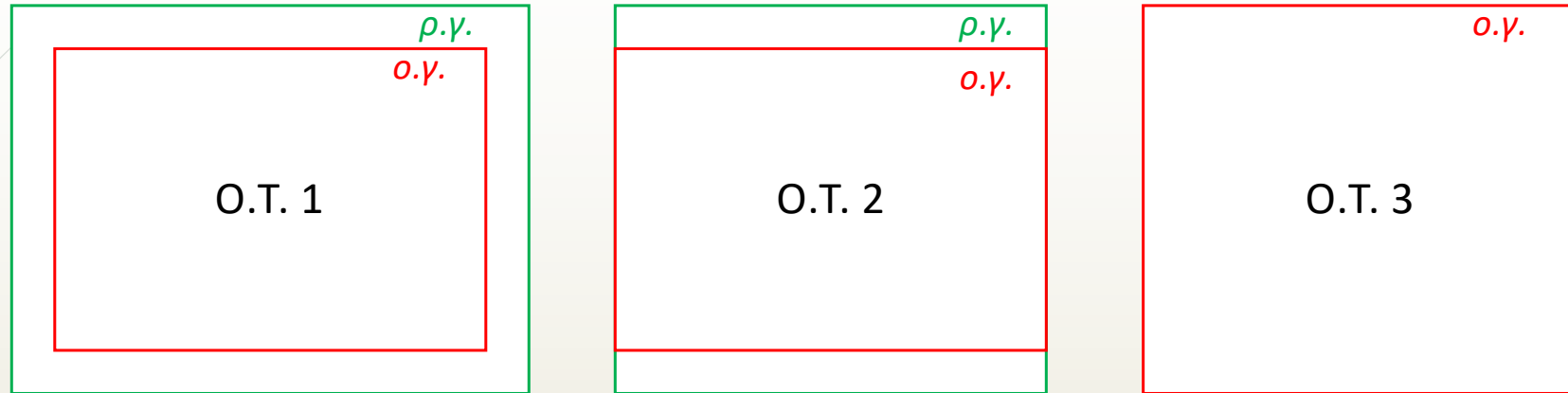
Όρια οικοπέδου: οι γραμμές που χωρίζουν το οικόπεδο από τα όμορα οικόπεδα ή/και τους κοινοχρήστους χώρους (π.χ., δρόμους, πλατείες, παιδικές χαρές).

Ποσοστό κάλυψης (π.κ.): ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου, όπως τον βλέπουμε σε κάτοψη.

Συντελεστής δόμησης (σ.δ.): ο λόγος της συνολικής επιφάνειας όλων των ορόφων του κτιρίου προς την επιφάνεια του οικοπέδου (καθορίζει δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης).

Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης (σ.ο.): ο λόγος του όγκου του κτιρίου, πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους, προς την επιφάνεια του οικοπέδου (καθορίζει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του κτιρίου).

Ρυμοτομική & Οικοδομική Γραμμή



Ποσοστό κάλυψης & συντελεστής δόμησης

Οικόπεδο
Εμβαδόν: 400 τμ
Π.Κ. = 0,5
σ.δ. = 1,5



Προϋποθέσεις τεκμηρίωσης δικαιώματος δόμησης

Αρτιότητα οικοπέδου: καθορίζεται από

- ▶ τις ελάχιστες διαστάσεις εμβαδού και προσώπου που ισχύουν στην περιοχή κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση (άρτιο με παλαιότερο καθεστώς).
- ▶ τη δυνατότητα να εγγραφεί στο οικοδομήσιμο τμήμα του κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ.

Οικοδομησιμότητα: περιλαμβάνει / αφορά

- ▶ έλεγχο σχήματος οικοπέδου καθώς και αρτιότητας των όμορων οικοπέδων,
- ▶ τήρηση υποχρεωτικών αποστάσεων από επαρχιακές οδούς, αιγιαλό, δάση, ρέματα, καλώδια υψηλής τάσης ΔΕΗ κλπ,
- ▶ απαίτηση πλήρως διανοιγμένης οδού στο πρόσωπο του οικοπέδου,
- ▶ τακτοποίησης βαρών του οικοπέδου (εισφορές σε γη & χρήμα).

Χρήσεις γης: αναφέρονται σε

- ▶ Επιτρεπόμενες χρήσεις στους οικοδομήσιμους χώρους σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους (αμιγής κατοικία, παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης, τουρισμός - αναψυχή, αγροτικές χρήσεις κλπ).



Έκδοση οικοδομικής άδειας

- ▶ **έγκριση δόμησης**: η πιστοποίηση του δικαιώματος δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης,
- ▶ **άδεια δόμησης**: η άδεια που επιτρέπει την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που περιγράφονται σε αυτήν και στις μελέτες που τη συνοδεύουν.

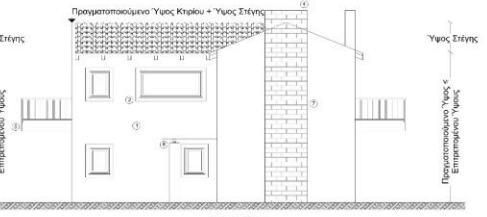
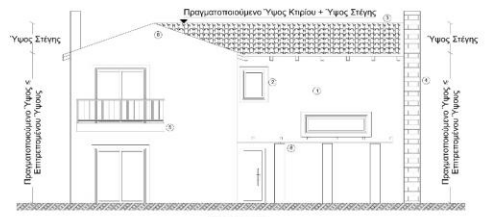
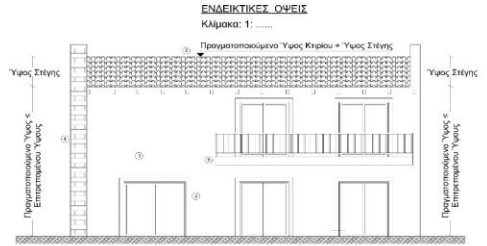
Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες

έγκριση δόμησης: περιλαμβάνονται

- ▶ τοπογραφικό διάγραμμα & διάγραμμα κάλυψης,
- ▶ τίτλος ιδιοκτησίας & κτηματογραφικό απόσπασμα,
- ▶ έλεγχος νομιμότητας υφιστάμενων κτισμάτων.

άδεια δόμησης: περιλαμβάνει

- ▶ Αρχιτεκτονική μελέτη.
- ▶ Στατική μελέτη.
- ▶ Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
- ▶ Μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου.
- ▶ Μελέτη χρονικού προγραμματισμού εκτέλεσης έργου.
- ▶ Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.
- ▶ Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας, θεωρημένη από την αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία.
- ▶ Μελέτη καυσίμου αερίου.
- ▶ Μελέτη ασφάλειας και υγείας του έργου.
- ▶ Συμβολαιογραφική πράξη των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης (Ν. 1221/81).
- ▶ Απόσπασμα Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου (ΗΤΚ).



Στις όψεις απεικονίζεται η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το φυσικό και το οριστικό διαμορφωμένο έδαφος, το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου (συμπεριλαμβανόμενα και η τυχόν υπερύψωση της οροφής του υπογείου από τον περιβάλλοντα χώρο) και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.



ΟΙ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΕΙΝΑΙ ΚΑΤΑ Ε.Γ.Σ.Δ. 87

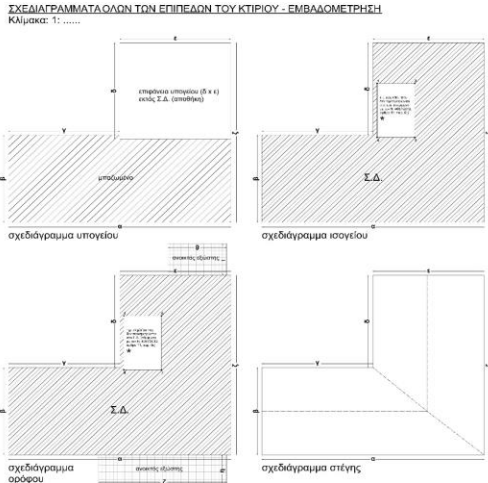
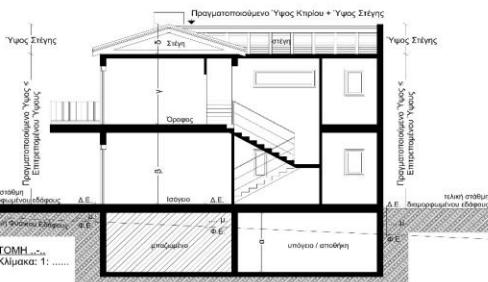
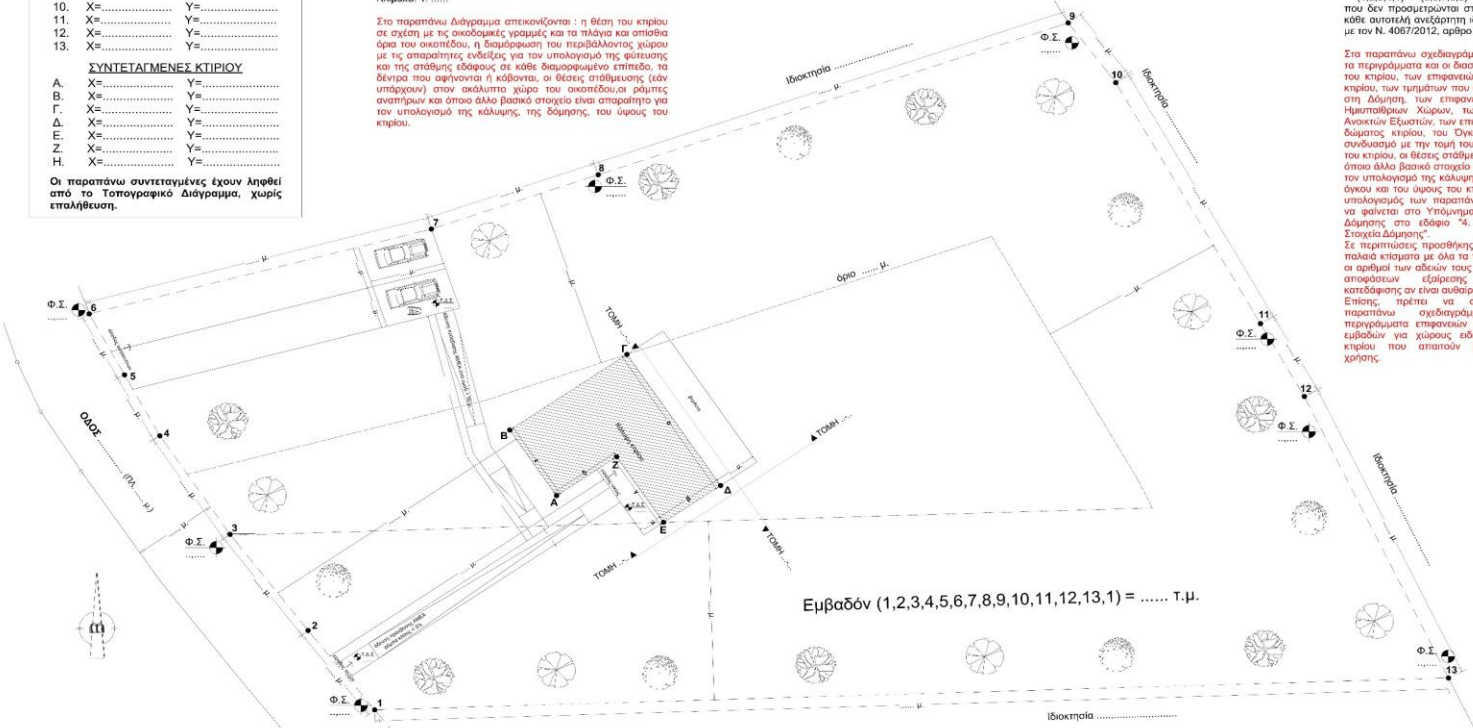
- ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**
- X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....

- ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ**
- X=..... Y=.....
 - B=..... Y=.....
 - Γ=..... Y=.....
 - Δ=..... Y=.....
 - Ε=..... Y=.....
 - Z=..... Y=.....
 - H=..... Y=.....
 - X=..... Y=.....

Οι παραπάνω συντεταγμένες έχουν ληφθεί από το Τοπογραφικό Διάγραμμα, χωρίς επαλήθευση.

Διάγραμμα Κάλυψης, Δεσφράγισης & Περιβάλλοντος Χώρου
Κλίμακα: 1:.....

Στο παραπάνω σχέδιο απεικονίζονται: η θέση του κτιρίου σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου, η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ανάσεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφωμένο επίπεδο, τα δέντρα που σφαιρίζονται ή κόβονται, οι θέσεις στάθμευσης (εάν υπάρχουν) στον ασφάλτο χώρο του οικοπέδου, οι ραβδίες αναπήρων και όσιο άλλα βασικά στοιχεία είναι απαραίτητα για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους του κτιρίου.



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΕΜΒΛΩΜΕΤΡΙΧΗ:**
Επιφάνεια γηπέδου 1,2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1 = Τ.μ.
Τα εμβαδόν των υπογείων υπολογίζονται με τη μέθοδο.....
Το εμβαδόν βάσεων στήριξης..... δέντρων..... εκτείνονται εκτός και εκπέρασης ορίων και είναι όριο και οικοπέδου (π.χ. κατά κοινή) σύμφωνα με τις γειτονικές πολεοδομικές διατάξεις.
 - ΟΡΟΛΟΜΕΤΡΙΧΗ:**
Νο αναφέρονται οι Οροί δόμησης όρους σφαιρικών αναφέρονται στα Τοπογραφικά Διαγράμματα. Στο κτιριακό της απαιτούμενο να είναι από άνωθεν ή φέρων, το διάστημα δόμησης τυχόν να περιλαμβάνει και τις προεκτάσεις, των όρων στο αέθριο.
 - ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ:**
- Κάλυψη $E_{ca} \leq E_{IK} + \dots$ Τ.μ.
- Δόμηση $E_{ca} \times Z.D. + \dots$ Τ.μ.
- Ανοικτή Ημιπαύση Χώρου + Ανοικτή Εξώστες $E_{ca} + 0.40 + \dots$ Τ.μ.
- Ανοικτή Ημιπαύση Χώρου $E_{ca} \times 0.20$ (max) + Τ.μ.
- Ανοικτή Εξώστες (Ανοικτή Ημιπαύση Χώρου + Ανοικτή Εξώστες) - Ανοικτή Ημιπαύση Χώρου Τ.μ.
- Ελάση σφαιρικών..... μ. (για εκτός ορίων ή εκτός ορίων με τη χρήση ή κατά περίπτωση όπως προβλέπεται από άρθρο Π.Δ.)
- Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος..... μ. (στην όλη προεκτάσει από τη Συνέλιξη της πυκνότητας από τη μέγιστη βάση Ν.Κ.Κ.)
- Επιπλέον ύψος $E_{ca} + E_{IK} + \dots$ Τ.μ.
- Υπερκαλυπτός ασφαλτοστρωμένος Εμβαδόν Οικόπεδου - Εμβαδόν Επιπρόσθετων Κάλυψης Τ.μ.
- Υπερκαλυπτός ασφαλτοστρωμένος χώρο: Υπερκαλυπτός Κάλυψης Χώρου $\geq 27.3 + \dots$ Τ.μ.
- Υπερκαλυπτός $\phi \geq 2.00 + 0.05 \times \dots$ Τ.μ.
- Υπερκαλυπτός $\phi \geq 2.00 + 0.05 \times \dots$ Τ.μ.
 - ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ:**
- Κάλυψη..... Τ.μ. $\leq \dots$ Τ.μ. (της επιτρεπόμενης)
- Δόμηση $E_{ca} + E_{IK} + \dots$ Τ.μ. $\leq \dots$ Τ.μ. (της επιτρεπόμενης)
- Νο αναφέρονται τα Εμβαδόν τμημάτων του κτιρίου που δεν προεκτείνονται στις όψεις
- Ανοικτή Ημιπαύση Χώρου..... Τ.μ. $\leq \dots$ Τ.μ. (των επιτρεπόμενων)
- Ανοικτή Εξώστες..... Τ.μ. $\leq \dots$ Τ.μ. (των επιτρεπόμενων)
- Ανοικτή Ημιπαύση Χώρου + Ανοικτή Εξώστες..... Τ.μ. $\leq \dots$ Τ.μ. (των επιτρεπόμενων)
- Πραγματοποιήσιμες Πλάγιες σπονοχές (B)..... μ. $\geq \dots$ μ. (των επιτρεπόμενων)
- Πραγματοποιήσιμες Σπονοχές σπονοχές (B)..... μ. $\geq \dots$ μ. (των επιτρεπόμενων)
- Πραγματοποιήσιμη Οροφή..... μ. $\leq \dots$ μ. (μέγιστη επιτρεπόμενη οροφή)
- Πραγματοποιήσιμη Οροφή..... μ. $\leq \dots$ μ. (των επιτρεπόμενων Οροφών)
- Διαφορετικός ασφαλτοστρωμένος χώρος..... Τ.μ. $\leq \dots$ Τ.μ.
- Πραγματοποιήσιμη φύτευση ασφαλτοστρωμένου χώρου ($E_{ca} + E_{IK} \times 20 + \dots$ Τ.μ. $\geq \dots$ Τ.μ. της Υπερκαλυπτός Κάλυψης Κάλυψης)
- Πραγματοποιήσιμη Δεσφράγιση..... δέντρα δέντρα (των απαιτούμενων)
- Όσιοι Στάθμευση (B) - 110.00 ΡΕΒ. ΡΕΒ. (B) 11.11 ή ίδιου σφαιρικών από..... Τ.μ. σφαιρικών $\phi \geq 1$ ή/και από ασφαλτοστρωμένο χώρο σφαιρικών Ταπισσοκάλυψης..... ή/και σφαιρικών $\phi \geq 1$ ή/και σφαιρικών (των επιτρεπόμενων)
Στο παραπάνω εμβαδόν αναφέρονται αναλυτικά οι υπολογισμοί για τα πραγματοποιήσιμα στοιχεία δόμησης και τα τελικά αποτελέσματα συγκριμένα με τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:
Το παρόν υποθέσιμα Διάγραμμα δόμησης είναι **ενδεικτικό** και όχι περιγραφικό. Προσδιορίζεται ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό, γηπέδο εκτός σχεδίου) και τις πολεοδομικές διατάξεις που δέχονται τη δόμηση της περιοχής.
Το υπόδειγμα του Υπομνήματος δεν αντιστοιχεί κατ' ανάγκη στο παραπάνω που φαίνεται στο διάγραμμα. Όλα τα πραγματοποιούμενα Πολεοδομικά μεγέθη θα πρέπει να αποσκοπούν βάσει συγκεκριμένων ειδικών γενικών διατάξεων ή αποφάσεων και εγκυκλίων που ισχύουν στην περιοχή της συγκεκριμένης μελέτης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΓΟΔΟΤΗ:

ΤΥΠΟΣ ΕΡΓΟΥ:

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ:

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ:
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΑΙΜΑΚΑ:

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:

ΣΦΡΑΓΙΔΑ ΜΕΛΕΤΗΤΗ

ΑΡΙΘΜ. ΣΧΕΔ.:
ΑΡΙΘΜ. ΣΧΕΔ.

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

ΘΕΩΡΗΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Διάγραμμα Δόμησης

Απαιτήσεις για την κατασκευή ιδιωτικού τεχνικού έργου

Μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας

- ▶ Θεώρηση της άδειας από το οικείο αστυνομικό τμήμα για έναρξη εργασιών
- ▶ Απογραφή του έργου στον Ε.Φ.Κ.Α Οικοδομοτεχνικών έργων,
- ▶ Αναγγελία του έργου στην Επιθεώρηση Εργασίας.
- ▶ Σύναψη ιδιωτικού συμφωνητικού (εργολαβικού) σε περίπτωση εργολαβίας.

Κατά τη διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών

- ▶ Επίβλεψη και έλεγχος των εργασιών από μηχανικό (επιβλέπων μηχανικός)
- ▶ Επίβλεψη τήρησης μέτρων ασφαλείας (Συντονιστής Σχεδίου Ασφάλειας και Υγείας - Σ.Α.Υ.).
- ▶ Έλεγχος κατασκευής ανά φάση από Ελεγκτή Δόμησης.

Μετά το πέρας του έργου

- ▶ Έκδοση Πιστοποιητικού ελέγχου κατασκευής,
- ▶ Έλεγχος καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και του ΕΦΚΑ.
- ▶ Θεώρηση της άδειας για σύνδεση με τα δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΟΚΩ)



Τέλος παρουσίασης