



Για την έγκριση μελέτης δόμησης αρκεί ο έλεγχος ενός φακέλου από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες, που θα περιέχει όλα τα στοιχεία εκείνα που θα χαρακτηρίζουν μονοσήμαντα το έργο της προτεινόμενης μελέτης και δεσμεύουν ρητά τον μελετητή και τον κατασκευαστή.

Τα στοιχεία της μελέτης που θα ελέγχονται θα περιλαμβάνουν σχέδιο κάλυψης με τις εφαρμογές των διατάξεων του ΓΟΚ και του κτιριοδομικού κανονισμού, τα απόλυτα και σχετικά υψόμετρα, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και την τεχνική έκθεση, ειδικό συνοπτικό τεύχος με την ανάλυση και περιγραφή της στατικής επίλυσης του φέροντα οργανισμού καθώς και τεύχος με την ανάλυση και περιγραφή των βασικών εκείνων στοιχείων που απαιτούνται για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις με εμφάνιση των χώρων υποδομών και εγκαταστάσεων. Επίσης θα περιλαμβάνεται φάκελος με τα απαιτούμενα σχέδια και στοιχεία στην περίπτωση ελέγχου της μελέτης από την ΕΠΑΕ.

Πέρα από το τμήμα της μελέτης, το οποίο θα ελέγχεται, η μελετητική ομάδα είναι υποχρεωμένη να εκπονήσει το σύνολο των μελετών που προβλέπονται σήμερα και να τις υποβάλλει στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες μέχρι την έναρξη κατασκευής του έργου. Η κατάθεσή τους στην Πολεοδομία και ο έλεγχος πληρότητας και μόνο αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την έναρξη κατασκευής.

Με την ολοκλήρωση της κατασκευής και του ελέγχου εγκρίνεται η χρήση της και ολοκληρώνεται η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

#### **A ΣΤΑΔΙΟ. Έγκριση μελέτης δόμησης - προσδιορισμός μελετών που ελέγχονται.**

Η μελετητική ομάδα οφείλει να καταθέσει στην Πολεοδομία τη βάση σχεδιασμού της επικείμενης κατασκευής υποβάλλοντας στον φάκελο μελέτης δόμησης τα ακόλουθα:

1. την απαιτούμενη αίτηση του κυρίου του έργου.
2. Τοπογραφικό διάγραμμα με όρους δόμησης.
3. Εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών όπως απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις (π.χ. αρχαιολογία, δασαρχείο, κλπ.)
4. Διάγραμμα κάλυψης που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία με τα οποία τεκμηριώνεται η τήρηση των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και προδιαγραφών ή χρήση του κτιρίου καθώς και η τήρηση των άρθρων 6, 7, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23 και 29 του ισχύοντος κτιριοδομικού κανονισμού.
5. Αρχιτεκτονική μελέτη στις περιπτώσεις που απαιτείται έλεγχος από την ΕΠΑΕ σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 3 του Ν.1577/85 συνοδευόμενη από την αιτιολογική έκθεση.
6. Σύντομη τεχνική περιγραφή της κατασκευής όπου θα αναφέρονται η αρχιτεκτονική επιλογή, τα υλικά του φέροντος οργανισμού και οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις.
7. Δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης ευθύνης εκπόνησης των μελετών.
8. Όλες οι απαραίτητες σχετικές πληρωμές αμοιβών μελετητών μηχανικών.
9. Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο, για το οποίο ζητείται η έκδοση άδειας δόμησης.
10. Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που προβλέπεται στο Ν.1221/81 και μεταγραφή της ή αποδεικτικό κατάθεσης αίτησης μεταγραφής.
11. Συνοπτικό τεύχος στατικής μελέτης που θα περιλαμβάνει:
  - Τεχνική έκθεση η οποία θα περιέχει περιγραφή του έργου, τα χαρακτηριστικά περιοχής του έργου, το είδος του φορέα, αντισεισμικό αρμό, μέθοδο υπολογισμού, υλικά κατασκευής, κανονισμοί, πρόγραμμα Η/Υ, χαρακτηριστικά εδάφους.
  - Σχηματική τομή και στάθμες του φορέα
  - Φορτιστικό Προσομοίωμα
  - Σημαντικά αποτελέσματα ανάλυσης (μετακινήσεις κόμβων, έλεγχος στρεπτικής ευαισθησίας, σημαντικά αποτελέσματα ιδιομορφικής ανάλυσης και σεισμικής ανάλυσης)
  - Αποτελέσματα διαστασιολόγησης (σκίτσα από τους οπλισμούς των υποστυλωμάτων, των τοιχωμάτων και των σταθμών).

Με το συνοπτικό τεύχος ο ελεγκτής μηχανικός μπορεί να κατανοήσει και να ελέγξει σε σύντομο χρονικό διάστημα, όλες τις παραμέτρους της μελέτης και την ανταπόκρισή τους στις προδιαγραφές.

12. Τεύχος εγκαταστάσεων. Ο έλεγχος Η/Μ μελετών και των εγκαταστάσεων οφείλει να πραγματοποιείται ως προς την τήρηση των προβλεπόμενων στο κτιριοδομικό κανονισμό, με ενσωμάτωση σε αυτόν τεχνικών οδηγιών και κανόνων. (Εγκατεστημένη ισχύς, διαστασιολόγηση, υπολογισμοί συσκευών αποτελούν ευθύνη μελετητή μηχανικού).

Τα παραπάνω αποτελούν το απολύτως προσδιορισμένο (και περιορισμένο) αντικείμενο ελέγχου από την Πολεοδομική Υπηρεσία.

Είναι δεδομένο ότι για να κατατεθεί ο ανωτέρω φάκελος πρέπει να έχουν εκπο-

νηθεί οι προμελέτες των επιμέρους μελετών και να έχει προηγηθεί συνεργασία των μελετητών του σχήματος ώστε να περιοριστούν τροποποιήσεις της αρχικής έγκρισης αδείας, οι οποίες θα επιφέρουν καθυστερήσεις και πιθανά νέες αμοιβές.

Τα περιεχόμενα του φακέλου ελέγχονται από την Πολεοδομία και εγκρίνεται η μελέτη δόμησης (1η Θεώρηση). Προσοχή : Η ανωτέρω έγκριση δεν αποτελεί την αναγκαία και ικανή συνθήκη για την έναρξη της κατασκευής.

#### **B ΣΤΑΔΙΟ. Έγκριση για την έναρξη της κατασκευής**

Προκειμένου να αρχίσουν οι εργασίες κατασκευής η μελετητική ομάδα είναι υποχρεωμένη να υποβάλλει στις Πολεοδομικές Υπηρεσίες το σύνολο των απαιτούμενων μελετών, που θα παραμείνει στο αρχείο του πολεοδομικού γραφείου ως στοιχείο ελέγχου.

Ο φάκελος του συνόλου των μελετών μπορεί να υποβληθεί:

- ταυτόχρονα με το φάκελο της μελέτης δόμησης (ελεγκτέο αντικείμενο), ή
- μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα, π.χ. έξι μηνών, από την έγκριση της μελέτης δόμησης.

Η Πολεοδομία, με βάση την έγκριση της μελέτης δόμησης, ελέγχει μόνο:

- Την πληρότητα των περιεχομένων μελετών στο υποβληθέντα φάκελο.
- Τη συμφωνία του βασικού σχεδιασμού με την έγκριση μελέτης δόμησης.

Παράλληλα ο μελετητής καταθέτει στην Πολεοδομία το χρονοδιάγραμμα, προϋπολογισμό, αποδεικτικά είσπραξης αμοιβών και όλα τα απαραίτητα για έλεγχο φορολογικών και δηλώσεις ανάθεσης - ανάληψης ευθύνης επίβλεψης των μελετών. Μετά τον έλεγχο των παραπάνω θεωρούνται όλες οι προβλεπόμενες μελέτες και εγκρίνεται η έναρξη της κατασκευής (2η Θεώρηση). Η θεώρηση αυτή μπορεί να συμπίπτει χρονικά με την 1η εφόσον υποβληθεί πλήρης φάκελος στο Α ΣΤΑΔΙΟ. Τα Πολεοδομικά γραφεία έχουν τη δυνατότητα δειγματοληπτικών ελέγχων επί των μελετών χωρίς αυτό να αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας κατασκευής ή οποιασδήποτε καθυστέρησης.

Ο επιβλέπων μηχανικός γνωστοποιεί την έναρξη εργασιών στο Αστυνομικό τμήμα της περιοχής του και στην Επιθεώρηση Εργασίας καταθέτοντας το ΣΑΥ και σφραγίζοντας το ημερολόγιο έργου (σε περίπτωση που έχει παρέλθει διάστημα άνω των 3 μηνών από την σχετική θεώρηση ενημερώνεται και η Πολεοδομία).

Διευκρίνηση

Σε περίπτωση που μετά την έγκριση μελέτης δόμησης και κατά την εκπόνηση του συνόλου των απαιτούμενων μελετών ή μετά από οποιαδήποτε αλλαγή στο σχεδιασμό του κατασκευαστή / ιδιοκτήτη προκύψουν τροποποιήσεις στην εγκριθείσα μελέτη δόμησης, υποβάλλεται τροποποιητικός φάκελος μελέτης και αίτηση με την αντίστοιχη αμοιβή μηχανικού. Η διαδικασία αυτή μπορεί να επαναληφθεί και στην φάση της κατασκευής.

#### **Γ ΣΤΑΔΙΟ. Έγκριση για τη χρήση της κατασκευής**

Μετά την ολοκλήρωση του έργου ο επιβλέπων μηχανικός μεριμνά για τους απαιτούμενους ελέγχους και ολοκληρώνει τον Φάκελο Ασφάλειας και Υγιεινής (ΦΑΥ) σφραγισμένο από τους φορείς πιστοποίησης. Με το τέλος της κατασκευής και προκειμένου να γίνει η σύνδεση με τα δίκτυα, εγκρίνεται η χρήση της (3η Θεώρηση), αφού υποβληθούν υποχρεωτικά και εξεταστούν τα παρακάτω στοιχεία:

- α) η απαιτούμενη αίτηση
- β) το τελικό διάγραμμα κάλυψης και η αιτιολογική τεχνική έκθεση (για τις ενδεχόμενες αλλαγές από τις αρχικές μελέτες),
- γ) όλες οι προβλεπόμενες μελέτες προς τελική περιγραφή-αποτύπωση της κατασκευής, οι οποίες και θα αντικαθιστούν ή θα συμπληρώνουν τις αρχικές μελέτες,
- δ) τα πιστοποιητικά των υλικών που χρησιμοποιήθηκαν
- ε) όλες οι απαραίτητες συμπληρωματικές πληρωμές (αμοιβών κ.λ.π.).

στ) το πρακτικό ελέγχου της κατασκευής

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Τα στοιχεία (β) και (γ) υποβάλλονται και σε ηλεκτρονική μορφή (2 αντίγραφα)

Η άδεια δόμησης-χρήσης της οικοδομής (με τις 3 θεωρήσεις), θα αποτελεί το έγγραφο με το οποίο θα γίνονται όλες οι απαραίτητες συνδέσεις με τα δίκτυα, καθώς θα αποτελεί την ταυτότητα του κτιρίου για κάθε περίπτωση (μεταβιβάσεις, δανειοδοτήσεις κλπ). Ειδικά για τα κτίρια απαιτείται αρχιτεκτονικός έλεγχος, έλεγχος πυροπροστασίας, έλεγχος εγκατάστασης φυσικού αερίου και έλεγχος ανελκυστήρα. Η άδεια αυτή με τα συνοδευόμενα στοιχεία (β, γ, δ, στ) θα αποτελούν για όλη τη ζωή του κτιρίου, το λεγόμενο «πράσινο κουτί»

Στην ΟΕ του ΤΕΕ/ΤΚΜ συζητήθηκε το θέμα της ανάληψης ευθύνης από διπλωματούχο μηχανικό καθόλη τη διάρκεια ζωής - λειτουργίας της κατασκευής που δημιουργεί επαγγελματικό αντικείμενο αλλά και κόστος χρήσης σε όλες τις κατασκευές, και ιδιαίτερα στην κατοικία που δεν έχει σήμερα αντίστοιχες υποχρεώσεις. Στις περιπτώσεις των δημόσιων - επαγγελματικών κτιρίων η υποχρέωση αυτή θεωρείται δεδομένη και συνδέεται και με θέματα άδειας λειτουργίας εγκαταστάσεων, ασφάλειας κοινού, ενεργειακής κατανάλωσης (ΚΟΧΕΕ) κλπ.

