

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ

**■ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ ΥΔΡΑΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Πολλοί συνάδελφοι που απευθύνονται στο γραφείο ΓΟΚ του Τμήματος ενδιαφέρονται για θέματα που αφορούν στην απαίτηση ή μη υποβολής ηλεκτρομηχανολογικών μελετών και ιδιαίτερα για μελέτες κτιριακών συγκροτημάτων ή ειδικών κτιρίων. Για το λόγο αυτό δημοσιεύουμε το αρθ. 25 του Κτιριοδομικού Κανονισμού και την σχετική εγκύκλιο 24/1998 του ΥΠΕΧΩΔΕ που διευκρινίζει τα θέματα αυτά.

■ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ Άρθρο 25

Υποχρέωση υποβολής μελετών υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων:

1. Σε περίπτωση αίτησης για χορήγηση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση νέου ή προσθήκη κατ' επέκταση ή καθ' ύψους υφιστάμενου κτιρίου, συνολικού όγκου μεγαλύτερου των οκτακοσίων κυβικών μέτρων (800 κ.μ.), ή ανεξάρτητα του όγκου σε περίπτωση κτιρίου με περισσότερους από ένα (1) ορόφους, απαιτείται η υποβολή μελέτης των υδραυλικών εγκαταστάσεων, που προβλέπονται για την λειτουργικότητα του συγκεκριμένου κτιρίου, καθώς και δήλωση επίβλεψης των εργασιών αυτών.
2. Σε περίπτωση αίτησης για χορήγηση οικοδομικής άδειας, για την ανέγερση νέου ή προσθήκης κατ' επέκταση ή καθ' ύψους υφιστάμενου κτιρίου, συνολικού Σ.Δ. μεγαλύτερου των τριακοσίων τετραγωνικών μέτρων (300 τ.μ.) και συνολικού όγκου μεγαλύτερου των 1.300 κυβικών μέτρων και ανεξάρτητα του όγκου σε περίπτωση κτιρίου με περισσότερους από τρεις (3) ορόφους, απαιτείται η υποβολή όλων των μελετών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που προβλέπονται στο κτίριο καθώς και δήλωση επίβλεψης των εργασιών αυτών.
3. Στον συνολικό όγκο του κτιρίου δεν προστίθεται ο όγκος των υπογείων χώρων. Προσμετράται όμως ολόκληρος ο όγκος του ελεύθερου χώρου pilotis καθώς και των ημιυπαίθριων χώρων του κτιρίου.
4. Για τις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων ή για τμήματα κτιρίων με ειδική χρήση απαιτείται η υποβολή και κάθε άλλης μελέτης η οποία επιβάλλεται από τις ειδικές διατάξεις που διέπουν την ειδική χρήση, καθώς και η σχετική δήλωση επίβλεψης των εργασιών αυτών.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 24/98 του ΥΠΕΧΩΔΕ (Αριθμ. πρωτ. 52874)

Παροχή διευκρινίσεων για την τροποποίηση του άρθρου 25 της υπ' αριθμ. 3046/304/3-2-89 (ΦΕΚ 59Δ/89) απόφασης περί Κτιριοδομικού Κανονισμού.

Σχετ.: α. Η υπ αριθμ. 52701/31-3-97 (ΦΕΚ 380/Δ/16-5-97 απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

β. Η υπ αριθμ. 27/25-6-97 εγκύκλιος της Δ/νσης ΟΚΚ/ΥΠΕΧΩΔΕ.

γ. Το Π.Δ. της 8-7-98 ΦΕΚ 795Δ/93 Περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών.

Για την εφαρμογή της τροποποίησης του άρθρου 25 του Κτιριοδομικού Κανονισμού, που έγινε με την (α) σχετική, και έπειτα από ερωτήματα που υποβλήθηκαν στην υπηρεσία μας, διευκρινίζουμε τα παρακάτω:

1. Η εφαρμογή της τροποποίησης του άρθρου 25 του Κτιριοδομικού Κανονισμού ισχύει για άδειες που υποβλήθηκαν από 16/5/97 και έπειτα (β σχετ.).

2. Η απαίτηση της υποβολής όλων των ηλεκτρομηχανολογικών μελετών υφίσταται σε δύο περιπτώσεις:

α. Όταν το κτίριο έχει περισσότερους από τρεις (3) ορόφους, ανεξάρτητα από την επιφάνεια και τον όγκο του.

β. Όταν για το εξεταζόμενο κτίριο συντρέχουν ταυτόχρονα και οι δύο προϋποθέσεις, δηλ. η συνολικά πραγματοποιούμενη επιφάνεια που υπολογίζεται στον Σ.Δ. να είναι μεγαλύτερη των τριακοσίων τετρ. μέτρων (300 τ.μ.) και ο συνολικός όγκος του να είναι μεγαλύτερος από 1.300 κ.μ.

3. Η έννοια του ορόφου, όπου αναφέρεται, περιλαμβάνει τόσο το ισόγειο όσο και την pilotis. Π.χ. οικοδομική άδεια κτιρίου με ισόγειο και Α όροφο ή pilotis και η Α όροφος πρέπει να περιλαμβάνει μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων.

4. Στον υπολογισμό του όγκου των 800 κ.μ. ή των 1300 κ.μ., προκειμένου να απαιτηθούν ή όχι οι υδραυλικές και οι υπόλοιπες ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες, δεν λαμβάνονται υπόψη τα τμήματα όγκου υπερυψωμένων υπογείων που μετρούν στον συντελεστή όγκου, καθώς και ο όγκος των μπαζωμάτων. Για τον υπολογισμό του όγκου λαμβάνονται όμως υπόψη:

α. Ο όγκος του ελεύθερου χώρου της Pilotis.

β. Ο όγκος των ημιυπαίθριων.

γ. Ο όγκος της στέγης και του δώματος.

δ. Ο όγκος των υπαρκτών κτισμάτων (σε περιπτώσεις προσθήκης), εφόσον οι άδειες των κτισμάτων αυτών, είχαν υποβληθεί μετά την 9/6/1973 (ΓΟΚ 73 - ΦΕΚ 124Α/73, άρθρα 111-112).

5. Όταν αιτείται οικοδομική άδεια συγκροτήματος κτιρίων που δεν βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους ή προσθήκης κτιρίου λειτουργικά και στατικά ανεξάρτητου που βρίσκεται σε επαφή με υπάρχον κτίσμα (περίπτωση προσθήκης σε εξ' αδιαίρετου οικόπεδο), τότε εξετάζεται ο όγκος κάθε κτιρίου χωριστά και για τη δεύτερη περίπτωση μόνο της προσθήκης. Για κτίρια όμως που δεν βρίσκονται σε επαφή, αλλά έχουν κοινό υπόγειο, ο όγκος υπολογίζεται από το άθροισμα των όγκων των δύο κτιρίων.

6. Για τις μελέτες που απαιτούνται στα υπάρχοντα τμήματα σε περιπτώσεις προσθηκών, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις, έχοντας υπόψη και το άρθρο 6, παραγρ. 3α του γ σχετικού.

α. Αν η κατασκευή του υπάρχοντος κτιρίου έχει ολοκληρωθεί, δηλ. έχει θεωρηθεί η οικοδ. άδεια για σύνδεση με τα δίκτυα ηλεκτρισμού και ύδρευσης τότε οι μελέτες θα αφορούν μόνο την προσθήκη.

β. Αν το υπάρχον κτίριο είναι ημιτελές και αιτηθεί αναθεώρηση άδειας για συνέχιση εργασιών, τότε δεν απαιτούνται νέες μελέτες.

γ. Αν το υπάρχον κτίριο είναι ημιτελές και αιτηθεί αναθεώρηση για προσθήκη τμήματος ή ορόφου, τότε διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις:

ι) Αν η άδεια του υπάρχοντος εκδόθηκε σύμφωνα με τον ΓΟΚ του 73 (ΦΕΚ 124Α/73), τότε δεν απαιτούνται μελέτες για το υπάρχον.

ιι) Αν η άδεια του υπάρχοντος κτίσματος είχε υποβληθεί μέχρι τις 16-5-1997, τότε εξετάζεται ο συνολικός όγκος του υπάρχοντος και της προσθήκης, καθώς επίσης και ο συνολικός αριθμός ορόφων του κτιρίου και εφαρμόζεται το άρθρο 25 του Κτιριοδ. Κανονισμού (ΦΕΚ 59Δ/89). Δηλ. αν ο συνολικός όγκος του υπάρχοντος και της προσθήκης είναι μεγαλύτερος των 3.000 κ.μ. τότε θα απαιτηθούν για το υπάρχον κτίριο όλες οι ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες, ενώ αν ο συνολικός όγκος είναι μεγαλύτερος των 1500 κ.μ. θα απαιτηθούν για το υπάρχον οι μελέτες των υδραυλικών εγκαταστάσεων και για την προσθήκη όλες οι μελέτες.

ιιι) Αν η άδεια του υπάρχοντος υπεβλήθη για έκδοση μετά τις 16-5-1997, τότε ισχύουν τα αναγραφόμενα στην παραπάνω παράγραφο, με την εφαρμογή όμως των νέων ορίων όγκου και ορόφων του (α) σχετικού.

Για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις και για να απαιτηθεί η υποβολή υδραυλικών ή ηλεκτρομηχανολογικών μελετών για το υπάρχον κτίσμα θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη το στάδιο εργασιών που βρίσκεται το υπάρχον, σύμφωνα με τεχνική έκθεση του μελετητή μηχανικού, φωτογραφίες ή αυτοψία της υπηρεσίας. Ετσι, αν το στάδιο εργασιών του υπάρχοντος κτιρίου επιτρέπει την κατασκευή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (π.χ. μπετόν - τούβλα), τότε απαιτούνται σύμφωνα με τις παραπάνω παραγράφους οι αντίστοιχες μελέτες, ενώ αν το στάδιο εργασιών δεν επιτρέπει τέτοια κατασκευή (π.χ. σοβάδες - ελαιοχρωματισμοί) τότε απαιτούνται οι μελέτες της προσθήκης μόνο.

7. Σε κτίρια όπου η εγκατάσταση του ανελκυστήρα είναι προαιρετική σύμφωνα με το άρθρο 29 του Κτιριοδ. Κανονισμού (ΦΕΚ 59Δ/89) και το άρθρο 29 παράγρ. 5 του ΓΟΚ/85 (ΦΕΚ 210Α/89) αλλά λόγω όγκου ή αριθμού ορόφων απαιτούνται ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες, τότε, εφόσον στα αρχιτεκτονικά σχέδια προβλέπεται φρεάτιο ανελκυστήρα ο μελετητής υποχρεούται να προσκομίσει μελέτη ανελκυστήρα τόσων ατόμων, όσων προκύπτουν από την επιφάνεια του θαλάμου σύμφωνα με τον ΕΛΟΤ.

8. Τέλος, για τις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων ή για τμήματα κτιρίων με ειδική χρήση, για την υποβολή ή όχι μελετών ηλεκτρομ/κών εγκαταστάσεων ισχύουν τα κριτήρια του όγκου και των ορόφων του α σχετικού με τις διευκρινίσεις του παρόντος, με την πρόσθετη υποχρέωση να υποβάλλεται και κάθε άλλη μελέτη που επιβάλλεται από τις ειδικές διατάξεις που διέπουν την ειδική χρήση (π.χ. βιολογικός καθαρισμός, υποσταθμός μέσης τάσης, ιατρικά αέρια κλπ.).