

**Πως γίνεται ο υπολογισμός των
απαιτουμένων θέσεων στάθμευσης , σε
ένα διάγραμμα δόμησης και άλλα
σχετικά - 8η έκδοση**



**Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου
Πολίτικος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Δεκέμβριος 2017**

i. Εισαγωγή

1. Για να εκδοθεί μια οικοδομική άδεια για οποιοδήποτε κτίριο σε όλη τη χώρα , απαιτείται η κατασκευή ή η δέσμευση (και επομένως η εξασφάλιση) θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτου για την εξυπηρέτηση του ανάλογα με τη χρήση του , θέσεων που προκύπτουν από το αντίστοιχο διάταγμα .

Από τις παραπάνω υποχρεώσεις απαλλάσσονται:

α) Νέα κτίρια ή προσθήκες σε υπάρχοντα κτίρια για τα οποία έχει εκδοθεί μέχρι την 25-8-79 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου 960/79) νόμιμα οικοδομική άδεια χωρίς την επιβολή των υποχρεώσεων του κεφαλαίου αυτού.

β) Τα παραδοσιακά κτίρια που αναστηλώνονται, εφόσον με την αναστήλωση το κτίριο επαναφέρεται στην αρχική του μορφή.

γ) Τα κτίρια που ανεγείρονται σε οικισμούς ή τμήματά τους που χαρακτηρίζονται παραδοσιακοί και για τα οποία έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και προστασίας.

δ) Κτίρια που κρίθηκαν κατεδαφιστέα εν όλω ή εν μέρει λόγω σεισμών, εφόσον ανακατασκευάζονται με την ίδια επιφάνεια και για την ίδια χρήση.

2. Οι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυριών του ακινήτου σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο είναι δυνατόν να εκπληρώνονται με τους παρακάτω τρόπους ή με συνδυασμό αυτών :

α. Με την δημιουργία των θέσεων αυτών σε στεγασμένους ή μη χώρους , στο ίδιο οικόπεδο που βρίσκεται το κτίριο .

β . Με την κτήση κατά πλήρη κυριότητα των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων σε άλλο ακίνητο ή υπαίθριο χώρο που δεν απέχει από το εξυπηρετούμενο κτίριο πλέον των οκτακοσίων (800) μέτρων, σε νοητή ευθεία γραμμή μετρούμενη μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων των ακινήτων.

γ. Με την καταβολή χρηματικής εισφοράς αναλόγως των απαιτούμενων θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων ,που υπολογίζεται κατά το άρθρο 5 του Νόμου 1221/1981 και καταβάλλεται ως συμμετοχή για την κατασκευή δημοσίας χρήσεως χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων .

Στις παραπάνω περιπτώσεις ο κύριος των χώρων στάθμευσης συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωση που μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών ότι οι θέσεις αυτές τίθενται στην εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή διαιρεμένων ιδιοκτησιών αυτού.

Επιτρέπεται η χρήση υπαίθριων χώρων, καθώς και η αυτοτελής μεταβίβαση στεγασμένων χώρων.

3. Η εκπλήρωση των υποχρεώσεων της παραπάνω παρ.2 αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Χώροι στάθμευσης που έχουν δημιουργηθεί σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθούν για έκδοση οικοδομικής άδειας και για άλλο εκτός από το εξυπηρετούμενο κτίριο, εκτός αν:

α) προκειμένου για υπαίθριους χώρους εξασφαλιστεί η αντικατάσταση των χώρων αυτών , ή καταβληθεί εισφορά .

Για την ευρύτερη περιοχή της Αθηνάς ισχύει το : **Π.Α.**

111/2004 - Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής , ενώ για την υπόλοιπη Ελλάδα ισχύει το : **Π .Α. 350/1996, 18/31.12.1997** – καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες

περιοχές της χώρας.

Στο παρόν ασχολούμαι με τις προδιαγραφές για την κατασκευή των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα κτίρια, τον καθορισμό των ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, και τον καθορισμό υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινής ωφέλειας.

Επίσης αφιερώνω ένα κομμάτι στους χώρους στάθμευσης για τα άτομα με αναπηρία και δίνω ένα σχέδιο γράφοντας το «Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας»

ii. Πρόλογος

Αποφάσισα να γράψω μια μελέτη που αφορά τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα (και όχι μόνο) , αφετέρου δε παρόμοιες δυσκολίες αντιμετώπισε και η κόρη μου Δέσποινα , Αρχιτέκτων Μηχανικός , όταν πήρε την πρώτη της δουλειά .

Αυτό είναι ένα βοήθημα για τους Νέους Μηχανικούς να κάνουν σωστά και εύκολα τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης,.

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

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός Μηχανικός
Ε.Μ.Π. 1971.

<http://www.advice4u.gr> , <http://www.advice-4u.blogspot.gr/>

Email : info@advice4u.gr

ii.4. Πρόλογος 8^{ης} Έκδοσης

Στην παρούσα Έκδοση Πρόσθεσα :

1. **Στο κεφαλαίο 12**, τις βασικές διατάξεις του Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979), περί καθορισμού των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων , αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων εις περιοχάς της μείζονος περιφέρειας πρωτευούσης.

Το διάταγμα παρατίθεται για τие περιπτώσεις αλλαγής χρήσης κτιρίου, όπου απαιτείται η σύγκριση απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων πριν και μετά την αλλαγή χρήσης .

2. Περιπτώσεις για τις οποίες επιτρέπεται η Εξαγορά των απαιτούμενων Θέσεων Στάθμευσης **Κεφαλαίο 3.1** .

3. Ερωτήματα στα **Κεφαλαίο 13.9, 13.10, 13.11, 13.12, 13.13, 13.14, 13.15** .

iii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή	1
ii. Πρόλογος.....	4
ii.1. Πρόλογος 5 ^{ης} Έκδοσης.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
ii.2. Πρόλογος 6 ^{ης} Έκδοσης.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
ii.3. Πρόλογος 7 ^{ης} Έκδοσης.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
ii.4. Πρόλογος 8 ^{ης} Έκδοσης.....	5
iii. Περιεχόμενα	6
1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης	10
1.1. Προσθήκες καθ' Ύψος	15
1.2. Προσθήκες κατ' Επέκταση ...	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
2. Θέσεις Στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3. Περίπτωση Εξαγοράς της απαιτούμενης Θέσης Στάθμευσης	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.1. Περιπτώσεις για τις οποίες επιτρέπεται η Εξαγορά των απαιτούμενων Θέσεων Στάθμευσης	16
3.1.1. Άρθρο 1 του Ν.1221/1981	16
3.1.2. Άρθρο 2 του Ν.1221/1981	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.1.3. Άρθρο 3 του Ν.1221/1981	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.1.4. Άρθρο 4 του Ν.1221/1981	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
3.2. Υπολογισμός του ποσού της Εισφοράς ανά θέση Στάθμευσης Αυτοκινήτου.....	Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

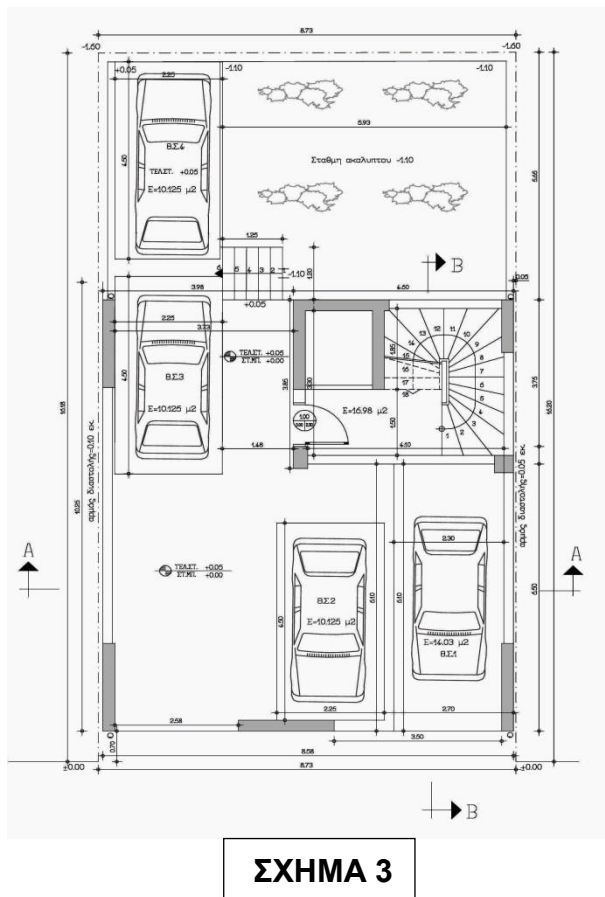
- σελιδοδείκτης.**
4. Υπολογισμός σε περίπτωση αλλαγής χρήσης , από κατάσταση σε κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης 18
- 4.1. Διακυμάνσεις των όρων : απαιτείται θέση στάθμευσης , δεν απαιτείται θέση στάθμευσης από 0 έως 100 μ² **Σφάλμα!**
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
5. Κείμενο του Π.Δ. 111 της 4/5/3 2004 (Φ.Ε.Κ. 76 Α') , και της εγκυκλίου 35/7-4-2004 που δίνει διευκρινήσεις επί των διατάξεων του Π.Δ. 111 , καθώς και της εγκυκλίου 7/2003 που αφορά σε υπόγειους χώρους στάθμευσης κάτω από κοινοχρήστους χώρους και χώρους κοινής ωφελείας. . **Σφάλμα!**
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- 5.1. Προεδρικό Διάταγμα 111/04 ΦΕΚ 76Α/5-3-2004
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
- 5.1.1. Άρθρο 2.... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
- 5.1.2. Άρθρο 3..... 20
- 5.1.3. Άρθρο 4... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
- 5.1.5 Άρθρο 5.... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
- 5.2. Εγκύκλιος 35/2004..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
- 5.3. Εγκύκλιος 7/2003..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
6. Καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες περιοχές της χώρας..... 24
7. Υπουργική Απόφαση: Αριθμός 98728/7722/93 (ΦΕΚ 167/Δ/2-3-93) - Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα Κτίρια .
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**
8. Π.Δ. 3-8-87 (Φ.Ε.Κ. 749/Δ/10-8-87) , Όπως τροποποιήθηκε με το από 25-4-89 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 253^Α/89) 33
9. Προδιαγραφές για τους χώρους στάθμευσης των Ατόμων με αναπηρία σε δρόμους και δημόσιους χώρους στάθμευσης
..... **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

10. Χώροι στάθμευσης για τα άτομα με αναπηρία (Α.με.Α)	
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
10.1. Γενικές πρόνοιες Ασφάλειας	
Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
10.2. Γενικές απαιτήσεις για τις προδιαγραφές των χώρων	
στάθμευσης Α.μ.ε.Α. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί	
σελιδοδείκτης.	
10.3. Σήμανση σε χώρους στάθμευσης - Γενικές απαιτήσεις	
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
10.4. Χώρος στάθμευσης Α.μ.ε.Α. σε δημόσια οδό. Σφάλμα!	
Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
11. Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή	
πολυκατοικίας.....	41
12. Αλλαγή χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα του Π.Δ.	
111/04.....	46
12.1. Άρθρο 2 Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979)	
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
12.2. Άρθρο 3 Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979)	
.....	47
12.3. Άρθρο 4 Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979)	
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
12.4. Άρθρο 4 Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979)	
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
13. Ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων	49
1. Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?	49
2. Οι προδιαγραφές του οικοπέδου μου με καλύπτουν για	
εξαγορά θέσεων στάθμευσης?	50
3. Οι ένοικοι θέλουν να βγάλουν άδεια για επιτρεπόμενες	
θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου	
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
4. Υπολογισμός του ποσού της εισφοράς ανά θέση	
στάθμευσης αυτοκίνητου (παράγραφος 2 του άρθρου 5	
ΤΟΥ Ν. 1221/1981)..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί	
σελιδοδείκτης.	

5. Ποιες διατάξεις ισχύουν για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης.....	53
6. Πότε είναι δυνατή η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που προκύπτουν ?	54
7. Το Π.Δ. 350/1996 ισχύει και σήμερα για την πόλη της Θεσσαλονίκης.... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
8. Πόσα τ.μ. φύτευσης είμαι υποχρεωμένος να έχω ? Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
9. Κατάστημα μεικτής χρήσης και θέσεις στάθμευσης Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
10. Τι γίνεται στην περίπτωση που δεν βγαίνουν οι απαιτούμενες θέσεις, π.χ. κάποιος έχει μικρό οικόπεδο και δεν κάνει υπόγειο, ή pilotis ?..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
11. Σε οικόπεδο 160 τ.μ., μπορείς να αγοράσεις την μια θέση στάθμευσης Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
12. Τι γίνεται όταν σε υπάρχουν αυθαίρετο κτήριο δεν υπάρχει θέση στάθμευσης; Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
13. Στα τετραγωνικά τα οποία λαμβάνω υπ' όψιν για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης συμπεριλαμβάνονται και αυτά των κλιμακοστασίων ?.. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
14. Σε βιομηχανικό κτίριο εκτός σχεδίου εντός ζώνης σε περιοχή της Αττικής	56
15. Ο Καθορισμός θέσεων στάθμευσης σε εκτός σχεδίου περιοχή εμπίπτει στις διατάξεις του Π.Δ.111/04 ?.....	57
iv. Έργα του Ιδίου	58
v. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	62
vi. Επίλογος	63

1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης

(Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ. 76 Α και Π.Δ. 350/1996)
**ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ
ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ**
Βλέπε παρακάτω σχήμα



1. Απαιτούμενες ανάλογα με την χρήση θέσεις στάθμευσης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η χρήση είναι χρήση κατοικίας όπου απαιτούνται μια θέση ανά 100 μ² ή μια θέση ανά διαμέρισμα. (Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ 76 Α και Π.Δ. 350/1996)

α. Α' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(2 \text{ διαμερίσματα}) = 57.16 \mu^2.$$

β. Β' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = 57.16 \mu^2.$$

γ. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = 57.16 \mu^2.$$

δ. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = 57.16 \mu^2.$$

ε. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

$$(1 \text{ διαμέρισμα}) = \underline{57.16 \mu^2}$$

ΣΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ : 285.80 μ²

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

επιφανείας: $285.80 \mu^2 / 100 = 2.858$ επομένως επειδή $2.85 > 2.50$ απαιτούνται 3 θέσεις (εάν ήταν 2.49 θα απαιτούντο 2 θέσεις)

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

διαμερισμάτων: 6 (έξη)

2. Επομένως απαιτούνται έξη θέσεις εκ των οποίων τέσσερις κατασκευάζονται στην pilotis και δυο εξαγοράζονται (άρθρο 3 παρ. 3 του Ν.960/79) .

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Μετά τη δημοσίευση του **Ν. 3044/2002**

παράγραφος 4, άρθρο 14 και την έκδοση από την Διεύθυνση Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, ερμηνευτικής εγκυκλίου (Εγκύκλιος 35/2002 ΥΠΕΧΩΔΕ/Δ/όση Πωλ/κου Σχεδιασμού και Ο.Κ.Κ., με αρ. πρτ. 18331/9026/14-9-

2002) , Η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνο :

- 1. Στις περιπτώσεις ακινήτων της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979(ακίνητα στα οποία απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης – βλέπε παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 960/1979 για την Αττική) .**
- 2. Στις περιπτώσεις ακινήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις α έως και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1221/1981.**

Ειδικότερα διατηρείται στις περιπτώσεις ακινήτων

Που το ειδικό διάταγμα, περί απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης, της περιοχής απαγορεύει την δημιουργία θέσεων στάθμευσης σε ορισμένα σημεία της πόλης για συγκεκριμένους λόγους.

Αν η απαγόρευση είναι μερική τότε η δυνατότητα εξαγοράς διατηρείται. Για παράδειγμα αν στο ειδικό διάταγμα της περιοχής καθορίζεται ότι απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης άνω των 15 θέσεων, τότε διατηρείται δυνατότητα εξαγοράς μόνον για τις επιπλέον υποχρεωτικές θέσεις, ενώ αν απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης μικρότερου των 15 θέσεων, η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνον εφόσον ο συνολικός αριθμός των υποχρεωτικών θέσεων του ακινήτου είναι μικρότερος του 15.

2) α) Ακινήτων τα οποία πληρούν μία από τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

Ελάχιστον πρόσωπον 8,00 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 10,00 μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν 200,00 τετραγωνικά μέτρα.

β) Ακινήτων που δεν έχουν πρόσωπο σε οδούς πλάτους μεγαλύτερου των 7,50 μέτρων ή κλίσης μικρότερη του 15%.

γ) Προσθηκών καθ' ύψος υφισταμένων κτιρίων, ή κτιρίων, για τα οποία εκδόθηκε νόμιμα άδεια οικοδομής, χωρίς την επιβολή των διατάξεων του νόμου 960/79 υποχρεώσεων.

δ) Προσθηκών κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων με την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο οικόπεδο μετά την αφαίρεση της καλυπτομένης από το υφιστάμενον κτίριον επιφανείας αυτού, υπάγεται στις παραπάνω περιπτ.α και β.

ε) Μεταβολής της χρήσεως υφισταμένων κτιρίων ή μέρους αυτών

στ) Σε προσθήκες κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων ή το πρώτον ανέγερσης τέτοιων, όσον αφορά μόνο διηρημένες κάθετες ιδιοκτησίες σε παραπάνω αυτοτελή κτίρια, συσταθείσες νόμιμα πριν από τις 25-8-79, έναρξης ισχύος του νόμου 960/79.

ζ) Ακινήτων στα οποία δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου για λόγους προστασίας αρχαίων. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, πλην των παραπάνω, η εξαγορά θέσεων στάθμευσης, πλέον αυτό δεν είναι δυνατόν. Επομένως οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες θα πρέπει να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης είτε στο

ίδιο το ακίνητο είτε σε παραπλήσιο ή ακόμη και με συνδυασμό και των δύο (Μερικές στο ίδιο το ακίνητο και κάποιες σε κοντινά)

ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΤΕΣ ΙΣΧΥΕΙ (Άρθρο 3

παράγραφος 4 του Ν.1221/81): Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τας διατάξεις του παρόντος, η καταβολή μειωμένης εισφοράς, η εισφορά αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενην παράγραφον προκύπτουσας.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : Όταν γίνεται αλλαγή χρήσης ο υπολογισμός γίνεται ως εξής :

A. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την παλιά χρήση
(άρθρο 2 του Π.Δ. 111/04) π.χ. :

A1. Παλαιά χρήση κατάστημα : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60 μ² =X

A2. Παλαιά χρήση αποθήκη : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60 μ² =Ψ

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ :

X+Ψ=Z

B. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την νέα χρήση (άρθρο 3 Π.Δ. 111/2004) π.χ. :

B1. Νέα χρήση καφετέρια : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /40 μ² =Ω

Γ. Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ απαιτούμενων θέσεων

νέας και παλαιάς χρήσης Ω-Z η οποία δίνει και τις απαιτούμενες θέσεις.

Τα παραπάνω προκύπτουν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Π.Δ. 111/2004 όπου διευκρινίζεται ότι: Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα στην Αττική μέχρι την 5/3/2004 (έναρξη ισχύος του Π.Δ. 111/2004) , θεωρείται ότι έχει εξασφαλιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. 111/2004 ο αριθμός των θέσεων που αντιστοιχεί στην υφιστάμενη χρήση , ο οποίος και αφαιρείται από αυτόν που προκύπτει από την νέα χρήση βάσει του άρθρου 3.

1.1. Προσθήκες καθ' Ύψος

Για τις προσθήκες σε ύψος ισχύουν τα εξής:

Για κατοικίες μία θέση στάθμευσης ανά 150 μ² επιφάνειας κτιρίου.

3.1. Περιπτώσεις για τις οποίες επιτρέπεται η Εξαγορά των απαιτούμενων Θέσεων Στάθμευσης

(Ν.1221/1981: Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του νόμου 960/1979 περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων και άλλων τινών διατάξεων, (ΦΕΚ 292/Α/1981), 05-10-1981).

3.1.1. Άρθρο 1 του Ν.1221/1981

Το άρθρο 1 του νόμου 960/1979 αντικαθίσταται ως κάτωθι:

1. Για την ανέγερση των κτιρίων επιβάλλεται η εκπλήρωση των κατά τις διατάξεις του παρόντος υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων.

Των υποχρεώσεων τούτων απαλλάσσονται:

α) Ανεγειρόμενα νέα κτίρια, ή προσθήκες επί υφισταμένων κτιρίων προ της ενάρξεως εφαρμογής του παρόντος, ή προσθήκες επί κτιρίων δι' α εξεδόθη νομίμως άδεια οικοδομής άνευ της επιβολής των κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου υποχρεώσεων.

Το συνολικό εμβαδόν των απαλλασσομένων των υποχρεώσεων του παρόντος νόμου νέων κτιρίων ή προσθηκών, **δύνανται να εξικνεΐται μέχρι του ορίου των 200 m²** ως ειδικότερα υπό των προεδρικών διαταγμάτων των παραγράφων 7 και 8 του παρόντος ορίζεται.

β) Τα αναστηλούμενα παραδοσιακά κτίρια, εφ' όσον δια της εν λόγω αναστηλώσεως επαναφέρεται το κτίριον εις την αρχική μορφή του.

γ) Τα κτίρια τα οποία ανεγείρονται εντός οικισμών ή τμημάτων οικισμών χαρακτηριζομένων ως παραδοσιακών και δια τα οποία έχουν θεσπισθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως και προστασίας.

δ) Κτίρια κριθέντα κατεδαφιστέα εν όλω ή εν μέρει, συνεπεία σεισμών, εφ' όσον επανοικοδομούνται κατά την αυτήν επιφάνεια και χρήσιν.

4. Υπολογισμός σε περίπτωση αλλαγής χρήσης , από κατάστημα σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης .



Όταν γίνεται αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος , ο υπολογισμός γίνεται ως εξής :

A. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την παλιά χρήση
(άρθρο 2 του Π.Δ. 111/04) π.χ. :

A1. Παλαιά χρήση κατάστημα : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση
/60 μ² =X

A2. Παλαιά χρήση αποθήκη : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση
/60 μ² =Ψ

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ :
X+Ψ=Z

B. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την νέα χρήση
(άρθρο 3 Π.Δ. 111/2004) π.χ. :

B1. Νέα χρήση καφετέρια : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /40 μ²

=Ω

Γ. Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ απαιτούμενων θέσεων νέας και παλαιάς χρήσης Ω-Z η οποία δίνει και τις απαιτούμενες θέσεις.

Τα παραπάνω προκύπτουν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Π.Δ. 111/2004 όπου διευκρινίζεται ότι: Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα στην Αττική μέχρι την 5/3/2004 (έναρξη ισχύος του Π.Δ. 111/2004) , θεωρείται ότι έχει εξασφαλιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. 111/2004 ο αριθμός των θέσεων που αντιστοιχεί στην υφιστάμενη χρήση , ο οποίος και αφαιρείται από αυτόν που προκύπτει από την νέα χρήση βάσει του άρθρου 3.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : Είχα διαπιστώσει ότι για αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος όταν έχουμε επιφάνειες < 59 μ² , δεν απαιτείται θέση στάθμευσης .

Σήμερα όμως με αφορμή περίπτωση καταστήματος που θα γινόταν καφενείο επιφανείας 91 μ² διαπίστωσα ότι υπάρχουν **διακυμάνσεις των όρων : απαιτείται θέση στάθμευσης , δεν απαιτείται θέση στάθμευσης από 0 έως 100 μ²**

5.1.2. Άρθρο 3

Αριθμός θέσεων στάθμευσης για προσθήκες σε ύψος ή μεταβολές της χρήσης υφισταμένων κτιρίων

Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης για προσθήκες σε ύψος ή για μεταβολές της χρήσης κτιρίων υφισταμένων κατά τη δημοσίευση του παρόντος υπολογίζεται ανάλογα με τη χρήση και τη συνολική επιφάνεια της προσθήκης ή του υφισταμένου κτιρίου που αλλάζει χρήση, η οποία προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ή ανάλογα με τα επί μέρους στοιχεία της χρήσης (συνολικό αριθμό αιθουσών, κλινών ή θέσεων θεατών), ως εξής :

1. Κατοικία : μια (1) θέση στάθμευσης ανά 150 τμ επιφανείας κτιρίου.
2. Διοίκηση, κοινωφελείς οργανισμοί, τράπεζες, γραφεία, εμπορικά καταστήματα (πλην υπεραγορών, εμπορικών κέντρων και πολυκαταστημάτων), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, καθώς και γενικά παρεμφερείς προς τις ανωτέρω χρήσεις, που δεν αναφέρονται στο παρόν: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 80 τμ επιφανείας κτιρίου.
3. Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα : μία (1) θέση στάθμευσης ανά 20 τμ επιφανείας κτιρίου. Για τους τυχόν αποθηκευτικούς χώρους, που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 19 του παρόντος άρθρου.
4. Εστιατόρια, ταβέρνες, ψητοπωλεία, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια, καφετέριες, αίθουσες αναψυχής (σφαιριστήρια μπιλιάρδα, Bowling, bars, snack – bars) και λοιπά κτίρια

εστίασης, αναψυχής και διασκέδασης (πλην κέντρων διασκέδασης και καζίνων), που δεν αναφέρονται στο παρόν: μία (1) θέση στάθμευσης ανά 40 τμ επιφανείας κτιρίου.

5. Κέντρα διασκέδασης και καζίνο: μία (1) θέση στάθμευσης ανά 20 τμ επιφανείας κτιρίου.

6. Θρησκευτικοί χώροι: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 60 τμ επιφανείας κτιρίου.

7. Θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συναυλιών, συνεδριακά κέντρα, κτίρια εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (υλικών, εξοπλισμού) και λοιπά κτίρια συνάθροισης κοινού, που δεν αναφέρονται στο παρόν: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 50 τμ επιφανείας κτιρίου. Για τυχόν συνυπάρχουσες χρήσεις (εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, κέντρα διασκέδασης κλπ) εφαρμόζονται τα κατά περίπτωση προβλεπόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

8. Βιβλιοθήκες, μουσεία, πινακοθήκες, και λοιπά κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών, που δεν αναφέρονται στο παρόν: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 80 τμ επιφανείας κτιρίου.

9. Κέντρα υγείας, υγειονομικοί σταθμοί, ιατρεία ΙΚΑ, λοιπά κτίρια παροχής υπηρεσιών υγείας (διαγνωστικά κέντρα, πολυιατρεία, φυσικοθεραπευτήρια, θεραπευτήρια, ιατρικά εργαστήρια) και λοιπά κτίρια περίθαλψης (πλην νοσοκομείων και κλινικών) που δεν αναφέρονται στο παρόν: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 80 τμ επιφανείας κτιρίου.

10. Νοσοκομεία και κλινικές,: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 6 κλίνες.

11. Γηροκομεία, άσυλα, οικοτροφεία ορφανοτροφεία κλπ.

παρεμφερή κτίρια κοινωνικής πρόνοιας που δεν αναφέρονται στο παρόν: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 15 κλίνες.

12. Βρεφονηπιακοί σταθμοί, παιδικοί σταθμοί: μια (1) θέση στάθμευσης ανά μια αίθουσα.

13. Νηπιαγωγεία, δημοτικά σχολεία, γυμνάσια, λύκεια δημόσια ή Ιδιωτικά: μια (1) θέση στάθμευσης ανά μια αίθουσα.

14. Κτίρια τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα, Τεχνολογικά Εκπαιδευτικά Ιδρύματα) και Ερευνητικά Κέντρα: μια (1) θέση στάθμευσης ανά 100 τμ επιφανείας κτιρίου.

15. Λοιπά κτίρια εκπαίδευσης (φροντιστήρια, ΙΕΚ, ΚΕΚ, Ωδεία, σχολές χορού και λοιπά παρεμφερή που δεν αναφέρονται στο παρόν): μια (1) θέση στάθμευσης ανά 80 τμ επιφανείας κτιρίου.

16. Αθλητικές εγκαταστάσεις (γυμναστήρια, κολυμβητήρια, στάδια, αθλητικά κέντρα, γήπεδα κλπ. αθλητικές χρήσεις που δεν αναφέρονται στο παρόν): μία (1) θέση στάθμευσης ανά 200 τμ επιφανείας άθλησης. Στον αριθμό που προκύπτει προστίθεται μια (1) θέση στάθμευσης ανά 15 θέσεις θεατών εφόσον για τις εν λόγω εγκαταστάσεις προβλέπονται κερκίδες.

17. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, φανοποιεία, βαφεία κλπ: μία (1) θέση στάθμευσης ανά 20 τμ επιφανείας κτιρίου.

18. Ξενοδοχεία, ξενώνες και εν γένει τουριστικές εγκαταστάσεις μια (1) θέση στάθμευσης ανά 10 κλίνες. Ειδικά για τουριστικές εγκαταστάσεις που διαθέτουν αίθουσες εστιατορίων, κέντρων διασκέδασης ή άλλων χρήσεων ή

χώρους συνάθροισης κοινού, πέρα από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ, εφαρμόζονται για τις χρήσεις αυτές τα κατά περίπτωση προβλεπόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

19. Βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, κτίρια αποθήκευσης, κτίρια χονδρεμπορίου: μία (1) θέση ανά 80 τμ επιφανείας κτιρίου.

6. Καθορισμός υποχρεώσεων ΧΣΑ σε άλλες περιοχές της χώρας.



(Π.Δ. 350/1996 , Π.Δ. 18/31.12.1997)

Με το Π.Δ. Φ.Ε.Κ 1159Δ/97 προστέθηκε και η πόλη της Σαλαμίνας .

1. Στις πόλεις Αργίριο, Αίγιο, Αλεξανδρούπολη, Αμπελόκηποι Θεσσαλονίκης, Αργος, Άρτα, Βέροια, Βόλος, Γιαννιτσά, Δράμα, Εύοσμος Θεσσαλονίκης, Ηράκλειο, Θεσσαλονίκη, Θήβα, Ιωάννινα, Καβάλα, Καλαμαριά Θεσσαλονίκης, Καλαμάτα, Καρδίτσα, Καστοριά, Κατερίνη, Κέρκυρα, Κοζάνη, Κομοτηνή, Κόρινθος, Λαμία, Λάρισα, Λιβαδειά, Μυτιλήνη, Νάουσα, Νέα Ιωνία Βόλου, Νεάπολη Θεσσαλονίκης, Ξάνθη, Πολίχνη Θεσσαλονίκης, Πάτρα, Πτολεμαΐδα, Πύργος, Ρέθυμνο, Ρόδος, Σαλαμίνα, Σέρρες, Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης, Συκιές Θεσσαλονίκης, Τρίκαλα, Τρίπολη,

Χαλκίδα, Χανιά, Χίος, στο ηπειρωτικό τμήμα του Ν. Αττικής εκτός των ζωνών της ευρύτερης περιοχής Αθηνών που καθορίστηκαν στο άρθρο 320 καθώς και σε όλες τις περιοχές εκτός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των νόμιμα υφιστάμενων οικισμών που περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια των πιο πάνω δήμων, επιβάλλεται η εξασφάλιση χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σύμφωνα με τα οριζόμενα από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Μέσα στις περιοχές που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο ο απαιτούμενος αριθμός των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, ο οποίος ορίζεται με Νομαρχιακή απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 311 ανάλογα με τη χρήση και τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου, που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος ούτε μικρότερος από τα αντίστοιχα όρια που αναφέρονται στις επόμενες περιπτώσεις:

α. Για κατοικίες: μία θέση ανά 100 έως 250 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

β. Για γραφεία (ιδιωτικά ή δημόσια), τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ραδιοφωνικούς σταθμούς, καταστήματα και γενικά παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 50 έως 80 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

γ. Για υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και πολυκαταστήματα: μία θέση ανά 20 έως 40 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

δ. Για εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια και γενικά χρήσεις αναψυχής: μία θέση ανά 40 έως 80 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ε. Για κέντρα διασκέδασης μία θέση ανά 20 έως 60 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

στ. Για χώρους συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκεντρώσεως κ.λ.π.) κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, μουσεία κ.λ.π.) εμπορικές εκθέσεις και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 50 έως 100 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ζ. Για νοσοκομεία, κλινικές, θεραπευτήρια κ.λ.π.: μία θέση ανά 6 έως 13 κλίνες.

η. Για γηροκομεία, άσυλα και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 15 έως 25 κλίνες. θ. Για παιδικούς σταθμούς, εκπαιδευτήρια (ιδιωτικά ή δημόσια) στοιχειώδους και μέσης βαθμίδας εκπαίδευσης και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 1 έως 3 αίθουσες διδασκαλίας.

ι. Για ανώτερα και ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα: μία θέση ανά 100 έως 150 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ια. Για γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και γενικά αθλητικές εγκαταστάσεις: μία θέση ανά 200 έως 250 τ.μ. επιφάνειας άθλησης. Στον αριθμό των θέσεων που προκύπτει προστίθεται μία θέση ανά 15 έως 25 θέσεις θεατών, εφόσον για τα υπόψη κτίρια ή εγκαταστάσεις προβλέπονται κερκίδες.

ιβ. Για συνεργεία αυτοκινήτων: μία θέση ανά 30 έως 70 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιγ. Για βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια και άλλες παρεμφερείς χρήσεις: μία θέση ανά 100 έως 150 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιδ. Για αποθήκες χωρίς προθήκες, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου κ.λ.π.: μία θέση ανά 200 έως 300 τ.μ. επιφάνειας του κτιρίου.

ιε. Για ξενοδοχεία και γενικά τουριστικές εγκαταστάσεις μία θέση ανά 10 έως 15 κλίνες. Ειδικά για ξενοδοχεία που διαθέτουν αίθουσες εστιατορίων και γενικά αίθουσες συνάθροισης κοινού, πέρα από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ εφαρμόζονται για τις αίθουσες αυτές και οι περιπτώσεις δ, ε και στ ανάλογα.

3.α. Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου υπολογίζεται ως εξής: Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με την επιφάνεια σε τ.μ. που απαιτείται για μία θέση σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο 2.

Όταν το δεκαδικό μέρος του πηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσον του 0,5 προστίθεται μία θέση.

Όταν αυτό είναι μικρότερο του 0,5 δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό θέσεων.

β. Σε περιπτώσεις κτιρίων με διαφορετικές χρήσεις οι επιφάνειες των κοινόχρηστων χώρων που εξυπηρετούν περισσότερες από μία χρήσεις προσμετρώνται για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης στην επικρατούσα χρήση.

γ. Ο τρόπος αναγωγής των καθοριζόμενων ανά κτίριο θέσεων στάθμευσης σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην 98728/7722/15.12.1992 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 167/93).

δ. Ειδικά για τις περιπτώσεις κατασκευής χώρων στάθμευσης που λειτουργούν αποκλειστικά με μηχανικό τρόπο τοποθέτησης των αυτοκινήτων στη θέση στάθμευσης, η απαιτούμενη για κάθε θέση επιφάνεια του χώρου στάθμευσης προκύπτει με βάση τα στοιχεία του τύπου του κατασκευαζόμενου χώρου στάθμευσης.

4.α. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες προκύπτει απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης μεγαλύτερος του 15 επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο, σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 300 μ. μετρούμενη σε νοητή ευθεία γραμμή μεταξύ των πλησιέστερων σημείων των δύο ακινήτων.

β. Ειδικά για χρήσεις "υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και πολυκαταστήματα" γενικά επιβάλλεται η εξασφάλιση του παραπάνω ποσοστού στο ίδιο ακίνητο ή σε όμορό του.

γ. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενα πριν από την 25.8.1979 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 960/1979) κτίρια, δεν εφαρμόζεται το εδάφιο α της παραγράφου αυτής.

5.α. Μέσα στις περιοχές που αναφέρονται στην παρ. 1 και για τις αναφερόμενες στον παρακάτω πίνακα χρήσεις κτιρίων επιβάλλεται επιπλέον των οριζόμενων στην παρ. 2 η εξασφάλιση προ της εισόδου ή εξόδου του κτιρίου θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων, όπως ειδικότερα ορίζεται στην παρούσα παράγραφο.

β. Η κατά τα παραπάνω εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων επιβάλλεται μόνο εφόσον η συνολική επιφάνεια του κτιρίου είναι ίση ή μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. Ο αριθμός των θέσεων υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα

στον πίνακα, σε συνδυασμό με τα εδάφια γ, δ και ε της παρούσας παραγράφου.

ΠΙΝΑΚΑΣ

Απαιτήσεις στάθμευσης για μεγάλα αυτοκίνητα

Χρήση κτιρίου	Επιφάνεια κτιρίου σε τ.μ. που αναλογούν σε μία θέση στάθμευσης
Υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, μουσεία, ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις	2.500 έως 3.500
Καταστήματα χονδρικής πώλησης, βιομηχανίες, βιοτεχνίες	4.000 έως 5.000
Νοσοκομεία, κλινικές και γενικά κτίρια περίθαλψης, κτίρια εκπαίδευσης	10.000 έως 12.000
Τράπεζες	10.000 έως 12.000

γ. Για τον υπολογισμό της συνολικής επιφάνειας του χώρου στάθμευσης ο αριθμός των θέσεων με βάση τον πίνακα ανάγεται σε επιφάνεια του χώρου στάθμευσης ως εξής:

Για μία θέση στάθμευσης μεγάλου αυτοκινήτου λαμβάνονται 50 τ.μ. χώρου στάθμευσης.

δ. Ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου γίνεται ως εξής:

ι. Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με το σχετικό αριθμό του πίνακα. Για το δεκαδικό μέρος του πηλίκου και ανεξάρτητα από το μέγεθος αυτού, προστίθεται μία θέση. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό των θέσεων.

ιι. Σε περίπτωση ανάπτυξης περισσότερων της μιας χρήσεων των οποίων η επιφάνεια κτιρίου χωριστά είναι μικρότερη από 2.000 τ.μ., αλλά η συνολική επιφάνεια ανάπτυξης είναι ίση ή μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ., υπολογίζεται μία θέση ανά 2.500 τ.μ. έως 3.500 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

ε. Για τις θέσεις στάθμευσης μεγάλων αυτοκινήτων δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των περιπτώσεων β και γ της παρ. 2 του άρθρου 310.

6.α. Για την εξαγορά μέρους ή του συνόλου των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή για νομικούς ή τεχνικούς λόγους η δημιουργία των αναγκαίων χώρων στο γήπεδο όπου ανεγείρεται το κτίριο κατ' εφαρμογή της περίπτωσης γ της παρ. 2 του άρθρου 310 και τον υπολογισμό της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη επιφάνεια ίση με 25 τ.μ. για κάθε θέση στάθμευσης.

β. Για τον υπολογισμό της κατά την περίπτωση γ της παρ. 2 του άρθρου 310 εισφοράς, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 314, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία των ακινήτων, όπου αυτή έχει καθορισθεί.

7.α. Απαλλάσσονται της κατά το παρόν κεφάλαιο υποχρέωσης εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση κτιρίων νόμιμα υφισταμένων πριν από την 25.8.1979 εφόσον αυτές προορίζονται για χρήση κατοικίας και έχουν

επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 150 τ.μ.

β. Τα παραπάνω εφαρμόζονται μόνο για την πρώτη πραγματοποιούμενη μετά την 25.8.1979 προσθήκη.

8.α. Όταν οι εισοδοί ή οι έξοδοι των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων βρίσκονται σε πεζόδρομους ή παιδότοπους, ο αριθμός των θέσεων σ' αυτούς τους χώρους στάθμευσης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του απαιτούμενου για την εξυπηρέτηση των κτιρίων, τα οποία έχουν πρόσωπο μόνο στο συγκεκριμένο πεζόδρομο ή παιδότοπο.

β. Όταν οι εισοδοί ή οι έξοδοι των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων βρίσκονται σε εθνικό δρόμο, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας απαιτείται προηγούμενη έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

9. α. Οι νομαρχιακές αποφάσεις της παρ. 4 του άρθρου 311, εκδίδονται μετά από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή και με δική της πρωτοβουλία, κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στην ίδια παράγραφο. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις της προαναφερόμενης παρ. 4 του άρθρου 311.

β. Με τις αποφάσεις της προηγούμενης περίπτωσης μπορεί να καθορίζονται για κάθε ένα οικισμό συνολικά ή κατά τμήματα, πέρα από τον απαιτούμενο αριθμό θέσεων στάθμευσης, το κύριο οδικό δίκτυο του οικισμού, οι συγκεκριμένες περιοχές ή θέσεις στις οποίες απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης, για λόγους πολεοδομικούς, κυκλοφοριακούς, αισθητικούς και προστασίας περιβάλλοντος.

Με τις αποφάσεις αυτές μπορεί για συγκεκριμένες περιοχές ή θέσεις του οικισμού να επιβάλλονται υποχρεώσεις σχετικά με το είδος του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων (στεγασμένου υπέργειου ή υπόγειου ή υπαίθριου) ανάλογα με τις πιο πάνω πολεοδομικές και τις υπόλοιπες συνθήκες των υπόψη περιοχών ή θέσεων.

γ. Οι νομαρχιακές αποφάσεις της παρούσας παραγράφου δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

δ. Μέχρι την έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων εφαρμόζεται ως υποχρεωτικά απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης, το κατώτερο από τα όρια που αναφέρονται στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου.

ε. Νομαρχιακές αποφάσεις της παρούσας παραγράφου που έχουν εκδοθεί πριν από την 17.9.1996 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του π.δ. 350/1996) εξακολουθούν να ισχύουν κατά το μέτρο που δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

10.α. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες επιβάλλονται σε συγκεκριμένες περιοχές ή τμήματά τους ή συγκεκριμένες θέσεις σε πλατείες, δρόμους ή πεζόδρομους, πρόσθετοι περιορισμοί ή απαγορεύσεις, σχετικά με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

β. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την 17.9.1996 στις αναφερόμενες στην παράγραφο 1 περιοχές εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Επίσης άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εκδίδονται με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις .

8. Π.Δ. 3-8-87 (Φ.Ε.Κ. 749/Δ/10-8-87) , Όπως τροποποιήθηκε με το από 25-4-89 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 253^Α/89)

**ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΕΧΕΙ ΕΝΗΜΕΡΩΘΕΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ
ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**



Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και κατάργηση των υπ'αρ. Π.Δ. 697/79 και Π.Δ. 1339/81.

(Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων μπορεί να είναι στεγασμένος, υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Αρθ-8 παρ.1 του Ν-960/79 (ΦΕΚ-194/Α).
 2. Τις διατάξεις του Ν-1032/80 (ΦΕΚ-57/Α) και ειδικότερα τα Αρθ-2, 3 και 7.
 3. Τις διατάξεις του Ν-1558/85 (ΦΕΚ-137/Α) και ειδικότερα το Αρθ-23 παρ.1.
 4. Τις διατάξεις του Ν-1647/86 (ΦΕΚ-141/Α) και ειδικότερα το Αρθ-13 παρ.12 (εδάφιο πρώτο).
 5. Την υπ'αρ. Γνωμ-105/87 του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.
- Αποφασίζουμε:

Άρθρο 1 – Είδη χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων

Ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων

σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 960/79 όπως τροποποιήθηκε με το Ν-1221/81 μπορεί να είναι στεγασμένος υπέργειος ή υπόγειος ή και μη στεγασμένος υπαίθριος χώρος, όπως ορίζεται ειδικότερα στις επόμενες παραγράφους:

1. Ως στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

α) υπόγειος χώρος του κτιρίου.

β) ο ελεύθερος ισόγειος χώρος του κτιρίου (PILOTIS) όπως αυτός ορίζεται στην περιπτ.6ιζ του Άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ., και

γ) υπέργειος χώρος του κτιρίου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις

ισχύουσες διατάξεις περί ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο.

2. Ως μη στεγασμένος (υπαίθριος) χώρος στάθμευσης

αυτοκινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί:

α) ακάλυπτο οικοπέδο το οποίο διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να διατίθεται για στάθμευση το σύνολο της επιφάνειας του οικοπέδου, με εξαίρεση τις προβλεπόμενες από το ρυμοτομικό σχέδιο στοές ή προκήπια .

β) ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που ανεγείρεται το κτίριο.)
Στην περίπτωση αυτή το μέγιστο ποσοστό της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου που επιτρέπεται να καλυφθεί από το κτίριο και το χώρο στάθμευσης, ορίζεται κατά 10% μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου και μέχρι 80% κατ' ανώτατο όριο .

Άρθρο 2 – Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης

"1. Το ελεύθερο ύψος στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων μετρούμενο μεταξύ δαπέδου και οροφής πρέπει να είναι τουλάχιστον 2,20 μ. μετρούμενο δε μεταξύ δαπέδου και κάθε στοιχείου της οροφής πρέπει να είναι τουλάχιστον 1,90 μ.". (Η παρ.1 του Άρθρου 2 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Άρθρο 2 του Π.Δ. 25-4-89 (Φ.Ε.Κ. 253/Δ/8-5-89)).

2. Ο στεγασμένος υπέργειος χώρος του κτιρίου στάθμευσης αυτοκινήτων καθώς και ο αναγκαίος χώρος εισόδου ή εξόδου αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου χωρίς υπέρβαση σε κάθε περίπτωση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου, του μέγιστου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου, καθώς και του επιτρεπόμενου συντελεστή κατ'

όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

3. Όταν εφαρμόζεται η παρ.8 του Άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ Επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, μέχρι 1,00μ, στις περιπτώσεις όπου το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση αυτοκινήτων. Το ίδιο ισχύει όταν στην πιο πάνω περίπτωση το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (PILOTIS) κατ'εφαρμογή της παρ.6 ιζ του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ. και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων .

4. Εντός των κατά το Ν. 947/79 και Ν. 1337/83 οικιστικών περιοχών οι διατάξεις της παρ.3 εφαρμόζονται μόνο εφόσον ρητά προβλέπεται αυτό από την οικεία πολεοδομική μελέτη. Στις εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές ή εντός νομίμως υφισταμένων οικισμών η εφαρμογή της ίδιας παρ.3 μπορεί να απαγορεύεται από τις διατάξεις των όρων και περιορισμών δόμησης των

Άρθρο 3 – Όροι για την κατασκευή χώρων στάθμευσης στο υπόγειο του κτιρίου

1. Για την εξυπηρέτηση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, επιτρέπεται επέκταση του χώρου της εισόδου του και εντός του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια της πιο πάνω επέκτασης δεν θα υπερβαίνει τα 30 μ². Η οροφή της πλάκας επικάλυψης, του χώρου που επεκτείνεται μέσα στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου δεν πρέπει σε κανένα σημείο να υπερβαίνει τα 1,50 μ., μετρούμενο από την οριστική στάθμη του εδάφους. Η επιπλέον επιφάνεια που

προκύπτει, σύμφωνα με τα πιο πάνω, δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

2. Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου και κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου υπόγειου χώρου, στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου καθώς και ποσοστό 40% τουλάχιστον του υπόγειου χώρου που κατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6θ του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ. διατίθενται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο σύμφωνα με τα παραπάνω επεκτεινόμενος χώρος υπογείου δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

"Στις εκτός σχεδίου περιοχές και για την περίπτωση ανέγερσης κτιρίου

κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 6 του Π.Δ.24-5-85

(Φ.Ε.Κ.270Δ – Δόμηση εκτός σχεδίου), όπως ισχύει δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου αυτής. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές ο δυνάμενος να επεκταθεί στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου χώρος του υπογείου δεν μπορεί να καταλαμβάνει επιφάνεια μεγαλύτερη του μεγίστου επιτρεπόμενου κατά χρήση ποσοστού καλύψεως, όπως προβλέπεται από το παραπάνω Προεδρικό Διάταγμα".

(Τα εντός "... " προσετέθησαν σύμφωνα με το άρθρο 1 του Π.Δ. 21-8-95 Φ.Ε.Κ 663/Δ/6-9-95)

3. Όταν γίνεται επέκταση του υπόγειου χώρου σύμφωνα με την παρ.2 , η στάθμη της οροφής της πλάκας επικάλυψης του τμήματος αυτού της επέκτασης πρέπει να περιορίζεται κατά 1,00 μ. τουλάχιστον κάτω από την τεχνητή ή φυσική στάθμη

του εδάφους.

"Ο περιορισμός αυτός ο οποίος δεν ισχύει για το χώρο εισόδου ή εξόδου, που κατασκευάζεται σύμφωνα με την παρ.1, επιβάλλεται μόνο για το τμήμα πάνω από την επέκταση του υπογείου χώρου στάθμευσης, του οποίου η φύτευση είναι απαραίτητη για να υλοποιηθεί συνολικά στο οικοπέδο η απαίτηση του άρθρου 23 παρ.1 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Φ.Ε.Κ. 59Δ/89)".

(Το εντός "... " εδάφιο τίθεται σε αντικατάσταση του δεύτερου εδαφίου (όπως αυτό είχε προστεθεί με την παρ. 2 άρθρου 2 του Π.Δ. 25-4-89 ,Φ.Ε.Κ. 253Δ/8-5-89) και του τρίτου εδαφίου της παρ.3, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 10 του Π.Δ. 111/04 , Φ.Ε.Κ. 76Α/5-3-04)

"Ο δημιουργούμενος, σύμφωνα με τα παραπάνω χώρος, φυτεύεται υποχρεωτικά".

(Τα εντός "... " προσετέθησαν με την παρ.2 άρθρου 2 του Π.Δ. 25-4-89 ,Φ.Ε.Κ. 253Δ/8-5-89) .

ΑΡΘΡΟ 4 – Πρόσθετοι Όροι για την Κατασκευή Χώρων Στάθμευσης στο Ισόγειο του Κτιρίου

1. Σε κτίρια στα οποία κατασκευάζεται χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων χωρητικότητας 100 θέσεων και άνω, επιτρέπεται επέκταση του ορόφου που είναι στο φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος (ισόγειο ορόφου) στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, εκτός από το χώρο προκηπίου με την προϋπόθεση ότι το σύνολο του επεκτεινόμενου στο υποχρεωτικά ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, ισόγειο ορόφου του κτιρίου, ως και μισό τουλάχιστον του υπολοίπου του χώρου αυτού, διατίθεται

αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ελεύθερο ύψος του χώρου που επεκτείνεται κατά την προηγούμενη παράγραφο στο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2,20 μ. Πάνω από την πλάκα επικάλυψης του χώρου αυτού επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στηθαίου ύψους μέχρι 1,00 μ. και η τοποθέτηση φυτών, ενώ αποκλείεται κάθε άλλη χρήση. Η επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει με εφαρμογή της παραγράφου αυτής, δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

"3. Σε κάθε κτίριο που προβλέπεται χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων η πρόσβαση σ' αυτόν πρέπει να επιτυγχάνεται με είσοδο - έξοδο πλάτους τουλάχιστον 2,25 μ.

Το άθροισμα των ανοιγμάτων εισόδων εξόδων των χώρων στάθμευσης σε κάθε πρόσωπο του οικοπέδου, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ήμισυ του μήκους του προσώπου, το οποίο πάντως δύναται να φθάνει τα 6 μέτρα εάν το προκύπτουν άθροισμα είναι μικρότερο από τον αριθμό αυτόν. Κατ' εξαίρεση και ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), το ανωτέρω άθροισμα μπορεί να είναι μεγαλύτερο, όταν τούτο επιβάλλεται για λόγους κτιριοδομικής διαμόρφωσης του κτιρίου ή κυκλοφοριακούς λόγους".

(Η παρ.3 τίθεται ως αντικατεστάθη με την παρ.2 άρθρου 10 του Π.Δ. 111/04, Φ.Ε.Κ. 76Α/5-3-04)

ΑΡΘΡΟ 5 – Όροι για την Κατασκευή Χώρων Στάθμευσης στους παραδοσιακούς οικισμούς

Σε οικισμούς ή τμήματά τους που υπάγονται στις περιπτώσεις της παρ.4 του άρθρου 28 του Ν. 1577/85 (Γ.Ο.Κ 85) ή που

χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακά, οι διατάξεις των άρθρων 3 και 4 μπορεί να εφαρμόζονται μόνο μετά από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), εκτός αν διαφορετικά ορίζεται με τις διατάξεις των όρων και περιορισμών δόμησης του οικισμού.

ΑΡΘΡΟ 6 .

Καταργούνται το Π.Δ. 697/79 "περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς την δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων" (Φ.Ε.Κ. 208Α) και Π.Δ. 1339/81 "Τροποποιήσις του υπ' αρ. ΠΔ-697/1-9-79 (Φ.Ε.Κ. 335Α) περί καθορισμού ειδικών όρων ως προς την δόμηση και διαμόρφωση των χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων»

ΑΡΘΡΟ 7 .

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 3 Αυγούστου 1987

11. Σχεδιάζοντας ένα κλειστό γκαράζ μονοκατοικίας ή πολυκατοικίας



Στην ενότητα αυτή, θα θέλαμε να αναφερθούμε στο “ιδανικό” κλειστό γκαράζ για μονοκατοικίες ή πολυκατοικίες,, .προσθέτοντας περισσότερες συμβουλές που προέκυψαν από την εμπειρία μας

Το τμήμα αυτό προστίθεται για να βοηθήσει τους ενδιαφερόμενους να σχεδιάσουν σωστά το γκαράζ τους ώστε να είναι γενικά χρηστικό.

Βάσει της Υ.Α. 98728/7722/1993 (ΦΕΚ 167/Δ/2.3.1993), ένας μεμονωμένος κλειστός χώρος στάθμευσης ενός οχήματος, πρέπει να έχει πλάτος 2.60 m, μήκος 5.00 m και πλάτος εισόδου 2.25 m (ελάχιστες τιμές). Στη συγκεκριμένη Υ.Α. θα βρείτε και άλλες περιπτώσεις, με τις αντίστοιχες διαστάσεις που ορίζει ο νόμος και πως τροποποιούνται στην περίπτωση θέσεων στάθμευσης Α.Μ.Ε.Α.

Εμείς, θεωρούμε ότι καλό είναι να υπερβαίνετε τις απαιτήσεις

του νόμου (πχ μεγαλύτερους χώρους ανά όχημα, μεγαλύτερες διαστάσεις ανοιγμάτων, μικρότερες κλίσεις ράμπας κλπ). Παρακάτω σχολιάζουμε μερικά από αυτά τα σημεία.

1. Οχήματα και διαστάσεις γκαράζ

Αρχικά ξεκινάμε από τα οχήματα που προορίζεται να φιλοξενήσει ένα γκαράζ. Οι διαστάσεις τους και οι γεωμετρικοί περιορισμοί τους είναι τα στοιχεία που θα μας υποδείξουν το απαιτούμενο μέγεθος του χώρου, τις διαστάσεις του ανοίγματος και άλλες λεπτομέρειες.

Οι πρώτοι κανόνες είναι οι εξής:

Ο κλειστός χώρος και η διάσταση του ανοίγματος πρέπει να υπολογίζονται με βάση το μεγαλύτερο όχημα που είναι πιθανόν να φιλοξενήσει το γκαράζ (π.χ. ένα μεγάλο τζιπ με μπαγαζιέρα, η ράμπα εισόδου στο γκαράζ πρέπει να υπολογίζεται με βάση το χαμηλότερο όχημα που είναι πιθανόν να φιλοξενήσει το γκαράζ (π.χ. ένα σπορ αυτοκίνητο).

Περιττό να πούμε ότι ένα **πολύ συχνό λάθος** που γίνεται είναι να σχεδιάζουμε τα γκαράζ με τη σκέψη στα συνηθισμένα αυτοκίνητα που γενικά αντιπροσωπεύουν το μέσο όρο σε ότι αφορά διαστάσεις αμαξώματος και ικανοτήτων διαπραγμάτευσης κλίσεων (και ειδικά γωνιών προσέγγισης και διαφυγής). Όταν λοιπόν σε ένα τέτοιο γκαράζ προσπαθήσουμε να φιλοξενήσουμε άλλου είδους οχήματα μπορεί να έχουμε μία σειρά από δυσάρεστες εκπλήξεις.

Από την μία έχουμε τα αυτοκίνητα τύπου τζιπ (είτε 4×4 εκτός δρόμου ή SUV) και μάλιστα με συνοδευτικά όπως σχάρες οροφής ή μπαγαζιέρες που αυξάνουν σημαντικά το ύψος του οχήματος. Προφανώς ένα τέτοιο όχημα χρειάζεται μεγαλύτερους χώρους, τόσο για να ελιχθεί όσο και για να παρκάρει.

Βέβαια, ένα πλεονέκτημα αυτών των οχημάτων είναι ότι τα πάνε καλύτερα με τις ράμπες (βασικά λόγω αυξημένων γωνιών προσέγγισης και διαφυγής), που πολλές φορές βρίσκονται

μπροστά από τα σύγχρονα γκαράζ. Επίσης, οχήματα με μεγάλο μέγεθος είναι και τα πολυμορφικά, ενώ δεν είναι σπάνιο να δούμε κλειστά γκαράζ να φιλοξενούν επαγγελματικά οχήματα όπως μικρά κλειστά pick-ups.

Από την άλλη, έχουμε τα σπορ αυτοκίνητα (όπως coupé, cabriolet κλπ) που συνήθως έχουν χαμηλό δάπεδο και σε αρκετές περιπτώσεις μακρύ μεταξόνιο (απόσταση μεταξύ εμπρός και πίσω άξονα), με συνέπεια να “βρίσκουν” στην είσοδο ή την έξοδο μίας ράμπας.

Επειδή μάλιστα, δεν είναι εύκολο να προβλέψουμε τι όχημα θα φιλοξενεί το γκαράζ μας σε 20 ή 30 χρόνια (όπως κανείς δεν πρόβλεψε την “έκρηξη” πωλήσεων οχημάτων SUV), καλό είναι να διαθέσουμε τον μέγιστο δυνατό χώρο αλλά και να φτιάξουμε την ομαλότερη δυνατή ράμπα (εάν φυσικά είναι απαραίτητη).

Για να έχετε μία ιδέα για τις διαστάσεις των μεγάλων SUV που κυκλοφορούν σήμερα (χωρίς μπαγαζιέρες και σχάρες οροφής ή άλλα συνοδευτικά που τις αυξάνουν), αυτά είναι τα στοιχεία για γνωστό όχημα Γερμανικής αυτοκινητοβιομηχανίας:

Μήκος: 4.85 m

Πλάτος: 1.93 m

Ύψος: 1.77 m

και αυτά για γνωστό όχημα Αμερικανικής αυτοκινητοβιομηχανίας:

Μήκος: 4.82 m

Πλάτος: 2.06 m

Ύψος: 2.01 m

Από την άλλη, έχουμε τα σπορ αυτοκίνητα, με απόσταση δαπέδου από τον δρόμο 12-15 cm, μεγάλα μεταξόνια (άνω των 2.0-2.1 m) και αποστάσεις εμπρός μέρους με εμπρός άξονα (πρόσθιος πρόβολος) και πίσω μέρους με πίσω άξονα (οπίσθιος πρόβολος) τα οποία αδυνατούν να διέλθουν από ράμπες με σοβαρή κλίση.

Τα παραπάνω οχήματα, κυκλοφορούν στη χώρα μας, έστω και

σε μικρούς αριθμούς. Επιπλέον, κυκλοφορούν πολλά οχήματα με παραπλήσια χαρακτηριστικά, οπότε μην βιαστείτε να πείτε ότι πρόκειται για μία απειροελάχιστη μειοψηφία οχημάτων.

2. Συμπέρασμα

Το συνολικό μήκος του γκαράζ, πρέπει να είναι τουλάχιστον 60-70 cm (και έως 150 cm ιδανικά) μεγαλύτερο από το μήκος του οχήματος ώστε να μπορεί να παρκάρει χωρίς κίνδυνο να συγκρουστεί με τον τοίχο ή πολύ οριακά στην τροχιά της γκαραζόπορτας αλλά και για να είναι δυνατόν να κινηθεί κανείς περιμετρικά από το όχημα. Όσο μεγαλύτερη αυτή η απόσταση, τόσο διευκολύνεται επίσης επίσης και η χρήση του χώρου αποσκευών του οχήματος ή η δυνατότητα να ανοίξει το καπό για έλεγχο του κινητήρα.

Το συνολικό πλάτος του ανοίγματος εισόδου, πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να έχουμε τουλάχιστον 20-30 cm απόσταση μεταξύ άκρου καθρέπτη και κατακόρυφου οδηγού γκαραζόπορτας από κάθε πλευρά (ας μην ξεχνάμε ότι οι γκαραζόπορτες έχουν κατακόρυφους οδηγούς που μπορεί να μας αφαιρέσουν έως και 25 cm από το πλάτος του ανοίγματος, εάν η τοποθέτηση δεν μπορεί να γίνει πίσω από αυτό, στους “λαμπάδες”).

Επιπλέον, εάν η είσοδος γίνεται όχι σε ευθεία αλλά με στροφή, απαιτείται ακόμη μεγαλύτερο πλάτος ανοίγματος ανάλογα με το πόσο πιο απότομη είναι η στροφή και μεγαλύτερες οι διαστάσεις του οχήματος. Επίσης, το πλάτος του γκαράζ, πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να μένει χώρος τουλάχιστον 50-60 cm (και έως 80-90 cm ιδανικά) από την μεριά του οδηγού (ώστε να ανοίγει η πόρτα του, έστω και όχι πλήρως) και αντίστοιχος από την μεριά του συνοδηγού. Εάν μάλιστα πρόκειται να εξυπηρετούνται άτομα με ειδικές ανάγκες ή ηλικιωμένοι το περιθώριο πρέπει να ανέβει στα 120 cm για να είναι δυνατή η είσοδος και έξοδος με χρήση της ειδικής

πολυθρόνας.

Το συνολικό ύψος του ανοίγματος εισόδου, πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να έχουμε τουλάχιστον 20 cm απόσταση μεταξύ οροφής αυτοκινήτου και άνω μέρους ανεβασμένης γκαραζόπορτας και μάλιστα υπολογισμένο όχι στην κατακόρυφη ευθεία αλλά σε σχέση με την πλησιέστερη απόσταση καθώς το όχημα εισέρχεται στο γκαράζ (όπως κατά την κίνηση σε ράμπες). Επιπλέον, το συνολικό ύψος του γκαράζ, πρέπει να είναι άλλα 40-50 cm διότι ο μηχανισμός της γκαραζόπορτας (σπαστής, μονοκόμματης ή ρολού) έχει επιπλέον απαιτήσεις χώρου στο ταβάνι (δηλαδή στο “δοκάρι”).

12. Αλλαγή χρήσης, σε κτίρια προϋφιστάμενα του Π.Δ. 111/04

Βασικές διατάξεις του Π.Δ. 721/1979 για τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων.

ΒΑΣΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Οι διατάξεις που ισχύουν σήμερα για τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, σε περίπτωση αλλαγής χρήσης, είναι των άρθρων 2 και 3 του Π.Δ. 111/04 .

Το Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979), περί καθορισμού των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων , αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους των κτιρίων εις περιοχάς της μείζονος περιφέρειας πρωτευούσης, αφορά τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης από 16/9/1979 μέχρι 4-3-2004 .

12.2. Άρθρο 3 Π.Δ. 721/1979 (Φ.Ε.Κ. 216Α -16/9/1979)

1. Εντός της στο άρθρο 1 αναφερόμενης ζώνης Β (βλέπε άρθρο 1), ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης, αναλόγως της χρήσεως και του μεγέθους του κτιρίου , υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στις κατωτέρω παραγράφους .

2. Δια Κατοικίες :

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2 οριζόμενα.

3. Για Γραφεία (Ιδιωτικά ή Δημόσια) ή για κάθε άλλη μη αναφερόμενη στις διατάξεις του παρόντος μία θέση στάθμευσης ανά εβδομήντα (70) τ.μ. κτιρίου .

Ο αριθμός που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από μια θέση στάθμευσης ανά αυτοτελή χώρο γραφείου .

4. Για Καταστήματα και εν γένει εμπορικές χρήσεις :

Μία θέση στάθμευσης ανά εκατόν είκοσι (120) τ.μ. κτιρίου..

Ο αριθμός που προκύπτει δεν μπορεί να είναι μικρότερος από μια θέση στάθμευσης ανά κατάστημα .

5. Για τις χρήσεις της παραγράφου 4 και δια καταστήματα μεικτής λειτουργίας εμπορίας τροφίμων ή άλλων ειδών (ως εμπορικών, φαρμακείων, οπτικών, ειδών παντοπωλείων, κρεοπωλείων, πτηνοπωλείων, ιχθυοπωλείων κ.λπ.) που διαθέτουν επιφάνεια πωλήσεως ίση ή μεγαλύτερη των 200 τ.μ. , αλλά όχι μεγαλύτερη των 500 μ², ο αριθμός θέσεων δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης στάθμευσης ανά 60 τ.μ. επιφάνειας πωλήσεως .

Για επιφάνεια πωλήσεως μεγαλύτερη των 500 μ², ο αριθμός θέσεων δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης στάθμευσης ανά 40 τ.μ. επιφάνειας πωλήσεως .

Σαν επιφάνεια πωλήσεως για την εφαρμογή της παρούσης παραγράφου, νοείται η κατά την παράγραφο 5 του άρθρου 2 οριζόμενη .

6. Για εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, αναψυκτήρια, κέντρα διασκεδάσεως, αίθουσες θεαμάτων , περιλαμβανόμενων σκι των δημοσίων, μουσεία και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις :

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 6 του άρθρου 2 οριζόμενα.

7. Για ξενοδοχεία

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 7 του άρθρου 2 οριζόμενα.

8. Για αποθήκες που δεν έχουν προθήκη (βιτρίνα), εργαστήρια, βιοτεχνίες, και εν γένει κτίρια βιομηχανικών εγκαταστάσεων και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις :

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 8 του άρθρου 2 οριζόμενα.

9. Για γηροκομεία, παιδικά - εφηβικά άσυλα και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις :

Μία θέση στάθμευσης ανά είκοσι πέντε (25) κλίνες.

10. Για νοσοκομεία, κλινικές και θεραπευτήρια :

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 10 του άρθρου 2 οριζόμενα.

11. Για εκπαιδευτήρια (ιδιωτικά ή δημόσια) στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις :

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 11 του άρθρου 2 οριζόμενα.

12. Για γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και εν γένει αθλητικές εγκαταστάσεις :

Εφαρμόζονται τα στην παράγραφο 12 του άρθρου 2 οριζόμενα.

13. Ερωτήματα - Απορίες Συναδέλφων



1. Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?

Ερώτηση :

Για $E < 30$ τμ απαιτείται θέση στάθμευσης ?

Απάντηση :

Παλιά χρήση: $29,5/60 < 0,5$ άρα 0 θέσεις

Νέα χρήση: $29,5/40 = 0,74$ άρα 1 θέση

Αλλά και για $E < 20$ τμ δεν απαιτείται θέση στάθμευσης

$19,9/60 = 0,34 < 0,5$ άρα 0 θέσεις και

$19,9/40 = 0,4975 < 0,5$ άρα 0 θέσεις .

2. Οι προδιαγραφές του οικοπέδου μου με καλύπτουν για εξαγορά θέσεων στάθμευσης?

Καλησπέρα κύριε Παπακωνσταντίνου. Συγχαρητήρια για την αξιέπαινη προσπάθειά σας. Έχω αγοράσει το βιβλίο της εταιρείας σας για την δημιουργία του διαγράμματος δόμησης, το οποίο με έχει βοηθήσει αρκετά ως νέο μηχανικό. Ωστόσο έχοντας μπροστά μου την πρόκληση μιας πραγματικής και υπαρκτής μελέτης, και φθάνοντας στην ενότητα των θέσεων στάθμευσης ομολογώ πως μου έχουν γεννηθεί κάποιες απορίες σε σχέση με την διαδικασία των χώρων στάθμευσης. Στο βιβλίο σας πραγματεύεστε με επιτυχία το συγκεκριμένο θέμα με αναλυτική παράθεση της σχετικής νομοθεσίας, ωστόσο επειδή βρίσκομαι εκτός Αττικής (Μαγνησία) δεν έχω καλυφθεί πλήρως. Έχω διαβάσει τη σχετική νομοθεσία & ομολογώ ότι έχω μία σύγχυση όσον αφορά βασικές έννοιες. Θα εκτιμούσα βαθύτατα την βοήθειά σας ή την συμβουλή σας, για μία περίπτωση που έχω.

Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, με εμβαδό $E = 250$ τ.μ., έχω 350 τ.μ κατοικίες (5 διαμερίσματα από 70 τ.μ.) και 50 τ.μ. ισόγεια καταστήματα. Το πρόσωπο του οικοπέδου είναι > των 8.00 μ., το βάθος > των 10.00 μ. Οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης για την περιοχή μου είναι 1/100 τ.μ. για κατοικίες - 1/50 τ.μ. για καταστήματα. Ο υπολογισμός μου βγάζει 4 θέσεις για τις κατοικίες & 1 θέση για τα καταστήματα.

Ερωτήσεις :

- 1) οι προδιαγραφές του οικοπέδου μου με καλύπτουν για εξαγορά θέσεων (βάση της τροποποίησης του άρθρου 2 γ - Ν. 960/79 με τον Ν.3044 - ανήκω στην περίπτωση α της παρ.3 - Άρθρου 3 ν.960/79 ?).

(θα προτιμούσα να καλύψω όσες θέσεις γίνεται στον ακάλυπτο & την πιλωτή και να μην μπω σε διαδικασία κατασκευής υπογείου χώρου στάθμευσης ,ο οποίος θα επεκταθεί εκτός περιγράμματος) .

2) εάν έχω τη δυνατότητα εξαγοράς θέσεων , πως υπολογίζεται η εισφορά?

Τα 25 τ.μ. ανά μία θέση στάθμευσης (όπως αναφέρεται στο Π.Δ. 350/96) πώς επηρεάζουν τον υπολογισμό της εισφοράς ? .

3) σε περίπτωση που επιλέξει ο ιδιοκτήτης να δημιουργήσει τις θέσεις σε δικό του ιδιόκτητο οικόπεδο , τι οικονομική επιβάρυνση υπάρχει?

4) έχετε κάποια εκτίμηση κόστους (τι συμφέρει τον πελάτη..) μεταξύ της δημιουργίας υπογείου χώρου στάθμευσης (με ότι κατασκευές συμπαράσχει) και της εξαγοράς θέσεων σε άλλα οικόπεδα (του ιδίου ή διαφορετικά)?

Απάντηση :

Σε συνέχεια της επικοινωνίας μας θα σας αναφέρω τη γνώμη μου :

1.Πιστεύω ότι εμπίπτει η περίπτωση σας στην εξαγορά θέσεων της παρ.3 - Άρθρου 3 του Ν.960/79 .

2. Το ποσόν της εισφοράς ανά θέσιν σταθμεύσεως ιδιωτικής χρήσεως επιβατικού αυτοκινήτου υπολογίζεται εις δραχμάς (ευρώ σήμερα) , βάσει της αξίας γης ανά Τετραγωνικόν μέτρον γηπέδου, εφ' ου το Κτίριον και αναλόγως του ισχύοντος δια το υπ ' όψιν γήπεδον συντελεστού δομήσεως ως εξής:

α) Δια συντελεστήν δομήσεως μικρότερον ή ίσον προς ένα

(1) ή ανά θέσιν σταθμεύσεως εισφορά καθορίζεται ίση προς την αξίαν του τετραγωνικού μέτρου γης πολλαπλασιαζόμενης επί την απαιτουμένην δια μίαν θέσιν σταθμεύσεως επιφάνειαν , εκπεφρασμένην εις απόλυτον αριθμόν , ως η επιφάνεια αύτη ορίζεται ειδικότερον υπό των Π. Δ/των παραγράφων

1 και 2 του άρθρου 2 του παρόντος.

β) Δια συντελεστήν δομήσεως μεγαλύτερον του ένα (1) η ανά θέσιν σταθμεύσεως εισφορά καθορίζεται ως εις την ως άνω περίπτωσιν (α) διηρημένου του ούτω προκύπτοντος ποσού δια του αντιστοίχου συντελεστού δομήσεως .

Άρα ισχύει :

1. $\Sigma\Delta < 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/ $\mu^2 \times 25$

2. $\Sigma\Delta > 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/ $\mu^2 \times 25 / \Sigma.\Delta.$

2. Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τας διατάξεις του παρόντος , η καταβολή **μειωμένης εισφοράς**, αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενην Παράγραφον προκυπτούσης .

Άρα έχουμε στην περίπτωση αλλαγής χρήσης (**μειωμένη εισφορά**):

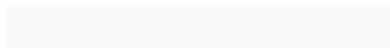
1. $\Sigma\Delta < 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/ $\mu^2 \times 25 / 4$

2. $\Sigma\Delta > 1$, Ποσό εξαγοράς = αξία γης/ $\mu^2 \times 25 / \Sigma.\Delta. / 4$

Τον $\Sigma.\Delta.$ και την αξία γης τα βρίσκουμε από πρόγραμμα , ή σε περίπτωση που δεν έχουμε από γνωστό συμβολαιογράφο .

3. ο ιδιοκτήτης μπορεί να δεσμεύσει τις θέσεις σε ιδιόκτητο οικόπεδο , χωρίς επιβάρυνση.

4. Εξαρτάται από την αξία γης . Εάν είναι μεγάλη δεν συμφέρει να δεσμεύσετε οικόπεδο με συνέπεια απώλεια δομήσιμης επιφάνειας .



5. Ποιες διατάξεις ισχύουν για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης

Απάντηση :

Ανάλογα με την περιοχή.

1. Π.Δ. 350/1996 (ΦΕΚ 230/Α`/17.9.1996) Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισης χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και στις εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών.

2. Π.Δ. 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α`/5.3.2004) Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του Π.Δ. 230/93 (94/Α)

6. Πότε είναι δυνατή η εξαγορά των θέσεων στάθμευσης που προκύπτουν ?

Απάντηση

1. Η δυνατότητα **εξαγοράς** θέσεων στάθμευσης ισχύει μόνο: (Ν.3044/2002 §4 ,άρθρο 14)

α. Στις περιπτώσεις ακινήτων της §2 του άρθρου 3 του Ν.960/1979 (ακίνητα στα οποία απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης – βλέπε §3 του άρθρου 2 του Ν.960/1979 για την Αττική).

β. Στις περιπτώσεις ακινήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις α έως και ζ της §3 του άρθρου 3 του Ν.960/1979, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.1221/1981.

ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΤΕΣ ΙΣΧΥΕΙ (Άρθρο 3 §4 του Ν.1221/1981):Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τας διατάξεις του παρόντος, η καταβολή μειωμένης εισφοράς, η εισφορά αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενη παράγραφο προκυπτούσης.

2. Όταν γίνεται **αλλαγή χρήσης** ο υπολογισμός έχει ως εξής:

A. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την παλιά χρήση (άρθρο 2 του ΠΔ.111/2004) π.χ.:

A1. Παλαιά χρήση κατάστημα : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60τ.μ. = X

A2. Παλαιά χρήση αποθήκη : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /60τ.μ. = Ψ

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ : $X + \Psi = Z$

B. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την νέα χρήση (άρθρο 3 ΠΔ.111/2004) π.χ. :

B1. Νέα χρήση καφετέρια: απαιτούμενες θέσεις 1 θέση /40τ.μ. = Ω

Γ. Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ απαιτούμενων θέσεων νέας και παλαιάς χρήσης Ω-Z η οποία δίνει και τις απαιτούμενες θέσεις.

Τα παραπάνω προκύπτουν σύμφωνα με την §3 του άρθρου 4 του ΠΔ.111/2004 όπου διευκρινίζεται ότι:

Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα στην Αττική μέχρι την 05.03.2004 (έναρξη ισχύος του ΠΔ.111/2004) , θεωρείται ότι έχει εξασφαλιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ΠΔ.111/2004 ο αριθμός των θέσεων που αντιστοιχεί στην υφιστάμενη χρήση, ο οποίος και αφαιρείται από αυτόν που προκύπτει από την νέα χρήση βάσει του άρθρου 3.

3. Προσθήκες καθ' ύψος

Για τις προσθήκες σε ύψος ισχύουν τα εξής:

Για κατοικίες μία θέση στάθμευσης ανά 150τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

4. Προσθήκες κατ' επέκταση

Για τις προσθήκες κατ' επέκταση ισχύουν οι διατάξεις που ισχύουν για τα νέα κτίρια.

14. Σε βιομηχανικό κτίριο εκτός σχεδίου εντός ζώνης σε περιοχή της Αττικής

Ερώτηση :

Σε βιομηχανικό κτίριο εκτός σχεδίου εντός ζώνης σε περιοχή της Αττικής όπου ο μόνος διατιθέμενος χώρος για δέσμευση θέσεων στάθμευσης είναι ο ακάλυπτος χώρος, μπορεί να γίνει καθορισμός του αριθμού των θέσεων?

Απάντηση :

Αν πρόκειται για προσθήκη σε υφιστάμενο προ του Ν.960/1979 βιομηχανικό κτίριο, στο άρθρο 2 παρ. 19 του Π.Δ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α) προβλέπεται μία θέση ανά 60 τ.μ. επιφάνειας κτιρίου.

Τόσο στο Ν.960/1979 όσο και στο Π.Δ. 111/2004 δεν προσδιορίζονται οι χώροι του γηπέδου, στους οποίους επιτρέπεται ή απαγορεύεται να δεσμευτούν ως χώροι στάθμευσης.

15. Ο Καθορισμός θέσεων στάθμευσης σε εκτός σχεδίου περιοχή εμπίπτει στις διατάξεις του Π.Δ.111/04 ?

Ερώτηση :

1. Ο Καθορισμός θέσεων στάθμευσης σε εκτός σχεδίου περιοχή εμπίπτει στις διατάξεις του Π.Δ.111/04 ?
2. Στον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου μπορούν να οριστούν αυτές οι θέσεις, ή πρέπει να είναι κατ' ανάγκη στεγασμένες ?

Απάντηση :

1. Στο Π.Δ. 111/04 υπάγονται και τα εκτός σχεδίου γήπεδα . Συγκεκριμένα υπάγεται όλο το ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής πλην της περιοχής "Ελαιώνας" των Δήμων Ταύρου , Ρέντη , Αιγάλεω και Περιστερίου.
2. Μπορείς, αρκεί να βγαίνουν οι έλεγχοι φύτευσης.

Για τον έλεγχο αυτό θα προσθέσεις στην καταλαμβανόμενη από τις θέσεις στάθμευσης έκταση και το εμβαδόν τυχόν διαδρόμων πρόσβασης από και προς αυτές.

Και δεν χρειάζεται να είναι στεγασμένες.

iv. Έργα του Ιδίου

- 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**
- 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
29. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
30. Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
31. Ν4030/2011: 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 αιγιαλού 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) .

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 που θέλουν να μάθουν πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα .

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Νέους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά και εύκολα μια μελέτη **υπολογισμού των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης**

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

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε στο

<http://www.advice4u.gr/stathmeysibynow.html>

**ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός
Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971**