Κωδικοποίηση Ερμηνευτικών Εγκυκλιών

winFORAM
RUNET software

Περιεχόμενα

Κωδικοποίηση Ερμηνευτικών Εγκυκλιών

1 Προϋπολογισμοί 3

Κατοικία 3
Καταστήματα 5
Γραφεία 5
Ειδικά κτίρια και ειδικοί χώροι 5
Κτίρια περισσότερων της μίας χρήσεων 5

2 Αμοιβές 6

Μελέτες 6
Αρχιτεκτονική μελέτη 6
Μελέτη φέρουσας κατασκευής 7

3 Επιβλέψεις 7

4 Υπολογισμός ελάχιστης αμοιβής σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων 8

Οικόπεδα σε εντός σχεδίου περιοχές και οικόπεδα χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο 8
Γήπεδα σε εκτός σχεδίου περιοχές 9

2 Γενικά περί αναθεωρήσεων 11

3 Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου - περιτοιχίσεις 12

4 Αλλαγή χρήσης κτιρίου 13

5 Στατικός και αντισεισμικός έλεγχος υπαρχόντων κτισμάτων 14

6 Ειδικές περιπτώσεις 15

Copyright© winFORAM RUNET software

1 Κωδικοποίηση Ερμηνευτικών Εγκυκλιών

1.1 Προϋπολογισμοί

1.1.1 Προϋπολογισμοί

ΣΥΝΤΑΞΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ
ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 8/12.2.90, όπως τροποποιήθηκε με τις επί μέρους αναφερόμενες, εντός παρενθέσεως, εγκυκλίους.
Ο προϋπολογισμός όλων των έργων, για την έκδοση οικοδομικών αδειών εξάγεται:

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
Α. Βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού, που συντάσσεται με αναλυτική προμέτρηση και τιμές μονάδας εργασιών του συμβατικού αναλυτικού τιμολογίου που ως παράρτημα συνοδεύει την παρούσα, είτε με τιμές αναλυτικού τιμολογίου (ΑΤΟΕ, ΑΤΗΕ κ.λ.π.).

ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
Β. Ειδικά για τα οικοδομικά έργα, τα οποία αναφέρονται στην Υπουργική Απόφαση, ο προϋπολογισμός για την έκδοση της οικοδομικής άδειας, εάν δεν έχει συνταχθεί αναλυτικός, εξάγεται σύμφωνα με τις τιμές μονάδος επιφανείας (μ²) που προκύπτουν από την εφαρμογή της Υπουργικής Απόφασης.
Οι περιπτώσεις αυτές είναι:

- **Κατοικία**
- **Καταστήματα**
- **Γραφεία**
- **Ειδικά κτίρια και ειδικοί χώροι**
- **Κτίρια περισσότερων της μίας χρήσεων**

1.1.2 Κατοικία

- **Τιμή μονάδας επιφανείας**
- **Ενιαία τιμή αφετηρίας**
- **Συντελεστής επιφανείας**
- **Συντελεστής ζώνης**
- **Προϋπολογισμός**
- **Κοινόχρηστοι χώροι κυκλοφορίας**
- **Υπόγειοι χώροι, pilotis, ημιυπαίθριοι και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων**
- **Κτίρια κατοικιών μειωμένου συντελσεστή επιρροής επιφανείας (0.60)**

1. Η **τιμή μονάδας επιφανείας** είναι:

(ΕΤΑ) x (ΣΕ) x (ΣΖ)

όπου:
(**ΕΤΑ**) = Η **ενιαία τιμή αφετηρίας** για όλη τη χώρα, της παρ.3 του άρθρου 4 της Απόφασης. Κατά τη πρώτη περίοδο εφαρμογής της απόφασης, από 6-12-1989 έως 31-1-1991 (και με τις στη συνέχεια παρατάσεις μέχρι 31-12-94). (ΕΤΑ) =15000 δρχ.

(**ΣΕ**) = Ο **συντελεστής επιφανείας** της περιπτώσεως α της παρ.2 του άρθρου 1 της Απόφασης ήτοι:

α1		επιφάνεια	<=	40 μ²	: 1.05
α2	40 μ²	<	επιφάνεια	<=	150 μ²	: 1.00
α3	150 μ²	<	επιφάνεια	<=	200 μ²	: 1.05
α4	200 μ²	<	επιφάνεια	<=	300 μ²	: 1.10

Copyright© winFORAM RUNET software

α5 300 μ² < επιφάνεια <= : 1.15

(**ΣΖ**) = **ο συντελεστής ζώνης** της περιπτώσεως β της παρ2 του άρθρου 1 της Απόφασης ήτοι:

β1			(ΤΖ)	<=	1,2 (ΤΑ)	: 0.75
β2	1.20 (ΤΑ)	<	(ΤΖ)	<=	1,60 (ΤΑ)	: 0.90
β3	1.60 (ΤΑ)	<	(ΤΖ)	<=	2,00 (ΤΑ)	: 1.00
β4	2.00 (ΤΑ)	<	(ΤΖ)	<=		: 1.10

όπου (ΤΖ) είναι η τιμή εκκίνησης ζώνης του ακινήτου όπως ισχύει κάθε φορά σύμφωνα με τους εγκεκριμένους πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών και (ΤΑ) η τιμή αφετηρίας κατά περιφερειακό διαμέρισμα, όπως προκύπτει από τον συνδυασμό των παρ.1 και 2 του άρθρου 3 της Απόφασης. Κατά την πρώτη περίοδο εφαρμογής της απόφασης, από 6-12-1989 έως 31-1-1991 (και με τις στη συνέχεια παρατάσεις μέχρι 31-12-94) στις τιμές της παρ.1 του άρθρου 3 ο διαιρέτης = 0.60.

Ο **Προϋπολογισμός Π** προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειας **Ε** της κατοικίας επί την τιμή μονάδος επιφάνειας, ήτοι:

Π = Ε x [(ΕΤΑ) x (ΣΕ) x (ΣΖ)]

Κοινόχρηστοι χώροι κυκλοφορίας

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της α' περιπτώσεως της παρ2. του άρθρου 1 της Απόφασης ως συντελεστής επιφανείας των **κοινοχρήστων χώρων** κατακόρυφης και οριζόντιας κυκλοφορίας (πλην του υπογείου όπου εφαρμόζεται ειδικός συντελεστής 0.50) λαμβάνεται ο αριθμητικός μέσος όρος των συντελεστών επιφάνειας των κατοικιών του κτιρίου.
Υπόγειοι χώροι, pilotis, ημιυπαίθριοι και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων

Ο Προϋπολογισμός **Π** των **υπογείων βοηθητικών χώρων**, των ελευθέρων χώρων **Pilotis**, των **ημιυπαιθρίων χώρων** και των **χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων** των κτιρίων είναι:

Π = Ε x [0.50 x (ΕΤΑ)]

όπου:
Ε = η επιφάνεια του αντίστοιχου χώρου
(ΕΤΑ) = η ενιαία τιμή αφετηρίας του άρθρου 4 της Απόφασης.

Κτίρια κατοικιών μειωμένου συντελεστή επιρροής επιφανείας (0.60)
Για κτίρια αποκλειστικά μιας ή το πολύ δύο κατοικιών ή προσθήκης μιας ανεξάρτητης κατοικίας σ' αυτά, με επιφάνεια κάθε μιας απ' αυτές μικρότερη των 120 μ², ο προϋπολογισμός (σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ2α του άρθρου 1 της Απόφασης) είναι:

Π = Ε x [(ΕΤΑ) x 0.60 x (ΣΖ)]

Ο **μειωμένος συντελεστής 0.60** εφαρμόζεται στις περιπτώσεις νέων κτιρίων μιας ή δύο κατοικιών μεγίστης επιφανείας έκαστης κατοικίας (χωρίς το κλιμακοστάσιο) μέχρις 120 μ² (Εγκύκλιος 57/90) είτε προσθήκης μιας ή δύο κατοικιών σε υπάρχον κτίριο κατοικίας επιφανείας μικρότερης των 120 μ², του οποίου η οικοδομική άδεια είχε εκδοθεί πριν την 6-12-89 (Εγκύκλιος 64/90).

Προσθήκη τμήματος κατοικίας κατ'επέκταση ή καθ'ύψος σε υπάρχουσα κατοικία η οποία εμπίπτει στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμογής του μειωμένου συντελεστή επιφανείας 0,60, υπάγεται και αυτή στον συντελεστή 0.60 με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια της κατοικίας μετά την προσθήκη δεν υπερβαίνει τα 120 μ² (μη συμπεριλαμβανόμενης της επιφανείας του κλιμακοστασίου). (έγγραφο αρ. πρ. 39556/92)

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις ως τιμή μονάδος των υπογείων βοηθητικών χώρων, των ελεύθερων χώρων ισογείου (PILOTIS), των ημιυπαιθρίων χώρων και των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, λαμβάνεται το μισό της αντίστοιχης τιμής μονάδος επιφανείας των κατοικιών του κτιρίου,

Copyright© winFORAM RUNET software

όπως αυτή προσδιορίζεται κατά τα προηγούμενα. (έγγραφο αρ. πρ. 39556/92)
Τα παραπάνω κτίρια πρέπει να είναι τα μοναδικά στο οικόπεδο, ή σε κάθε διακεκριμένο τμήμα αυτού, εφ'όσον υπάρχει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σύμφωνα με το Ν.Δ.1024/71. Αδεια οικοδομής που έχει χορηγηθεί με μειωμένο συντελεστή επιρροής επιφανείας και έχει περατωθεί το έργο, και κατόπιν ζητείται προσθήκη καταστήματος ή διαμερίσματος επιφανείας μεγαλύτερης των 120 μ², τότε ο υπολογισμός της δαπάνης θα γίνεται στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκει μόνο η επιφάνεια της προσθήκης (Εγκύκλιος 57/90).
Προσθήκη μιας κατοικίας με επιφάνεια μικρότερη των 120 μ² δεν εμπίπτει στης διατάξεις του μειωμένου συντελεστή του άρθρου 1 παρ2 της Υπουργικής απόφασης όταν το υπάρχον είναι κατάστημα ή οποιαδήποτε άλλη χρήση εκτός κατοικίας κάτω των 120 μ² (Εγκύκλιος 57/90).

Στις άδειες που χορηγούνται με μειωμένο συντελεστή τίθεται σφραγίδα στην πρώτη σελίδα της άδειας που αναφέρει με κεφαλαία γράμματα τα εξής:
"Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΔΕΙΑ ΧΟΡΗΓΗΘΗΚΕ ΜΕ ΜΕΙΩΜΕΝΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ 0.60 - Αρθρο 1 παρ.2α ΤΗΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ.81304/6083/89 ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ (εγκ. 64/90)
Επισημαίνεται ότι αν στο οικόπεδο υπάρχει κτίριο ή όροφος κτιρίου με χρήση διαφορετική της κατοικίας δεν εφαρμόζεται ο μειωμένος συντελεστής.

1.1.3 Καταστήματα

Ο προϋπολογισμός **Π** των καταστημάτων είναι:

Π = Ε χ [(ΕΤΑ) χ (ΣΖ χ 0.75]

Σύμφωνα με το άρθρο 82 (παρ.Ι, εδ.δ) του Π.Δ. 696/74 όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 515/89, τα εμπορικά κέντρα (υπεραγορές) αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία έργων και δεν υπάγονται στη κατηγορία "**Καταστήματα**". Ο προϋπολογισμός τους εξάγεται είτε βάσει αναλυτικού τιμολογίου, είτε με τον ειδικό συντελεστή 1,15.

1.1.4 Γραφεία

Ο προϋπολογισμός **Π** των γραφείων είναι:

Π = Ε x[(ΕΤΑ) x (ΣΖ) x 0.90]

1.1.5 Ειδικά κτίρια και ειδικοί χώροι

Ο προϋπολογισμός Π των ειδικών κτιρίων των ειδικών χώρων τα οποία αναφέρονται παρ.5 του άρθρου 1 της Απόφασης είναι:

Π = Ε x [(ΕΤΑ)x (ΕΣ)]

όπου
Ε η επιφάνεια του ειδικού κτιρίου ή του ειδικού χώρου κατά περίπτωση.
(ΕΤΑ) η ενιαία τιμή αφετηρίας
(ΕΣ) ο ειδικός συντελεστής του αντίστοιχου κτιρίου ή χώρου, σύμφωνα με τη παρ.5 ,Υπουργικής Απόφασης.

1.1.6 Κτίρια περισσότερων της μίας χρήσεων

Ο Προϋπολογισμός κτιρίων με χώρους διαφορετικών χρήσεων είναι το άθροισμα των επιμέρους προϋπολογισμών των χώρων τους. Ως τιμή μονάδος επιφανείας των κοινοχρήστων χώρων (είσοδος, διάδρομοι, κλιμακοστάσια κ.λ.π.) ενός κτιρίου με διαφορετικές χρήσεις λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις εφαρμοζόμενες για τις χρήσεις αυτές. (Εγκύκλιος 21/92)

Copyright© winFORAM RUNET software

1.2 Αμοιβές

1.2.1 Μελέτες

1.2.1.1 Αρχιτεκτονική μελέτη

$$A = A1 + A2 + A3$$

Αμοιβή Μελέτης Κτιρίου:

$$A1 = \frac{\beta 1}{100} \cdot \Sigma 1$$

Οπου **Σ1** ο προϋπολογισμός του κτιρίου.

Αμοιβή Υπολογισμού Χρονικών Απαιτήσεων:

$$A2 = \frac{\beta 2}{100} \cdot 0{,}1 \cdot \Sigma\sigma$$

Οπου **Σσ** ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου.

Αμοιβή Τεχνικής Περιγραφής και Προϋπολογισμού:

$$A3 = \left(\frac{\beta 3}{100} \cdot \Sigma\sigma \right) \cdot 0{,}1$$

Για τον υπολογισμό του συντελεστή β1:
(Αρθρο 83 παρ.1 α του Π.Δ. 696/74 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

στα έργα κατηγορίας I κ =0.80 μ =29.00
στα έργα κατηγορίας II κ =1.00 μ =36.00
στα έργα κατηγορίας III κ =1.80 μ =48.00
στα έργα κατηγορίας IV κ =2.40 μ =43.00
στα έργα κατηγορίας V κ =2.90 μ =63.00

Σ1: Ο προϋπολογισμός του κτιρίου

Για τον υπολογισμό του συντελεστή β2:
(Ποσοστό αμοιβής υπολογισμού χρονικών απαιτήσεων του έργου, άρθρο 53 Π.Δ.515/89).
κ=2.30 μ=45
Σσ=Σ1 + Σπ
όπου:
Σ1 ο προϋπολογισμός του κτιρίου και
Σπ ο προϋπολογισμός διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (εγκύκλιος 57/90)

Για τον υπολογισμό του συντελεστή β3:
(Ποσοστό αμοιβής σύνταξης τεχνικής περιγραφής και προϋπολογισμού άρθρο 100 Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει).

κ=0.5μ=10
Σσ=Σ1 +Σπ
όπου:
Σ1 ο προϋπολογισμός του κτιρίου
Σπ ο προϋπολογισμός διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (εγκύκλιος 57/90)

Στις περιπτώσεις **προσθηκών**, επεκτάσεων ή επισκευών σε υφιστάμενο κτιριακό έργο, ο συντελεστής β1 πολλαπλασιάζεται επί 1.30. Στις περιπτώσεις **διαρρυθμίσεων** ή **μεταρρυθμίσεων** υφισταμένου κτιριακού έργου, ο συντελεστής β1 πολλαπλασιάζεται επί 1.50 (άρθρο 88 Π.Δ. 696/74).

Copyright© winFORAM RUNET software

Στις περιπτώσεις αυτές, όπως και σε κάθε άλλη σχετική, η αμοιβή **αποτύπωσης** υπάρχοντος κτιρίου, που δεν είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο ή διατηρητέο, είναι ίση με το 75% της αμοιβής προμελέτης που αντιστοιχεί στο υπ' όψιν κτίριο, θεωρούμενο ως νέο, ήτοι (άρθρο 88 παρ2 Π.Δ.696Π4),

$$\left(\frac{\beta 1}{100}\cdot\Sigma\right)\cdot 0{,}2625$$

όπου 0,2625 = 0,75 χ 0,35

Στην περίπτωση μελέτης κτιρίου που βρίσκεται **εκτός της πόλης** της **έδρας** του μελετητή και απέχει πλέον των 40 χιλιομέτρων από το κέντρο της πόλης αυτής η αμοιβή προσαυξάνεται κατά:

$$(2000\cdot\lambda)+0.05\cdot\left(\frac{\beta 1}{100}\cdot\Sigma\right)$$

(άρθρο 85 παρ.1 Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει).

1.2.1.2 Μελέτη φέρουσας κατασκευής

$$A=\frac{\beta 1}{100}\cdot\Sigma$$

Σ: Ο προϋπολογισμός της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου
Για τον υπολογισμό του συντελεστή β 1:
(άρθρο 83 παρ.1 β Π.Δ/τος 696/74 όπως ισχύει)

στα έργα κατηγορίας I	κ=2.00	μ=26.00
στα έργα κατηγορίας II	κ=2.40	μ=28.00
στα έργα κατηγορίας III	κ=3.00	μ=37.00
στα έργα κατηγορίας IV	κ=3.70	μ=35.00

Σε περιπτώσεις έργων που απαιτούν υπολογισμούς σε **δυναμικές ενέργειες**, ο συντελεστής β1 πολλαπλασιάζεται επί 1.80. Στις ίδιες περιπτώσεις για έργα κατηγορίας I και II εφαρμόζονται οι συντελεστές κ και μ της κατηγορίας III. (Αρθρο 83 παρ.7 Π.Δ/τος 696/74 όπως ισχύει σε συνδυασμό με το Π.Δ. 452/87).
Σ: Το σύνολο του προϋπολογισμού των εργασιών της φέρουσας κατασκευής, αν ο προϋπολογισμός του έργου γίνεται με αναλυτική προμέτρηση και τιμές μονάδας εργασιών του αναλυτικού τιμολογίου, είτε ποσοστό 30% του ολικού προϋπολογισμού του κτιρίου αν αυτός εξάγεται σύμφωνα με τις τιμές μονάδας επιφανείας που προκύπτουν από την εφαρμογή της Απόφασης.

Στις περιπτώσεις **προσθηκών**, επεκτάσεων ή επισκευών σε υφιστάμενο κτιριακό έργο, ο συντελεστή β1 πολλαπλασιάζεται επί 1.30.

Στις περιπτώσεις **διαρρυθμίσεων** ή μεταρρυθμίσεων υφισταμένου κτιριακού έργου, ο συντελεστής β1 πολλαπλασιάζεται επί 1.50. (Αρθρο 88, Π.Δhος 696/74 όπως ισχύει).

Στις περιπτώσεις αυτές, όπως και σε κάθε άλλη, σχετική, η αμοιβή **αποτύπωσης** του φέροντος οργανισμού του υπάρχοντος κτιρίου που δεν είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο ή διατηρητέο, είναι ίση με το 75% της αμοιβής προμελέτης που αντιστοιχεί στο υπ'όψιν κτίριο, θεωρούμενο ως νέο (άρθρο 88 Π.Δ.696/74), ήτοι:

$$\left(\frac{\beta 1}{100}\cdot\Sigma\right)\cdot 0.1875$$

όπου 0,1875 = 0,75 χ 0,25

1.3 Επιβλέψεις

1. Η αμοιβή επίβλεψης κτιριακών έργων για κάθε κατηγορία εργασιών (αρχιτεκτονικών, φέρουσας κατασκευής, θερμομόνωσης, εγκαταστάσεων) προκύπτει από τον τύπο:

Copyright© winFORAM RUNET software

$$A = \left(\frac{\beta}{100} \cdot \Sigma\right) \cdot 1.40$$

$$\beta = K + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\frac{\Sigma}{1000 \cdot \lambda}}}$$

όπου Σ η κατά περίπτωση πραγματοποιηθείσα δαπάνη

Σύμφωνα με το άρθρο 92 του Π.Δ. 696/74 η αμοιβή επίβλεψης ορίζεται σε ποσοστό της πραγματοποιηθείσας δαπάνης του έργου. Συνεπώς ο υπολογισμός της γίνεται επί της δαπάνης του έργου που προκύπτει σύμφωνα με τις τιμές μονάδας επιφανείας ή του αναλυτικού τιμολογίου κατά περίπτωση, που ισχύουν κατά το χρόνο καταβολής της αμοιβής.

Ο συντελεστής **λ** λαμβάνεται στο χρόνο πληρωμής της αμοιβής.

Για τον υπολογισμό του συντελεστή β1:
(Αρθρο 92 του Π.Δ. 696Π4 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει).

στα έργα κατηγορίας I	κ=1.10	μ=20.00
στα έργα κατηγορίας II	κ=1.30	μ=25.00
στα έργα κατηγορίας III	κ=1.30	μ=25.00
στα έργα κατηγορίας IV	κ=2.00	μ=28.00
στα έργα κατηγορίας V	κ=1.50	μ=38.00

Η αμοιβή της επίβλεψης **προσαυξάνεται** κατά 30% όταν πρόκειται για προσθήκη, επέκταση ή επισκευές σε υφιστάμενο έργο και 50% όταν πρόκειται για διαρρυθμίσεις ή μεταρρυθμίσεις, βάσει του άρθρου 95 παρ.10 του Π.Δ.696/74.
Σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 3 του Π.Δ. 696Π4:

Προκειμένου για την αμοιβή μελέτης ή επίβλεψης αυτού ή εκτελέσεως άλλης εργασίας μηχανικού, για τα ιδιωτικά έργα καθορίζεται ότι η καταβαλλόμενη αμοιβή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το ποσόν των **5000 χλ** δρχ. Το ποσό αυτό αναπροσαρμόζεται εκάστοτε με το συντελεστή της παρ.2 του άρθρου 4. Η **ελάχιστη αμοιβή** 5000 χλ αφορά το σύνολο των αμοιβών μελετών και επιβλέψεων αρχιτεκτονικών, στατικών και εγκαταστάσεων για το ίδιο έργο. Σ' αυτή δεν περιλαμβάνεται η αμοιβή σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος που υπολογίζεται ανεξάρτητα και δεν ισχύει γι' αυτήν το ελάχιστο όριο 5000 χλ. Η ελάχιστη αμοιβή 5000 χλ κατανέμεται στις επιμέρους μελέτες και επιβλέψεις ανάλογα με τις κατ' αρχήν αμοιβές των οποίων το άθροισμα προέκυψε μικρότερο των 5000 χλ. Αυτό ισχύει ανεξάρτητα αν το σύνολο των εργασιών το αναλαμβάνει ένας ή περισσότεροι Μηχανικοί (εγκύκλιος 57/90).

1.4 Υπολογισμός ελάχιστης αμοιβής σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων

1.4.1 Οικόπεδα σε εντός σχεδίου περιοχές και οικόπεδα χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο

Η αμοιβή υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Copyright© winFORAM RUNET software

Εργασία	Αρθρο Διατάγματος	Μονάδα Μέτρησης	Κλίμακα	Τιμή Μονάδας σε Δρχ
Αποτύπωση και κτηματογράφηση με υψομετρία	Άρθρο 12 Π.Δ.515/89	Στρέμμα	1:200	1617 χλ
			1:500	1265 χλ
Αποτύπωση ομόρων οικοπέδων όταν απαιτείται	Άρθρο 8 Π.Δ.515/89	Στρέμμα	1:200	879 χλ
			1:500	545 χλ
Πολυγωνομετρία	Άρθρο 6 Π.Δ.696/74	Σημείο		390χλ
Εφαρμογή της ρυμοτομικής γραμμής στο πρόσωπο του οικοπέδου στο έδαφος	Άρθρο 18 παρ. 3 Π.Δ. 696/74	Σημείο		104χλ
Παρατηρήσεις: α) Για την επιμέτρηση των εργασιών 1 και 2 επιμετράται η επιφάνεια των αντίστοιχων οικοπέδων. β) Τα πολυγωνομετρικά σημεία λαμβάνονται ένα ανά στρέμμα με ελάχιστο αριθμό ένα. γ) Επιμετρώνται τα σημεία που εφαρμόζονται στο έδαφος, με ελάχιστο αριθμό δύο ανά πρόσωπο.				

Σημείωση:
Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι ιδιαίτερες συνθήκες απαιτούν πρόσθετες τοπογραφικές εργασίες (π.χ. χωροσταθμήσεις, εφαρμογές διανομών οικοπέδων κ.λ.π.) οι εργασίες αμείβονται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Π.Δ. 696/74 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

1.4.2 Γήπεδα σε εκτός σχεδίου περιοχές

Η αμοιβή υπολογίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Εργασία	Αρθρο Διατάγματος	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδας σε δραχμές
Αποτύπωση και κτηματογράφηση με υψομετρία	Αρθρο 8 Π.Δ.696/74 και Αρθρο 10 Π.Δ.515/79	Στρέμμα	412 χλ
Πολυγωνομετρία	Αρθρο 6 παρ. α Π.Δ. 696/74	Σημείο	260 χλ

Παρατηρήσιες :
α) Για την επιμέτρηση της εργασίας 1 επιμετράται η επιφάνεια του γηπέδου.
β) Τα πολυγωνομετρικά σημεία λαμβάνονται ένα ανά δύο στρέμματα, με ελάχιστο αριθμό ένα.
γ) Κλίμακες σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων είναι 1:500 ή 1:200.

Η αμοιβή σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος υπολογίζεται για τις αμοιβές των εργασιών που πράγματι εκτελέστηκαν. Π.χ. αν η αποτύπωση του οικοπέδου ή γηπέδου δεν έγινε ταχυμετρικά δεν Θα προστίθεται αντίστοιχο ποσοστό. Αν δεν είναι απαραίτητη από άλλες διατάξεις η αποτύπωση ομόρων οικοπέδων δεν θα υπολογίζεται αντίστοιχη αμοιβή κ.λ.π. (εγκύκλιος 57/90).

Επίσης δεν απαιτείται αμοιβή για την σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, όταν πρόκειται για προσθήκη επί νομίμως υπάρχοντος κτιρίου και το τοπογραφικό είχε συνταχθεί σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που ίσχυε κατά τον χρόνο έκδοσης της αδείας του υπάρχοντος και με την προϋπόθεση ότι δεν έχει γίνει καμιά τροποποίηση (εγκύκλιος 64/90).

Για τοπογραφικά διαγράμματα που είναι ακριβή αντίγραφα από τοπογραφικές μελέτες που έχουν συνταχθεί από Δημόσιες Υπηρεσίες (Υπουργ. Γεωργίας, Υπουργ. Κοινωνικών Υπηρεσιών κ.λ.π.)

Copyright© winFORAM RUNET software

καθώς και αυτά που αντιγράφονται από το κτηματολόγιο καταβάλλεται αμοιβή (εγκύκλιος 21/92).

Copyright© winFORAM RUNET software

2 Γενικά περί αναθεωρήσεων

- **Αναθεώρηση για παράταση ισχύος με ολοκληρωμένο σκελετό χωρίς αλλαγή της μελέτης**
- **Αναθεώρηση για παράταση ισχύος χωρίς ολοκλήρωση του σκελετού και χωρίς αλλαγή της μελέτης**
- **Αναθεώρηση για τροποποίηση της μελέτης**
- **Αναθεώρηση για αλλαγή χρήσης**
- **Μικροτροποποιήσεις**

Αναθεώρηση για παράταση ισχύος με ολοκληρωμένο σκελετό χωρίς αλλαγή της μελέτης.
α) Δεν καταβάλλονται κρατήσεις ούτε αμοιβή μελετών.

Αναθεώρηση για παράταση ισχύος χωρίς ολοκλήρωση του σκελετού και χωρίς αλλαγή της μελέτης.
β) Καταβάλλονται οι κρατήσεις πάνω στον προϋπολογισμό του τμήματος που υπολείπεται η κατασκευή του σκελετού του, όπως ο προϋπολογισμός αυτός προκύπτει κατά τη χρονική περίοδο που γίνεται η αναθεώρηση. Οι κρατήσεις που καταβλήθηκαν κατά την έκδοση της αρχικής άδειας και αντιστοιχούν στο τμήμα αυτό συμψηφίζονται. Δεν καταβάλλεται αμοιβή μελέτης.

Αναθεώρηση για τροποποίηση της μελέτης
γ) Η αμοιβή καταβάλλεται επί του προϋπολογισμού των εργασιών τροποποιήσεων. Ο προϋπολογισμός υπολογίζεται είτε αναλυτικός είτε ποσοστιαία επί της συνολικής δαπάνης του κτιρίου. Ισχύει πάντοτε η ελάχιστη αμοιβή της παρ.7 του άρθρου 3 του Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει (5000χλ).
Το ποσοστό των τροποποιήσεων επί της ολικής δαπάνης καθορίζεται από τον αρμόδιο Τμηματάρχη.
Σε περιπτώσεις τροποποιήσεων που δεν αυξάνουν το εμβαδόν, πλην όμως αυξάνουν τον όγκο του κτιρίου (π.χ. αύξηση ύψους), τότε γίνεται αναγωγή του πρόσθετου όγκου σε επιφάνεια, με διαίρεσή του διά του μικτού ύψους του χώρου.
Κρατήσεις καταβάλλονται επί της διαφοράς προϋπολογισμού όταν δημιουργείται τέτοια, λόγω αύξησης της επιφανείας του κτιρίου.

Αναθεώρηση για αλλαγή χρήσης
δ) Κατά την αναθεώρηση για την αλλαγή χρήσης χωρίς αλλαγή μελέτης εφ'όσον προκύπτει διαφορά προϋπολογισμού, η αμοιβή μελέτης Θα υπολογιστεί στη διαφορά προϋπολογισμού συν 15% για τον έλεγχο της αρχιτεκτονικής μελέτης (άρθρο 89 Π.Δ.696/74) χωρίς το β2 και β3. Επίσης για την ανωτέρω αναθεώρηση οι. κρατήσεις υπολογίζονται στη διαφορά του προϋπολογισμού συν τον προϋπολογισμό που θα προκύψει από πρόσθετες εργασίες εάν γίνονται τέτοιες. Η επίβλεψη υπολογίζεται επί των εργασιών που εκτελούνται.

Μικροτροποποιήσεις
ε) Στις περιπτώσεις μικροτροποποιήσεων για τις οποίες γίνεται μόνο ενημέρωση φακέλλου δεν απαιτείται αμοιβή μηχανικού (εγκύκλιος 57/90).

Copyright© winFORAM RUNET software

3 Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου - περιτοιχίσεις

- **Προϋπολογισμός**
- **Σύνταξη μελέτης υποχρεωτική**
- **Επιφάνεια διαμόρφωσης ακαλύπτου**
- **Κατηγορία μελέτης διαμόρφωσης περιββάλοντος χώρου**
- **Τιμή μονάδος επιφανείας περιβάλλοντος χώρου**
- **Προσθήκες**
- **Οριζόντια συνιδιοκτησία**
- **Γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις κλπ**

Ο **προϋπολογισμός** υπολογίζεται είτε βάσει αναλυτικού τιμολογίου είτε με συμβατική τιμή μονάδος επιφανείας του ακαλύπτου χώρου, στην οποία εμπεριέχεται ανηγμένη και η δαπάνη περιτοίχισης.

Η **σύνταξη μελέτης** διαμόρφωσης του ακαλύπτου χώρου είναι **υποχρεωτική** σύμφωνα με τις προδιαγραφές σύνταξης μελετών ιδιωτικών έργων στις περιπτώσεις έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών (εγκύκλιος 57/90)

Ως **επιφάνεια διαμορφωμένου ακαλύπτου** χώρου λαμβάνεται σε κάθε περίπτωση (εντός σχεδίου ή οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο ή εκτός σχεδίου) κατ'αρχήν η πραγματική συνολική επιφάνεια του ακαλύπτου χώρου. Είναι δυνατόν όμως να ληφθεί ως επιφάνεια διαμόρφωσης ακάλυπτου χώρου έκταση ίση με την επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου ή γηπέδου σε περίπτωση που ο ακάλυπτος χώρος είναι μεγαλύτερος της επιτρεπόμενης κάλυψης (εγκύκλιος 57/90).

Κατηγορία μελέτης διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου
Υπολογίζονται διαίτερες αμοιβές Αρχιτεκτονικής Μελέτης και Επίβλεψης των εργασιών αυτών, επί του προϋπολογισμού τους, με συντελεστές κατηγορίας V.
Οταν η μελέτη διαμόρφωσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου περιλαμβάνει **ΤΟΙΧΟΥΣ ΑΝΤΙΣΤΗΡΙΞΗΣ** η δαπάνη τους υπολογίζεται ξεχωριστά με αναλυτικό τιμολόγιο και λαμβάνεται κατά μέγιστο ίση με την δαπάνη της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου. Επί της δαπάνης αυτής υπολογίζεται ιδιαίτερη αμοιβή στατικής μελέτης.

Η **τιμή μονάδος** της **επιφάνειας** διαμόρφωσης **ακαλύπτου χώρου** είναι ίση με 0,05 x Σ.Π./Σ.Ε. όπου Σ.Π. ο ολικός προϋπολογισμός του κτιρίου και Σ.Ε. το άθροισμα όλων των επιφανειών από τις οποίες προέκυψε ο προϋπολογισμός Σ. Π.

εν απαιτείται η κατάθεση αμοιβής μελέτης και επίβλεψης εργασιών διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου προκειμένου να εκδοθεί οικοδομική άδεια **προσθήκης** σε νόμιμο υφιστάμενο κτίσμα (εγκύκλιος 11/90).

Σε περιπτώσεις που έχει συσταθεί **οριζόντια** (κάθετη) **συνιδιοκτησία**, ο υπολογισμός της διαμόρφωσης του ακαλύπτου χώρου γίνεται για το κάθε μερίδιο χωριστά. (εγκύκλιος 21/92)

Για την έκδοση οικοδομικής αδείας δεν καταβάλλονται εισφορές και κρατήσεις ούτε κατατίθεται αμοιβή για την διαμόρφωση ακαλύπτου χώρου στις περιπτώσεις **Γεωργοκτηνοτροφικών εγκαταστάσεων**, κτίρια **ιχθυοτροφείων, αγροτικές αποθήκες, ξηραντήρια καπνών κ.λ.π.** (εγκύκλιος 21/92)

Copyright© winFORAM RUNET software

4 Αλλαγή χρήσης κτιρίου

Οι αμοιβές (μελετών και επιβλέψεων) και οι κρατήσεις υπολογίζονται πάνω στη διαφορά:
Του προϋπολογισμού του έργου με τη νέα χρήση στη χρονική περίοδο αίτησης της αλλαγής μείον τουν προϋπολογισμό του έργου με την παλαιά χρήση στη χρονική περίοδο αίτησης της αλλαγής.

Σε περίπτωση κατά την οποία δεν δημιουργείται θετική διαφορά προϋπολογισμού ο μελετητής αμείβεται με την αμοιβή αποτύπωσης. Εάν παράλληλα γίνονται εργασίες διαρρύθμισης κ.λ.π. υπολογίζονται αμοιβές και λοιπές κρατήσεις πάνω στον αναλυτικό προϋπολογισμό των εργασιών αυτών.

Copyright© winFORAM RUNET software

5 Στατικός και αντισεισμικός έλεγχος υπαρχόντων κτισμάτων

1. Όταν απαιτείται για υπάρχοντα κτίσματα, έλεγχος σε στατικά φορτία, η αμοιβή της εργασίας αυτής είναι 0.60Α, όπου Α η αμοιβή της στατικής μελέτης του κτίσματος θεωρουμένου τούτου ως νέου.

2. Οταν απαιτείται για υπάρχοντα κτίσματα έλεγχος αντοχής σε δυναμικές φορτίσεις η αμοιβή της εργασίας αυτής είναι 0.80Α, όπου Α η αμοιβή της στατικής μελέτης του κτίσματος θεωρουμένου ως νέου (άρθρο 83 παρ.7 του Π.Δ. 696Ι74 όπως ισχύει).

3. Οταν απαιτείται, ύστερα από τους παραπάνω ελέγχους, ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του κτίσματος η αμοιβή υπολογίζεται επί της δαπάνης του αντίστοιχου έργου, όπως αυτή εξάγεται βάσει αναλυτικού τιμολογίου.

Copyright© winFORAM RUNET software

6 Ειδικές περιπτώσεις

- **Δεξαμενές νερού**
- **Κολυμβητικές δεξαμενές**
- **Επιχωματώσεις κάτω από το κτίριο για υπερύψωση του από το φυσικό έδαφος**
- **Φωταγωγοί**
- **Ακάλυπτες κλίμακες του κτιρίου**
- **Βόθροι**
- **Εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού**
- **Αλλαγή χρήσης pilotis**
- **Αντικατάσταση στέγης**
- **Κατεδαφίσεις**

1. Δεξαμενές νερού
(ΠΛΗΝ ΥΔΑΤΟΠΥΡΓΩΝ)
Τιμολογούνται όπως οι υπόγειοι χώροι.

2. Κολυμβητικές δεξαμενές
Τιμολογούνται οι οικοδομικές εργασίες και ο χώρος στον οποίο εντάσσονται με αναλυτικό τιμολόγιο.

3. Επιχωματώσεις κάτω από το κτίριο για υπερύψωση του από το φυσικό έδαφος
Δεν τιμολογούνται ιδιαίτερα, όταν ο προϋπολογισμός συντάσσεται με βάση τις τιμές μονάδας επιφανείας.

4. Φωταγωγοί
Οταν δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης δεν τιμολογούνται.

5. Ακάλυπτες κλίμακες του κτιρίου
Τιμολογούνται ως κοινόχρηστοι χώροι του κτιρίου.

6. Βόθροι
Δεν υπολογίζονται ιδιαίτερα, όταν ο προϋπολογισμός συντάσσεται με βάση τις τιμές μονάδος επιφανείας.

7. Εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού
Τιμολογούνται με αναλυτικό τιμολόγιο οικοδομικές εργασίες.

8. Αλλαγή χρήσης pilotis
Οταν σε υπάρχον κτίριο ο ελεύθερος υπόστυλος χώρος του ισογείου (pilotis) μετατρέπεται στο σύνολό του ή κατά τμήμα του σε κλειστό χώρο οποιασδήποτε χρήσης ο προϋπολογισμός του χώρου αυτού υπολογίζεται με την τιμή μονάδος επιφανείας για την συγκεκριμένη χρήση, και αφαιρείται απ' αυτόν η δαπάνη του ήδη κατασκευασμένου φέροντος οργανισμού. Δεδομένου ότι η δαπάνη του φέροντος οργανισμού λαμβάνεται ίση με το 30% του ολικού προϋπολογισμού, ο προϋπολογισμός για τον υπολογισμό εισφορών στο υπ'όψιν έργο είναι ίσος με το 70% του ολικού. (Για την αμοιβή μελέτης και επίβλεψης ο προϋπολογισμός λαμβάνεται 100%) (εγκύκλιος 57/90).

9. Αντικατάσταση στέγης
α) Στις περιπτώσεις αντικατάστασης στέγης, όταν απαιτούνται πρόσθετα φέροντα στοιχεία που κατασκευάζονται εκτός του χώρου του οποίου αντικαθίσταται η στέγη (υποστυλώματα - δοκοί - πέδιλα - φέροντες τοίχοι κ.λ.π.) τα στοιχεία αυτά υπολογίζονται με αναλυτικό τιμολόγιο και το άθροισμα της προκύπτουσας δαπάνης προστίθεται στον συμβατικό προϋπολογισμό (εγκύκλιος 57/90).
β) Επίσης και στις περιπτώσεις κατασκευής πρόσθετης στέγης χωρίς αποξήλωση της υπάρχουσας οροφής, οι εργασίες εμπίπτουν στην κατηγορία της αντικατάστασης στέγης δηλ. έχουν συντελεστή 0.30 (εγκύκλιος 57/90).

Copyright© winFORAM RUNET software

γ) Για τον υπολογισμό των αμοιβών στην αντικατάσταση στέγης λαμβάνεται ο ολικός προϋπολογισμός (συμβατικός συν πιθανός αναλυτικός) για την αμοιβή της αρχιτεκτονικής μελέτης και για την αμοιβή της στατικής μελέτης και των αντιστοίχων επιβλέψεων. Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζεται η προσαύξηση του άρθρου 88 του Π.Δ. 696/74 για τις προσθήκες (εγκύκλιος 57/90).

10. Κατεδαφίσεις
Η αμοιβή κατεδάφισης ορίζεται σε 10% της δαπάνης του κατεδαφιζόμενου κτιρίου (με ελάχιστη 5000 χλ) λόγω επικινδύνου εργασίας και καταλογίζεται εξ ολοκλήρου ως επίβλεψη. Στις περιπτώσεις αυτές η κατάθεση της αμοιβής, πληρωμή ΦΕΜ και εισφοράς ΤΣΜΕΔΕ καταβάλλονται πριν από την έκδοση της αδείας.}

Copyright© winFORAM RUNET software