

**ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΥΨΟΜΕΤΡΟΥ - ΥΨΟΜΕΤΡΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΣΤΙΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΑΦΙΔΝΩΝ**

Ένα θέμα που απασχολεί ή πρόκειται να απασχολήσει, τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ακινήτων σε εντός σχεδίου περιοχές της Κοινότητας Αφιδνών, για την συμπλήρωση του συνοδεύοντος την αίτηση χορήγησης οικοδομικής άδειας φακέλου μελέτης είναι η βεβαίωση υψόμετρου.

Για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών απαιτείται βεβαίωση υψόμετρου από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Η βεβαίωση υψόμετρου, ζητείται από τις πολεοδομίες ώστε να πιστοποιήσουν ότι έχουν διαμορφωθεί οριστικά οι στάθμες των πεζοδρομίων (στάθμη στην Ρ.Γ.) στις εντός σχεδίου περιοχές.

Αυτό το χρειάζονται κατά τη διαδικασία της έκδοσης οικοδομικής άδειας ώστε να ελέγχεται το ύψος του προς έγκριση κτιρίου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν διαμορφωμένα οριστικά τα πεζοδρόμια (όπως σε πολλές περιοχές εντός σχεδίου της Κοινότητας Αφιδνών) ζητείται η μηκοτομή (υψομετρική μελέτη) της οδού που θα διανοιχθεί ή θα διαμορφωθεί και η συσχέτιση του μέγιστου επιτρεπόμενου ή υλοποιημένου ύψους του κτιρίου με τη στάθμη (υψόμετρο της Ρ.Γ.) εμπροσθεν του προσώπου του οικοπέδου.

Η σχετική νομοθεσία που καλύπτει το θέμα περιλαμβάνεται στον ΚΩΔΙΚΑ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ στο Άρθρο 251 με τίτλο Πλάτος δρόμου - Αφετηρία μέτρησης υψών. (άρθρο 10 ν. 1577/1985, άρθρο 6 παρ. 10 ν.2052/1992)

« 1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής.

3. Τα ύψη στην πρόσοψη, για την εφαρμογή της παρ. 6α του άρθρου 250, μετρώνται

από καθ.ε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από τον οικείο δήμο ή την κοινότητα ή από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή από οποιαδήποτε ό.λλη νομαρχιακή τεχνική υπηρεσία. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή προκύπτει από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη ή αν αυτή που υπάρχει χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από το δήμο ή την κοινότητα».

Με το άρθρο 8 του νόμου 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α/13-06-2000) τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε το άρθρο 10 του Ν.1577/1985 (ΓΟΚ 85) και η ισχύουσα διατύπωση του είναι η ακόλουθη :

« 1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή για τον υπολογισμό του πλάτους του δρόμου λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής. Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν.

3. α. Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ.5α του άρθρου 9, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού ή η υπάρχουσα χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή η κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα.

β. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν εκδώσει τις παραπάνω βεβαιώσεις μέσα σε ένα μήνα από την σχετική αίτηση, αυτές εκδίδονται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή από άλλη τεχνική υπηρεσία, την οποία ορίζει ο νομάρχης. Η παραπάνω υπηρεσία κοινοποιεί τα σχετικά έγγραφα στο δήμο ή την κοινότητα».

Σχετικά με το θέμα έχει ενδιαφέρον η απόφαση 1492/2000 του ΣΤΕ , το έγγραφο της Κοινότητας Αφιδνών προς το ΥΠΕΣ και το ΦΕΚ 140/Α/13-06-2000, τα οποία επισυνάπτονται για δημοσίευση τους.

Παναγιώτης Πάντος
2106107910, 6974412667