

Οικοδόμηση Ρυμοτομούμενων Ακινήτων (οικοπέδων και κτισμάτων)



Ιούνιος 2025

Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971

i. Εισαγωγή-Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ασχολούνται με την πολεοδομία και την έκδοση αδειών οικοδομής.

Εδώ περιγράφω το ειδικό θέμα που αφορά την Οικοδόμηση Ρυμοτομούμενων Ακινήτων δηλαδή οικοπέδων και κτισμάτων .

ii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή-Πρόλογος	2
ii. Περιεχόμενα	3
iii. Νομοθεσία που διέπει την πολεοδόμηση στην Ελλάδα ..	4
iiii.4. Άρθρο 41 ^Α – ν.4495/2017- Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων- Εξουσιοδοτική διάταξη....	5
iii.5 ΦΕΚ 1405/25-4-2018- Καθορισμός προδιαγραφών και προϋποθέσεων για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 5 του νόμου 4315/14 (ΦΕΚ 269Α/14).....	9
iii.6. Εγκ-16777/2577/25/23-2-87 Εγκ-25/87 [ΙΣΧΥΕΙ από 23-2-87]	15
v. Έργα του ιδίου	21
62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε	27
vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	28

iii. Νομοθεσία που διέπει την πολεοδόμηση στην Ελλάδα

Η πρώτη μεγάλη άσκηση πολεοδομικής Πολιτικής στον Ελλαδικό χώρο γίνεται με το Ν.Δ. 17-7-1923 "Περί σχεδίων πόλεων, κωμών κ.τ.λ., - Ζώνες πόλεων".

Το Νομοθετικό αυτό Διάταγμα αποτελεί το πρώτο σύγχρονο εργαλείο πολεοδόμησης στη νεώτερη Ελλάδα.

Για πολλά (εξήντα) χρόνια η ανάπτυξη του πολεοδομικού ιστού πόλεων και κωμών στηρίχθηκε και δουλεύτηκε μ' αυτό το εργαλείο.

Η ανάπτυξη, όμως, του ιστού των κωμών και των πόλεων, ιδίως αυτών, με την προσέλευση αγροτικών ή ημιαστικών μαζών, λόγω διαφόρων αναγκών του Κόσμου μετά το τέλος του Εμφυλίου, ήταν χωρίς κανένα μέτρο και Στην κυρκυριολεκτικά.

Η αδυναμία του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου του Ν.Δ. 17-7-1923 ν' αντιμετωπίσει με σύντομες διαδικασίες την ένταξη περιοχών μαζικά σε σχέδιο Πόλης, δημιούργησε την ανάγκη νομοθέτησης νέων διαδικασιών.

Έτσι, προέκυψε ο Ν. 1337/1983. Αμέσως άρχισε σ' όλη την επικράτεια η Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.).

Εκείνο, που έχει σημασία για τον το Μηχανικό είναι ν' αντιληφθεί πόσο μεγάλη σημασία έχει η άριστη γνώση των Νόμων αυτών, και να κατανοήσει πλήρως ότι βασικές αρχές του Ν.Δ. του 1923 διέπουν και το πνεύμα του Ν. 1337/1983.

iiii.4. Άρθρο 41^A – ν.4495/2017- Αλλαγή χρήσης εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων- Εξουσιοδοτική διάταξη

1. Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων της παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79), εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης και δεν έχει συντελεσθεί αυτή. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης, με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία.

2. Αναγκαίες εργασίες σε ρυμοτομούμενα

Ανεξαρτήτως παρέλευσης δεκαετίας, σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, αλλαγής φέροντος οργανισμού ή πλήρης αντικατάσταση αυτού, διαρρύθμισης, ριζικής ανακαίνισης (που δεν φθάνει όμως μέχρι βαθμού ολοσχερούς κατεδάφισης και ανοικοδόμησής του), αντικατάσταση στέγης, καθώς και κοπής δέντρων σε ρυμοτομούμενα ακίνητα για λόγους επικινδυνότητας.

Επιτρέπονται σε ρυμοτομούμενα ακίνητα κατασκευές και φυτεύσεις στους κάλυπτους χώρους που εξυπηρετούν στην λειτουργία του κτιρίου, σύμφωνα με τον ν. 4067/2012.

Σημείωση :

Το δεύτερο εδάφιο τέθηκε όπως προστέθηκε με την παράγραφο 33 του άρθρου 122 του Ν. 4819/2021 (ΦΕΚ Α' 129/23-07-2021) και ισχύει από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από 23/07/2021, σύμφωνα με το άρθρο 173 του ίδιου νόμου.

3. Οικοδομική άδεια για τις αναγκαίες εργασίες σε ρυμοτομούμενα

Η οικοδομική άδεια για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση, όπως άδεια λειτουργίας, καθώς και η εκτέλεση των απαιτούμενων για την αλλαγή χρήσης εργασιών ή των εργασιών της παρ. 2, **δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης.**

Σε κάθε περίπτωση, τα αυθαίρετα ρυμοτομούμενα κτίσματα, καθώς και οι εργασίες που πραγματοποιούνται δυνάμει του παρόντος σε ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου (οικοπέδου κτιρίου) δεν αποζημιώνονται.

Κατ' εξαίρεση επιτρεπτή εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας και απώτατο όριο το ρυμοτομούμενο

Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα, καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών εφόσον:

α) δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις,

β) τα οικοπέδα, τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα οποία εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, σε τμήμα κτιρίου που έχει κατασκευαστεί μετά τη θεσμοθέτηση παρόδιας στοάς και εμπίπτει σε αυτήν, καθώς και σε ρυμοτομούμενα κτίρια, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

Τα Ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης στη διαδικασία Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ)

Τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης είναι μεταξύ άλλων και ακίνητα επί των οποίων έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση είτε μέσω του ρυμοτομικού σχεδίου ή με πράξη

κήρυξης απαλλοτριώσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο, ακόμη και όταν περιέχουν κτίρια των περ. β' και γ' (ήτοι ακίνητα, στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 4067/2012 ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις και ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τα άρθρα 6, 10 και 13 του Ν. 3028/2002 ή άλλες διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του συντελεστή δόμησης ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση).

Οπότε, μέσω του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης είναι δυνατή και η αξιοποίηση των ρυμοτομούμενων ακινήτων.

Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, εξάλλου, πραγματοποιείται από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής, που βρίσκεται εντός Ζώνης Υποδοχής

iii.5 ΦΕΚ 1405/25-4-2018- Καθορισμός προδιαγραφών και προϋποθέσεων για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 5 του νόμου 4315/14 (ΦΕΚ 269Α/14).

(ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4315 ΦΕΚ Α' 269/24.12.2014

Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις)

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 5 του ν. 4315/ 2014 «Πράξεις εισφοράς σε ΥΠ και χρήμα-Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις».

2. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του π.δ. 63/2005 (ΦΕΚ 98/Α/05).

3. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου ΟΤΑ, αποφασίζουμε:

Καθορίζονται προδιαγραφές και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρ. 6, του άρθρου 5 του ν. 4315/2014 **(6. Είναι δυνατή η χορήγηση άδειας δόμησης σε άρτιο οικόπεδο, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εντός σχεδίου πόλεως εγκεκριμένου με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/ 16.8.1923, που βαρύνεται με υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας, εφόσον καταστεί οικοδομήσιμο με τη διάνοιξη τμήματος κοινοχρήστου χώρου, συνεχόμενου με ήδη διανοιγμένο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, σε όλο το πλάτος της οδού και σε μήκος κατ' ελάχιστον ίσο με το απαιτούμενο πρόσωπο από τους ισχύοντες όρους δόμησης κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που εφαρμόζονται κατά περίπτωση. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι αναγκαίες προδιαγραφές και προϋποθέσεις για την εφαρμογή του παρόντος.)** , ως εξής:

1.Άρθρο 1

Με τη διάταξη αυτή παρέχεται η δυνατότητα χορήγησης οικοδομικής αδείας πριν τη συντέλεση της πράξης αναλογισμού, σε οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων του ν.δ/τος 17.7.1923, άρτια κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση και βαρυνόμενα με υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας.

2.Άρθρο 2

Προκειμένου να χορηγηθεί οικοδομική άδεια στα οικόπεδα του άρθρου 1, θα πρέπει να συντρέχουν αθροιστικά τα εξής:

1. Να έχει διανοίγει με παραχώρηση σε κοινή χρήση από τους έναντι ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων τμημάτων των ιδιοκτησιών τους, με συμβολαιογραφική δήλωση, χωρίς αιρέσεις και επιφυλάξεις, που εμπίπτουν στο πλάτος της οδού και σε μήκος προσώπου του οικοπέδου κατ' ελάχιστο ίσο με το ισχύον κατά κανόνα ή κατά πα-ρέκκλιση πρόσωπο του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου.

2. Το εναπομείναν αδιάνοικτο τμήμα του προσώπου του οικοπέδου να είναι μικρότερο του 50% του συνολικού μήκους του.

3. Να έχει συνταχθεί υψομετρική μελέτη της οδού.

4. Το διανοιγόμενο τμήμα να είναι συνεχόμενο με άλλον διανοιγόμενο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο ή οδό χαρακτηρισμένη ως προϋφιστάμενη του 1923.

3.Άρθρο 3

1. Μετά τη δήλωση και πριν τη χορήγηση της αδείας, πρέπει να ελέγχεται (από την Πολεοδομία ή με βεβαίωση μηχανικού) εάν έχουν καταδαφιστεί τα ρυμοτομούμενα κτίσματα, μανδρότοιχοι κ.λπ. και τεθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα.

2.Οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε δρόμους που έχουν ασφαλτοστρωθεί ή έχουν κατασκευαστεί τα κρά-σπεδα, έχουν δηλαδή ήδη διαμορφωθεί και τεθεί σε κοι-νή χρήση σε όλο το πλάτος τους, είναι δυνατόν να τύχουν αδειάς οικοδομής και η σχετική πράξη αναλογισμού να συνταχθεί αργότερα.

3.Ο ιδιοκτήτης θα υποβάλει Υπεύθυνη δήλωση στην αρμόδια Πολεοδομία και το Δήμο με την οποία δηλώνει ότι:

α) εφόσον διανοιχθούν τα συνεχόμενα τμήματα της κοινόχρηστης οδού, ο ίδιος θα υποχρεούται άμεσα να προβεί στην πλήρη διάνοιξη σε όλο το μήκος του προσώπου του,

β) αποδέχεται την διάνοιξη με επίσπευση του τεχνικού έργου από τον οικείο δήμο, και

γ) αποδέχεται την πράξη αναλογισμού.

Ο οικείος Δήμος υποχρεούται να κοινοποιήσει τη δήλωση αυτή στους όμορους και απέναντι ιδιοκτήτες ώστε να λάβουν γνώση.

4.Άρθρο 4

1. Σε περίπτωση διαπλάτυνσης ο ιδιοκτήτης του ακι-νήτου που ζητά την άδεια, θα πρέπει να υποβάλει προ-ηγουμένως στην αρμόδια υπηρεσία πλήρη φάκελο για της σύνταξη της σχετικής πράξης αναλογισμού λόγω διαπλατύσεως μαζί με υπεύθυνη δήλωση ότι θα επι-σπεύσει την όλη διαδικασία μέχρι την κοινοποίηση της κυρωμένης πράξης. Σε περίπτωση μη επίστευσης της διαδικασίας επιβάλλεται διακοπή των οικοδομικών ερ-γασιών μέχρι την εκπλήρωση των παραπάνω.

2. Στις περιπτώσεις όπου μετά τη δήλωση παραχώ-ρησης επιτυγχάνεται η πλήρης διάνοιξη της οδού στο προβλεπόμενο από το εγκεκριμένο σχέδιο πλάτος και σε μήκος προσώπου κατ' ελάχιστο αυτό της παρ. 6 του άρθρου 5 του ν. 4312/2014, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 1 και 3 της παρούσας απόφασης.

5.Άρθρο 5

Με τις ρυθμίσεις της παρούσας δεν αναστέλλεται η διαδικασία έγκρισης και συντέλεσης των πράξεων ανα-λογισμού.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 4 Απριλίου 2018

Ο Υπουργός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

iii6. Εγκ-16777/2577/25/23-2-87
Εγκ-25/87
[ΙΣΧΥΕΙ από 23-2-87]

Οικοδομικές άδειες σε οικόπεδα που βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας".

(Απαιτούμενα Υποχρεωτικά Δικαιολογητικά για την "Έκδοση Οικοδομικής Αδείας)

1. Η Εγκ-55/85 αντικαθίσταται ως εξής :

Για την χορήγηση οικοδομικών αδειών σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα που όμως βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας θα πρέπει όταν η οδός καταλαμβάνεται εξ ολοκλήρου από ιδιοκτησίες (αρχική διάνοιξη Αρθ-2 Δ/7-5-36) να έχει διανοιγεί όλο το εγκεκριμένο πλάτος δρόμου τουλάχιστον στο μήκος του προσώπου του οικοπέδου, και να υπάρχει υψομετρική μελέτη της οδού.

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Σύμφωνα με την ΣτΕ-3358/14 (τμήμα Ε της 8-10-14),

προκειμένου να καταστεί μια προβλεπόμενη από το ρυμοτομικό σχέδιον οδός πράγματι κοινόχρηστη, στην περίπτωση που δεν καταβάλλεται αποζημίωση, θα πρέπει να τεθεί η έκτασή της σε κοινή χρήση χωρίς κάποια επιφύλαξη από τους ιδιοκτήτες, στη δήλωση παραχώρησης

δεν θα πρέπει να αναφέρεται η επιφύλαξη για δικαίωμα χρηματικής αποζημίωσης ή/και κυριότητας.

Σε διαφορετική περίπτωση, η άδεια που εκδόθηκε σε συνέχεια πράξης παραχώρησης σε κοινή χρήση με παρακράτηση του δικαιώματος αποζημίωσης πάσχει ακυρότητας.

(Σ.Σ. Ακολούθησε νομοθετική ρύθμιση επί των ανωτέρω σύμφωνα με την παρ.6 του Αρθ-5 του Ν-4315/14 ΦΕΚ-269/Α/24-12-14).

(Σ.Σ. Ήδη προκειμένου να χορηγηθεί οικοδομική άδεια στις αναφερόμενες περιπτώσεις της παρούσας εγκυκλίου, από τις 26-4-18 και μετά θα πρέπει να εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις της

Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/19987/381/18 ΦΕΚ-1405/Β/25-4-18).

(Σ.Σ. Επίσης άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, περιπτώσεις που Ο δρόμος παραχωρήθηκε συμβολαιογραφικά, αλλά αυτός δεν διανοίχθηκε, βλ. σχετικά παρ.1 και παρ.2 Αρθ-91 του Ν-4759/20 ΦΕΚ-245/Α -9/12/20).

Για την διάνοιξη, πρέπει να συνταχθεί η σχετική πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας ή η σχετική πράξη εφαρμογής Αρθ-12 Ν-1337/83 και να συντελεστεί η απαλλοτρίωση των ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών, ή αν δεν

υπάρχουν αναγκαστικές απαλλοτριώσεις λόγω επάρκειας θέσεων από εισφορά γης να έχει γίνει μεταγραφή της πράξεως εφαρμογής στο αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο.

Διάνοιξη είναι δυνατό να γίνει και με παραχώρηση από τους έναντι ιδιοκτησίας των ρυμοτομουμένων τμημάτων των ιδιοκτησιών τους σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική δήλωση με την επιφύλαξη για διατήρηση ενοχικής αξίωσης για αποζημίωση την οποία δικαιούνται για τα τμήματα αυτά, ή διατηρώντας το δικαίωμα υπολογισμού εισφοράς στην αρχική ιδιοκτησία.

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Νεότερες ρυθμίσεις στο Αρθ-2 της

Αποφ-19987/381/18 ΦΕΚ-1405/Β/25-4-18)

Μετά την δήλωση και πριν την χορήγηση της αδείας, η αρμόδια Πολεοδομική υπηρεσία πρέπει να ελέγχει εάν έχουν κατεδαφιστεί τα ρυμοτομούμενα κτίσματα μανδρότοιχοι κλπ. και τεθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου.

"Οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε δρόμους που έχουν ασφαλοστρωθεί ή χαλικοστρωθεί ή έχουν κατασκευαστεί κράσπεδα ρείθρα κλπ., έχουν δηλ. διαμορφωθεί και τεθεί σε κοινή χρήση σε όλο το πλάτος είναι δυνατόν να τύχουν αδείας οικοδομής».

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Νεότερες ρυθμίσεις στο Αρθ-3 της

Αποφ-19987/381/18 ΦΕΚ-1405/Β/25-4-18)

Στην παραπάνω περίπτωση η πράξη αναλογισμού για την αποζημίωση αυτών των ρυμοτομουμένων οικοπέδων μπορεί να γίνει μεταγενέστερα αφού βέβαια γίνει προηγουμένως λεπτομερής έλεγχος των τίτλων και γενικά των παραστατικών στοιχείων της κυριότητας ή της παραγραφής του δικαιώματος αποζημίωσης.

Ή αν αυτά βρίσκονται σε περιοχές που εντάχθηκαν με το Ν-1337/83 τόσον η πράξη αναλογισμού στα πυκνοδομημένα τμήματα όσον και ο υπολογισμός της εισφοράς γης στο αραιοδομημένο τμήμα θα γίνει με την ενιαία πράξη εφαρμογής. Τέτοιοι ασφαλτοστρωμένοι δρόμοι δεν υπάγονται στο [Αρθ-28](#) του Ν-1337/83, ώστε να μην οφείλονται αποζημιώσεις.

Στο Αρθ-28 επίσης δεν υπάγονται δουλείες διόδου.

Επίσης πρέπει:) να εξασφαλίζεται επικοινωνία του οικοπέδου με άλλο διανοιγμένο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, μέσω εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου διανοιγμένου, έστω και κατά τμήμα του εγκεκριμένου πλάτους ή οδού προ του 1923, διαμορφωμένης και,) να υπάρχει υψομετρική μελέτη του δρόμου, χωρίς να απαιτείται και τελική διαμόρφωση του δρόμου στο οριστικό υψόμετρο της μελέτης με την επιφύλαξη της παρ.2 του [Αρθ-19](#) του Ν-1577/85.

"Σε περίπτωση που η διαφορά μεταξύ του υψόμετρου του εδάφους και του υψόμετρου που καθορίζει η οριστική υψομετρική μελέτη είναι 1,50 μ. τότε η οικοδομική άδεια χορηγείται σε περίπτωση όμως που η παραπάνω διαφορά είναι μεγαλύτερη κατά απόλυτο τιμή από 1,50 μ. τότε η άδεια θα μπορεί να χορηγείται εφ'όσον υπάρχει η σύμφωνη γνώμη της

οικείας Δ/σης Οικισμού η οποία θα εξετάζει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση τις συνθήκες που υφίστανται λαμβάνοντας υπ' όψιν και την γνωμοδότηση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας. Η απάντηση του οικείου Δήμου ή Κοινότητας θα πρέπει να αναφέρεται στους όρους για τους οποίους δεν είναι δυνατόν να υλοποιηθεί η συγκεκριμένη υπάρχουσα υψομετρική μελέτη".

(Σ.Σ. Τα εντός "... " τίθενται ως αντικαταστάθηκαν με την Εγκ-1935/465/7/15-1-88).

Σε περιπτώσεις διαπλατύσεως υφισταμένων οδών εγκεκριμένων ή μή, η άδεια θα χορηγείται με πλάτος (π) το οριζόμενο στο [Αρθ-10](#) του ΓΟΚ/85. Στις περιπτώσεις αυτές και εφόσον πρόκειται για Σχέδια Πόλεων που έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί με τις διατάξεις του ΝΔ/17-7-23 ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που ζητά την άδεια, προηγούμενα θα πρέπει να υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία πλήρη φάκελο για τη σύνταξη της σχετικής πράξεως αναλογισμού λόγω διαπλατύσεως μαζί με υπεύθυνο δήλωση του Ν-105/69 ότι θα επισπεύσει την όλη διαδικασία περαιώσεως της πράξεως μέχρι την κοινοποίηση δια δικαστικού επιμελητού της κυρωμένης από τον Νομάρχη πράξεως.

Σε περίπτωση που παρά την υπεύθυνη δήλωσή του δεν επισπεύσει την διαδικασία, θα επιβάλλεται διακοπή των οικοδομικών εργασιών μέχρι να εκπληρωθούν τα παραπάνω.

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Νεότερες ρυθμίσεις στο Αρθ-4 της Αποφ-19987/381/18 [ΦΕΚ-1405/Β/25-4-18](#))

Στις περιπτώσεις που η ένταξη στο Σχέδιο Πόλεως έγινε με το Ν-1337/83 ο ιδιοκτήτης του ακινήτου που ζητά την άδεια πριν την πράξη εφαρμογής με την Εγκ-106/86 , δεν απαιτείται να υποβάλει φάκελλο για σύνταξη πράξεως αναλογισμού, πλην όμως απαιτείται να υποβάλλει δήλωση και τίτλους ιδιοκτησίας καθώς και υπεύθυνη δήλωση Ν-105/69 στην οποία θα αναφέρονται όλες οι ιδιοκτησίες που τυχόν έχει στην περιοχή που εντάχθηκε στο Σχέδιο Πόλεως με το ίδιο ΠΔ.

v. 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 , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**

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. Ανελκυστήρες πολυκατοικιών, Δαπάνες, Συντήρηση, Αδειοδότηση, κ.λ.π., ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές .
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος

21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος II - 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.

28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ .

30. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) :
Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 ,
Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017.

31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής,
Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά.

32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας.

33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά.

34.Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις.

35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα.

36. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου.

37. 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 Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας.

38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών

Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).

40. Ν. 4495-2017 - Τμήματα Δ', Ε' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.

46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.

47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017.

- 48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή**
- 49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .**
- 50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .**
- 51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .**
- 52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 53. Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης**
- 54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής –
Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.**
- 55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για
Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.**
- 57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά,
Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.**
- 58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής
οικοδομής .**
- 60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και
αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις**

τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .

61. Οικοδόμηση Ρυμοτομούμενων Ακινήτων (οικοπέδων και κτισμάτων).

62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε

63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.

64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

.

vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 από μητέρα πρόσφυγα , καταγόμενη από την Αττάλεια της Μικράς Ασίας , και πατέρα Αθηναίο δεύτερης γενιάς καταγόμενο από το ορεινό Ροεινό Αρκαδίας.

Τελείωσε το 3^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο γυμνάσιο και λύκειο Αιγάλεω .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. με υποτροφία και τελειώνει τη σχολή το 1971 .

Υπηρετεί στο πολεμικό ναυτικό ως έφεδρος αξιωματικός από το 1971 έως το 1974 και μετά την απόλυση του δουλεύει για δυο περίπου χρόνια σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες όπου αποκτά εμπειρία σημαντικών έργων.

Στο μεταξύ ανοίγει το δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

Το 1979 εκλέγεται Δημοτικός Σύμβουλος στο Δήμο Αιγάλεω και Εκλέγεται Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου το 1982 .

Από το 1982 έως το 1987 διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας της Εμπορικής

Τράπεζας «Ε.Ε.Γ.Ε.» , η οποία διαχειριζόταν τα ναυπηγεία Περάματος πρώην ιδιοκτησίας Ανδρεάδη.

Από το 1983 έως το 1987 εργάζεται σαν σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής πάνω στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση,

Από το 1987 έως το 1989 εργάζεται σαν σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

Από το έτος 1995 μέχρι το 2008 είναι εξωτερικός συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση της εμπορικής αξίας πάσης φύσεως ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.