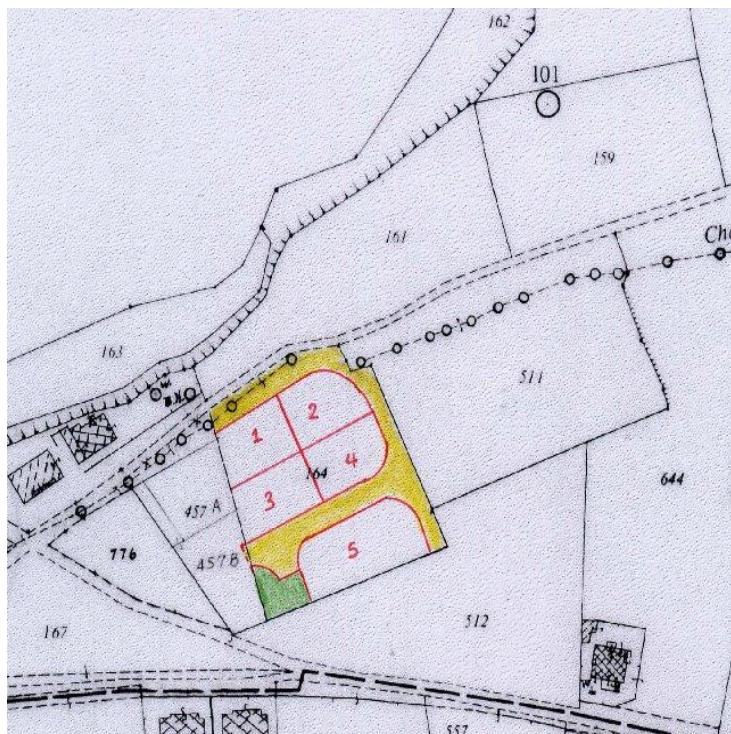


## Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων - Τι πρέπει να γνωρίζετε



Παντελής Παπακωνσταντίνου, Πολιτικός  
Μηχανικός Ε.Μ.Π. - Νοέμβριος 2023 – 1η Έκδοση

## **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 έννοια της Αριότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων .

## ii. Περιεχόμενα

Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε.....	1
i. Εισαγωγή-Πρόλογος.....	2
ii. Περιεχόμενα.....	3
iii. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα οικοπέδων.....	4
iii.3. Χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου.....	5
iii.6. Παράδειγμα.....	7
iii.7.1. Πιο αναλυτικά:.....	14
v. Έργα του ιδίου.....	17
63. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε.....	23
vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	24

### **iii. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα οικοπέδων**

Πριν από την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος θα πρέπει να ελέγχεται εάν το οικόπεδο στο οποίο θα εκτελεστούν οι οικοδομικές εργασίες είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

**Άρτιο είναι το οικόπεδο που πληροί τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή (βλ. άρθρο 7, Ν.Ο.Κ./2012).**

**Οικοδομήσιμο είναι ένα άρτιο οικόπεδο, όταν και τα όμορα οικόπεδα είναι και αυτά άρτια ή όταν η δόμησή του δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση των γειτονικών οικοπέδων (βλ. άρθρο 7, παρ. 7, Ν.Ο.Κ./2012).**

Εάν το υπό έλεγχο οικόπεδο, δεν πληροί όλες τις παραπάνω προϋποθέσεις ή κάποιες από αυτές, τότε απαιτείται **η σύνταξη πράξης τακτοποίησης**, δηλαδή, η πράξη τακτοποίησης είναι η απαραίτητη διαδικασία προκειμένου ένα οικόπεδο που δεν πληροί τους καθορισμένους από την ισχύουσα νοθεσία όρους να αποκτήσει τις κατάλληλες προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα του.

### iii.3. Χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου

Για την έρευνα του χρόνου δημιουργίας οικοπέδου, που απαιτείται για την εφαρμογή των διατάξεων της κατά παρέκκλιση αρτιότητας έχει εκδοθεί η εγκύκλιος του Υπουργείου ΠεΧωΔΕ Εγκ.7/1992, σύμφωνα με την οποία ισχύουν τα ακόλουθα :

1. Σε περίπτωση κατάτμησης, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου.
2. Σε περίπτωση κληρονομιάς ή κληροδοσίας, ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου.
3. Σε περίπτωση ύπαρξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δυνάμει του οποίου έχει εκδοθεί τελεσίδικη δικαστική απόφαση περί μεταβίβασης της κυριότητας οικοπέδου, ο χρόνος μεταγραφής της δικαστικής απόφασης.
4. Στις περιπτώσεις επικύρωσης ανωμάτων δικαιοπραξιών, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού (προσυμφώνου κλπ.) μεταβίβασης της κυριότητάς τους, αφού αυτός αναφέρεται στην δικαστική απόφαση που επικυρώνει την δικαιοπραξία μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία πραγματοποιήθηκε κατά παρέκκλιση των σχετικών διατάξεων.

ιδιωτικού χαρακτήρα.

### iii.6. Παράδειγμα

Οικόπεδο υπό στοιχεία A-B-Γ-Δ-A

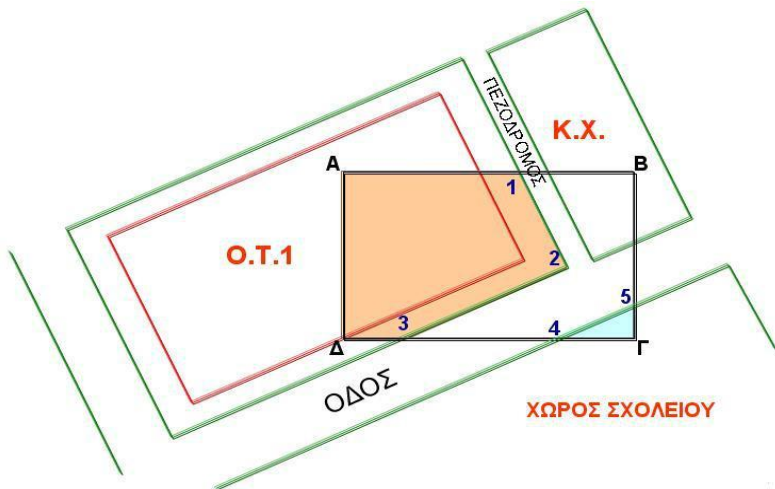
Τμήμα οικοπέδου εντός Ο.Τ.: A-1-2-3-Δ-A\

Ρυμοτομούμενο τμήμα: 1-B-Γ-3-2-1

Ρυμοτομούμενο για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων:

1-2-3-4-5-B-1.

Ρυμοτομούμενο για τη δημιουργία κοινοφελών χώρων/χώρων ειδικού προορισμού: 4-5-Γ-4



Η έρευνα για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα πραγματοποιείται για το τμήμα του οικοπέδου που εμπίπτει στο Ο.Τ., δηλαδή για την έκταση υπό στοιχεία Α-1-2-3-Δ-Α. Η πράξη τακτοποίησης, εφόσον διαπιστωθεί ότι η υπόψη έκταση δεν είναι άρτια και οικοδομήσιμη, θα συνταχθεί για τα τμήματα των οικοπέδων εντός του Ο.Τ.1 του σχήματος.

Όσο για το ρυμοτομούμενο τμήμα 1-2-3-4-5-Β-1, αυτό κηρύχθηκε προς απαλλοτρίωση ήδη με την έγκριση του διατάγματος ρυμοτομίας και η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων αποτελεί το εργαλείο που θα το εμβαδομετρήσει και θα το επιμερίσει για να αποζημιωθεί από τους γύρω (παρόδιους) ιδιοκτήτες.

Ουσιαστικά ο αναλογισμός είναι η διαδικασία μέσα από την οποία καθορίζονται τα επιμέρους ρυμοτομούμενα τμήματα προς αποζημίωση, οι ιδιοκτήτες που θα το αποζημιώσουν και το μέτρο της επιβάρυνσης του καθενός από αυτούς.

Τέλος το τμήμα 4-5-Γ-4 που εμπίπτει σε καθορισμένο χώρο σχολείου και δεσμεύεται σύμφωνα με το παραπάνω σχήμα για τη δημιουργία του, δικαιούται αποζημίωσης, η οποία όμως δεν θα προκύψει μέσα από την πράξη αναλογισμού αποζημίωσης. Αυτό συμβαίνει γιατί το διάταγμα ρυμοτομίας αποτελεί την πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης μόνο για τους κοινόχρηστους χώρους ενώ για τους χώρους ειδικού



προορισμού απαιτείται ιδιαίτερη πράξη, η οποία επισπεύδεται από τον φορέα που είναι αρμόδιος για την υλοποίηση της συγκεκριμένης χρήσης.

Έτσι, στους χώρους ειδικού προορισμού, όπως είναι οι χώροι σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων, κλπ., δε συντάσσονται πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων αλλά η απόκτηση των χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τις κείμενες διατάξεις [βλ. το άρθρο 30 του Ν.Δ./17-7-23, το άρθρο 26 του Ν.1337/83 όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.13 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 (Φ.Ε.Κ.4/τ.Α'/11-1-85)]

Εκτός από το τρέχον διάταγμα ρυμοτομίας θα πρέπει να διερευνηθεί τόσο το αρχικό διάταγμα με το οποίο η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο όσο και οι ενδιάμεσες τροποποιήσεις ή αναθεωρήσεις του.

Τα στοιχεία αυτά, εκτός από το γεγονός ότι δίνουν εικόνα πληρότητας στο τοπογραφικό διάγραμμα και συμπληρώνουν την έρευνα, είναι χρήσιμα σε πολλές περιπτώσεις.

Για παράδειγμα μπορεί να διαπιστώσει κανείς εάν το οικόπεδο ήταν άρτιο και κατέστη μη άρτιο λόγω ρυμοτόμησης.

Ολοκληρώνοντας , όταν ένας μηχανικός μελετά το πολεοδομικό καθεστώς ενός οικοπέδου θα πρέπει να ξεκινήσει με το διάταγμα με το οποίο αυτό εντάχθηκε στο σχέδιο.

Αν η απόφαση έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου έχει κυρωθεί πριν τον Ν.1337/1983, τότε η τακτοποίηση του οικοπέδου θα ακολουθήσει τις διατάξεις του Ν.Δ.17-7-1923. Διαφορετικά, θα πρέπει να αναζητήσει την αντίστοιχη πράξη εφαρμογής που έχει συνταχθεί στην περιοχή.

Επίσης εάν πρόκειται για «παλιό» ρυμοτομικό σχέδιο (Ν.Δ.17-7-1923) είναι σπάνιες οι περιπτώσεις που υπάρχουν εγκεκριμένα αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής του και θα πρέπει κανείς να αρκестεί στη σάρωση ή στην ψηφιοποίηση ή στη γραφική καταμέτρηση με σημεία αναφοράς τις κατασκευές. Εάν όμως πρόκειται για νεότερο σχέδιο «επέκτασης» που ακολουθήθηκε από τη σύνταξη πράξης εφαρμογής (Ν.1337/1983) τότε υπάρχουν διαθέσιμα αναλυτικά στοιχεία εφαρμογής των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών αλλά και των οικοπέδων, συχνά και σε ψηφιακή μορφή.

**Μόλις το οικόπεδο τοποθετηθεί μέσα στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και εντοπιστεί η θέση του σε σχέση με τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, ελέγχεται εάν πληροί τα κατά κανόνα ελάχιστα όρια αρτιότητας.**

Σε περίπτωση που δεν τα πληροί, ελέγχεται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα, που σχετίζεται άμεσα – όπως προαναφέρθηκε – με την ημερομηνία δημιουργίας του οικοπέδου.

Κατά τον έλεγχο της κατά παρέκκλιση αρτιότητας μπορεί να διαπιστωθεί ότι το οικόπεδο δεν έχει το απαιτούμενο πρόσωπο ή το απαιτούμενο εμβαδόν ή μπορεί να προκύψει ότι πληροί τις λοιπές προϋποθέσεις αλλά δεν προϋπάρχει της καθορισμένης ημερομηνίας.

**Τότε διαπιστώνουμε ότι το οικόπεδο δεν πληροί ούτε τα κανόνα ούτε τα κατά παρέκκλιση ελάχιστα όρια αρτιότητας**

Αρχικά το άρθρο 25 έδινε τη δυνατότητα κατ' εξαίρεση οικοδόμησης των μη αρτίων οικοπέδων που είχαν μία πλευρά τους τουλάχιστον 4,00 μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία και που μέσα σ' αυτά μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, ήταν δυνατή η ανέγερση κτιρίου εμβαδού τουλάχιστον 25 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 4,00

Στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του Ν.2052/1992 (Φ.Ε.Κ.94/τ.Α'5-6-1992) το οποίο αύξησε τις απαιτήσεις των διαστάσεων και του εμβαδού ζητώντας μία πλευρά τουλάχιστον 5,00 μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία και τη δυνατότητα ανέγερσης μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας τουλάχιστον 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς τουλάχιστον 5,00 μ.

Η ρύθμιση αυτή κρίθηκε με την με αριθμό 173/1998 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας ως αντισυνταγματική λόγω του ότι καταργεί για όλες τις περιοχές της χώρας, κάθε όρο αρτιότητας που έχει τεθεί, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, βάσει πολεοδομικού σχεδιασμού που έγινε ή που πρέπει να γίνει για κάθε μία από τις περιοχές αυτές, ενώ επίσης επιτρέπει την οικοδόμηση μη αρτίων οικοπέδων, κατά παράβαση του άρθρου 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος, το οποίο επιβάλλει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

Σήμερα το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 ισχύει όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/τ.Α'7-10-1999) **και πρέπει να γίνεται συνειδητοποιημένη χρήση του δεδομένου ότι ανά πάσα στιγμή είναι επίφοβο να αναιρεθεί εκ νέου ως ευεργέτημα κρινόμενο μέσω του ΣτΕ ως αντισυνταγματικό.**

Η επιπρόσθετη ρύθμιση που εισήγαγε το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 είναι η απομείωση του συντελεστή δόμησης των κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμων οικοπέδων σε αναλογία με το ποσοστό κατά το οποίο αυτά υπολείπονται από το εμβαδόν αρτιότητας.

Τονίζεται ότι η διάταξη αυτή αποτελεί ευεργέτημα και όχι αρτιότητα κατά την παρέκκλιση και εισήχθηκε προκειμένου να αποφευχθεί το επαχθές μέτρο της προσκύρωσης των οικοπέδων.

### iii.7.1. Πιο αναλυτικά:

Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας, που ισχύουν στην περιοχή κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν με τις ισχύουσες διατάξεις, τα οποία έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν.651/1977 (27-7-1977), μπορούν να θεωρηθούν κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμα εφόσον έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5μ. σε κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εγγράφεται σε αυτά – βάσει του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων – κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/τ.Α'/14-3-1983), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5, παράγραφος 8 του Ν.2052/1992 (Φ.Ε.Κ.94/τ.Α'/5-6-1992) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/τ.Α'/7-10-1999). Στα οικόπεδα που βρίσκουν εφαρμογή οι υπόψη διατάξεις προβλέπεται και κλιμακούμενη μείωση του συντελεστή δόμησης, ανάλογα με το εμβαδόν του ακινήτου, δηλαδή α) εάν το οικόπεδο υπολείπεται μέχρι 20% της αρτιότητας, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10%, β) οικόπεδο, που υπολείπεται μέχρι 40% της αρτιότητας, έχει μειωμένο συντελεστή δόμησης κατά 20%, και γ) οικόπεδο, που υπολείπεται άνω του 40% της αρτιότητας, έχει συντελεστή δόμησης μειωμένο κατά 30%.

Ως εμβαδόν για τη σύγκριση με το κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμο οικόπεδο από την οποία θα υπολογισθεί η μείωση λαμβάνεται το εμβαδόν της παρέκκλισης και σε περίπτωση που δεν υπάρχει παρέκκλιση λαμβάνεται το εμβαδόν του κανόνα. Όσο για το σχήμα του εγγραφομένου

κτιρίου, σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 νοείται το ορθογώνιο.

Η ευεργετική διάταξη του άρθρου 25 του Ν.1337/83 έχει εφαρμογή και για οικόπεδα, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης μετά την έναρξη ισχύος του Ν.1337/83 καθώς και για εκείνα τα οικόπεδα που έγιναν μη άρτια από ρυμοτόμηση άσχετα με τον ακριβή χρόνο ρυμοτόμησης τους

(βλ. την με αρ. πρωτ. 1038/28-12-1987 γνωμοδότηση και την σχετική της εγκύκλιο 27/88 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε. αλλά και το προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 25 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999).

Μια ακόμη προϋπόθεση που πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη κατά τη διερεύνηση της δυνατότητας εφαρμογής του ευεργετήματος της κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητας είναι η παράγραφος 7 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 σύμφωνα με την οποία «Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 όπως εκάστοτε ισχύει, αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.

Συμπερασματικά , το άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως ισχύει σήμερα, εφαρμόζεται όταν το οικόπεδο πληροί αθροιστικά όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. έχει ημερομηνία δημιουργίας προ της ισχύος του Ν.651/1977,
2. έχει πρόσωπο τουλάχιστον 5μ, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο,
3. Εγγράφεται σε αυτό , σύμφωνα και με τους ισχύοντες όρους δόμησης, κτίσμα κάτοψης ορθογώνιου σχήματος ελάχιστου εμβαδού 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., και τέλος
4. Δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση όμορης ιδιοκτησίας.



## **v. Έργα του ιδίου**

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1<sup>ο</sup>**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2<sup>ο</sup>**
- 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 ημιπαίθριων 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 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.**
- 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, 61. Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .**

**62. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**

**63. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**

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

## **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<sup>ο</sup> Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1<sup>ο</sup> 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.**