

ΕΝΑΣ ΒΗΜΑ ΠΡΟΣ ΒΗΜΑ ΟΔΗΓΟΣ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΜΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ  
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ  
ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

# Το Μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού

ΜΕΡΟΣ

1

ΜΑΘΗΜΑΤΑ Ν.Ο.Κ. ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ  
ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ... ΓΙΑ ΑΡΧΑΡΙΟΥΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΜΟΝΟ

- Τα απαραίτητα δικαιολογητικά και σχέδια ανά είδος μελέτης  
και για κάθε περίπτωση ✓
- Αναλυτική παρουσίαση όλων των απαιτούμενων αρχιτεκτονικών  
σχεδίων και της νομοθεσίας που διέπει την υλοποίησή τους ✓
- Περιεχόμενα των στατικών και υποδείγματα εκθέσεων αυτοψίας  
των στατικών μελετών ✓
- Οικοδόμηση σε μη άρτια γήπεδα (Άρθρο 25 - Ν.1337/83) ✓
- Οικογενειακή στέγη ✓



**ΠΑΝΤΕΛΗΣ Θ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**  
**ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.**

Το Νο 1 Μυστικό της Επιτυχίας κάθε  
Μηχανικού

**Αθήνα Ιούλιος 2024 – 12η Έκδοση**

**ΕΝΑΣ ΒΗΜΑ ΠΡΟΣ ΒΗΜΑ ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ  
ΜΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ  
ΤΙΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ**

Το Νο 1 Μυστικό της Επιτυχίας κάθε  
Μηχανικού

***ΜΑΘΗΜΑΤΑ Ν.Ο.Κ. ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΙΑΣ  
ΜΕΛΕΤΗΣ  
ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΣΧΕΤΙΚΑ  
ΓΙΑ ΑΡΧΑΡΙΟΥΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΜΟΝΟ***

***Από τον Παντελή θ. Παπακωνσταντίνου***

***Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. 1971***

**Αθήνα Ιούλιος 2019 – 12η Έκδοση**

## ii. Περιεχόμενα

ii. Περιεχόμενα.....	3
iii. Εισαγωγή - Πρόλογος 1ης Έκδοσης.....	4
1. Κεφάλαιο 1ο - Έκδοση μιας άδειας οικοδομής - Άρθρο 29 Ν. 4495/2017.....	7
Οικοδομική άδεια απαιτείται: .....	7
3. Κεφάλαιο 3ο - Διάγραμμα Κάλυψης .....	9
( Κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1: 500 ).....	9
3.5. Διάγραμμα Κάλυψης - Δόμηση πραγματοποιούμενα.....	16
3.6. Διάγραμμα Κάλυψης – Υπολογισμός Ψφών Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης ( άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ. ) .....	18
3.8. Διάγραμμα Κάλυψης - Υπολογισμός Δ Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - ( άρθρο 14 του Ν.Ο.Κ. ).....	20
3.12. Διάγραμμα Κάλυψης - Ιδεατό Στερεό - Σχηματική Τομή Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης .....	22
165. Η εσοχή του ακαλύπτου στο κτίριο προσμετράται ή όχι στην δόμηση? .....	25
Κεφάλαιο 12: Απόψεις για θέματα Ν.Ο.Κ.....	27
12.1. Τελικά η εννιάμετρος δεν είναι υποχρεωτική( Άρθρο 14 παράγραφοι 1δ,ε,στ.).....	27
iv. Βιβλιογραφία .....	28
v. Έργα του ιδίου .....	32
vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα .....	37

# ΜΑΘΗΜΑΤΑ Ν.Ο.Κ. ΓΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΓΙΑ ΑΡΧΑΡΙΟΥΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΜΟΝΟ

## **iii. Εισαγωγή - Πρόλογος 1ης Έκδοσης**

***Από τον Παντελή Παπακωνσταντίνου***

*Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π.*

Ν.Ο.Κ. είναι η συντομογραφία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού που καθορίζει τους όρους , περιορισμούς και προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός η εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων η οικισμών.

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να παρουσιασθεί όσο το δυνατόν απλουστευμένα η εφαρμογή των βασικών αρχών του κανονισμού και να δοθεί η απαραίτητη γνώση (κυρίως στους νέους ) για την διαδικασία της εκπόνησης των μελετών που απαιτούνται για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας ,προέκυψε δε μετά από μακρά προσπάθεια που κράτησε 1 περίπου χρόνο.

Θεωρείται δεδομένο ότι ο αρχάριος έχει διαβάσει τους ορισμούς του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ ως και τα άρθρα 3,4,5,6 .

Το οικόπεδο που αναφέρεται στα παραδείγματα του βιβλίου είναι ένα τυπικό μικρό οικόπεδο μιας γειτονιάς της Αθήνας.

Αρχικά σας δίνω ένα πίνακα με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής που θα αποτελέσει ένα 'μπούσουλα' για την παρακολούθηση της δουλειάς σας , αφού για κάθε μελέτη θα μπορείτε να τυπώνετε ένα αντίγραφο και να «τσεκάρετε» ποιες δουλειές έχετε κάνει και τι εκκρεμότητες υπάρχουν.

iii.10. Πρόλογος 12ης Έκδοσης

**Στην παρούσα 12η έκδοση, συμπεριέλαβα:**

- 1. Πρόσθεσα το κεφάλαιο 12: Απόψεις για θέματα Ν.Ο.Κ. και σε αυτό το:** Τελικά η εννιάμετρος δεν είναι υποχρεωτική στο **κεφάλαιο 12.1.**
- 2. Δ.Α.Ο.Κ.Α - τμήμα Γ' (Υ.Π.Ε.Ν./Δ.Α.Ο.Κ.Α /13999/1944 15/7/2017) Συνολική επιφάνειας δώματος για την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ. 2<sup>α</sup> του Ν.4067/12 στο κεφάλαιο 10.2.**
- 3. Σχετικά με σοφίτες σύμφωνα με την παρ. 81 του άρθρου 2 του Ν.4067/12 - Εγκύκλιος αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ - τμήμα Γ' 20894/13267/6-7-2017 της Γ. Γ. Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ στο κεφάλαιο 10.3.**
- 4. Διαχωρισμός υπογείου - ισογείου στην ίδια στάθμη - τι περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης στο κεφάλαιο 12.2.**
- 5. Δ.Α.Ο.Κ.Α - τμήμα Γ' (Υ.Π.Ε.Ν./Δ.Α.Ο.Κ.Α /21028/ 27/4/2017), Τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων-τεντών στο κεφάλαιο 10.4.**
- 6. Προσάξηση ύψους κτιρίου βάσει της παρ.8 και του τελευταίου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 15 του Ν.4067/12 - Υπουργική Απόφαση - Αρ. πρωτ.: οικ.31685/ 7 / 7 / 2017 στο κεφάλαιο 10.5.**
- 7. Δεν λαμβάνεται υπόψη η δέσμευση του 40% για τους ημιυπαίθριους χώρους στα χαμηλά κτίρια στο κεφάλαιο 12.3.**
- 8. Επαφή κτιρίου με όρια στο κεφάλαιο 11.180.**
- 9. Αφαιρείται συνολικά όλο το πάχος της θερμομόνωσης ή μόνο το πέραν των 6 εκ? στο κεφάλαιο 11.181.**

**10.** Θέση κτιρίου σε πρώην σύστημα πτερύγων, Έχει εφαρμογή η παρ. 1ε του άρθρου 14? στο **κεφάλαιο 11.182.**

**11.** Με το Ν.Ο.Κ. δεν αναφέρονται στις επιτρεπτές κατασκευές με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας οι γεωργικές αποθήκες. Με τι άδεια γίνονται ; στο **κεφάλαιο 11.183.**

**12.** Τα 100τ.μ. αναφέρονται στο άθροισμα εσωτερικού και εξωτερικού χώρου; (άρθρο 26, παρ.4 για τα ΑΜΕΑ) , στο **κεφάλαιο 11.184.**

**13.** Πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσεων χώρων αναμονής σε περίπτωση εκτάκτων αναγκών, στο **κεφάλαιο 11.185.**

**14.** Σε μία ισόγεια κατοικία, μπορεί η ενιαία στέγη να στεγάσει ανοιχτό εξώστη και μπαζωμένο? στο **κεφάλαιο 11.186.**

## **1. Κεφάλαιο 1ο - Έκδοση μιας άδειας οικοδομής - Άρθρο 29 Ν. 4495/2017**

**Σύμφωνα με το Νόμο 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης - Άρθρο 29 "Διοικητικές πράξεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών"**

**Οικοδομική άδεια απαιτείται:**

Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

- α) Ανέγερση, προσθήκη και επισκευή κτιρίων,
- β) Κατεδάφιση κατασκευών εξαιρουμένων των περιπτώσεων της παραγράφου 3,
- γ) Εκσκαφές ή επιχώσεις μεγαλύτερες του συν/πλην 0,80 μέτρα, καθώς και επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση,
- δ) Κατασκευή πισίνας,
- ε) Αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,
- στ) Κατασκευή τοίχων αντιστήριξης, καθώς και περιτοιχίσεων και περιφράξεων που δεν καλύπτονται από την έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας,
- ζ) Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών,

η) Εργασίες τοποθέτησης υπόγειων, προκατασκευασμένων δεξαμενών υγρών και αερίων καυσίμων σε πρατήρια καυσίμων,

θ) Εργασίες της παραγράφου 2, προϋπολογισμού άνω των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000,00) ευρώ,

ι) Νομιμοποίηση κάθε εκτελεσθείσας εργασίας για την οποία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.



### 3. Κεφάλαιο 3ο - Διάγραμμα Κάλυψης ( Κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1: 500 )

**ΤΟ Διάγραμμα Κάλυψης ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΒΑΣΙΚΟΤΕΡΟ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ, ΚΑΘΩΣ ΣΕ ΑΥΤΟ ΑΠΕΙΚΟΝΙΖΟΝΤΑΙ ΟΛΑ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΙ ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΗ ΕΠΑΛΗΘΕΥΣΗ ΟΤΙ ΤΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ (ΔΟΜΟΥΜΕΝΑ ) ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΙΝΑΙ ΜΙΚΡΟΤΕΡΑ Η ΙΣΑ ΤΩΝ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΕΚΡΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ.**

Το διάγραμμα δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1: 500, για κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 5.000 τ.μ. και περιλαμβάνει **(βλέπε το 1205/14-3-2013 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χ.Α.Π.):**

α) Το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του.

β) Τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης.

γ) Τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους κ.λπ. του κτιρίου.

Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών

τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης αν είναι αυθαίρετα.

δ) Τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης.

ε) Την τομή για την ένδειξη του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στην οποία περιέχονται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

στ) Ενδεικτικές όψεις.

ζ) Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο.

η) Ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής, με γραμμικό ή ε ελεύθερο σχεδιασμό.

**Στο διάγραμμα δόμησης πρέπει να περιλαμβάνονται εκτός από τους υπολογισμούς και τα παρακάτω:**

1. Η είσοδος και εάν υπάρχει η ράμπα πεζών .
2. Να φαίνεται η επικοινωνία της οδού με τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.
3. Να φαίνεται η φύτευση του οικοπέδου.
4. Να φαίνονται οι χώροι στάθμευσης του κτιρίου.

5. Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης (Ν.Ο.Κ. Νόμος 4067/Φ.Ε.Κ. 79<sup>Α</sup> )

**Σημειώνεται ότι οι αρχές είναι γενικές και εφαρμόζονται για οποιαδήποτε μελέτη νέου κτιρίου.**

**Για τις προσθήκες εξαρτάται με ποιες διατάξεις έχουν ανεγερθεί τα υπάρχοντα ( Γ.Ο.Κ. 1955,1973,1985,2000 ) οπότε σε ορισμένες περιπτώσεις δεν έχουν εφαρμογή τα κεφάλαια που αναφέρονται στην κάλυψη και στον συντελεστή δόμησης ( παράδειγμα υπάρχον με ποσοστό κάλυψης 80% η με υπολογισμό έμμεσου συντελεστή δόμησης κατά την εποχή της αρχικής αδείας). Επίσης στην περίπτωση προσθηκών:**

**Α. Ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης γίνεται για τις επιφάνειες που πραγματοποιήθηκαν μετά την εφαρμογή του νόμου περί χώρων στάθμευσης ( Ν. 960/1979) .**

**Β. Η επιτρεπόμενη επιφάνεια ημιπαιθρίων χώρων και εξωστών υπολογίζεται επί της επιφανείας της προσθήκης.**  
(Ν.Ο.Κ. Νόμος 4067/Φ.Ε.Κ. 79<sup>Α</sup>)

Π.χ. Επιφάνεια προσθήκης 100μ<sup>2</sup> , άρα:

1. Επιφάνεια ημιπαιθρίων χώρων και εξωστών = Επιφάνεια προσθήκης X40 % = 100X40 % = 40 μ<sup>2</sup> .

2. Επιφάνεια ημιυπαιθρίων χώρων = Επιφάνεια προσθήκης X20 %= 100X20 % = 20μ<sup>2</sup> .

3. Επιφάνεια εξωστών = Επιφάνεια προσθήκης X20 %= 100X20% = 20 μ<sup>2</sup> .

**Γ. Δεν γίνεται υπολογισμός επιφανείας φύτευσης ( δεν απαιτείται) .**

4. Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος σε κτίρια που δεν έχουν αυθαίρετη δόμηση και έχουν υπόλοιπο σ.δ. το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου δεν προσμετράται στο σ.δ.

5. Σε περίπτωση προσθήκης σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που έχουν υπόλοιπο τουλάχιστον 10 τ.μ. καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης

**αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη. ( ΝΟ.Κ. Άρθρο 11, παρ. δ2 )**

**ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΔΙΝΕΤΑΙ ΕΝΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΩΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .**

### 3.4.1. Άρθρο 12 του Ν.Ο.Κ.

#### ( ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΓΙΝΕΙ ΣΕ ΑΥΤΟ )

1.α )Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και το ισχύον ποσοστό κάλυψης.

β) Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων ή τροποποίηση των όρων δόμησης περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού, σε ολόκληρη ή σε τμήμα της σχετικής περιοχής, εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

γ) Σε οικόπεδο, με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον  $\delta$  ή  $\Delta$  και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου.

2.Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

3.Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου: προσμετράται η επιφάνεια που ορίζεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων, όπως αυτά ορίζονται από τους κλειστούς και τους στεγασμένους χώρους των κτιρίων όπως αναφέρεται στην παράγραφο 5β του άρθρου 11 και από τους ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους, πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

4.Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο. Τμημάτων του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.

β. Ανοιχτών εξωστών.

γ. Χώρων και κατασκευών που αναφέρονται στις περιπτώσεις ζ', ιγ', ιθ', κ', κα', κβ', κε', κστ', κη', της παραγράφου 6 του άρθρου 11.

δ. Χώρων και κατασκευών όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

ε. Αίθριων και οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων του κτιρίου, κάθετων ή οριζόντιων ή και με τεθλασμένες ή καμπύλες διαδρομές, ανεξαιρέτως διαστάσεων και εφόσον η στάθμη τους αρχίζει από το τελικά διαμορφωμένο έδαφος.

στ. Το 50% της επιφάνειας των υπόσκαφων κτιρίων ή τμήματος κτιρίων για χρήση κατοικίας και το 20% για άλλες χρήσεις. Σε περίπτωση κατασκευής υπόσκαφου κτιρίου το ποσοστό κάλυψης δύναται να αυξάνεται, χωρίς όμως να υπερβαίνει το 70%.

ζ. Η επιφάνεια της στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα και χωρίς την κατασκευή ορόφου πάνω από την επιφάνεια αυτή.

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:** Για το άρθρο αυτό ισχύει η πιο κάτω διευκρινιστική εγκύκλιος ( απόφαση 63234 /2012 από 19 / 12 / 2012 με Αριθμ. Πρωτ. οικ. 63234 ) :

**παρ. 1α**

Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70% προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια κτιρίου μέχρι 120 τ.μ.

**παρ. 1δ (σε συνδυασμό με το άρθρο 17 παρ. 2γ)**

Τα αίθρια συμμετέχουν στον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακαλύπτου αρκεί να επικοινωνούν με τα υπόλοιπα τμήματα που συμμετέχουν στον υπολογισμό αυτό μέσω κοινόχρηστου χώρου της οικοδομής.

**παρ. 4α**

Οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο των τμημάτων (α,β,γ,δ,α) και (α',β',γ',δ',α') του ακαλύπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, δεν προσμετρούνται στην επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου ανεξάρτητα από το πλάτος και το βάθος τους, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέροντα στοιχεία .

### 3.5. Διάγραμμα Κάλυψης - Δόμηση πραγματοποιούμενα

#### Στοιχεία Δόμησης ( άρθρο 11 του Ν.Ο.Κ. )

( Προκύπτει από την επιφάνεια κάλυψης αφαιρουμένων των στοιχείων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, εν προκειμένω των ημιυπαίθριων χώρων και του αντισεισμικού αρμού.)

**Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης**

**Βλέπε παρακάτω σχήμα 2**

**Επιτρέπεται :**

$\Sigma \text{Επιτρ.} = \text{Ε οικοπέδου} \times \Sigma \Delta. (\text{ συντελεστής δόμησης}) =$   
 $141.34 \mu^2 \times 2.60 = 367.48 \mu^2 .$

**Πραγματοποιείται :**

1. Α' ΟΡΟΦΟΣ :

1. Α' ΟΡΟΦΟΣ : Ε κάλυψης  $- \text{Η.Χ.1} = 87.945 -$   
 $3.98 \times 3.65 = 87.945 - 14.53 = 73.415 \mu^2 .$

2. Β' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ  
 $= 73.415 \mu^2 .$

3. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ  
 $= 73.415 \mu^2 .$



4. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ

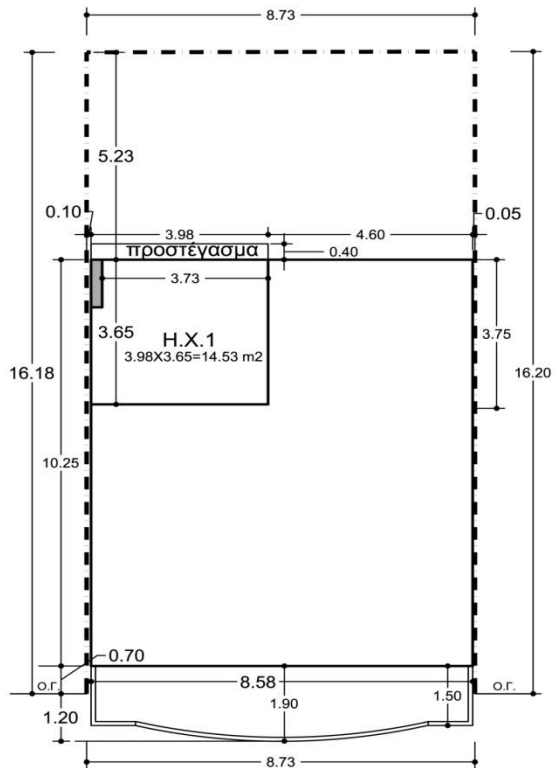
=73.415 μ2 . 5. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : ως Α' ΟΡΟΦΟΣ

=73.415 μ2 .

ΣΥΝΟΛΟΝ :

=367.75 μ2 < Σ.Επιτρ

=367.48 μ2.



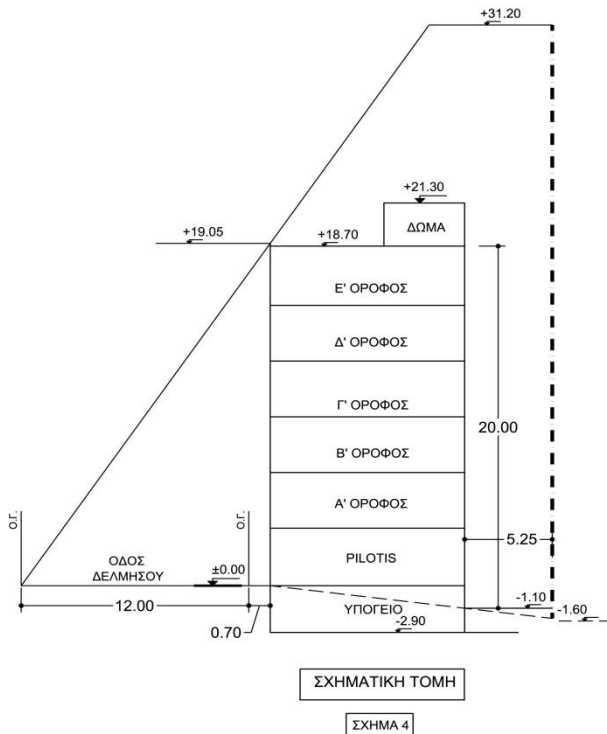
ΣΧΗΜΑ 2

**ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ** :1. Στην δόμηση δεν προσμετράται ο σεισμικός αρμός (αναφέρεται παρακάτω).

### 3.6. Διάγραμμα Κάλυψης - Υπολογισμός Υψών Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης ( άρθρο 15 του Ν.Ο.Κ. )

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης

Βλέπε κατωτέρω σχήμα 4.



### **Επιτρέπονται :**

1. Στην πρόσοψη :  $H_{max} = 1.50 \times \Pi$  όπου  $\Pi$  το πλάτος της οδού.

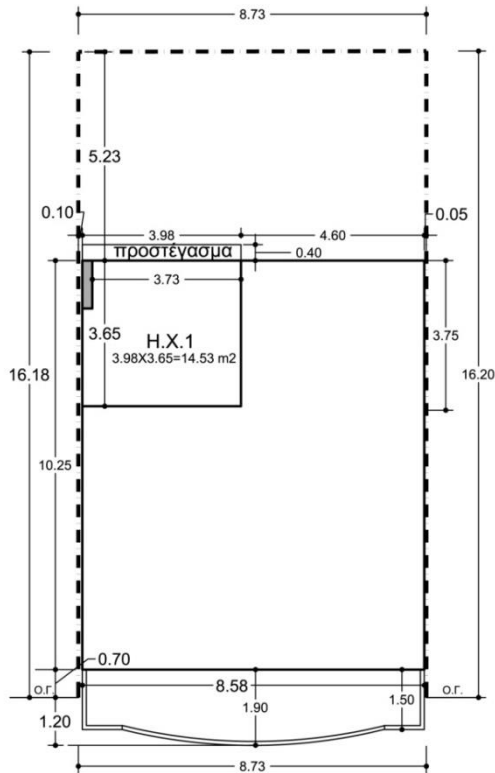
2. Συνολικά : Βάσει του Σ.Δ. που προκύπτει από τον πίνακα της παρ. 1 του άρθρου 15 του Ν.Ο.Κ., πλην ειδικών περιπτώσεων που αναφέρονται στην παρ. 2α,β του άρθρου 15.

### **Πραγματοποιούνται:**

Κατασκευάζεται και κτίριο το οποίο δεν υπερβαίνει τα 19.05 μέτρα σε κανένα σημείο επί της προσόψεως της οδού και σε κανένα σημείο τα 20.00 μέτρα από την αφετηρία μέτρησης που είναι η στάθμη των σημείων Γ και Δ του ακαλύπτου.

### 3.8. Διάγραμμα Κάλυψης - Υπολογισμός Δ Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - ( άρθρο 14 του Ν.Ο.Κ. )

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο  
διάγραμμα δόμησης  
Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

Απαιτείται :

$$\Delta = 3.00 + 0.10 \times H = 3.00 + 0.10 \times 20.00 = 5.00 \text{ μέτρα}$$

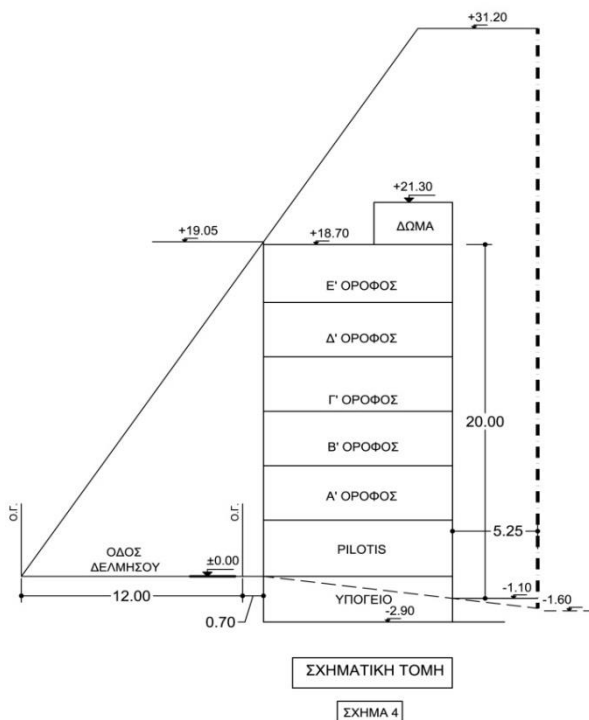
Αφήνεται :  $\Delta = 5.63 \text{ μέτρα} > 5.00 \text{ μέτρων}$

### 3.12. Διάγραμμα Κάλυψης - Ιδεατό Στερεό - Σχηματική Τομή Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης

( Άρθρο 15 παρ. 5 του Ν.Ο.Κ. )

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο  
διάγραμμα δόμησης

Βλέπε κατωτέρω σχήμα 4



## **Επιτρέπονται :**

1. Στην πρόσοψη :  $H_{max} = 1.50 \times \Pi$  όπου  $\Pi$  το πλάτος της οδού.
2. Συνολικά : Βάσει του Σ.Δ. που προκύπτει από τον πίνακα της παρ. 7 του άρθρου 9 του Γ.Ο.Κ., πλην ειδικών περιπτώσεων που αναφέρονται στην παρ. 6β του άρθρου 9 και στην παρ. 8 του ίδιου άρθρου.

## **Πραγματοποιούνται:**

Κατασκευάζεται κτίριο το οποίο δεν υπερβαίνει τα 19.05 μέτρα σε κανένα σημείο επί της προσόψεως της οδού και σε κανένα σημείο τα 20.00 μέτρα από την αφετηρία μέτρησης που είναι η σταθμητών σημείων Γ και Δ του ακαλύπτου.

## **Για προσθήκες : άρθρο 24 του Ν.Ο.Κ.,παρ.2,3,**

2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

## **Ειδικότερα:**

γ) Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του

παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα

3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους ενίσχυσης ή συμπλήρωσης της φέρουσας κατασκευής.

**ΚΑΤΩΤΕΡΩ ΠΑΡΑΤΙΘΕΤΑΙ Η ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 5 ΤΟΥ  
ΑΡΘΡΟΥ 15 ΤΟΥ Ν.Ο.Κ.**



## 165. Η εσοχή του ακαλύπτου στο κτίριο προσμετράται ή όχι στην δόμηση?

Η ερώτηση από το <http://www.michanikos.gr>

### Ερώτηση

Αν δούμε το σχήμα της τεχνικής οδηγίας στο άρθρο 12 παράγραφος 4α ο ακάλυπτος εισέχει στο κτίριο.

Όπως αναφέρεται στην &4α του άρθρου 12 η εσοχή του ακαλύπτου στο κτίριο ανεξαρτήτως διαστάσεων δεν προσμετράται στην κάλυψη.

Ας υποθέσουμε όμως ότι είναι βάτος τόσο από το κτίριο όσο και από τον άλλο περιβάλλοντα χώρο.

Προσμετράται ή όχι στην δόμηση?

Πως υλοποιείται η απαίτηση της &6γ του άρθρου 11 περί μη βατότητας των εσοχών ώστε αυτές να μην προσμετρώνται στην δόμηση τόσο στο επίπεδο του ισόγειου όσο και σε όροφο ?

### απάντηση

Όταν αναφερόμαστε σε εσοχές σε στάθμη υψηλότερη του ισογείου, θεωρώ ότι το "μη προσβάσιμες" που αναφέρεται στην §6.γ του άρθρου 11 του ΝΟΚ ικανοποιείται όταν δεν υπάρχει πλάκα στο επίπεδο αυτό και ταυτόχρονα δεν υπάρχει άνοιγμα (μπαλκονόπορτα) μέσω της οποίας να βγαίνει κάποιος σ' αυτήν την εσοχή.

Όταν αναφερόμαστε σε εσοχές στη στάθμη του ισογείου, το

"μη προσβάσιμες" δεν έχει νόημα. Ο ακάλυπτος πρέπει να είναι προσβάσιμος από παντού.

Αν δε, υπάρχει εξώπορτα από χώρο του ισογείου στο τμήμα της εσοχής, δεν θεωρώ ότι δεν ικανοποιείται η απαίτηση του νόμου για μη προσβάσιμο χώρο.

Άρα, το θέμα περί μη προσβασιμότητας αφορά τους άνωθεν του ισογείου ορόφους.

Εκτός εάν ο νομοθέτης θεωρεί ότι κάθε εσοχή θα πρέπει να μετρήσει στη δόμηση τουλάχιστον μια φορά, στο επίπεδο του ισογείου και από εκεί και πέρα να μη μετρήσει σε όσους ορόφους δεν υπάρχει μπαλκονόπορτα με πρόσβαση στην εσοχή αυτή όπου θα υπάρχει (προφανώς) πλάκα.

Αυτό όμως δεν μπορεί να ισχύει γιατί ο χώρος της εσοχής δεν μετρά στη δόμηση σύμφωνα με την §6γ του άρθρου 11 του ΝΟΚ.

## Κεφάλαιο 12: Απόψεις για θέματα Ν.Ο.Κ.

### 12.1. Τελικά η εννιάμετρος δεν είναι υποχρεωτική( Άρθρο 14 παράγραφοι 1δ,ε,στ.)

#### Άρθρο 14 παράγραφοι 1δ,ε,στ.

δ) Όταν το όμορο οικοπέδο είναι αδόμητο ή έχει κτίσμα που έχει κατασκευαστεί πριν την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται ή να απέχει από το πλάγιο κοινό όριο απόσταση δ.( **προφανώς εννοεί το πλάγιο όριο**)

ε) Όταν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν λόγω πρώην συστημάτων δόμησης η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίσμα μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου.

στ) Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.

**( Αυτό είναι δυνητικό δεν είναι υποχρεωτικό, γιατί θα αναφερόταν αν ήταν υποχρεωτικό στο άρθρο 12 όπου αντίθετα αναφέρεται :**

δ) Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή, με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου, έχει διαστάσεις τουλάχιστον δ ή Δ και πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσης του κτιρίου.

## **iv. Βιβλιογραφία**

[www.poledomia.gov.gr](http://www.poledomia.gov.gr)

**Νόμος 4495-2017 ΦΕΚ 167Α**

**ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (Νόμος 4067/2012 [ΦΕΚ](#) 79<sup>Α</sup>)**

**Υ.Α. : Αριθμό. Πρωτ. οικ. 63234 Αθήνα, 19 / 12 / 2012**

**Γ.Ο.Κ./1985 ( Νόμος 1577/85 [ΦΕΚ](#) 210<sup>Α</sup>/18-12-1985 )**

**Γ.Ο.Κ./2000 ( Νόμος 2831/12/13.6.2000 [ΦΕΚ](#) 140<sup>Α</sup> )**

**Νόμος 3843/2010 Φ.Ε.Κ. 62<sup>Α</sup> 28/4/2010**

**ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ( Απόφαση 3046/304 30.1/3-2-89 ΦΕΚ59Δ )**

**ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ Γ.Ο.Κ. Τ.Ε.Ε. ΑΘΗΝΑ ΙΟΥΝΙΟΣ 1992**

**Άρθρο 25 του Ν. 1337/1983**

**Άρθρο 41 του Ν. 1337/83 , Φ.Ε.Κ. 33<sup>Α</sup>**

**Π. Δ. 25-4-89 , ΦΕΚ 253 Δ'/89**

**Π. Δ. 3-8-89 , ΦΕΚ 749 Δ'/1987**

**Π.Δ. 350/1996**

**Π.Δ. 111/2004 , Φ.Ε.Κ 76 Α**

**Π.Δ. 350/1996 , ΦΕΚ 230/Α\17.9.1996 .**

**Π.Δ. 18/31.12.1997**

Εγκύκλιος [113/86](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [12/1986](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [25/87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [8/87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [41/88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [54/88](#) (/7603/13-6-88) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [56/89](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [61/89](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [23/90](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [85195/11.8.2000](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [14031/2005](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος [35/2004](#) ,ΦΕΚ 76 Α΄ /5.3.2004  
Εγκύκλιος Σ 7/2003 , Ν.3164/2003 (ΦΕΚ 176Α/03)  
Έγγραφο [77301/14365/7-11-86](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [19085/3081/87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [77730/14462/16-1-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [21301/3708/10-4-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [37666/7105/87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [46033/8844/23-7-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [40271/7724/4-8-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [20389/3389/19-3-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [20393/3393/19-3-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [26728/4871/19-5-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [30743/5867/4-6-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [46033/8844/23-7-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [40904/7801/31-7-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έγγραφο 44814/8553/87 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [48490/9242/10-8-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [43924/8313/9-11-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [61508/12043/9-11-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [66598/12872/87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [71042/13674/24-11-87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [76398/14864/5-1-88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [74213/14397/87](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Εγκύκλιος 95/88 (έγγραφο 71123/88) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
  
Έγγραφο 16489/2129/15-2-88 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
  
Έγγραφο [15737/1864/18-4-88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο 30802/4951/22-4-88 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [31875/5282/22-4-88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο 346722/5919/6-5-88 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [34401/5833/88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [58285/9028/18-8-88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο 65721/10113/88 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [71705/14-11-88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [71800/21-11-88](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο 19295/12.6.89 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [40719/22-9-89](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [42610/19-9-90](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [71507/23-10-90](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.  
Έγγραφο [26579/4-3-91](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έγγραφο [29195/6-5-1991](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έγγραφο 26970/13-5-91 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έγγραφο 29252/6-6-1991 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έγγραφο [29092/18-6-91](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Έγγραφο [33968/26-9-91](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Απόφαση 40789/2187/, ΦΕΚ 398<sup>A</sup>/7-6-88 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Απόφαση 3046/304 της 30.1/3.2.1989, Φ.Ε.Κ. 59Δ  
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Απόφαση [71680/1-10-90](#) Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Απόφαση ΕΔ2γ/01/94/ΦΝ275/30.9.85 , Φ.Ε.Κ. 587/Β  
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Γνωμοδότηση 88/2002 του Νομικού Συμβουλίου του  
Κράτους

Ε.Α.Κ. 2000 (Φ.Ε.Κ. 2184Β/20-2-1999 )

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ Ε.Α.Κ. 2000 (Φ.Ε.Κ. 1154Β/12-8-2003)

(Απόφαση Αριθ. Δ17α/115/9/ΦΝ275)

Ε.Κ.Ο.Σ. 2000 (Φ.Ε.Κ. 1329Β/6-11-2000 ) (Απόφαση  
Αριθμό. Δ17α/116/4/ΦΝ 429

## **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 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. 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 Αυθαιρέτων, 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 ) .**

**43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.**

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

**45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.**

**46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.**

**47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.**

**48. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης αδειών, Πλήρης ενημέρωση ( Νέο ebook ), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα Χρόνο ) , σελ. 60, 20 ευρώ .**

**49. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων, Πλήρης ενημέρωση ( Νέο ebook ), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα Χρόνο ) , σελίδες 239, 20 ευρώ. Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή, Δηλαδή 30 ευρώ .**

**50. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε, 30 ευρώ.**

51. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α, 30 ευρώ.
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - 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. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων
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<sup>ο</sup> Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάση» , 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.

*Σας έδωσα ένα δείγμα του βιβλίου*

**ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ**

**Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε**

**ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**

**Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971.**

**<http://www.advice4u.gr>**

# **Το Μυστικό** **της επιτυχίας** **κάθε μηχανικού**

ΜΕΡΟΣ

1

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να παρουσιασθεί όσο το δυνατόν απλουστευμένα η εφαρμογή των βασικών αρχών του Ν.Ο.Κ. και να δοθεί η απαραίτητη γνώση (κυρίως στους νέους) για τη διαδικασία της εκπόνησης των μελετών που απαιτούνται για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας.

Ο συγγραφέας παρουσιάζει με πολύ απλό και κατανοητό τρόπο τις βασικές αρχές της σύνταξης μιας μελέτης που πρέπει να κατατεθεί στην πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας.

Επίσης παραθέτει τα βασικά άρθρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού που θεωρεί απαραίτητα για τη σύνταξη της μελέτης.

Στο βιβλίο περιέχονται μεταξύ άλλων:

- Οι βασικές αρχές σύνταξης μιας μελέτης για την έκδοση οικοδομικής άδειας
- Οδηγίες για το τί πρέπει να περιλαμβάνει το κάθε σχέδιο
- Εφαρμογή των βασικών αρχών του Ν.Ο.Κ.
- Τα βασικά άρθρα του Ν.Ο.Κ. για τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης
- Παραδείγματα και σκαριφήματα
- Οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν. 1337/83
- Οικογενειακή στέγη