

**Δουλείες διόδου - Αναγκαστικές
παροχές διόδου - ένας χρήσιμος και
συνοπτικός οδηγός**



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Αθήνα Σεπτέμβριος 2024

ii. Περιεχόμενα

| | |
|--|----|
| ii. Περιεχόμενα..... | 1 |
| iii. Πρόλογος - Εισαγωγή..... | 3 |
| iv. Πολεοδομική Νομοθεσία (Ν.Ο.Κ. (Άρθρο 9): Δουλείες σε ακίνητα | 5 |
| Κεφάλαιο 11 - Ερωτήσεις - Απαντήσεις συναδέλφων..... | 8 |
| 11.1. Η πραγματική δουλεία συστήνεται και με χρησικτησία..... | 8 |
| 11.14. Σε περίπτωση που γίνει διάνοιξη νέου δρόμου από την οποία μπορεί να εξυτηρετείται ο κύριος του δεσπόζοντος (δηλαδή το ακίνητο δεν είναι πλέον τυφλό) τότε καταργείται αυτόματα το βάρος επί του δουλεύοντος ή όχι;..... | 11 |
| 11.19. Για την επιβολή ή όχι δουλείας διόδου παίζει ρόλο εάν το δεσπόζον έχει πρόσωπο σε δρόμο αλλά με υψομετρική διαφορά από αυτόν;..... | 13 |
| 11.29. Σε εντός σχεδίου τυφλό οικόπεδο θέλουμε να εφαρμόσουμε δουλεία διόδου, ο γείτονας όμως διαφωνεί. | 14 |
| Κεφάλαιο 12 - Δικαστικές αποφάσεις..... | 16 |
| 12.2. Η με Αριθμό 776/2009 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας..... | 16 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| v. Έργα του ιδίου..... | 18 |
| vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα..... | 26 |

iii. Πρόλογος - Εισαγωγή

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ενδιαφέρονται για την δουλειά δίοδου, δηλαδή την δυνατότητα επικοινωνίας κάθε ακινήτου με δημόσια οδό.

Για την σωστή και απρόσκοπτη λειτουργία των πόλεων, των χωριών και των αγροτικών εκτάσεων και για να είναι δυνατή η εκμετάλλευση και η εύρυθμη λειτουργία των πάσης φύσεως ακινήτων, (αστικά, αγροτικά, βιομηχανικά κλπ.) βασική προϋπόθεση είναι η την δυνατότητα επικοινωνίας κάθε ακινήτου με δημόσια οδό ή κοινόχρηστο χώρο .

Για τον λόγο αυτό σκοπός και μέλημα του κράτους είναι η εξασφάλιση σε κάθε ακίνητο πρόσβασης από και σε δρόμο ή κοινόχρηστο χώρο, ώστε να καθίσταται εφικτή η διέλευση από και προς το ακίνητο, η επικοινωνία του με το δημόσιο οδικό δίκτυο και η μεταφορά αγαθών από και προς το ακίνητο.

Το κράτος εξασφαλίζει ότι κάθε ακίνητο έχει επικοινωνία με δημόσια οδό κυρίως με την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο αποτελεί εργαλείο οργάνωσης μίας σωστής πόλης (Εντός σχεδίου περιοχές)

Στα χωριά ισχύουν τα αντίστοιχα που επιτρέπουν την ελεύθερη πρόσβαση κάθε ακινήτου σε δρόμο, αν και στην περίπτωση αυτή μάλλον πρώτα έχουν δημιουργηθεί τα οικοπέδα χωρίς κατ' ανάγκην επίσημο σχέδιο και μετά έρχεται το κράτος να θέσει

Το ίδιο ισχύει στις αγροτικές εκτάσεις, (Εκτός σχεδίου περιοχές). Σ' αυτές τις περιοχές γίνεται περισσότερο η κατ' εξαίρεση δημιουργία ιδιοκτησιών που δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσια οδό, οι οποίες κοινώς χαρακτηρίζονται ως "τυφλά" τεμάχια γης, δηλ. περικόλειστες ιδιοκτησίες.

Ο νόμος προβλέπει ότι αν έχεις την κυριότητα μίας τέτοιας περικόλειστης ιδιοκτησίας, που δεν έχει πρόσβαση σε δρόμο, δικαιούσαι να ζητήσεις από ένα γείτονα να σου επιτρέψει να διέρχεται από το δικό του ακίνητο, για να αποκτήσεις πρόσβαση σε δρόμο (**δουλεία διόδου**).

Η διέλευση μέσα από το γειτονικό ακίνητο πρέπει να σχεδιασθεί έτσι ώστε να εξυπηρετεί το περικόλειστο ακίνητο (το ακίνητο που στερείται διόδου), αλλά και α προκαλεί **την μικρότερη δυνατή όχληση ή ζημία στο γειτονικό ακίνητο**.

Ο κύριος του περικόλειστου (αποκλεισμένου) ακινήτου υποχρεούται να καταβάλει για μια φορά αποζημίωση για την διέλευση που του παρέχει το γειτονικό ακίνητο.

Παρακάτω αναφέρεται το σχετικό άρθρο του Ν.Ο.Κ.

iv. Πολεοδομική Νομοθεσία (Ν.Ο.Κ. (Άρθρο 9): Δουλείες σε ακίνητα

Ισχύει για εντός σχεδίου οικοπέδα και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Σημείωση : 1. Στις αγροτικές εκτάσεις, (εκτός σχεδίου περιοχές), γίνεται κατ' εξαίρεση η δημιουργία ιδιοκτησιών που δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσια οδό, οι οποίες κοινώς χαρακτηρίζονται ως "τυφλά" τεμάχια γης, δηλ. περικλειστές ιδιοκτησίες, βάσει του αστικού κώδικα , άρθρα 1010 έως 1018.

2. Σύμφωνα με την απόφαση του Αρείου Πάγου 1090/90 (δηλ. μετά τον Γ.Ο.Κ.)

Γίνεται αναφορά σε περικλειστα (δηλ τυφλά) αστικά ή αγροτικά ακίνητα και καθιστά σαφές ότι η δουλεία διόδου μπορεί να υπάρξει και εκτός σχεδίου

1. Απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτιρίων ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση της στάθμης του ισογείου.

Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.

2. Δουλείες που έχουν συσταθεί έως τη δημοσίευση του παρόντος νόμου δεν παρεμποδίζουν την έκδοση άδειας δόμησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Οι δουλείες αυτές καταργούνται κατά τη διαδικασία των επόμενων παραγράφων, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις που καθιστούν αδύνατη, εν όλω ή εν μέρει, την άσκηση της δουλείας .

Κατ' εξαίρεση δεν υπάγονται στην παράγραφο αυτή η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο. Στα νέα κτίρια πρέπει να εξασφαλίζεται η δίοδος δουλείας στο επίπεδο του εδάφους και σε ύψος χώρου κύριας χρήσης.

3. Στον δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο που δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της **Πολιτικής Δικονομίας**, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη άδεια δόμησης για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.

4. Η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο **Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων** της

αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, σύμφωνα με την άδεια δόμησης, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία.

Παρακάτω αναφέρομαι σε έννοιες που έχουν σχέση με το θέμα και είναι νομικής φύσης. Έτσι ευχαριστώ τους φίλους νομικούς, που μου έδωσαν τα φώτα τους .

Κεφάλαιο 11 - Ερωτήσεις - Απαντήσεις συναδέλφων

11.1. Η πραγματική δουλεία συστήνεται και με χρησικτησία.

Ερώτηση

Στο ΦΕΚ 216/15 περί καθορισμού κριτηρίων κατάταξης ξενοδοχείων σε αστέρια, στο άρθρο 2, παρ. 3, όσον αφορά την προσπέλαση, αναφέρει εκτός των άλλων ότι επιτρέπεται η προσπέλαση μέσω δουλείας διόδου, αρκεί να έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη σύστασης της δουλείας αυτής και να έχει μεταγραφεί.

Η ερώτηση μου είναι αν θα πρέπει να συνυπογράψουν όλοι όσοι έχουν εισφέρει γη για την δημιουργία αυτής της 'οδού' ή αρκεί αν κάνει συμβολαιογραφική πράξη μόνο ο ενδιαφερόμενος.

Γιατί στην συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχουν τρεις ιδιοκτησίες που εξυπηρετούνται από αυτή την δουλεία διόδου, ο πελάτης μου είναι ο μεσαίος, αλλά η τύχη του πρώτου αγνοείται.

Μάλλον πριν πολλά χρόνια μετανάστευσε στο εξωτερικό.

Η δουλεία διόδου αναφέρεται στο συμβόλαιο του και στην άδεια οικοδομής του. Αν η δουλεία αυτή είχε παραχωρηθεί με συμβόλαιο δεν θα είχα κανένα ερώτημα.

Χρονικά η ύπαρξη της προσδιορίζεται σε πάνω από 30 χρόνια, όπως γράφει το συμβόλαιο.

Άρα θα αρκούσε μόνο η παραχώρηση του τμήματος της δουλείας που ανήκει στον δικό μου πελάτη;

Απάντηση :

Αυτό που χρειαζόμαστε είναι ένα απλό τοπογραφικό του γηπέδου, με τα όρια όπως το περιγραφεί στο συμβόλαιο και τους γείτονες με την "δουλεία" μέχρι τον δρόμο.

Η δουλεία μπορεί να συσταθεί με συμβολαιογραφική πράξη σύστασης πραγματικής δουλείας διόδου.

Η πραγματική δουλεία συστήνεται και με χρησικτησία.

Για την κτήση πραγματικής δουλείας με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται η άσκηση συνεχούς και αδιάλειπτης οιονεί νομής στο πράγμα επί 20ετία.

Τί είναι όμως η οιονεί νομή;

α) η ύπαρξη της φυσικής εξουσίας του προσώπου στο πράγμα, η οποία αποτελεί το περιεχόμενο του δικαιώματος της δουλείας,

β) η θέληση του προσώπου να ασκεί την εν λόγω φυσική εξουσία με διάνοια δικαιούχου, με τη θέληση, δηλαδή, να έχει την εξουσία αυτή ως να έχει το δικαίωμα αυτό επάνω στο ακίνητο

και γ) η προς εξουσία θέληση να κατευθύνεται σε αλλότριο (ξένο) πράγμα.

Επόμενος αφού χρονικά η ύπαρξη της δουλείας προσδιορίζεται σε πάνω από 30 χρόνια, όπως γράφει το συμβόλαιο πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το ΦΕΚ 216/15

11.14. Σε περίπτωση που γίνει διάνοιξη νέου δρόμου από την οποία μπορεί να εξυπηρετείται ο κύριος του δεσπόζοντος (δηλαδή το ακίνητο δεν είναι πλέον τυφλό) τότε καταργείται αυτόματα το βάρος επί του δουλεύοντος ή όχι;

Ερώτηση:

α. Εφόσον η δουλεία διόδου είναι βάρος, παραμένει και μετά τη διάνοιξη της νέας οδού;

β. Εάν η απάντηση στο (α) είναι ΝΑΙ και εάν η δουλεία διόδου είχε συμφωνηθεί μόνο προφορικά - δεν υπάρχουν συμβόλαια - τότε μπορεί ο κύριος του δουλεύοντος σε νέα συμβόλαια που θα κάνει να μην το αναφέρει καθόλου; - αλλά και να μην σημειωθεί επί του τοπογραφικού;

Απάντηση:

Εάν το δεσπόζον ακίνητο εξυπηρετείται με δίοδο και από άλλη (νέα) οδό τότε μπορεί ο κύριος του δουλεύοντος να απαιτήσει, μέσω της δικαστικής οδού, την κατάργηση της δουλείας διόδου, αποδίδοντας την αποζημίωση που, ενδεχομένως, είχε καταβληθεί (άρθρο 1017 ΑΚ).

Το δικαστήριο θα κρίνει την αποδοχή ή όχι του αιτήματος με βάση τα πραγματικά στοιχεία (εάν πραγματικά εξυπηρετείται το δεσπόζον από τη άλλη οδό ή όχι).

Εάν η δουλεία διόδου είχε συμφωνηθεί προφορικά, τότε ο κύριος του δουλεύοντος μπορεί αφενός να ζητήσει την κατάργηση της δουλείας σε φιλικό επίπεδο ή μέσω της δικαστικής οδού αφετέρου να μην την αναφέρει σε νέα συμβόλαια και να μη σημειωθεί αυτή στο τοπογραφικό.

Καλλίτερα όμως να γίνουν έγγραφα, γιατί τα γραπτά μένουν.

11.19. Για την επιβολή ή όχι δουλείας διόδου παίζει ρόλο εάν το δεσπόζον έχει πρόσωπο σε δρόμο αλλά με υψομετρική διαφορά από αυτόν;

Ερώτηση:

Για την επιβολή ή όχι δουλείας διόδου παίζει ρόλο εάν το δεσπόζον έχει πρόσωπο σε δρόμο αλλά με υψομετρική διαφορά από αυτόν;

Απάντηση:

Δεν υπάρχουν απόλυτες δεσμεύσεις, αλλά είναι παραδεκτό ότι μία υψομετρική διαφορά μέχρι 1,50 μ. δεν συνιστά λόγο επιβολής δουλείας διόδου.

11.29. Σε εντός σχεδίου τυφλό οικόπεδο θέλουμε να εφαρμόσουμε δουλεία διόδου, ο γείτονας όμως διαφωνεί.

Ερώτηση:

Καθορίζει κάποιος νόμος το ελάχιστο και το μέγιστο πλάτος διόδου? (θα χρησιμοποιείται για πολυκατοικία 850 τμ περίπου 24 θέσεις πάρκινγκ)

Απάντηση:

Θα προχωρήσετε σε δικαστική διεκδίκηση βάσει του Αστικού Κώδικα και ειδικότερα των άρθρων 1010 έως 1018. Οι διατάξεις αυτές λειτουργούν και εφαρμόζονται παράλληλα με τη νομοθεσία για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (Ν. 3741/1929).

Δεν υπάρχουν σχετικές προδιαγραφές αλλά υπάρχουν για τη διέλευση οχημάτων και πεζών, σε περιοχές εντός σχεδίου και μπορεί να χρησιμοποιηθούν ως επιχειρήματα κατά την προσφυγή στο δικαστήριο.

Άρθρο 21 του Κτιριοδομικού Κανονισμού:

"Όπου η είσοδος ή η έξοδος κτιρίου ή δομικού έργου βρίσκεται σε αίθριο ή απέχει από την πλησιέστερη σε αυτή είσοδο του οικοπέδου περισσότερο από 30 m, μετρούμενα κατά μήκος φυσικής όδευσης, απαιτείται δίοδος προσπέλασης πεζών και τροχοφόρων προς αυτή την είσοδο ή έξοδο, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

α. Ελεύθερο πλάτος στη στενότερη θέση της τουλάχιστον 3,5 m.

β Ελεύθερο ύψος κάτω από οποιοδήποτε στοιχείο τουλάχιστο 3,0 m

γ. Όπου δεν είναι ευθύγραμμη, ακτίνα καμπυλότητας της εξωτερικής περιμέτρου της τουλάχιστο 3,5 m

δ. Μέγιστη κλίση προς το οριζόντιο επίπεδο 7% σε τμήμα μήκους 5 m από την είσοδο στο οικόπεδο και 17% για το υπόλοιπο τμήμα της ..."

Κεφάλαιο 12 - Δικαστικές αποφάσεις

12.2. Η με Αριθμό 776/2009 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας

"Επειδή, οι αιτούντες φέρονται ως κύριοι περίκλειστου ακινήτου, από το οποίο η πρόσβαση στην Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης – Αεροδρομίου είναι δυνατή μόνο μέσω διόδου που διέρχεται από γειτονικό ακίνητο όπου και ευρίσκεται η εγκατάσταση «...» ιδιοκτησίας Υποχρεώθηκαν δε οι κύριοι του εν λόγω ακινήτου να παραχωρήσουν δίοδο για την επικοινωνία με το ως άνω περίκλειστο αγροτεμάχιο, με την απόφαση 939/2003 του Εφετείου Θεσσαλονίκης, η οποία κατέστη αμετάκλητη με την απόφαση 1620/2005 του Αρείου Πάγου. Προβάλλεται, με την κρινόμενη αίτηση, ότι «με την υλοποίηση της κοινής κυκλοφοριακής σύνδεσης θα ματαιώνεται ή έστω θα εμποδίζεται η απόλαυση του εμπραγμάτου δικαιώματος της δουλείας» και ότι «οριστικοποιείται μία κατάσταση βλαπτική για τα περιουσιακά δικαιώματα» των αιτούντων εφόσον δεν εξετάστηκαν από τη Διοίκηση τεχνικές λύσεις για να εξασφαλισθεί και η πρόσβαση από το ακίνητό τους στην Εθνική Οδό. Από κανένα στοιχείο, όμως, της δικογραφίας δεν προκύπτει ούτε αποδεικνύεται, άλλωστε, από τους αιτούντες, ότι είναι αδύνατη, ή έστω ιδιαιτέρως δυσχερής, η πρόσβαση από την Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης – Αεροδρομίου στο ακίνητό τους και αντιστρόφως, μέσω των ζωνών επιβράδυνσης και επιτάχυνσης της κυκλοφοριακής σύνδεσης και από την δίοδο που διέρχεται από την βορειοδυτική πλευρά της ιδιοκτησίας ..., κατά τα

προβλεπόμενα στην απόφαση 939/2003 του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Τη δυνατότητα των αιτούντων να διατηρήσουν την επικοινωνία με την Εθνική Οδό, μέσω των κυκλοφοριακών συνδέσεων δέχεται, άλλωστε, και το Δημόσιο με το από 21.7.2009 υπόμνημα.

Εξάλλου, την άμεση εκτέλεση της προσβαλλομένης πράξεως και τη διαμόρφωση της κυκλοφοριακής σύνδεσης επιβάλλουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος, συνδεδεμένοι με την ανάγκη διασφάλισης συνθηκών ομαλής και ασφαλούς κυκλοφορίας των οχημάτων. Ενόψει των ανωτέρω, και μετά από συνεκτίμηση και των συμφερόντων των παρεμβαινόντων, που επιδιώκουν την εκτέλεση της προσβαλλομένης πράξεως για την αξιοποίηση των ιδιοκτησιών τους, η Επιτροπή κρίνει ότι πρέπει να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση δοθέντος ότι δεν παρίστανται ως προδήλως βάσιμοι οι προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως."

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 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**
- 28. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων :
Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις**

σε συχνά Ερωτήματα - 3η Έκδοση - Νοέμβριος 2017,
σελίδες 475.

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ - Μάρτιος 2020 – 11η Έκδοση, ΤΙΜΗ : 30 ευρώ , σελ. 437.

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, σελ. 214.

31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά - 4η Έκδοση, Αύγουστος 2018, σελ.89.

32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας - 4η Έκδοση - Ιούλιος 2018, Σελ.254.

33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά - 6η Έκδοση - Δεκέμβριος 2018, σελ. 143.

34.Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις, 4η Έκδοση - Φεβρουάριος 2020, σελ. 50.

35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα - 4η Έκδοση, Αλλαγές που επήλθαν με το άρθρο 51 του Ν. 4495/2017,σελ. 108.

36. Δουλείες δίοδου - αναγκαστικές παροχές δίοδου - 5η Έκδοση- Απρίλιος 2020, σελίδες 80.

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), 4η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 85, Τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση).

38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου),5η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 183.

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)),2η Έκδοση - Ιούνιος 2018, σελ. 53.

40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - 4η Έκδοση - Μάρτιος 2020,σελ. 475.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, 5η Έκδοση - Αθήνα Μάρτιος 2020, σελ. 927.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες - 2η Έκδοση - Ιούλιος 2018, σελίδες 168.
43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ) - 3η Έκδοση - Μάιος 2019, Σελ. 118.
44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες - 2η Έκδοση - Νοέμβριος 2018, Σελ.39.
45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά - 2η Έκδοση - Οκτώβριος 2018, Σελ.34.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων - 1η Έκδοση - Μάιος 2018, σελ. 42.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017 - 2η Έκδοση - Μάρτιος, σελίδες 165.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων - Φεβρουάριος 2019, σελίδες 248 - Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε - 1η Έκδοση - Μάιος 2019 , σελίδες 144 .

- 50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α - 1η Έκδοση - Ιούνιος 2019 , σελίδες 264**
- 51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε , σελίδες 96**
- 52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 53. Τυφλά οικοπέδα - 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. Οικοδόμηση Ρυμοτομωμένων 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 .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. .

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό για δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.)

1987 - 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 – 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

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

