

Οικισμοί - κωδικοποίηση Νομοθεσίας Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

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 τη δόμηση σε οικισμούς όλων των κατηγοριών, τη νομοθεσία που τους διέπει και τις δυνατότητες δόμησης τους.

Επίσης έχω και ερωτήματα σε απαντήσεις αποριών συναδέλφων

iii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή-Πρόλογος	2
iii. Περιεχόμενα	3
iv. Που και τι Τι πρέπει να κοιτάξετε όταν ψάχνετε γενικά	5
1. Κεφάλαιο 1 ^ο – Ιστορικό των Νόμων δόμησης.....	6
1.4. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του Ν.Ο.Κ. :.....	6
2. Κεφάλαιο 2- Προεδρικό Διάταγμα 24-04-1985: Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησης τους, (ΦΕΚ 181/Δ/1985), 03-05-1985.	9
2.1. Άρθρο 1: Αντικείμενο	9
3. Κεφάλαιο 3 - Π.Δ. 04-11-2011, ΦΕΚ 289/04-11-2011, περί "όρων και περιορισμών δόμησης εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους".	10
3.1. Σημαντικά Σημεία της Απόφασης:	11
4.2.1. Τμήμα Ι: Δόμηση οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου	13
4.2.1.1. Άρθρο 99 - Αντικείμενο	13
4.2.1.2. Άρθρο 100 - Εξουσιοδοτική διάταξη - τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού (άρθρο 62 παρ. 8 ν. 947/1979, άρθρο 1 Π.Δ. 2/13.3.1981, άρθρο 3 παρ.1 Ν. 2242/1994)	14

Κεφάλαιο 5 : Οικισμοί που δεν έχουν οριοθετηθεί - Στάσιμοι οικισμοί	16
5.1. Άρθρο 1.....	17
ν. Έργα του ίδιου	18
νι. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα.....	24
vii. Επίλογος.....	25

iv. Που και τι Τι πρέπει να κοιτάξετε όταν ψάχνετε γενικά

1. Για Δόμηση **εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους** στο κεφάλαιο 2 (γενικά και όροι δόμησης) και στο κεφάλαιο 3 (Όροι και περιορισμοί δόμησης).
2. Για Δόμηση οικισμών **που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου** στο κεφάλαιο 4.2.1 .3.
(οριοθέτηση) και στο κεφάλαιο 4 (ΠΔ 14-07-1999: Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (ΦΕΚ 580/Δ/1999), 27-07-1999)
3. Για Δόμηση **οικισμών με εγκεκριμένο σχέδιο** στο κεφάλαιο 4.2.2.
4. Για Χαρακτηρισμό παραδοσιακών οικισμών (για Σ.Δ. Κεφάλαιο 4.2.3.)
5. Για **Κατηγορίες οικισμών** , κεφάλαιο 4.1. , Άρθρο 88 .
6. Για **Οικισμούς που δεν έχουν οριοθετηθεί – Στάσιμους οικισμούς** στο Κεφάλαιο 5.
7. Για **Αγροτικούς οικισμούς**, κεφάλαιο 4.2.4.1, Άρθρο 111 .
8. Για **περιοχές Natura, Ramsar** , βλέπε κεφάλαιο 7 .

1. Κεφάλαιο 1^ο – Ιστορικό των Νόμων δόμησης



1.4. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του Ν.Ο.Κ. :

- α) Το άρθρο 2 **Ορισμοί**)
- β) Οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 1
- γ) Το άρθρο 4 (**Άδειες Δόμησης**)
- δ) Το άρθρο 5 (**Χρήση κτιρίων**)

ε) Το άρθρο 6 (Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς)

στ) Το άρθρο 9 (Δουλείες σε ακίνητα)

ζ) Το άρθρο 11, εκτός από την παράγραφο 6ιζ (**Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:**)

η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12

(1. 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.

2. Στον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες των ορθών προβολών σε οριζόντιο επίπεδο:)

θ) Το άρθρο 13 (Συντελεστής Όγκου)

ι) Το άρθρο 14 με τη διευκρίνιση ότι η αναφερόμενη απόσταση Δ ορίζεται σε 2,50 μ. ανεξάρτητα από το ύψος (**Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων**)

ια) Το άρθρο 16 (Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου)

ιβ) Το άρθρο 17 (Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις

ιγ) Το άρθρο 18 (**Φυτεμένα δώματα**)

ιδ) το άρθρο 19,

ιε) Το άρθρο 23 (Υφιστάμενα κτίρια)

ιστ) Το άρθρο 25 (Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης)

ιζ) Το άρθρο 26 (Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων)

ιη) Τα άρθρα 29 έως 37.

2. Κεφάλαιο 2- Προεδρικό Διάταγμα 24-04-1985: Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός ορίων και περιορισμών δόμησής τους, (ΦΕΚ 181/Δ/1985), 03-05-1985.

2.1. Άρθρο 1: Αντικείμενο

Το παρόν διάταγμα αφορά τους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους.

Ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο το οποίο αναφέρεται στην τελευταία απογραφή ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους ανεξάρτητα εάν ο Δήμος ή η Κοινότητα στον οποίο υπάγονται έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους.

**3. Κεφάλαιο 3 - Π.Δ. 04-11-2011, ΦΕΚ
289/04-11-2011, περί "όρων και
περιορισμών δόμησης εντός των ορίων
οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2000
κατοίκους".**



**Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με
πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.**

3.1. Σημαντικά Σημεία της Απόφασης:

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων , ορίζεται σε 60% της επιφάνειας τους.

Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μέτρα και μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγράμματος αυτών με το φυσικό έδαφος. Εξαιρέσεις σε περιπτώσεις που ορίζονται διαφορετικά από ειδικά διατάγματα.

Νέοι κανονισμοί για τον υπολογισμό του ύψους των κτιρίων σε περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη από 15%.

Το ύψος των προβολών των κτιρίων σε κατακόρυφα επίπεδα διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτών με το έδαφος δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανωτέρω οριζόμενο.

Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του γηπέδου.

Για κτίρια, στα οποία το μήκος της όψης του 1ου κτιρίου προς το δρόμο υπερβαίνει τα 15 μέτρα δύναται να δημιουργείται βατό ισόγειο πέρασμα (εσωτερική στοά), ελάχιστου πλάτους Δ προς τον ακάλυπτο χώρο διαμέσου του κτιρίου, η επιφάνεια του οποίου δεν προσμετράται στο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης.

Εφόσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων, αποφαίνεται για τη μελέτη

του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου».

Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

Η ισχύς του παρόντος , αρχίζει από την ημέρα δημοσίευσης του (04/11/2011) .

Όλα τα σχετικά του Π.Δ. αναφέρονται στις διορθώσεις και συμπληρώσεις του Προεδρικού Διατάγματος 24-04-1985

4.2.1. Τμήμα Ι: Δόμηση οικισμών που προϋπάρχουν του έτους 1923 και στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου

4.2.1.1. Άρθρο 99 - Αντικείμενο

Άρθρο:99/27.07.1999 (κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας)

(άρθρο 62 παράγραφος 8 του νόμου 947/1979, άρθρο 1,παράγραφος 1 του νόμου 1337/1983, άρθρο 8 παράγραφος 17 του νόμου 1512/1985)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Στις διατάξεις του παρόντος τμήματος υπάγονται οι υφιστάμενοι πριν από το έτος 1923 οικισμοί οι οποίοι στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Στην περίπτωση που έχουν πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και δεν έχουν οριοθετηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του προηγούμενου κεφαλαίου Β', από τις διατάξεις του παρόντος τμήματος εφαρμόζονται τα άρθρα 102 και επόμενα.

4.2.1.2. Άρθρο 100 - Εξουσιοδοτική διάταξη - τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού (άρθρο 62 παρ. 8 ν. 947/1979, άρθρο 1 Π.Δ. 2/13.3.1981, άρθρο 3 παρ.1 Ν. 2242/1994)

Ημ/νία: 27.07.1999

1. Τα όρια των οικισμών που προϋπάρχουν της 16.8.1923 μπορεί να καθορίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα το οποίο δημοσιεύεται σε φωτοσμίκρυνση μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κατ' εξαίρεση ο καθορισμός των ορίων οικισμών, παραλιακών της παρ. 1β του άρθρου 81, οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή εφαιπόμενων δασών ή δασικών εκτάσεων καθώς και οικισμών που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες προστατεύονται κατά τα άρθρα 18 και 19 του ν.1650/1986, ή βάσει διεθνών συνθηκών, γίνεται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του οικείου ΟΤΑ και του ΣΧΟΠ του νομού.

2. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η τηρητέα διαδικασία για τον καθορισμό αυτό και κάθε σχετική λεπτομέρεια. 3. Η ύπαρξη των οικισμών που προϋπάρχουν της 16.8.1923 και στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να αποδεικνύεται με συγκεκριμένα αποδεικτικά στοιχεία όπως π.χ. απογραφή, απόφαση για χαρακτηρισμό οικισμού ως υφιστάμενου πριν από το έτος 1923, πράξη της Διοίκησης, συμβόλαια.

4. Τα όρια των οικισμών αυτών πρέπει:

α) Να περιλαμβάνουν οικοδομές, οικόπεδα αδόμητα, κοινωφελείς, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, εκκλησίες κ.λ.π. Όλα τα παραπάνω πρέπει να συναρτώνται άμεσα με την έννοια και τη λειτουργικότητα του οικισμού.

β) Να προσδιορίζουν ενιαία έκταση ή και τμήματα μη συνεχόμενα εάν ο οικισμός είναι διαμορφωμένος σε διακεκριμένες οικιστικές ενότητες (όπως συνοικισμοί, συστάδες οικοδομών).

γ) Να ακολουθούν κατά το δυνατόν φυσικά ή τεχνητά όρια.

5. Κατά τον καθορισμό των ορίων πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και τυχόν προγενέστερη πράξη της Διοίκησης για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού.

6. Περιοχές οι οποίες από την υφιστάμενη χρήση, (δάση, καλλιεργούμενες εκτάσεις, αγροί κ.λ.π.) τεκμαίρεται ότι δεν αποτελούν μέρη του οικισμού αποκλείονται να περιληφθούν μέσα στα όρια αυτού.

Κεφάλαιο 5 : Οικισμοί που δεν έχουν οριοθετηθεί - Στάσιμοι οικισμοί

(Προεδρικό Διάταγμα 06-12-1982: Καθορισμός όρων και περιορισμών δομήσεως οικισμών της χώρας, (ΦΕΚ 588/Δ/1982), 23-12-1982)



5.1. Άρθρο 1

1. Σε περιοχή που οριοθετείται από ακτίνα 800 m από το κέντρο των οικισμών της χώρας, που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που έχουν πληθυσμό λιγότερο από 500 κατοίκους (απογραφή 1981) και τάσεις δημογραφικής συρρίκνωσης που δεν είναι παραδοσιακοί, ούτε παραλιακοί, ούτε πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος, ούτε περιαστικοί, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως όπως στα παρακάτω άρθρα.

2. Για την εφαρμογή του παρόντος διατάγματος ως παραδοσιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι έχουν χαρακτηριστεί παραδοσιακοί με ειδικά διατάγματα και έχουν ειδικούς όρους δομήσεως ή όσοι είναι παραδοσιακού χαρακτήρα κατά την κρίση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού και της Επιτροπής Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Ως παραλιακοί οικισμοί θεωρούνται όσοι εμπίπτουν στο σύνολό τους, ή σε τμήμα τους σε ζώνη 500 m από τον αιγιαλό ή και έξω από αυτή τη ζώνη και είναι συνεχόμενοι ή μη σ' αυτή προς οποιαδήποτε κατεύθυνση, όταν η ανάπτυξή τους επηρεάζεται από τη θάλασσα. Ως οικισμοί πόλοι με τουριστικό ενδιαφέρον θεωρούνται όσοι παρουσιάζονται ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών συγκεντρώσεων τουριστών. Ως περιαστικοί οικισμοί θεωρούνται όσοι βρίσκονται μέσα, σε επαφή ή σε απόσταση αλλά με λειτουργική εξάρτηση, από αστικά κέντρα ή από τους παραπάνω αναφερομένους οικισμούς.

ν. Έργα του ίδιου

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2ο**
- 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 .**
- 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 Αυθαίρετων, 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 - Τμήμα Δ' - 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
8- 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. 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 .

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

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό 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.

vii. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς.

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα ΣΥΜΦΩΝΑ με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία .

Εδώ σου δόθηκε ένα δείγμα των περιεχόμενων του βιβλίου.

Εάν θέλεις να το αγοράσεις μπορείς .