

Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών



Από τον Παντελή Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. 1971
Αθήνα Απρίλιος 2024

i. Εισαγωγή –Πρόλογος

Η Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων, από τους άξονες των οδών ή τα όριά τους εντός και εκτός σχεδίου καθορίζεται από τα

1. Π.Δ. 209/98, (ΦΕΚ-169/Α/15-7-98) «Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας» και

2. Την Εγκ-83808/33/00 Δόμηση εκτός σχεδίου , Εγκ-33/00

i.5. Πρόλογος 6^{ης} έκδοσης

Στην παρούσα έκδοση συμπεριέλαβα :

- 1.** Παράνομη οικοδομική άδεια για ανοικοδόμηση ακινήτου εκτός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, χωρίς την τήρηση της υποχρεωτικής απόστασης από την οικοδομική γραμμή στα Νομικά θέματα, **κεφάλαιο 4.1.**
- 2.** Χαρακτηρίζεται πρασιά η απόσταση από την Εθνική Οδό στα Νομικά θέματα, **κεφάλαιο 4.2.**
- 3.** Αποστάσεις πισίνας από τα όρια οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου σε εκτός σχεδίου στο **κεφάλαιο 5.2.**
- 4.** Σε εκτός σχεδίου περιοχές ποια είναι η απόσταση από τα όρια του γηπέδου ? στο **κεφάλαιο 5.3.**
- 5.** Αποστάσεις μηχανοστασίου και δεξαμενής αναπλήρωσης νερού από τα όρια σε εκτός σχεδίου στο **κεφάλαιο 5.4.**
- 6.** Εντός των αποστάσεων που προβλέπονται από τον άξονα του δρόμου και μέχρι την οικοδομική γραμμή του αγροτεμαχίου (εκτός σχεδίου), επιτρέπεται η κατασκευή ασκεπούς πισίνας? **κεφάλαιο 5.5.**

ι.6. Πρόλογος 7^{ης} έκδοσης

Στην παρούσα έκδοση συμπεριέλαβα :

1. Αποστάσεις υπογείων από τα όρια του κτιρίου **στο κεφάλαιο 3ο , 3.4.**
2. Σε εκτός σχεδίου περιοχή πως υπολογίζουμε την απόσταση Δ όταν έχουμε απόσταση από τα όρια του γηπέδου **στο κεφάλαιο 5.6.**
3. Πόσο μπορούν να εξέχουν οι εξώστες και τα προστεγάσματα στα εκτός σχεδίου γήπεδα ? **στο κεφάλαιο 5.7.**
4. Στα εκτός σχεδίου γήπεδα, υπάρχει η ελάχιστη διάσταση των 9 μέτρων που επιτρέπει την "παραβίαση" του Δ **στο κεφάλαιο 5.8.**
5. Ποια είναι η απόσταση από τα όρια του υπογείου αν πρόκειται για το **μηχανοστάσιο** και την δεξαμενή αναπλήρωσης νερού **στο κεφάλαιο 5.9.**

ii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή –Πρόλογος	1
i.5. Πρόλογος 6 ^{ης} έκδοσης	2
i.6. Πρόλογος 7 ^{ης} έκδοσης	3
ii. Περιεχόμενα.....	4
Κεφάλαιο 1 - Αποστάσεις Κτιρίων από τα όρια τους ή όρια Οδών	5
1.1 Άρθρο 1	5
1.3. Άρθρο 3	7
Κεφάλαιο 2 - Εγκύκλιοι.....	10
2.4. Εγκ-113/86 - άρθρο 8.....	10
Κεφάλαιο 3 - Αποστάσεις των κτισμάτων από τα όρια τους σε εντός σχεδίου περιοχές	11
3.1. Άρθρο 14 του Ν.Ο.Κ. , παράγραφοι που αναφέρονται στις αποστάσεις Δ, δ	12
3.1.1. Άρθρο 1	12
3.2. Άρθρο 2	14
5. Κεφάλαιο 5ο - Ερωτήματα - απορίες Συναδέλφων	14
5.2. Αποστάσεις πισίνας από τα όρια οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου σε εκτός σχεδίου	14
iii. Έργα του ιδίου	18
iv. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	24

Κεφάλαιο 1 - Αποστάσεις Κτιρίων από τα όρια τους ή όρια Οδών

Ελάχιστη απόσταση των κτιρίων, από τους άξονες των οδών ή τα όριά τους εντός και εκτός σχεδίου.



Π.Δ. 209/98, (ΦΕΚ-169/Α/15-7-98) « Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας».

1.1 Άρθρο 1

(Καθορίζεται τι είναι: Βασικό, Δευτερεύον, Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο
Πρωτεύον, Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο) .

1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος διατάγματος και σύμφωνα με τα Αρθ-2 και Αρθ-3 του Ν-3155/55 "Περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών", **το Εθνικό και Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο της Χώρας** ανάλογα με τη σημασία του για τη συγκοινωνία, τις μεταφορές, την οικονομία της Χώρας και την Εθνική Άμυνα, σε συνδυασμό με τα γεωμετρικά μεγέθη του, τον αναμενόμενο κυκλοφοριακό φόρτο και τα ειδικότερα κριτήρια, τα οποία κατά περίπτωση αναφέρονται

κατωτέρω, **κατατάσσεται σε κατηγορίες με τη διαδικασία που ορίζεται στο άρθρο αυτό, ως εξής:**

α) Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο είναι το τμήμα εκείνο του Εθνικού Οδικού Δικτύου που συνδέει τη χώρα με άλλες επικράτειες, απ' ευθείας ή με παρέμβαση πορθμείων ή τα σπουδαιότερα αστικά κέντρα μεταξύ τους.

β) Δευτερεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο είναι το τμήμα εκείνο του Εθνικού Οδικού Δικτύου που συνδέει βασικούς εθνικούς οδικούς άξονες μεταξύ τους ή με μεγάλα αστικά κέντρα, λιμάνια, αεροδρόμια ή με τόπους εξαιρετικού τουριστικού ενδιαφέροντος ή είναι οδικοί άξονες για τους οποίους έχει γίνει παραλλαγή με Βασικό Εθνικό Οδικό Δίκτυο.

γ) Τριτεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο είναι το τμήμα εκείνο του Εθνικού Οδικού Δικτύου που έχει αντικατασταθεί με νέες χαράξεις Εθνικού Οδικού Δικτύου ή εξυπηρετεί μετακινήσεις σε περιοχές με αρχαιολογικό, τουριστικό, ιστορικό ή αναπτυξιακό ενδιαφέρον.

δ) Πρωτεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο είναι το τμήμα εκείνο του Επαρχιακού Οδικού Δικτύου που συνδέει αστικά κέντρα με το Εθνικό Οδικό Δίκτυο, καθώς και περιοχές με αρχαιολογικό, τουριστικό, ιστορικό ή αναπτυξιακό ενδιαφέρον.

ε) Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο είναι το τμήμα εκείνο του Επαρχιακού Οδικού Δικτύου, που συνδέει Δήμους ή Κοινότητες, εκτός της πρωτεύουσας του Νομού, μεταξύ τους .

2. Το Εθνικό Οδικό Δίκτυο κατατάσσεται σε Βασικό, Δευτερεύον και Τριτεύον, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και

δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

3. Το Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο κατατάσσεται σε πρωτεύον και δευτερεύον με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, μετά από πρόταση των κατά τόπους αρμοδίων Νομαρχών και γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



1.3. Άρθρο 3

(Με το άρθρο 3 δίδεται η δυνατότητα δέσμευσης της ζώνης διέλευσης νέας υπό μελέτη οδού (παρακαμπτηρίου, περιμετρικού συνδετηρίου, κυκλοφοριακού κόμβου, βελτίωσης υφιστάμενων οδικών τμημάτων) αφ' ενός μεν με απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών μέσα σ' αυτήν, αφ' ετέρου με

εφαρμογή των ελάχιστων αποστάσεων ΟΓ που προβλέπονται στο Αρθ-2 του παρόντος ΠΔ για τα κτίσματα εκτός της ζώνης διέλευσης.

Τα μέτρα αυτά περιορισμού της δόμησης επιβάλλονται μετά από έκδοση Απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ή του Νομάρχη, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, και συνοδεύεται από την εγκεκριμένη προμελέτη ή οριστική μελέτη του έργου.

Ο προγραμματιζόμενος χρόνος υλοποίησης του έργου δεν μπορεί να ξεπερνά την τετραετία, του χρονικού αυτού διαστήματος δυνάμενου να ανανεωθεί μία μόνο φορά ακόμη.)

"1) Οι αποστάσεις που προβλέπονται στο Αρθ-2 του παρόντος, εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις κατασκευής έργων στο Εθνικό ή Επαρχιακό οδικό δίκτυο αντίστοιχα.

Τέτοια έργα είναι κυρίως οι νέοι οδικοί άξονες, οδοί παρακαμπτήριοι, περιμετρικοί, συνδετήριοι, κυκλοφοριακοί κόμβοι και βελτιώσεις υφισταμένων οδικών τμημάτων, είτε περιλαμβάνονται σε εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια ή Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΓΠΣ ή σχέδια χρήσεων γης, είτε όχι".

(Η παρ.1 τίθεται ως αντικατεστάθη με το Αρθ-1 του ΠΔ-221/99 ΦΕΚ-188/Α/20-9-99. Με την Εγκ-ΔΜΕΟ/ε/0/172/3/7-2-00 της ΓΓΔΕ Δ/νση Συγκ/κων έργων Διασαφηνίζεται ότι εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αρθ-3 του ΠΔ-209/98 (δέσμευση δηλαδή της ζώνης διέλευσης με απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών μέσα σ' αυτήν και εφαρμογή ελαχίστων αποστάσεων ΟΤ για τα κτίσματα εκτός αυτής) για τις μελέτες (νέων οδών, παρακαμπτηρίων, περιμετρικών συνδέσεων κλπ) είτε προβλέπονται από εγκεκριμένα ρυθμιστικά συνδέσεων κλπ) είτε προβλέπονται από εγκεκριμένα ρυθμιστικά σχέδια ΓΠΣ ή σχέδια χρήσεων γης είτε δεν προβλέπονται.)

2) Η εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου

αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, Απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ή του Νομάρχη, η οποία συνοδεύεται από την εγκεκριμένη μελέτη (η οποία θα είναι σε στάδιο προμελέτης ή οριστικής μελέτης επί τοπογραφικού υποβάθρου) με καθορισμένο τον άξονα και τη ζώνη διέλευσης του έργου και προγραμματιζόμενο χρόνο υλοποίησης του έργου όχι πέραν της τετραετίας δυνάμενο να ανανεωθεί μία φορά μόνο.

3) Από την έκδοση της σχετικής απόφασης (η οποία εκδίδεται μετά την έγκριση του σταδίου Προμελέτης ή Οριστικής μελέτης επί τοπογραφικού υποβάθρου) δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών για ανέγερση κτιρίων και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στη ζώνη διέλευσης της οδού.



Κεφάλαιο 2 - Εγκύκλιοι

2.4. Εγκ-113/86 - άρθρο 8.

Στην εκτός σχεδίου δόμηση οι αποστάσεις μεταξύ τοίχων του ιδίου κτιρίου ή μεταξύ κτιρίων του ιδίου γηπέδου πρέπει να είναι Δ για να προσμετρηθεί ο χώρος αυτός στον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του γηπέδου

Κεφάλαιο 3 - Αποστάσεις των κτισμάτων από τα όρια τους σε εντός σχεδίου περιοχές .

Στα εντός σχεδίου οικόπεδα η οικοδομή τίθεται κατά το πρόσωπο ή πρόσωπα αυτής επί της οικοδομικής ή ρυμοτομικής γραμμής ή εσωτέρων αυτής , κατά δε τα πλάγιο (α) ή οπίσθιο(α) όρια σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 14 του Ν.Ο.Κ.

3.1. Άρθρο 14 του Ν.Ο.Κ. , παράγραφοι που αναφέρονται στις αποστάσεις Δ, δ

3.1.1. Άρθρο 1

Παράγραφος 1) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις και διασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση ατόμων με αναπηρία εμποδιζόμενων ατόμων σε αυτό.

α) Η όψη του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση Δ από αυτό. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται πίσω όριο λόγω σχήματος του οικοπέδου, δεν είναι υποχρεωτική η απόσταση αυτή. (Δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου και ορίζεται σε: 3,00μ.+0,10XH).

(Η είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός)

β) Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή, το κτίριο οφείλει να έχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο.

(δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: 2,50μ. + 0,05XH) .

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: ΑΥΤΟ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΟΤΙ ΓΙΑ ΤΟ ΠΙΣΩ ΟΡΙΟ ΑΦΗΝΕΤΑΙ ΑΠΟΣΤΑΣΗ Δ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΑ ΠΛΑΓΙΑ ΟΡΙΑ

Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου από το κοινό

όριο που έχει ανοίγματα στην πλευρά αυτή **ΑΦΗΝΕΤΑΙ δ**

γ) Όταν σε οποιοδήποτε τμήμα των πίσω ή πλαγίων ορίων του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης και χρονολογίας κατασκευής, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: ΑΥΤΟ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΟΤΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΥΤΗ ΔΕΝ ΙΣΧΥΟΥΝ ΤΑ Δ ΚΑΙ δ .

Τυχόν εσοχές του κτιρίου στην περίπτωση αυτή μπορούν να έχουν οποιαδήποτε απόσταση από το όμορο κτίριο με την προϋπόθεση να μην δημιουργούνται ανοίγματα σε όψεις του που έχουν μικρότερη απόσταση των υποχρεωτικών δ ή Δ από το όριο του οικοπέδου.

3.2. Άρθρο 2

Σε περίπτωση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, όπου το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι και οκτώ μέτρα και πενήντα εκατοστά (8,50 μ.) και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ της παραγράφου 1, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ.

5. Κεφάλαιο 5ο - Ερωτήματα - απορίες Συναδέλφω

5.2. Αποστάσεις πισίνας από τα όρια οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου σε εκτός σχεδίου

Ερώτηση :

Θέλω να κατασκευάσω σε εκτός σχεδίου περιοχή στον ακάλυπτο , πισίνα και λόγω της μορφής του οικοπέδου (μακρόστενο) πρέπει να πλησιάσω στα όρια.

Ποια είναι η ελάχιστη απόσταση?

Απάντηση :

άρθρο 17 παρ. 6 γ του Ν.Ο.Κ .

Οι πισίνες επιτρέπονται στα όρια του οικοπέδου.

παρ6. Κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου, επιτρέπονται (...)

γ) Εντός και εκτός περιγράμματος κτιρίων και κάτω από την

οριστική στάθμη εδάφους (υπόγειοι χώροι και ακάλυπτοι χώροι) επιτρέπονται υδατοδεξαμενές, **πισίνες σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου.**

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Εγγρ-13188/4-5-04 (ΔΟΚΚ)

Κολυμβητικές δεξαμενές (στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, αποστάσεις πισίνας από τα όρια οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου)

α) Το με αρ. πρωτ. ΔΟΚΚ/ΥΠΕΧΩΔΕ 13188/23-3-04 ερώτημα του κ. Ζ.Α.

Σε απάντηση του ερωτήματός σας, σας ενημερώνουμε ότι στο Αρθ-17 του ΓΟΚ/85, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δεν καθορίζονται περιορισμοί ως προς τη χωροθέτηση ασκεπούς κολυμβητικής δεξαμενής στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

Όσον αφορά **στις αποστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών από τα όρια οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου**, σας επισημαίνουμε ότι **ελλείπει ειδικής αναφοράς για τις κατασκευές αυτές** στον Κτιριοδομικό Κανονισμό, **λαμβάνονται υπ' όψιν οι αποστάσεις του Αρθ-26 του προαναφερόμενου κανονισμού που αφορούν στην κατασκευή στεγανών δεξαμενών συλλογής ομβρίων υδάτων ή λυμάτων (βόθρων).**

2. Εγγρ-86431/15-11-00 (ΔΟΚΚ)

Ασκεπείς πισίνες, υδατοδεξαμενές στους ακάλυπτους (Κολυμβητικές δεξαμενές στον ακάλυπτο)

ΣΧΕΤ.: Η από 20-10-00 αίτησή σας

Σε απάντηση της πιο πάνω σχετικής αίτησης, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με το Αρθ-17 παρ.2α και παρ.2ε του ΓΟΚ/85, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, επιτρέπονται στους ακάλυπτους

χώρους του οικοπέδου οι ασκεπείς πισίνες και οι δεξαμενές νερού ύψους μέχρι 1,00 μ. από την πέριξ οριστική στάθμη του εδάφους.

2. Εφόσον κατασκευαστεί υδατοδεξαμενή θα πρέπει να τηρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το Αρθ-26 παρ.5.5 του "κτιριοδομικού κανονισμού" ΦΕΚ-59/Δ/3-2-89.

3. Αρμόδια υπηρεσία για τον έλεγχο και την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων για την έκδοση οικοδομικής αδείας είναι η πολεοδομική υπηρεσία (Αρθ-27 παρ.1 του ΓΟΚ/85 και Αρθ-2 του ΠΔ/8-7-93 "περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών" ΦΕΚ-795/Δ/13-7-93).

3. κτιριοδομικός άρθρο 26 παρ. 3.16

Όπου δεν είναι δυνατή η αποχέτευση προς υπόνομο ή όπου ο ειδικός κανονισμός λειτουργίας υπονόμων απαιτεί επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου (σηπτικής δεξαμενής). Οι στεγανοί βόθροι ή άλλες κατάλληλες για την καθίζηση των λυμάτων διατάξεις πρέπει:

- Να έχουν επαρκή χωρητικότητα και κατάλληλες διαστάσεις, ώστε να είναι κατάλληλοι για τη χρήση που προορίζονται.

- Να έχουν στεγανά τοιχώματα, αποκλείοντας διαρροές λυμάτων προς το χώμα και εισροές υπογείων ή ομβρίων υδάτων.

- Να έχουν στόμια καθαρισμού και επίσκεψης αεροστεγανά.

- Να αερίζονται.

- Να απέχουν τουλάχιστο 15 μέτρα από κάθε πηγή νερού **και τουλάχιστον 1,00 μ. από όλα τα όρια του οικοπέδου και τα θεμέλια κτιρίου.**

4. Εγγρ-26025/4012/88 (ΥΠΕΧΩΔΕ)

Πισίνες σε απόσταση 1,00 μέτρου από το όριο

(Υδατοδεξαμενές - όρια οικοπέδου)

Σε απάντηση της από 17-3-88 αίτησής σας, σας γνωρίζουμε ότι δεν υπάρχουν περιοριστικές διατάξεις για την κατασκευή πισίνας στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, που προβλέπει από

το άρθρο-17 του Ν-1577/85 (ΓΟΚ/85).

(Για λόγους ασφαλείας και εξασφάλισης της στεγανότητας της πισίνας εφαρμόζεται κατ' αναλογία η παρ. 5δ του **άρθρο-99 του ΓΟΚ/73**, που έχει παραμείνει σε ισχύ, για την τήρηση της απόστασης του 1,00 μ. από τα όρια του οικοπέδου, χωρίς να είναι υποχρεωτική η τήρηση της απόστασης αυτής από κτίριο που βρίσκεται στο ίδιο οικόπεδο, εφόσον βέβαια τηρηθούν οι απαιτούμενοι κανόνες στεγανότητας της πισίνας προς την πλευρά του κτιρίου.)

Το άρθρο 99 ΓΟΚ 73 Καταργήθηκε στις 18/8/1990 οπότε το εντός παρενθέσεως είχε παύσει να ισχύει. Επομένως και κατά ΓΟΚ 85 (μέσω των παραπάνω εγγράφων) κακώς δίνονταν ερμηνεία από τη ΔΟΚΚ, ότι η απόσταση του 1. μ. ήταν υποχρεωτική.

Στην ουσία δεν ήταν και οι πισίνες μπορούσαν να κολλάνε στο όριο του οικοπέδου.

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

28. N. 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. N4030/2011: 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 διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου - 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. 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

iv. 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 .