

Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής Ευθύνες - αρμοδιότητες του επιβλέποντος μηχανικού



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π
Ιούλιος 2025

ii. Εισαγωγή - Πρόλογος

Το παρόν βιβλίο είναι μια προσφορά προς όλους όσους ασχολούνται με την επίβλεψη έργων.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς), να επιβλέψουν ένα έργο, είτε έχοντας υπάρξει μελετητές (π.χ. έκδοση μιας άδειας οικοδομής), είτε όχι (π.χ. υπάλληλος μιας εταιρείας ή δημόσιος υπάλληλος).

Όλοι γνωρίζουμε ότι μετά την αποφοίτηση μας, έννοια μας ήταν να μάθουμε τα βασικά για μια μελέτη και τις ευθύνες και αρμοδιότητες που θα έχουμε κατά την επίβλεψη ενός έργου.

Έτσι μετά από παρότρυνση συναδέλφου, μελέτησα και κωδικοποίησα τις ευθύνες και αρμοδιότητες που έχει ένας επιβλέπων, ιδιαίτερα στο θέμα της ασφάλειας στο εργοτάξιο, των μέτρων που θα πρέπει να ληφθούν και των αντίστοιχων ευθυνών.

ii.1. Πρόλογος 2ης Εκδοσης

Στην παρούσα έκδοση περιέλαβα :

1. Ευθύνη του επιβλέποντα μηχανικού να ενεργήσει την επίβλεψη της κατασκευής κατά τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης (Τσιάντη Ειρήνη Δικηγόρος Αθηνών) **στο κεφάλαιο 6.8.**

2. Ευθύνη του επιβλέποντα μηχανικού για την λήψη και τήρηση των απαιτούμενων μέτρων ασφαλείας (Τσιάντη Ειρήνη Δικηγόρος Αθηνών) **στο κεφάλαιο 6.9.**

3. Συμπεράσματα - Προσεγγίσεις : Λαμβάνοντας υπόψη και την γνωμοδότηση του κ.Μυλωνόπουλου σε απάντηση σχετικού ερωτήματος του Τ.Ε.Ε ασφαλείας (Τσιάντη Ειρήνη Δικηγόρος Αθηνών) **στο κεφάλαιο 6.10.**

Το σημαντικότερο εδώ είναι ότι πρέπει να υπάρχουν ειδικές συμβάσεις του επιβλέποντα μηχανικού, όπως προτείνεται που να τον κατοχυρώνουν.

Διάβασε το με προσοχή

iii. Περιεχόμενα

ii. Εισαγωγή - Πρόλογος	2
ii.1. Πρόλογος 2ης Εκδοσης	3
iii. Περιεχόμενα	4
Κεφάλαιο 1. Νομοθεσία από την οποία διέπεται η σύμβαση επίβλεψης της αδειάς Οικοδομής	5
1.1. Διάταγμα 9-7-1922 (ΦΕΚ 140Α/10-8-1922)	5
1.3.5. Άρθρο 47 - Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας	11
1.4. Οι σχετικές με την επίβλεψη της Οικοδομικής Άδειας διατάξεις του Ποινικού Κώδικα	12
Κεφάλαιο 2. Άσκηση επίβλεψης εργασιών	13
2.1. Τα συνηθέστερα ατυχήματα στα εργοτάξια	13
Κεφάλαιο 5 - Λήξη καθηκόντων του κατά την οικοδομική άδεια επιβλέποντος μηχανικού	14
5.1. Λήξη Σύμβασης του κατά την οικοδομική άδεια Επιβλέποντος Μηχανικού	14
Κεφάλαιο 6 - Νομικά θέματα - Γνωμοδοτήσεις	17
6.1. Γνωμοδότηση Καθηγητού Πανεπιστημίου Αθηνών Χρίστου Χ. Μυλωνόπουλου 23/6/2009	17
v. Έργα του ιδίου	18
vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	23

Κεφάλαιο 1. Νομοθεσία από την οποία διέπεται η σύμβαση επίβλεψης της αδείας Οικοδομής

1.1. Διάταγμα 9-7-1922 (ΦΕΚ 140Α/10-8- 1922)

Επισήμανση: Στο Διάταγμα αυτό δεν προβλέπεται ο ορισμός επιβλέποντος, κατά την οικοδομική άδεια, μηχανικού.

**«Περί σχεδίων των εν ταις πόλεσιν ανεγειρομένων
οικοδομών.**

Έχοντες υπ' όψιν τας διατάξεις α) του από 3 Απριλίου 1836 περί υγιεινής οικοδομής των πόλεων και κωμών Β.διατάγματος,

β) του από 31 Δεκεμβρίου 1836 περί δημοτικής αστυνομίας β. διατάγματος, και γ) των άρθρων 598, 600, 601,602 και 608 του ποινικού νόμου, προτάσει του Ημετέρου επί της Συγκοινωνίας Υπουργού, απεφασίσαμεν και διατάσσομεν

Άρθρον 1

1) Τα προς χορήγησιν αδείας δι' ανέγερσιν οικοδομών και εν γένει εκτέλεσιν οικοδομικών εργασιών εις τας πόλεις και κώμας του Κράτους απαιτούμενα σχέδια, δέον να περιλαμβάνωσι τα εξής στοιχεία:

1. Τοπογραφικόν χάρτην εμφανίοντα α') το οικόπεδον εφ' ου θέλουσιν εκτελεσθή τα έργα, μετ' ενδείξεως της θέσεως ην θα καταλάβωσι ταύτα,

β') Τα γειτονικά οικόπεδα μεθ' ων συνορεύει το εφ' ου εκτελεσθήσονται τα έργα και

γ') Τας τυχόν επί πάντων των ανωτέρω οικοπέδων υπάρχουσας οιασδήποτε κατασκευάς.

2. Διάγραμμα εμφανίζον την οριζοντιογραφίαν της θεμελιώσεως και εκάστου ορόφου της οικοδομής.

3. Διάγραμμα παριστών τας επί των οδών όψεις της οικοδομής.

4. Διάγραμμα παριστών δύο κατακορύφους τομάς της οικοδομής, την μεν παράλληλον, την δε κάθετον επί της προ της οικοδομής οδού, λαμβανομένης επί της θέσεως των κλιμάκων του κτιρίου.

5. Λεπτομερή διαγράμματα της συνθέσεως των πατωμάτων και των στεγών οικοδομής.

6. Στατικόν υπολογισμόν του έργου μετά των απαιτουμένων προς κατανόησιν αυτού σχετικών διαγραμμάτων.

7. Έκθεσιν περί του σκοπού δι' ον προορίζεται το έργον, της ποιότητος και των αναλογιών συνθέσεων των κατά την δόμησιν χρησιμοποιηθησομένων υλικών και του εφαρμοσθησομένου συστήματος δομήσεως.

8. Συνοπτικόν προϋπολογισμόν της ως έγγιστα δαπάνης του έργου.

9. Διάγραμμα της υδρεύσεως και αποχετεύσεως των ακαθάρτων υγρών της οικοδομής μετά υπομνήματος επεξηγούντος τον τρόπον της λειτουργίας του εφαρμοσθησομένου συστήματος.

2) Η κλίμαξ σχεδιάσεως των ανωτέρω διαγραμμάτων δέον να ή ουχί κατωτέρα του 1)500 δια τα υπ' αριθ. 1, του 1)100

δια τα υπ' αριθ. 2,3 και 4 και του 1) 50 δια τα υπ' αριθ. 5 τοιαύτα, αι δε διαστάσεις να αναγράφονται εν αυτοίς και αριθμητικώς.

Άρθρον 2

1) Η επί της εφαρμογής του σχεδίου της πόλεως υπηρεσία δικαιούται να ζητή την προσαγωγήν οιοδήποτε ετέρου πέραν των εν άρθρω 1 οριζομένων στοιχείων, εφ' όσον ταύτα, λόγω του πολυσυνθέτου ή της ειδικής κατασκευής του έργου δεν επαρκούσι δια τον πλήρη έλεγchon του σχεδίου.

2) Προκειμένου περί ανεγέρσεως μικρών διαφόρων οικοδομών προοριζομένων δια κατοικίας, εκ των εν άρθρω 1 οριζομένων στοιχείων, τα υπ' αριθ. 5 και 6 δύνανται να παραλείπωνται, προκειμένου δε περί μονορόφων τοιούτων οικοδομών, πλην των ανωτέρω δύνανται να παραλείπωνται και τα υπ' αριθ. 4 τοιαύτα.

3) Προκειμένου περί ανακαινίσεως και μεταρρυθμίσεως υφισταμένων οικοδομών, τα εν άρθρω 1 οριζόμενα στοιχεία περιορίζονται εις το κατά την κρίσιν της επί της εφαρμογής του σχεδίου υπηρεσίας απολύτως αναγκαίον δια τον ενασκηθισόμενον έλεγchon.

Άρθρον 3

1) Τα κατά το άρθρον 1 στοιχεία, υπογεγραμμένα υπό του συντάκτου αυτών, δέον να υποβάλλωνται εις την αρμοδίαν επί της εφαρμογής του σχεδίου της πόλεως υπηρεσίαν, ομού μετά της σχετικής προς χορήγησιν αδείας εκτελέσεως του έργου αιτήσεως, εις αριθμόν αντιτύπων οριζόμενον εκάστοτε δι' αποφάσεως του επί της Συγκοινωνίας Υπουργού, πάντως δε ουχί ελάσσονα του 2. Το εν των αντιτύπων τούτων δέον απαιτητήτως να ή συντεταγμένον επί χάρτου καλής ποιότητος μη υποκειμένου εις ταχείαν φθοράν, τα δε λοιπά δύνανται να συντάσσωνται και επί διαφανούς τοιούτου.

2) Η υπηρεσία ελέγχει τα υποβαλλόμενα σχέδια άτινα και εγκρίνει εφ' όσον ταύτα μεν εισί συντεταγμένα κατά τας σχετικές διατάξεις του παρόντος διατάγματος, το δε έργον

πληροί τους υπό της υγιεινής και της ασφαλείας απαιτούμενους όρους και εν γένει δεν αντίκειται εις τας κειμένας διατάξεις. Εν εναντία περιπτώσει επιστρέφει τα σχέδια εις τον αιτήσαντα την άδειαν προς διόρθωσιν και συμπλήρωσιν αυτών.

Άρθρον 4

1) Προκειμένου περί μεταβολής του αρχικώς εγκριθέντος σχεδίου του έργου, ο εκτελών τούτο οφείλει, προ πάσης ενάρξεως οιασδήποτε, παρά το εγκριθέν σχέδιον, εργασίας, να αιτήται την έγκρισιν της τροποποιήσεως του εν λόγω σχεδίου προβαίνων εις αναλόγους των εν τοις ανωτέρω οριζομένων διατυπώσεων.

Άρθρον 5

Μετά τη έγκρισιν των σχεδίων, εν των κατά το άρθρον 3 αντιτύπων, επιστρέφεται εις τον αιτήσαντα την άδιαν ομού μετά της τελευταίας ταύτης και έτερον κατατίθεται εις τα αρχεία της επί της εφαρμογής του σχεδίου της πόλεως υπηρεσίας, ήτις οφείλει να τηρή ευρετήρια των σχεδίων τούτων εν οίς να εμφανίζονται, συν τοις άλλοις, τα κυριώτερα χαρακτηριστικά εκάστης οικοδομής προς ανέγερσιν ή επισκευήν της οποίας παρεσχέθη άδεια, το σημείον μέχρι ου ανηγέρθη αύτη, αι τυχόν γενόμεναι κατά την εκτέλεσιν μεταβολαί εν τοις αρχικοίς σχεδίοις ή αι αναφύεσαι ανωμαλίας και πάσα ετέρα σχετική παρατήρησις εξ ης δύναται να προκύψη η εν γένει ποιότης του εκτελεσθέντος ή επισκευασθέντος έργου.

Άρθρον 6

Πάντες οι ασχολούμενοι εις εκπόνησιν των κατά το παρόν διάταγμα σχεδίων ανεγέρσεως και επισκευής οικοδομών, υποχρεούνται να καταθέσωσιν εις το γραφείον της επί της εφαρμογής των σχεδίων των πόλεων υπηρεσίας της

περιφερείας εν ή ασκούσι το επάγγελμά των, την υπογραφήν των μετά δηλώσεως εμφανιούσης το ονοματεπώνυμον, τους επιστημονικούς τίτλους και την διεύθυνσιν αυτών, ής πάσαν αλλαγήν δέον να γνωστοποιώσιν εκάστοτε εις το αυτό γραφείον.

Το ονοματεπώνυμον και η διεύθυνσις του συντάκτου των ανωτέρω σχεδίων, δέον να αναγράφονται ευκρινώς επί των κατά το άρθρον 1 στοιχείων.

Ουδέν σχέδιον είνε δεκτόν προς έλεγχον εφ' όσον ο συντάκτης αυτού δεν συμμορφούται προς τας διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρον 7

Η επί της εφαρμογής του σχεδίου της πόλεως υπηρεσία οφείλει να ελέγχι ενδελεχώς την εφαρμογήν των εγκριθέντων σχεδίων.

Εν πάση περιπτώσει ο εκτελών το έργον υποχρεούται να καλή την ανωτέρω υπηρεσίαν προς έλεγχον της εφαρμογής του σχεδίου

α') κατά την έναρξιν της θεμελιώσεως,

β') όταν τα θεμέλια φθάσωσιν εις το ύψος του εδάφους ,

γ') όταν η οικοδομή εξικνείται εις το ύψος εκάστου ορόφου. Εις εκάστην των ανωτέρω περιπτώσεων η προς ανέγερσιν της οικοδομής σχετική άδεια υφίσταται αναθεώρησιν. Άδεια μη αναθεωρηθείσα εις τινά των ανωτέρω στάσεων του έργου, δεν θεωρείται ισχύουσα δια την υπόλοιπον εργασίαν.

Άρθρον 8

Ο Υπουργός της Συγκοινωνίας τίθησιν ειδικώς δι' εκάστην πόλιν ή κώμην του Κράτους εν ισχύϊ το παρόν Β. διάταγμα δι'

αποφάσεώς του, κανονίζων άμα και πάσαν αυτού σχετικήν λεπτομέρειαν.

Εις τον Ημέτερον επί της Συγκοινωνίας Υπουργόν ανατίθεμεν την δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος διατάγματος

Εν Αθήναις τη 9 Ιουλίου 1922»

1.3.5. Άρθρο 47 - Αποπεράτωση έργου και σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Μετά την τελευταία αυτοψία από τον Ελεγκτή Δόμησης και αφού εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από τον ενεργειακό επιθεωρητή, εφόσον απαιτείται σύμφωνα με το ν. 4122/2013, εκδίδεται από την Υ.ΔΟΜ. το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) και ενημερώνεται ηλεκτρονικά το τοπικό Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος και ο κύριος του έργου για να διατυπώσει τυχόν αντιρρήσεις.

Μετά την έκδοση του Πιστοποιητικού Ελέγχου Κατασκευής, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη αίτηση στην Υ.ΔΟΜ., η οποία ελέγχει τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ και το αποδεικτικό καταβολής της συμφωνηθείσας αμοιβής επίβλεψης και θεωρεί την οικοδομική άδεια.

Η οικοδομή ή τμήμα της με αυτοτελή λειτουργία, θεωρούνται περατωμένα, αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Θεώρηση της οικοδομικής άδειας μπορεί να γίνει και για περατωμένο τμήμα της οικοδομής, εφόσον αποτελείται από χώρους με αυτοτελή λειτουργία.

Μετά τη θεώρησή της για σύνδεση με τα δίκτυα, η οικοδομική άδεια παύει να ισχύει για το τμήμα το οποίο αποπερατώθηκε.

1.4. Οι σχετικές με την επίβλεψη της Οικοδομικής Άδειας διατάξεις του Ποινικού Κώδικα

1. Στον Ποινικό Νόμο 04-06-1835, στο Κεφάλαιο I (Αφορμαί δημοσίων δυστυχημάτων) με τα άρθρα 598 έως και 609 (Δι' επιχειρήσεων οικοδομικών) προσδιορίστηκαν οι ποινικές ευθύνες των παραγόντων της Κατασκευής.
2. Στο Ν.Δ. 17-7/16-8-1923, στο Κεφάλαιο ΣΤ (Ποινικαί διατάξεις) περιελήφθησαν τα άρθρα 60 έως και 69, με τα οποία προσδιορίστηκαν οι ποινικές ευθύνες, για την ανέγερση οικοδομών και οιαδήποτε εργασία δομήσεως.
3. Το έτος 1950 με την τροποποίηση του Ποινικού Νόμου κατηργήθησαν τα ως άνω άρθρα 598 έως και 609 του Νόμου 04-06-1835, καθώς και τα άρθρα 66, 67, 68 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923.

Κεφάλαιο 2. Άσκηση επίβλεψης εργασιών

2.1. Τα συνηθέστερα ατυχήματα στα εργοτάξια

1. Πτώσεις από ύψη
2. Τραυματισμοί από:
 - α. Πτώσεις αντικειμένων ή και υλικών κατασκευής.
 - β. Εργαλεία που αποβαίνουν επικίνδυνα κατά τη χρήση τους.
 - γ. Ηλεκτρισμό.
 - δ. Κατολισθήσεις
 - ε. Κακή λειτουργία μηχανημάτων.
 - στ. Κακός χειρισμός μηχανημάτων.

Σπάνια το ατύχημα οφείλεται σε μία μόνο αιτία αλλά συνήθως ένας συνδυασμός αιτίων οδηγεί σε αυτό.

Το κόστος των ατυχημάτων (οικονομικό και κοινωνικό), είναι κατά πολύ μεγαλύτερο του κόστους της πρόληψης.

Κεφάλαιο 5 - Λήξη καθηκόντων του κατά την οικοδομική άδεια επιβλέποντος μηχανικού

Ελήφθησαν στοιχεία από το: **Επίβλεψη οικοδομικών εργασιών κατά την οικοδομική άδεια - αναθεώρηση και συμπλήρωση του κεφαλαίου IV.3 - της εγκυκλίου (συστάσεως) του Τ.Ε.Ε.**

5.1. Λήξη Σύμβασης του κατά την οικοδομική άδεια Επιβλέποντος Μηχανικού

1. Η σύμβαση του κατά την οικοδομική άδεια επιβλέποντος μηχανικού λήγει:

α. Όταν περατωθεί η κατασκευή εντός του χρόνου ισχύος της αδείας (τέσσερα χρόνια από της εκδόσεως της, κατά τα νυν ισχύοντα) οπότε περαιούται και το έργο του επιβλέποντος

β. Όταν λήξει η ισχύς της αδείας, ανεξαρτήτως του σταδίου εκτέλεσης των εργασιών, οι οποίες υποχρεωτικά διακόπτονται.

Στην περίπτωση αυτή για να συνεχισθούν οι εργασίες απαιτείται νέα σύμβαση ανάθεσης – ανάληψης της κατά την οικοδομική άδεια επίβλεψης, με τον ίδιο ή άλλο μηχανικό, αφού τηρηθούν οι προϋποθέσεις του νόμου,

οπότε και αναθεωρείται η άδεια για παράταση του χρόνου ισχύος της.

γ. **Όταν**, τηρουμένων των προϋποθέσεων του νόμου, η ισχύς της αδειάς παραταθεί για αόριστο χρόνο, η λήξη της συμβάσεως του επιβλέποντος κατά την οικοδομική άδεια μηχανικού επέρχεται με την περάτωση των προβλεπομένων από την οικοδομική άδεια εργασιών.

2. Εάν και μετά την αναθεώρηση της αδειάς για αόριστο χρόνο, δεν τηρηθεί η μελέτη χρονικού προγραμματισμού για τις υπολειπόμενες μετά την αναθεώρηση εργασίες, ο εκτελών το έργο περιέρχεται σε υπερημερία οφειλέτη (άρνηση υποχρεωτικής σύμπραξης) και ο επιβλέπων δικαιούται το σύνολο της αμοιβής του με επιπρόσθετη ποσού αναλόγου του χρόνου υπερημερίας (αποζημίωση λόγω καθυστέρησης).

3. Εάν η καθυστέρηση δεν δημιουργείται εξ αιτίας βραδέος ρυθμού, πλήν όμως συνεχούς, εκτελέσεως των εργασιών αλλά εξ αιτίας διακοπής τους, προσωρινής ή οριστικής κατ' απόφαση του εκτελούντος το έργο, ο επιβλέπων μηχανικός απαλλάσσεται των ευθυνών του εφ' όσον ενημερώσει εγγράφως την Πολεοδομική Υπηρεσία για την διακοπή, με κοινοποίηση της ανακοίνωσης στον εκτελούντα το έργο.

4. Για την επανέναρξη των εργασιών ο εκτελών το έργο οφείλει να ενημερώσει εγγράφως περί τούτου τον επιβλέποντα, ο οποίος αναφέρει τούτο εγγράφως στην Πολεοδομική Υπηρεσία, αποκαθισταμένης της νομίμου λειτουργίας του εργοταξίου.

Κεφάλαιο 6 - Νομικά θέματα - Γνωμοδοτήσεις

6.1. Γνωμοδότηση Καθηγητού Πανεπιστημίου Αθηνών Χρίστου Χ. Μυλωνόπουλου 23/6/2009

Η έννοια της «επίβλεψης» από τον πολιτικό μηχανικό ως αντικείμενο καθήκοντος επιμελείας

Τέτοιους αντικειμενικούς κανόνες επιμελείας, η .παραβίαση των οποίων (επίσης σε αντικειμενικό επίπεδο) αποτελεί

κατά νόμο άλλα και λογικώς ουσιώδη προϋπόθεση για την θεμελίωση ευθύνης από αμέλεια, αποτελούν και

περιλαμβανόμενοι σε διατάξεις νόμων, οι οποίοι ρυθμίζουν τα καθήκοντα επίβλεψης που επιβαρύνουν' τον πολιτικό

μηχανικό κατά την εκτέλεση, οικοδομικού ή γενικότερα τεχνικού έργου. Τέτοιες διατάξεις είναι οι ακόλουθες:

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 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
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 αγκυαλού 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
Αυθαίρετων, 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, Τιμή 20 ευρώ .**

**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. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων
Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά 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^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λυκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο 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.

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ

.

