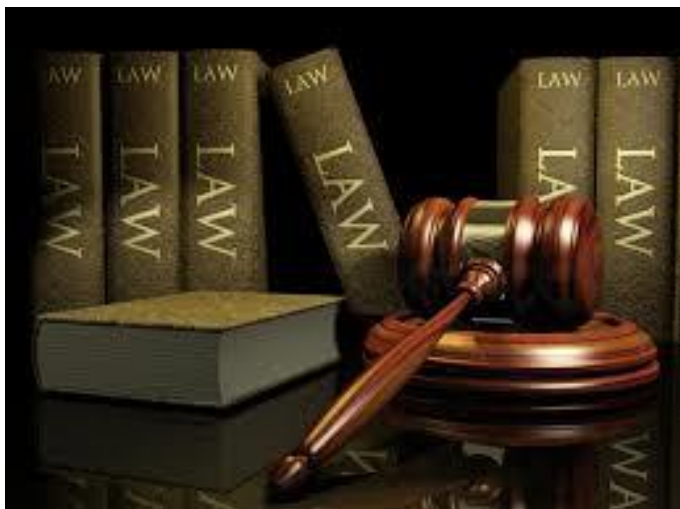


**Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός,
(Ν.Ο.Κ.): Κωδικοποίηση Νομοθεσίας (ΦΕΚ
79/Α/2012)**



**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου Πολιτικός
Μηχανικός Ε.Μ.Π. - Μαιος 2024 – 16η Έκδοση**
Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α')
Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4819/ 23 Ιουλίου 2021/Φ.Ε.Κ
4819 Α
Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 5106/ 1 Μαΐου 2024/Φ.Ε.Κ
63 Α

i. Αφιέρωση

Αφιερώνεται σε όλους τους φίλους μου Μηχανικούς με τους οποίους συνεργάστηκα κατά την διάρκεια της ενεργούς επαγγελματικής μου ζωής και ανέπτυξα σχέσεις φιλίας και συνεργασίας .

ii. Εισαγωγή - Πρόλογος

Το παρόν βιβλίο είναι προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς και περιέχει την Κωδικοποίηση του Νόμου 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.)

Σκοπός του παρόντος βιβλίου είναι η διευκόλυνση όσων ασχολούνται με τις ΜΕΛΕΤΕΣ κτιρίων , ώστε μέσω της πολύ απλής του δομής, να γίνει ο σύμβουλος για όλους, όσοι ασχολούνται με το θέμα .

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) Ν.4067/12 ΦΕΚ 79/Α'09.12.2012, παρουσιάζεται εδώ **πλήρης, όπως ισχύει** και με **συνεχείς ενημερώσεις**.

ΜΕ ΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΑΥΤΟ ΕΠΙΤΥΓΧΑΝΟΥΜΕ :

Ενημέρωση για κάθε νέα τροποποίηση που γίνεται με διοικητική πράξη (Νόμο, υπουργική απόφαση, εγκύκλιο, που αφορά τον ΝΟΚ) και ενσωματώνεται στο κείμενο του νόμου.

Έτσι :

1.Σε τακτά χρονικά διαστήματα γίνεται έλεγχος για ενδεχόμενες αλλαγές στην νομοθεσία , οι οποίες ενσωματώνονται στην κωδικοποίηση .

2. Όπου έχουν γίνει αλλαγές ή Προσθήκες , τίθεται και το αρχικό κείμενο με κόκκινο χρώμα με την ένδειξη (Αρχικό κείμενο) .
3. Το κείμενο των τροποποιήσεων εισάγεται με καφέ χρώμα , στη θέση του κειμένου του νόμου , όπου γίνεται η τροποποίηση και αυτό επισημαίνεται με διάφορα χρώματα στο τέλος της παραγράφου .
4. Το κείμενο του τεύχους των τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) , έχει ενσωματωθεί μέσα στο κείμενο του νόμου **ΜΕ** χρώμα **σιέλ** και ΤΗΝ ΕΝΕΙΞΗ [Διευκρίνιση] {**ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ** για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }
5. Οι προσθήκες με την Υ.Α.. 55174 (Φ.Ε.Κ. Β' 2605/15-10-2013) τίθενται με πράσινο χρώμα χρώμα και την ένδειξη με **σιέλ** χρώμα : Σημείωση: Η παράγραφος τίθεται όπως προστέθηκε με την Υ.Α. 55174 ,ΦΕΚ Β' 2605/15-10-2013,αρθρο . , παρ...
6. **Επισημάνσεις** : Τίθενται με **bold** γραμματοσειρά **διαφόρων χρωμάτων** , ανάλογα με το γραφιστικό περιβάλλον .

iii. Έννοια του όρου κωδικοποίηση

Σύμφωνα με το Βικιλεξικό κωδικοποίηση είναι : Το αποτέλεσμα και η ενέργεια του **κωδικοποιώ** (συγκεντρώνω σε ένα σώμα και κατατάσσω συστηματικά κανόνες, διατάξεις κτλ) , δηλαδή η μετατροπή κάποιων στοιχείων με τρόπο ώστε αυτά να είναι πιο ταξινομημένα (με την έννοια της τακτοποίησης και της κατηγοριοποίησης) .

Σύμφωνα λοιπόν με τον παραπάνω ορισμό προχωρώ σε κωδικοποίηση των διατάξεων του Ν. 4067/2012

iv. Περιεχόμενα

i. Αφιέρωση	2
ii. Εισαγωγή - Πρόλογος	3
iii. Έννοια του όρου κωδικοποίηση	5
iv. Περιεχόμενα.....	6
vi. Τα σχόλια αναφέρονται σαν παρατηρήσεις στα σχετικά άρθρα..	8
vi. Υπόμνημα – Σημειώσεις	9
1. Άρθρο 1: Πεδίο εφαρμογής Ν.Ο.Κ.	10
1.1 (ΕΝΤΟΣ)	10
1.2. (ΕΚΤΟΣ)	10
1.3. (ΟΙΚΙΣΜΟΙ).....	12
1.5. (ΕΚΤΟΣ,ΟΙΚΙΣΜΟΙ).....	14
5.4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία	14
6. Άρθρο 6: Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς	15
9. Άρθρο 9: Δουλείες σε ακίνητα	16
11. Άρθρο 11: Συντελεστής δόμησης	18
11.1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά. ..	18
Άρθρο 17: Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις.....	19

17.1. Για την κατασκευή κάθε εργασίας δόμησης και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία	19
Άρθρο 18: Φυτεμένα δώματα	20
18.1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα,	22
Άρθρο 21: Προσωρινές κατασκευές.....	23
Άρθρο 22: Παρόδια στοά	28
22.1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο	29
Άρθρο 29	30
29.1. Αναθεώρηση επ' αόριστον των οικοδομικών αδειών - Δ.Α.Ο.Κ.Α. - Γ - 20258/25.5.2017	35
Άρθρο 34: Μεταβατικές διατάξεις.....	37
Άρθρο 48: Έναρξη ισχύος	39
Κεφάλαιο 1 - ερμηνευτικές εγκύκλιοι –Αποφάσεις Δικαστηρίων...	40
1.1. Δημιουργία φυτεμένου δώματος- Εγκύκλιος αρ.πρωτ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/38145/2834/19.6.2018 της Γ. Γ. Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ	40
viii. Έργα του ιδίου	43
ix. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	50

**vi. Τα σχόλια αναφέρονται σαν παρατηρήσεις
στα σχετικά άρθρα
όπως στα άρθρα 2.81., 2.95., 4.2.2., 5 5.2. 11.6.1, 18, 24**

vi. Υπόμνημα – Σημειώσεις

1. Συντομογραφίες : (ΕΝΤΟΣ) → ισχύει ΕΝΤΟΣ σχεδίου , (ΕΚΤΟΣ)→ ισχύει ΕΚΤΟΣ σχεδίου , και (ΟΙΚ)→ ισχύει εντός ΟΙΚΙΣΜΟΥ .

2. Όπου έχουν γίνει αλλαγές ή Προσθήκες , τίθεται και το αρχικό κείμενο με κόκκινο χρώμα με την ένδειξη (Αρχικό κείμενο) .

3. Το κείμενο των τροποποιήσεων εισάγεται με καφέ χρώμα , στη θέση του κειμένου του νόμου , όπου γίνεται η τροποποίηση και αυτό επισημαίνεται με διάφορα χρώματα στο τέλος της παραγράφου .

4. Τα αποσπάσματα από το τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) τίθενται με σιέλ χρώμα και την ένδειξη : [Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Το κείμενο είναι με πορτοκαλί χρώμα .

5. Οι προσθήκες με την Υ.Α.. 55174 (Φ.Ε.Κ. Β' 2605/15-10-2013) τίθενται με πράσινο χρώμα και την ένδειξη με σιέλ χρώμα : Σημείωση: Η παράγραφος τίθεται όπως προστέθηκε με την Υ.Α. 55174 ,ΦΕΚ Β' 2605/15-10-2013,αρθρο . , παρ...

6. Επισημάνσεις : Τίθενται με bold γραμματοσειρά διαφόρων χρωμάτων , ανάλογα με το γραφιστικό περιβάλλον .

1. Άρθρο 1: Πεδίο εφαρμογής Ν.Ο.Κ.



1.1 (ΕΝΤΟΣ)

1. Σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται **όλες** οι διατάξεις του παρόντος.

1.2. (ΕΚΤΟΣ)

Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου εφαρμόζονται οι **ακόλουθες** διατάξεις του παρόντος:

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το **άρθρο 2**, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,

- β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
- γ) το άρθρο 4,
- δ) το άρθρο 5,
- ε) το άρθρο 6,
- στ) η παράγραφος 3 του άρθρου 8,
- ζ) το άρθρο 11 εκτός από την παρ. 2 και τις περ. ιγ', ιζ' και την περ. ιστ' της παρ. 6 του άρθρου 11 για το άρθρο 19,
- η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12,
- θ) το άρθρο 13,
- ι) το άρθρο 16, εκτός από την περ. γ' της παρ. 5 και την παρ. 6,
- ια) το άρθρο 17,
- ιβ) το άρθρο 18,
- ιγ) το άρθρο 19,
- ιδ) το άρθρο 20, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
- ιε) το άρθρο 21, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
- ιστ) το άρθρο 23,
- ιζ) το άρθρο 25,

- ιη) το άρθρο 26,
- ιθ) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 27,
- κ) το άρθρο 28 και
- κα) τα άρθρα 29 έως 37.

Σημ. Η τροποποίηση της παρ. 2 έγινε βάσει του άρθρου 99 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020.

1.3. (ΟΙΚΙΣΜΟΙ)

Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

- α) το άρθρο 2,
- β) οι παρ. 4 και 5,
- γ) το άρθρο 4,
- δ) το άρθρο 5,
- ε) το άρθρο 6,
- στ) το άρθρο 9,
- ζ) το άρθρο 11, εκτός από την περ. ιζ΄ της παρ. 6,
- η) οι παρ. 3 και 4 του άρθρου 12,
- θ) το άρθρο 13,

- ι) το άρθρο 16,
- ια) το άρθρο 17,
- ιβ) το άρθρο 18,
- ιγ) το άρθρο 19,
- ιδ) το άρθρο 20, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
- ιε) το άρθρο 21, εφόσον υπάρχει κυρωμένο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων,
- ιστ) το άρθρο 23,
- ιζ) το άρθρο 25,
- ιη) το άρθρο 26,
- ιθ) οι παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 27,
- ικ) το άρθρο 28 και
- κα) τα άρθρα 29 έως 37.

Σημ. Η τροποποίηση της παρ. 3 έγινε βάσει του άρθρου 99 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020.

1.4. (ΕΚΤΟΣ,ΟΙΚΙΣΜΟΙ)

Όλα τα αριθμητικά μεγέθη που ορίζονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου θεωρούνται ως τα **ανώτατα επιτρεπόμενα**.

1.5. (ΕΚΤΟΣ,ΟΙΚΙΣΜΟΙ)

5.4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου ή χώρου κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία

ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Σημείωση: Το άρθρο 5 διαμορφώνεται, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 9 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

6. Άρθρο 6: Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

(ΕΝΤΟΣ) , (ΕΚΤΟΣ) , και (ΟΙΚΙΣΜΟΙ)



9. Άρθρο 9: Δουλείες σε ακίνητα ΕΝΤΟΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΙ



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 δίοδου, 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 δουλειά.

11. Άρθρο 11: Συντελεστής δόμησης (ΕΝΤΟΣ) (ΕΚΤΟΣ) , και (ΟΙΚ)



11.1. Κατά τη θέσπιση ή μεταβολή όρων δόμησης ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται αριθμητικά.

Συντελεστές δόμησης που προκύπτουν έμμεσα από διατάξεις προγενέστερες της δημοσίευσης του νόμου αυτού, εξακολουθούν να ισχύουν έως ότου καθοριστούν αριθμητικά.

**Άρθρο 17: Κατασκευές και φυτεύσεις στους
ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις
(ΕΝΤΟΣ) (ΕΚΤΟΣ) , και (ΟΙΚ)**



**17.1.Για την κατασκευή κάθε εργασίας
δόμησης και τη διαμόρφωση του
περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου τηρούνται
τα προβλεπόμενα από τη σχετική νομοθεσία
μέτρα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από
εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις, όπως εκάστοτε ισχύει.**

Άρθρο 18: Φυτεμένα δώματα (ΕΝΤΟΣ) , (ΟΙΚ)



[Διευκρίνιση ...] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Στον παρόν άρθρο καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε νέα και υφιστάμενα κτίρια.

Για την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους κτιρίων που υλοποιούνται σε νέα κτίρια με άδειες δόμησης, ακολουθούνται οι καθοριζόμενες διαδικασίες πληρότητας και ελέγχου του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ249/Α/25-11-11), όπως ισχύει, με την πρόσθετη υποβολή Τεχνικής Έκθεσης Κατασκευής Φυτεμένης

Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου, το περιεχόμενο της οποίας καθορίζεται στο παράρτημα που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργική Απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους κτιρίων». (ΦΕΚ 14/Β/2012).

Για τα υφιστάμενα κτίρια, δεν απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, αλλά ακολουθείται η διαδικασία της προ 48 ωρών έγγραφης ενημέρωσης της παρ. 3 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου. Η ανωτέρω ενημέρωση θα συνοδεύεται από φάκελο δικαιολογητικών, το περιεχόμενο του οποίου καθορίζεται στο άρθρο 2 παρ. 2 της υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργικής Απόφασης.

Σχολιο: Η διαδικασία της προ 48 ωρών έγγραφης ενημέρωσης της παρ. 3 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 51 του Ν. 4495/2017

18.1. Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα,

στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των περ. δ', ε' και στ' της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 (Α' 209) επιτρέπεται, εφόσον δεν αντίκειται σε ειδικότερους όρους δόμησης που ισχύουν.

Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα σαράντα (40) εκατοστά πάνω από την άνω επιφάνεια της μόνωσης του δώματος και της στέγης και της επικάλυψής της. Η βλάστηση που αναπτύσσεται επάνω σε αυτό, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα τρία (3,00) μ. Το είδος της βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, το σύστημα της πολυεπίπεδης διαστρωμάτωσης των εξειδικευμένων υλικών και το αρδευτικό σύστημα περιγράφεται σε τεχνική έκθεση, όπως ορίζεται στην παρ. 2. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών επάνω στις απολήξεις των κλιμακοστασίων και τα φρεάτια των ανελκυστήρων.

Η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους των κτιρίων πρέπει να μην προσβάλλει την αισθητική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με τις υπόλοιπες κατασκευές που προβλέπονται σε αυτά, βάσει του άρθρου 19 του παρόντος. Ειδικά για τις στέγες πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου.

Οι φυτεμένες επιφάνειες στα δώματα, τις στέγες και τους υπαίθριους χώρους των κτιρίων δεν αίρουν την υποχρέωση της παρ. 2 του άρθρου 17.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 109 του Νόμου 4759/2020 -

Άρθρο 21: Προσωρινές κατασκευές (ΕΝΤΟΣ) (ΕΚΤΟΣ)



Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 21 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διόρθωση σφάλματος Α' 99), περί των χώρων τοποθέτησης των προσωρινών κατασκευών, προστίθενται οι ιδιωτικοί χώροι, και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

1. Οι επιφάνειες κάτω από πέργκολες, στέγαστρα και

προστεγάσματα δύνανται να συμμετέχουν στον υπολογισμό της φύτευσης εφόσον φυτεύονται στο επίπεδο εδάφους.

Αν δημιουργούνται υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, τότε ο υπολογισμός των 2/3 της υποχρεωτικής φύτευσης λαμβάνεται επί του απομειούμενου κατά δέκα ποσοστιαίες μονάδες υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου.»

Άρθρο 88

Προσωρινές κατασκευές - Τροποποίηση παρ. 1

άρθρου 21 Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 21 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012, Α' 79, διόρθωση σφάλματος Α' 99), περί των χώρων τοποθέτησης των προσωρινών κατασκευών, προστίθενται οι ιδιωτικοί χώροι, και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτι-

κούς χώρους, σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο άρθρο 10 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, κατόπιν υποβολής απαραίτητων δικαιολογητικών και στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού

διαστήματος διατήρησης τους.» «1. Η προσωρινή κατασκευή τοποθετείται σε ιδιωτι-

κούς χώρους, σε ιδιωτικούς χώρους παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση όπως ορίζεται στο άρθρο 10 και σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, υπαίθριους ή στεγασμένους, κατά παρέκκλιση των κείμενων πολεοδομικών όρων της περιοχής και υπό την προϋπόθεση

ότι επιτρέπονται οι συγκεκριμένες χρήσεις. Για τις προσωρινές κατασκευές απαιτείται έγκριση τοποθέτησης και λειτουργίας από τον αρμόδιο κατά περίπτωση φορέα, κατόπιν υποβολής απαραίτητων δικαιολογητικών και στοιχείων για την κατασκευή ή συναρμολόγηση και τοποθέτηση, καθώς και προσδιορισμός του χρονικού διαστήματος διατήρησης τους.»

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 88 του Νόμου 5106/1-5-2024 - ΦΕΚ 63/Α

2. Οι κατασκευές αυτές οφείλουν να διαθέτουν **πιστοποιητικό στατικής επάρκειας** σύμφωνα με τις ισχύουσες ελληνικές ή ευρωπαϊκές προδιαγραφές.

Η θεμελίωσή τους πρέπει να γίνεται:

α. επί ξύλινων πασσάλων,

β. επί μεμονωμένων προκατασκευασμένων πεδίων σκυροδέματος, επιφάνειας μικρότερης ή ίσης του 1 m²,

γ. επί προκατασκευασμένων θεμελιολωρίδων σκυροδέματος, πλάτους μικρότερου ή ίσου του 0,60 m και επί οποιουδήποτε άλλου προκατασκευασμένου στοιχείου, για το οποίο

αποδεικνύεται η ευχερής απομάκρυνση και για το οποίο δεν απαιτείται έγχυτο σκυρόδεμα επί τόπου του έργου.

Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ορίζεται το χρονικό διάστημα αδειοδότησης ανά είδος και επιφάνεια προσωρινής κατασκευής, καθώς και τα στοιχεία που απαραίτητα υποβάλλονται μαζί με την αιτιολογική έκθεση για την αναγκαιότητα της τοποθέτησης, στον αρμόδιο φορέα.

[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Η εφαρμογή του παρόντος άρθρου θα είναι δυνατή μετά την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης της παρ. 2γ. 36

Άρθρο 22: Παρόδια στοά (ΕΝΤΟΣ)



[Διευκρίνιση] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Στο άρθρο ρυθμίζονται θέματα για τις παρόδιες στοές, όπως αυτές προβλέπονται στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

παρ. 2ε

Για τον υπολογισμό της ελάχιστης υποχρεωτικής επιφάνειας φύτευσης κατ' εφαρμογή του άρθρου 17 παρ. 2α, υπολογίζεται κατ' αρχήν η επιφάνεια υποχρεωτικής φύτευσης επί του υποχρεωτικά ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου. Μετά την αφαίρεση του 30 % της επιφάνειας

της παρόδιας στοάς, προκύπτει η τελικά η τελική υποχρεωτική επιφάνεια για φύτευση.

22.1. Η κατασκευή παρόδιας ή στοάς είναι υποχρεωτική όταν αυτό προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο

της περιοχής και κατά την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου, το πλάτος της ορίζεται αριθμητικά.

Η παρόδια στοά οφείλει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτίριο και η μία πλευρά της να εφάπτεται της οικοδομικής γραμμής και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή.

Σε περίπτωση που η όψη του κτιρίου κατασκευάζεται σε απόσταση από την οικοδομική γραμμή μεγαλύτερη του προβλεπόμενου πλάτους της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά, απαιτείται έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για την έκδοση άδειας δόμησης.

Άρθρο 29 (ΕΝΤΟΣ) (ΕΚΤΟΣ) , και (ΟΙΚ)



1. Η ισχύς της διάταξης του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του νόμου 4030/2011 αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς τη δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.

2. Η θητεία των μελών των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) είναι διετής.

3. Στην παράγραφο 9 του άρθρου 6 του νόμου 4030/2011 οι λέξεις *κατά τον χρόνο* αντικαθίστανται από τις λέξεις *ανεξάρτητα από το χρόνο*.

4. Στην παράγραφο 12 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 η λέξη *αμοιβών* αντικαθίσταται από τη λέξη *εισφορών*.

5. α. Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 01-03-2011 παρατείνεται κατά τρία έτη. Οικοδομικές άδειες, οι οποίες είχαν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 01-03-2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του νόμου 4030/2011 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.

β. Οι διατάξεις του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 01-03-2012, εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους, μετά την παραπάνω ημερομηνία.

γ. Στο άρθρο 9 παράγραφος 5 του νόμου 4030/2011 η λέξη *ΥΔΟΜ* αντικαθίσταται από τις λέξεις *αρμόδια υπηρεσία του Δήμου*.

δ. Στην παράγραφο 11 του άρθρου 24 του νόμου 4014/2011 μετά το εδάφιο: *Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται προστίθενται εδάφια τα οποία έχουν ως εξής:*

"Για τη διαγραφή των προστίμων μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης αίτηση του ενδιαφερόμενου η οποία συνοδεύεται από: 1) τη βεβαίωση υπαγωγής στις

διατάξεις του παρόντος και 2) υπεύθυνη δήλωση ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος."

Η παράγραφος 5 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου άρθρου δεύτερου του νόμου 4117/2013 (ΦΕΚ 29/Α/2013).

6. Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περίπτωσης (α) της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του από 08-07-1993 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 795/Δ/1993), έως την 31-12-2020, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην περίπτωση (γ) της παραγράφου 5 του άρθρου 42 του νόμου 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α/2017). Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία συνοδεύεται από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό και γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

Η παράγραφος 6 διαμορφώνεται, όπως αντικαταστήθηκε με την παράγραφο 26 του άρθρου 7 του νόμου 4315/2014 (ΦΕΚ 269/Α/2014) και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 15 του νόμου 4447/2017 (ΦΕΚ 241/Α/2017), με την παράγραφο 1 του άρθρου 148 του νόμου 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α/2017) και με την παράγραφο 1 του άρθρου πεντηκοστού τέταρτου της από 30-03-2020 πράξης νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ 75/Α/2020).

7. Στο τέλος της παραγράφου 3 του άρθρου 45 του νόμου 4030/2011 προστίθεται εδάφιο, το οποίο έχει ως εξής:

"Στην περίπτωση των κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών διατηρητέων οικισμών και των οικιστικών συνόλων, που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου είναι τέσσερα έτη."

8. Η παράγραφος 1 του άρθρου 3 του νόμου 4030/2011 διαμορφώνεται ως εξής :

Άρθρο 3

Δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες

1. Έγκριση Δόμησης

Για τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, υποβάλλονται τα ακόλουθα δικαιολογητικά και μελέτες:

α) Αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και φύλλο ελέγχου.

β) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9.

γ) Αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού.

Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων σε περίπτωση προσθήκης και εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, **«Εκτός της γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αιγαίου.»** , όπου απαιτούνται:

Η παράγραφος 8 διαμορφώνεται, όπως διορθώθηκε με το (ΦΕΚ 99/Α/2012- 27-4-2012).

9. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του νόμου 4030/2011 μετά τις λέξεις η έγκριση δόμησης προστίθεται η φράση:

" , η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Αιγαίου όπου απαιτείται."

29.1. Αναθεώρηση επ' αόριστον των οικοδομικών αδειών - Δ.Α.Ο.Κ.Α. - Γ - 20258/25.5.2017

Σχετ. : α) Το υπ' αριθμ. 4444/4-4-2017 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κρήτης β) Το υπ' αριθμ. 2926/22-8-2016 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ Κρήτης γ) Το υπ' αριθμ. οικ.324/20-4-2016 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Σητείας

Σε απάντηση των (α) & (β) σχετικών εγγράφων, που αφορούν στην εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν.4067/2012, σας γνωρίζουμε για τα εξής:

Βάσει της παρ. 6 του άρθρου 29 του ν.4067/2012 (79 Α') ,όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,

«Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2017, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ

του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές δ εν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα».

Με την ανωτέρω διάταξη ρυθμίστηκαν κτίρια, των οποίων ο φέρων οργανισμός ανεγέρθη βάσει οικοδομικών αδειών, που έχουν εκδοθεί με το από 8-7-1993 π.δ/γμα (795Δ') και ενώ δεν

αναθεωρήθηκαν για αόριστο χρόνο σύμφωνα με την παρ.3α του άρθρου 6 του ανωτέρω διατάγματος, όπως προβλεπόταν από τον παλαιότερο τρόπο έκδοσης οικοδομικών αδειών, τους δόθηκε η δυνατότητα ολοκλήρωσης των όψεών τους καθώς και η τυχόν στέγη, προκειμένου να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν.4030/2011 και συνέχιση των εργασιών τους.

Επισημαίνεται ότι κατά την άποψη μας, για την εφαρμογή της ανωτέρω διατάξεως, η ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού αφορά σε όλα τα κτίρια που προβλέπεται να ανεγερθούν από την οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης), αφού τόσο το π.δ. του από 8-7-1993 (795Δ'), όσο και το ν.4030/2011 (249Α') δεν ορίζεται η έννοια της μερικής αναθεώρησης οικοδομικής άδειας (άδειας δόμησης) για αόριστο χρόνο. Είναι σαφές επομένως ότι για την περίπτωση, που αναφέρεται στο (α) σχετικό, όπου έχει ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός σε πέντε κτίρια από τα έξι που προβλέπονταν στην αρχική οικοδομική άδεια, της οποίας ο χρόνος ισχύος έχει λήξει, θα πρέπει για την αποπεράτωσή τους να εκδοθεί νέα άδεια δόμησης από την οικεία υπηρεσία δόμησης.

Άρθρο 34: Μεταβατικές διατάξεις (ΕΝΤΟΣ) (ΕΚΤΟΣ), και (ΟΙΚ)



Οικοδομικές άδειες σε ισχύ κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους είτε σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεων του παρόντος είτε σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεων, που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους.

Άρθρο 48: Έναρξη ισχύος



Η ισχύς του παρόντος αρχίζει 3 μήνες από την ψήφισή του, εκτός από τις διατάξεις των άρθρων 27 παράγραφος 4, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 και 47 η ισχύς των οποίων αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Κεφάλαιο 1 - ερμηνευτικές εγκύκλιοι - Αποφάσεις Δικαστηρίων

1.1. Δημιουργία φυτεμένου δώματος- Εγκύκλιος αρ.πρωτ.ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/38145/2834/19.6.201 8 της Γ. Γ. Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ

Θέμα: Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ.2α του Ν. 4067/2012 (79 Α')

Σχετ.:

(α) Το υπ' αριθμ. 2986/19.1.2017 έγγραφο ΔΑΟΚΑ

(β) Το άρθρο 19 του ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (79 Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Με αφορμή το (α) σχετικό έγγραφο και προφορικά ερωτήματα υπηρεσιών και φορέων που αφορούν στη δυνατότητα εφαρμογής της (β) σχετικής διάταξης, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Στο άρθρο 19, το οποίο αναφέρεται σε κατασκευές πάνω από το κτίριο, και ειδικότερα στην παρ. 2α ορίζεται ότι πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.

Επίσης στην παρ. 6 ιστ του άρθρου 11, ορίζεται ότι στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται οι κατασκευές των άρθρων 16, 17 και 19 του παρόντος με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά.

Στην παρ. 33 του άρθρου 2 του Ν.1577/85, η οποία εξακολουθεί να ισχύει μετά την έκδοση του Ν.4067/2012 καθώς δεν έρχεται σε αντίθεση με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ορίζεται ότι «Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.»

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι υπαίθριοι χώροι δεν αποτελούν δώματα του κτιρίου, καθώς δώμα είναι η οροφή της τελικής του στάθμης, στην οποία και επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθρου 19 του ΝΟΚ (κατασκευές πάνω από το κτίριο).

Συνεπώς για την εφαρμογή της διάταξης του θέματος, ήτοι για τη δημιουργία χώρου κύριας χρήσης έως 35 τ.μ. και ύψους 3,40μ., ο οποίος κατασκευάζεται καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό του 80% επί της συνολικής επιφάνειας δώματος, δεν υπολογίζονται τυχόν φυτεμένες επιφάνειες υπαίθριων χώρων των υποκείμενων ορόφων.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 18 του Ν.4067/2012, όπου σύμφωνα με τη παρ. 1 αυτού είναι δυνατή η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, νέων, νομίμως υφισταμένων κτιρίων και κτιρίων των εδαφίων δ', ε' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, καθώς και η υπ' αριθμ. 911/9-1-2012 Υπουργική Απόφαση «Όροι, προϋποθέσεις και διαδικασία κατασκευής φυτεμένων επιφανειών σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους

κτιρίων» (ΦΕΚ 14/Β/2012), προσαρμοσμένη στις νέες διατάξεις του ν.4495/2017 (167 Α'), δηλαδή είναι δυνατή η κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας σε τρεις διακριτές περιπτώσεις: στα δώματα, στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους.

Συμπερασματικά, το άρθρο 18 είναι γενικής εφαρμογής και ορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις των φυτεμένων επιφανειών του κτιρίου, ενώ για την κατ' εξαίρεση του σ.δ. κατασκευή χώρου κύριας χρήσης πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου λαμβάνεται ως ποσοστό φυτεμένης επιφάνειας μόνο η επιφάνεια του δώματος.

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

viii. 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 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, τιμή: 11 ευρώ, σελίδες 73.
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 - 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 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 - 1η Έκδοση - Νοέμβριος 2019, σελίδες 96**
- 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, Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα οικοπέδων .**
- 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.

ix. 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 «Δραγάση» , 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 .

