

Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά - 7η Έκδοση



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

Μάιος 2024

ii. Εισαγωγή-Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ασχολούνται με την έκδοση αδειών οικοδομής.

Σε αυτό πραγματεύομαι τα θέματα που έχουν σχέση με τα πατάρια και τις σοφίτες και η κατασκευή τους γίνεται βάσει του Ν.Ο.Κ. και έχει δημιουργήσει προστριβές με τους υπάλληλους των πολεοδομιών .

iii. Περιεχόμενα

ii. Εισαγωγή-Πρόλογος	1
iii. Περιεχόμενα	2
1. Κεφαλαίο 1 - Ορισμοί των όρων Πατάρι , Σοφίτα και Στέγη , Ύψος στέγης	4
1.1. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι), Άρθρο2, παρ. 37	4
1.2. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι), Άρθρο 2 παρ.28.....	5
1.2.1. Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.....	5
1.3. Σοφίτα, Άρθρο 2 - παρ.81	7
1.4. Στέγη, Άρθρο 2 - παρ. 80.....	8
1.5. Ύψος στέγης, Άρθρο 2 - παρ. 91	9
Κεφαλαίο 2 - Εσωτερικός εξώστης.....	10
2.1. Άρθρο 11 Ν.Ο.Κ. παρ. 6ιδ, Δεν προσμετρούνται στο Σ.Δ.	10
Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο.....	10
2.2. Ν.Ο.Κ. , Άρθρο 23, προσθήκες	11

2.3. Τεύχος τεχνικών οδηγιών για εσωτερικούς εξώστες.....	12
Κεφαλαίο 3 - Σοφίτα - Άρθρο 2 - παρ.81.....	13
3.1. Διευκρίνιση για τις σοφίτες	13
Κεφαλαίο 4 - Ερωτήματα – Απορίες Συναδέλφων.....	14
4.1. Μήπως το δάπεδο της σοφίτας μπορεί να βρίσκεται σε στάθμη χαμηλότερη από αυτή της έδρασης της στέγης?	14
4.60. Πατάρι σε οικισμό <2000 κατοίκων.....	17
4.71. Στην στάθμη που βρίσκεται και το πατάρι θέλω να κατασκευάσω και ένα γραφείο, είναι εφικτό να κατασκευαστεί ?	18
v. Έργα του ίδιου	20
v. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα.....	26
vi. Επίλογος.....	27

1. Κεφαλαίο 1 - Ορισμοί των όρων Πατάρι , Σοφίτα και Στέγη , Ύψος στέγης

N.O.K. , Άρθρο 2:

1.1. Κλειστός εσωτερικός εξώστης (κλειστό πατάρι), Άρθρο 2, παρ. 37

Είναι προσβάσιμος χώρος με ύψος έως 1,20 m χωρίς μόνιμη κατασκευή κλίμακας, βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης, έχει βοηθητική χρήση, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

1.2. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι), Άρθρο 2 παρ.28

Είναι προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης, έχει προσπέλαση αποκλειστικά από το χώρο αυτόν, αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της χρήσης αυτής, **έχει συνολικό εμβαδόν μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκείμενου χώρου**, δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

1.2.1. Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }

Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και δεν προσμετρείται στο Σ.Δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου.

Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε πατάρι τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.

Δεν αποτελεί όροφο και δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του υποκείμενου ορόφου.

Τυχόν κλειστά τμήματα του εσωτερικού εξώστη με βοηθητική χρήση (όπως π.χ. WC) προσμετρούνται στον Σ.Δ. χωρίς να θεωρούνται όροφος .

Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη
συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν.

1.3. Σοφίτα, Άρθρο 2 - παρ.81

Είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

1.4. Στέγη, Άρθρο 2 - παρ. 80

Είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.

1.5. Ύψος στέγης, Άρθρο 2 - παρ. 91

Είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 m από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Κεφαλαίο 2 - Εσωτερικός εξώστης

2.1. Άρθρο 11 Ν.Ο.Κ. παρ. 6ιδ, Δεν προσμετρώνται στο Σ.Δ.

Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της δόμησης του κτιρίου, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο

όροφο, χωρίς να δημιουργούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και εφόσον ο χώρος κάτω από αυτόν διασφαλίζει προϋποθέσεις ύψους χώρου κύριας χρήσης.

Εσωτερικοί εξώστες (πατάρια) σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος **σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια** που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης προσθήκης.

Σημείωση : Η παράγραφος 6ιδ διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 16 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

2.2. Ν.Ο.Κ. , Άρθρο 23, προσθήκες

γ) Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά την μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.

Κατά τη μελέτη προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο, τηρούνται οι ειδικοί όροι δόμησης και οι διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο, έστω και αν αυτοί δεν ίσχυαν κατά την ανέγερση του υφιστάμενου κτιρίου, με εξαίρεση τις διατάξεις του αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Για την εξυπηρέτηση των υπόψη ατόμων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 26 και 27 παρ. 2 του νόμου.

Αναλόγως του είδους της προσθήκης πάντως, δέον να εξαντλείται η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων περί εξυπηρέτησης εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπως πχ. υλοποίηση κατάλληλης πρόσβασης σε περίπτωση προσθήκης κατ' επέκταση.

2.3. Τεύχος τεχνικών οδηγιών για εσωτερικούς εξώστες

παρ. 28 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιδ)

Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με τη χρήση του και **δεν προσμετρείται στο Σ.Δ. έως το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου.**

Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα.

Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε πατάρι τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.

Δεν αποτελεί όροφο και δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία του υποκείμενου ορόφου.

Τυχόν κλειστά τμήματα του εσωτερικού εξώστη με βοηθητική χρήση (όπως π.χ. wc) προσμετρούνται στον Σ.Δ. χωρίς να θεωρούνται όροφος .

Στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν.

Κεφαλαίο 3 - Σοφίτα - Άρθρο 2 - παρ.81

3.1. Διευκρίνιση για τις σοφίτες

Σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παρ. 6ιε & με το άρθρο 19 παρ. 2ζ] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) .

Ο χώρος της σοφίτας

1. Μπορεί να είναι ανοικτός ή κλειστός.
2. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνεια της στέγης μικρότερο του 2,20 μέτρων .
3. Έχει συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης (ΕΔΩ αν συνδυαστεί με το άρθρο 11, παρ. ι) ε , προκύπτει ότι αναφέρεται σαφώς στην επιφάνεια όλου του χώρου του υποκείμενου ορόφου)
4. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα.
5. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.
6. Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει.

Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου .

Κεφαλαίο 4 - Ερωτήματα – Απορίες Συναδέλφων

4.1. Μήπως το δάπεδο της σοφίτας μπορεί να βρίσκεται σε στάθμη χαμηλότερη από αυτή της έδρασης της στέγης?

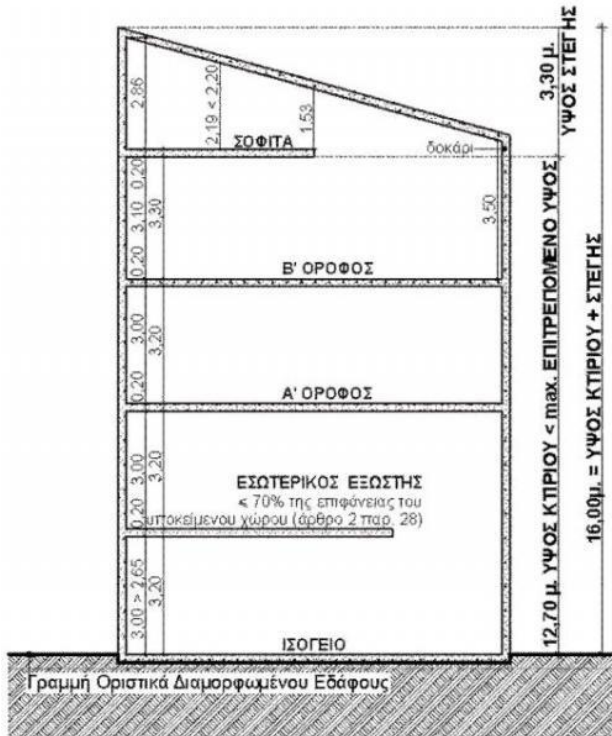
(Η ΕΡΩΤΗΣΗ είναι από το www.emichanikos.gr , η απάντηση δική μου)

Σύμφωνα με την παράγραφο 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ :
Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

Άρα λοιπόν εφόσον απαιτείται η σοφίτα να αναπτύσσεται εντός του ύψους της στέγης θα πρέπει το δάπεδο της σοφίτας (κάτω μεριά πλάκας δαπέδου σοφίτας) να βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την δοκό που αποτελεί την έδραση της στέγης και μάλιστα με την κάτω μεριά της.

Αυτό για να έχω την μεγίστη δυνατή λειτουργικότητα στην σοφίτα όσο αφορά το ύψος της.

Μήπως το δάπεδο της σοφίτας μπορεί να βρίσκεται σε στάθμη χαμηλότερη από αυτή της έδρασης της στέγης?



Όχι, σύμφωνα και με το σχήμα που παραθέτεις δεν γίνεται το δάπεδο της σοφίτας να βρίσκεται πιο κάτω από το επίπεδο που ορίζεται από το κατώτερο σημείο των περιμετρικών δοκών της στέγης .

4.60. Πατάρι σε οικισμό <2000 κατοίκων

Ερώτηση :

Θα ήθελα τη γνώμη σας, αν σε οικισμό σε υποκείμενη κάτοψη 40μ2 μπορώ να κατασκευάσω πατάρι 20μ2.

Απάντηση :

Δεδομένου ότι το άρθρο 2 παρ.28 του Ν.Ο.Κ. εφαρμόζεται και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο όπως σαφώς ορίζεται από το άρθρο 1 αυτού, το κατασκευαζόμενο πατάρι πρέπει να τηρεί όλες τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. και επομένως μπορείς να κατασκευάσεις πατάρι $\leq 70\% \times 40 \mu^2 \leq 28 \mu^2$.

4.71. Στην στάθμη που βρίσκεται και το πατάρι θέλω να κατασκευάσω και ένα γραφείο, είναι εφικτό να κατασκευαστεί ?

Ερώτηση :

Θέλω να βγάλω άδεια για οικοδομή που περιλαμβάνει ισόγειο κατάστημα με πατάρι.

Στην στάθμη των 3μ που βρίσκεται και το πατάρι θέλω να κατασκευάσω και γραφείο το οποίο θα αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία, θα είναι προσβάσιμο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο, και θα εκτείνεται εν μέρει πάνω από την είσοδο της οικοδομής και εν μέρει πάνω από το κατάστημα.

Ερωτήματα

1. Το γραφείο μετρά στον ΣΔ και επομένως δημιουργείται όροφος στο επίπεδο των 3μ. Είναι εφικτό να κατασκευαστεί γραφείο, δεδομένου ότι για το πατάρι αναφέρεται στον ΝΟΚ ότι δεν αποτελεί όροφο;
2. Αν γίνεται να κατασκευαστεί γραφείο, τότε στον ΣΔ θα πρέπει να μετρήσουν και οι όλοι περιμετρικοί τοίχοι, ακόμα και αυτοί του παταριού;

Απάντηση :

1. Μπορεί να γίνει το γραφείο. Δεν δημιουργεί το πατάρι τον όροφο, το γραφείο τον δημιουργεί.

2. Θα μετρήσουν οι τοίχοι που περικλείουν τους χώρους που μετράνε (του γραφείου) ή αφαιρούνται (του κλιμακοστασίου) στον όροφο τους.

v. 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 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.**
- 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**

ν. 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.

vi. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες.

Σκοπός μου είναι να βοηθήσω τους Μηχανικούς να συντάξουν σωστά μια μελέτη ΚΑΙ ΝΑ ΛΥΝΟΥΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΚΥΠΤΟΥΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΠΑΦΗ ΤΟΥΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ .

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