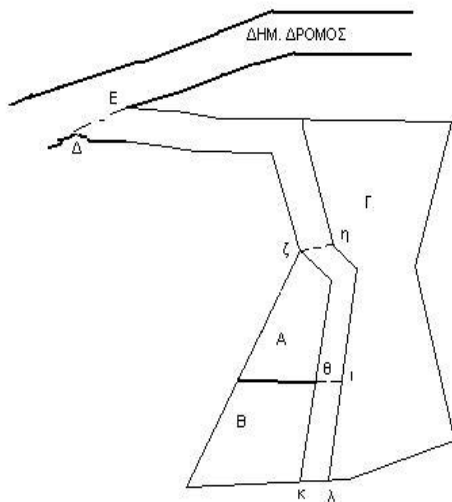


Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός μηχανικός Ε.Μ.Π.
3^η Έκδοση – Ιούλιος 2024

i. Εισαγωγή-Πρόλογος

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

Εδώ περιγράφω το ειδικό θέμα που αφορά τα τυφλά οικόπεδα, τη νομοθεσία που τα διέπει και τις δυνατότητες δόμησης τους , τόσο στα εκτός σχεδίου γήπεδα, όσο και στα εντός σχεδίου πόλεως οικόπεδα.

Εάν ένα τυφλό οικόπεδο δεν μπορεί να ταχτοποιηθεί ώστε να γίνει άρτιο και οικοδομήσιμο , τότε προσκυρώνεται σε όμορα δια της λεγομένης πράξεως προσκύρωσης.

iii. Περιεχόμενα

Τυφλά οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης	1
i. Εισαγωγή-Πρόλογος	2
iii. Περιεχόμενα	3
1. Έννοια του όρου τυφλό οικόπεδο	5
2.2. Τρόποι δόμησης τυφλών γηπέδων	8
2.2.1. Άρθρο 7 Ν.Ο.Κ. παρ. 9β).....	8
2.2.3. Εγκύκλιος 85195/55/00.....	9
2.2.4. Άρθρο 25 Ν. 1337.1983 - Οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα	11
3. Εντός οικισμού οικόπεδα	12
3.1. Κύρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων σε εντός σχεδίου περιοχές.....	12
4.3. Ποιοι είναι δρόμοι προϋφιστάμενοι του 1923;	23
5. Ερωτήματα - απορίες	23
5.1. Υπάρχουν δρόμοι εκτός σχεδίου, που διανοίχθηκαν από τις Κοινότητες, έχουν περάσει ΔΕΗ,ΟΤΕ, δημοτικός φωτισμός και ύδρευση και έχουν ασφαλοστρωθεί. Θεωρούνται κοινόχρηστοι?	23
5.5. Ίσχυε βεβαίωση του Δήμου, που αναγνωρίζει τον αγροτικό δρόμο ως κοινόχρηστο?	24
v. Έργα του ίδιου	25
vi. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα.....	31

vii. Επίλογος.....	32
--------------------	----

1. Έννοια του όρου τυφλό οικόπεδο

Πότε θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο;

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Ν.4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Ν.Ο.Κ., Φ.Ε.Κ.79/τ.Α' /9-4-2012) οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ./1985), θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο όταν:

(α) Έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται από τους όρους δόμησης της περιοχής,

(β) ή έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το Ν.Δ/γμα 8/1973 (Γ.Ο.Κ./1973) αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν.1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει.

Οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ./1985) και έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων είναι οι ελάχιστες τιμές του εμβαδού (σε τετραγωνικά μέτρα) και των διαστάσεων (σε μέτρα), που πρέπει να έχουν τα οικόπεδα μιας

ορισμένης περιοχής ώστε να μπορούν να θεωρηθούν άρτια και οικοδομήσιμα.

Σύμφωνα με παλαιότερους οικοδομικούς κανονισμούς ως πρόσωπο του οικοπέδου ορίζεται το όριό του, που βρίσκεται σε επαφή με εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου.

Συνεπώς, για να είναι ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο πρέπει οπωσδήποτε να «βλέπει» σε οδό ή πλατεία ή γενικά σε κοινόχρηστο χώρο.

Εάν δεν πληρούνται Τα ελάχιστα όρια αρτιότητας οικοπέδων τότε ακολουθεί πράξη τακτοποίησης, όπου γίνεται προσπάθεια να αποκτήσουν τα μη έχοντα τις προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας οικόπεδα, αυτές τις ιδιότητες.

Στην περίπτωση που η Υπηρεσία δεν είναι δυνατόν να δώσει λύση τακτοποίησης των οικοπέδων, γιατί για παράδειγμα δεν παραιτούνται οι εμπλεκόμενοι ιδιοκτήτες από τις επικείμενες στα οικόπεδα τους κατασκευές, τότε συντάσσεται Πρωτόκολλο Αδυνάτου Σύνταξης Πράξης τακτοποίησης οικοπέδων. (Π.Α.Σ.Π.)

Στο Π.Α.Σ.Π. πρέπει να συμπεριλαμβάνεται πλήρης και λεπτομερής τεκμηρίωση του αδυνάτου σύνταξης πράξης ενώ στο αντίστοιχο τοπογραφικό διάγραμμα πρέπει να καθορίζεται ο τρόπος «μελλοντικής» τακτοποίησης των μη αρτίων ή η οικοδομήσιμων οικοπέδων με το υπό ανοικοδόμηση οικόπεδο ή άλλη τρίτη ιδιοκτησία, διότι έτσι μόνον αποδεικνύεται ότι

υπό ανέγερση οικοδομή δεν θα παρεμποδίσει ή δυσκολέψει τη μελλοντική τακτοποίηση των ομόρων ιδιοκτησιών.

Η κύρωση του Π.Α.Σ.Π. γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη. Μετά την κύρωση και ειδικά στην περίπτωση όπου υπάρχουν αποκλεισμός από εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους άρτιες ιδιοκτησίες (όπως συχνά αυτές αποκαλούνται, τυφλές ιδιοκτησίες) υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί απόφαση του Περιφερειάρχη ε την οποία καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης για αυτές (βλ. παρ. 5 του ενοποιημένου άρθρου 43,44,45 του Ν.1771923).

2.2. Τρόποι δόμησης τυφλών γηπέδων

2.2.1. Άρθρο 7 Ν.Ο.Κ. παρ. 9β)

Οικόπεδα που προϋφίστανται της ισχύος του νόμου 651/1977 τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, εφόσον δεν προέρχονται από κατάτμηση, που έγινε από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, όταν παρά την προσκύρωση καταργούμενης ιδιωτικής οδού ή γενικά καταργηθέντος κοινόχρηστου χώρου δεν αποκτούν πρόσωπο ή εμβαδόν κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, θεωρούνται οικοδομήσιμα εφόσον αποκτούν τουλάχιστον 5,0 m πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό και εγγράφουν στο οικοδομήσιμο τμήμα τους κάτωψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50,00 m² και ελάχιστη πλευρά 5,0 m.

Οικόπεδα τα οποία δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό, όταν δεν μπορούν δια τακτοποιήσεως να αποκτήσουν πρόσωπο επί εγκεκριμένης οδού, επιτρέπεται να οικοδομούνται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μόνον εφόσον η έλλειψη του προσώπου έλαβε χώρα πριν την ισχύ του νόμου 651/1977 χωρίς υπαιτιότητα του αιτούντος.

Σημείωση : Η παράγραφος 9β διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 20 του νόμου 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

2.2.3. Εγκύκλιος 85195/55/00

Εγκ-55/00 (Ισχύει από 11-8-00)

Οδηγίες για την εφαρμογή του Ν-2831/00 "Τροποποίηση των διατάξεων του ΓΟΚ/85 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις".

Άρθρο 21 , παρ.2

Αντικαθίσταται η παρ.5 του Άρθρου 24 ώστε:

Θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο και το οικόπεδο που έχει το κατά παρέκκλιση απαιτούμενο εμβαδόν, εφ' όσον με τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση άρτιο πρόσωπο.

Με τη ρύθμιση αυτή δίνεται η δυνατότητα το οικόπεδο να αποκτήσει τουλάχιστον τα ελάχιστα όρια της **κατά παρέκκλιση αρτιότητας**, αντί να οικοδομηθεί με το Άρθρο 25 του Ν. 1337/83 με πρόσωπο μικρότερο από αυτό της παρέκκλισης.

Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η δια τακτοποίησης απόκτηση του ελαχίστου προσώπου οικοδομείται εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του Άρθρου 25, όπως εκάστοτε ισχύει:

Διευκρινίζεται ότι προϋπόθεση για την οικοδόμηση οικοπέδων που δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένο δρόμο ή δρόμο προϋφιστάμενο του 1923, είναι να **μην** προέρχονται από υπαίτια κατάτμηση μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και να προϋφίστανται του Ν. 51/77.

Γίνεται προσαρμογή της διάταξης στο Άρθρο 25 του Ν.1337/83, όπως ισχύει σήμερα, δηλαδή αντί των ελαχίστων ορίων αρτιότητας εμβαδού και προσώπου 25 τετραγωνικά μέτρα και 4,0 μέτρα αντίστοιχα, **τέθηκαν 50 τμ και 5,0 μ αντίστοιχα.**

Δίνεται η δυνατότητα προσκύρωσης μη οικοδομήσιμων οικοπέδων, δηλαδή αυτών που δεν υπάγονται στις διατάξεις του Άρθρου 25 του Ν. 1337/83 ή που δεν μπορούν να αρτιοποιηθούν με τις διατάξεις του ΝΔ-690/48, πρωτίστως για να αποκτήσουν το ελάχιστο πρόσωπο οικόπεδα που έχουν το ελάχιστο εμβαδόν.

Σε περίπτωση μη ύπαρξης τέτοιων οικοπέδων, η προσκύρωση γίνεται ακόμη και σε οικόπεδο του Άρθρου 25 του Ν.1337/83, για επαύξηση του εμβαδού και προσώπου του.

παρ.3

Γίνεται σαφές ότι το περιεχόμενο της διάταξης αυτής αναφέρεται στο Άρθρο 6 του ΓΟΚ και όχι στο Άρθρο 24 αυτού.

παρ.4

Διευκρινίζεται ότι, όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψη κτιρίου ορισμένων διαστάσεων, θεωρείται ως σχήμα του κτιρίου αυτού το ορθογώνιο.

2.2.4. Άρθρο 25 Ν. 1337.1983 - Οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα .

1. Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής και που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του νόμου 651/1977 περί καταργήσεως του Νομοθετικού διατάγματος 349/1974 κ.λπ., μπορεί κατ' εξαίρεση να οικοδομηθούν εφόσον:

α. Έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5 m σε κοινόχρηστο χώρο.

β. Μέσα σε αυτά, βάσει του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων, εγγράφεται κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50 m² και ελάχιστης πλευράς 5 m.

Αν δύο ή περισσότερα γειτονικά οικόπεδα της παραγράφου αυτής συνενωθούν, το οικόπεδο που θα προκύψει από τη συνένωση εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου αυτής. Το ίδιο ισχύει και για τα οικόπεδα που καθίστανται μη άρτια λόγω ρυμοτομίας, ανεξάρτητο από το χρόνο ρυμοτόμησης τους.

Τα οικόπεδα της παραγράφου αυτής, για τα οποία οφείλεται εισφορά σε γη, όταν απομειώνονται μετά την αφαίρεση αυτής σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, εξακολουθούν να εμπίπτουν στις διατάξεις του νόμου αυτού εφόσον το εναπομένον οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις των εδαφίων α' και β'.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 11 του νόμου 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/2003)..

Ανακεφαλαιώνοντας, το άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως ισχύει σήμερα, εφαρμόζεται όταν το οικοπέδο πληροί αθροιστικά όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(i) έχει ημερομηνία δημιουργίας προ της ισχύος του Ν.651/1977,

(ii) έχει πρόσωπο τουλάχιστον 5μ, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο,

(iii) εγγράφει, σύμφωνα και με τους ισχύοντες όρους δόμησης, κτίσμα κάτοξης ορθογώνιου σχήματος ελάχιστου εμβαδού 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., και τέλος (iv) δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση όμορης ιδιοκτησίας.

3. Εντός οικισμού οικόπεδα

3.1. Κύρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων σε εντός σχεδίου περιοχές.

Λύση για τα τυφλά οικόπεδα για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών, δίνει το άρθρο 35 του Ν.3937/2011 - Κύρωση δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερούμενων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο προβλέπονται τα παρακάτω γενικά :

Με ευθύνη των περιφερειών, των δήμων **ή και κάθε ατόμου που έχει έννομο συμφέρον, προωθείται** η κύρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων σε εντός σχεδίου περιοχές.

Η καταγραφή γίνεται με τοπογραφικό διάγραμμα ή και με ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας, που πλέον υπάρχει για όλη τη χώρα, μέσω του κτηματολογίου.

Η ρύθμιση αφορά όλους τους οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, είτε είναι οριοθετημένοι με το διάταγμα του 1985 είτε είναι υφιστάμενοι προ του 1923 και δεν έχουν οριοθετηθεί. Στην τελευταία περίπτωση η αποτύπωση αφορά το συνεκτικό τμήμα του οικισμού.

Στο δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση, περιλαμβάνονται και «εδαφικά τμήματα ακινήτων που έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με πράξεις παραχώρησης που έχουν μεταγραφεί αλλά δεν έχουν διαμορφωθεί ως κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού».

Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η διαδικασία παραχώρησης στο δήμο να έχει ολοκληρωθεί ως τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η διαδικασία μέσα από τα τοπογραφικά διατάγματα και τους ορθοφωτοχάρτες είναι απλούστερη, ολοκληρώνεται μέσα σε 50 ημέρες και προβλέπει:

Η επικύρωση του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων γίνεται με απόφαση του περιφερειάρχη, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από το σχετικό χάρτη.

Οι χάρτες εκπονούνται με ευθύνη του αρμόδιου δήμου και αναρτώνται για 20 ημέρες στην ιστοσελίδα του και σε κεντρικό σημείο του οικισμού. Προβλέπεται επίσης η δημοσίευση σε δύο τοπικές ή περιφερειακές εφημερίδες.

Οι ενστάσεις εξετάζονται από ειδική επιτροπή και το διάγραμμα οριστικοποιείται μέσα σε 30 ημέρες.

Απαιτείται βεβαίως η έκδοση απόφασης του υπουργείου Περιβάλλοντος για τις προδιαγραφές και τον τρόπο σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων και των κατά περίπτωση ειδικών μελετών, που ως τώρα δεν έχει γίνει.

Παρακάτω παρατίθεται το άρθρο 35 του Ν.3937/2011

1. α. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση οίκοθεν ή μετά από πρόταση του οικείου δήμου ή μετά από αίτημα οποιουδήποτε προσώπου έχει έννομο συμφέρον μπορεί να επισπεύδει τη διαδικασία κύρωσης του υφιστάμενου, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, δικτύου κοινόχρηστων χώρων οικισμών στερουμένων εγκεκριμένου - ρυμοτομικού σχεδίου, είτε πρόκειται για οικισμούς με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, οριοθετημένους κατά τις διατάξεις του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), όπως ισχύει, είτε για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, οριοθετημένους, κατά τις σχετικές διατάξεις όπως ισχύουν, είτε πρόκειται για μη οριοθετημένους οικισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των κηρυγμένων ως παραδοσιακών, καθώς και των στάσιμων οικισμών.

Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.

β. Η έναρξη της διαδικασίας γίνεται με τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη κατάλληλης κλίμακας, για το σύνολο ή για τμήματα της έκτασης των οικισμών, στο οποίο αποτυπώνεται το παραπάνω δίκτυο κοινόχρηστων χώρων. Στο τοπογραφικό διάγραμμα ή στον ορθοφωτοχάρτη σημειώνονται τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού, καθώς και τα ισχύοντα εγκεκριμένα όρια του, όπου υπάρχουν.

Εδαφικά τμήματα ακινήτων που, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με πράξεις παραχώρησης που έχουν μεταγραφεί αλλά δεν έχουν διαμορφωθεί ως κοινόχρηστοι χώροι του οικισμού, μπορούν να ενταχθούν στο παραπάνω δίκτυο και διαμορφώνονται ως κοινόχρηστοι χώροι.

Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης εξετάζει την καταλληλότητα των χώρων αυτών, θέτει τους όρους για τη διαμόρφωση τους και κρίνει ως προς την αναγκαιότητα υποβολής συμπληρωματικών μελετών.

γ. Το παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα ή ο ορθοφωτοχάρτης αναρτάται στο κατάστημα του οικείου δήμου, στην ιστοσελίδα του και σε κεντρικό σημείο του οικισμού για 20 ημέρες και σχετική ανακοίνωση δημοσιεύεται σε 2 εφημερίδες του οικείου δήμου και, εάν δεν υπάρχουν, της οικείας περιφέρειας. Από την κατά τα ως άνω ανάρτηση και εντός προθεσμίας 20 ημερών από την τελευταία ανακοίνωση στον Τύπο υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους στοιχεία για τη διόρθωση τυχόν σφαλμάτων ή τη συμπλήρωση ελλείψεων της αποτύπωσης των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων.

Η παραπάνω αρμόδια υπηρεσία της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εξετάζει και ελέγχει τα στοιχεία και τις παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν και επιφέρει τις αναγκαίες διορθώσεις και συμπληρώσεις στο διάγραμμα εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας.

δ. Το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων, όπως αποτυπώνεται στο παραπάνω τοπογραφικό διάγραμμα ή στον ορθοφωτοχάρτη, κυρώνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως συνοδευόμενη από φωτοσμίκρυνση του παραπάνω διαγράμματος ή ορθοφωτοχάρτη. Για τους οικισμούς που δεν έχουν εγκεκριμένα όρια το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων κυρώνεται μόνο για το συνεκτικό τμήμα ή τμήματα αυτού.

ε. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο, τα στοιχεία που αποτυπώνονται και απεικονίζονται, οι προδιαγραφές και ο τρόπος σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος και των άλλων, κατά περίπτωση, αναγκαίων ειδικών μελετών, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας.

2. Οι παράγραφοι 2, 3 και 4 του άρθρου 6 του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), όπως ισχύει, καταργούνται.

3. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος ή για την έκδοση των οποίων είχαν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι κατά την 12-03-2010, κατ' εφαρμογή των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού

διατάγματος εκτελούνται, εκδίδονται και αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος εκτελούνται με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής και αναθεωρούνται μέχρι την κύρωση του δικτύου των κοινόχρηστων χώρων χωρίς νέα προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων.

Οικοδομικές άδειες για την έκδοση των οποίων έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 4 του άρθρου 6 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος, εκδίδονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις χωρίς την προσαύξηση της δομήσιμης επιφάνειας των ακινήτων βάσει της παραγράφου αυτής.

4. 4. Μέχρι την κατά τις διατάξεις του παρόντος, κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, επιτρέπεται η δόμηση σε οικοπέδα που εμπίπτουν εντός εγκεκριμένων ορίων, κατά τις διατάξεις του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), όπως ισχύει, με την εφαρμογή των προϋποθέσεων και διαδικασιών της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του ίδιου προεδρικού διατάγματος.

Για τη δόμηση σε οικοπέδα που έχουν πρόσωπο αποκλειστικά και μόνο σε εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί σε κοινή χρήση, κατ' εφαρμογή των διατάξεων 2 και 3 του άρθρου 6 του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), όπως ίσχυαν, μέχρι την κατά τα παραπάνω κατάργησή τους, απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Κατ' εξαίρεση

η δόμηση στα οικοπέδα αυτά μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, εφόσον συντρέχουν αθροιστικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) η εδαφική λωρίδα που έχει παραχωρηθεί, έχει τεθεί σε κοινή χρήση και έχει γίνει η σχετική μεταγραφή της στον οικείο δήμο,

β) ο κοινόχρηστος χώρος της παραχωρημένης εδαφικής λωρίδας συνδέεται λειτουργικά με κοινόχρηστο χώρο του οικισμού που δεν δημιουργήθηκε, κατ' εφαρμογή των παραπάνω καταργηθεισών διατάξεων είτε άμεσα είτε μέσω άλλων παραχωρημένων εδαφικών λωρίδων, για τις οποίες ισχύουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης και

γ) έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 3 μηνών από την υποβολή στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του φακέλου στοιχείων κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, με πρόταση για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων του οικισμού ή τμήματος αυτού, στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η ιδιοκτησία για την οποία αιτείται η άδεια δόμησης.

Στην περίπτωση αυτή, πέραν των λοιπών απαιτούμενων στοιχείων για την έκδοση της έγκρισης δόμησης, υποβάλλεται και αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος ή του ορθοφωτοχάρτη της πρότασης για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων, με ειδική ένδειξη της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, για την οποία έχει υποβληθεί αίτηση για την έκδοση έγκρισης ή άδειας δόμησης.

Θεωρημένο αντίγραφο της έγκρισης δόμησης που εκδίδεται, αποστέλλεται άμεσα από την Υπηρεσία Δόμησης που την

εξέδωσε στην αρμόδια Διεύθυνση της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και λαμβάνεται υπόψη υποχρεωτικά κατά την έκδοση της διοικητικής πράξης κύρωσης του δικτύου των κοινοχρήστων χώρων για το σύνολο ή για τμήμα του οικισμού. Πέραν των ανωτέρω, κατ' εξαίρεση, στα οικόπεδα του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου και ανεξαρτήτως της ύπαρξης πράξης παραχώρησης, καθώς και στα οικόπεδα του δεύτερου εδαφίου της παρούσας παραγράφου, η δόμηση μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων εφόσον έχουν υλοποιηθεί από την αρμόδια δημόσια αρχή εργασίες οδοστρωσίας ή συντήρησης ή και διέλευση κοινοχρήστου δικτύου. Σε αυτή την περίπτωση για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης προσκομίζεται βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του αρμοδίου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης για τη διαπίστωση της υλοποίησης έργων επίστρωσης ή συντήρησης ή και διέλευσης κοινοχρήστων δικτύων χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη κύρωση του κοινοχρήστου δικτύου. Για την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων αποστέλλεται από την αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία στην αρμόδια Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης έκθεση συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα όπου περιγράφονται αναλυτικά οι κοινόχρηστοι χώροι όπου έχουν γίνει δημόσια έργα, σύμφωνα με τα ανωτέρω. Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και δεν έχει μεταγραφεί δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

Σημείωση: Η παράγραφος 4 προστέθηκε με το άρθρο 10 του νόμου 4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/2013).

5. Διοικητικές πράξεις με τις οποίες καθορίστηκε, πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των 4 m, για την εφαρμογή των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 6 του από 24-04-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181/Δ/1985), εξακολουθούν να ισχύουν.

Επιτρέπεται για λόγους περιβαλλοντικούς, κυκλοφοριακούς ή πολεοδομικούς να ορίζεται πλάτος κοινοχρήστου χώρου μεγαλύτερο των 4 m, με τη διοικητική πράξη έγκρισης της οριοθέτησης οικισμού, κατά τις διατάξεις του παραπάνω προεδρικού διατάγματος ή με τροποποίηση αυτής.

6. Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του νόμου 3937/2011 δύναται να περιλαμβάνει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευσή του, σε κοινή χρήση, εφόσον εξυπηρετούν οικοπέδα για την κτήση των οποίων έχουν συνταχθεί συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης οικοπέδων πριν την 29-01-2010 μετά από απόφαση του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη διαδικασία κύρωσης στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι η μεταγραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, καθώς και η αναφορά στις συμβολαιογραφικές πράξεις ότι τα συγκεκριμένα εδαφικά τμήματα συνορεύουν με δρόμο.

Κατά τα λοιπά τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 35 του νόμου 3937/2011. Για την έκδοση της εγκριτικής απόφασης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 35 του νόμου 3937/2011 προσκομίζονται από τον αρμόδιο Δήμο όλα τα απαιτούμενα στοιχεία.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και

δεν έχει μεταγραφεί, δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.}

6. Η διαδικασία κύρωσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων του άρθρου 35 του νόμου 3937/2011 δύναται να περιλαμβάνει και τμήματα ακινήτων που είχαν τεθεί, μέχρι τη δημοσίευσή του, σε κοινή χρήση, εφόσον εξυπηρετούν οικοπέδα για την κτήση των οποίων έχουν συνταχθεί συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης οικοπέδων πριν την 29-01-2010 μετά από απόφαση του αρμόδιου Δημοτικού Συμβουλίου.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη διαδικασία κύρωσης στις ανωτέρω περιπτώσεις είναι η μεταγραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, καθώς και η αναφορά στις συμβολαιογραφικές πράξεις ότι τα συγκεκριμένα εδαφικά τμήματα συνορεύουν με δρόμο. Κατά τα λοιπά τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 35 του νόμου 3937/2011.

Για την έκδοση της εγκριτικής απόφασης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 35 του νόμου 3937/2011 προσκομίζονται από τον αρμόδιο Δήμο όλα τα απαιτούμενα στοιχεία. Στις ανωτέρω περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, εφόσον έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης και δεν έχει μεταγραφεί, δύναται η μεταγραφή να πραγματοποιηθεί μετά την κύρωση των κοινοχρήστων χώρων μετά από την απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

Σημείωση: Η παράγραφος 6 προστέθηκε με το άρθρο 10 του νόμου 4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/2013).

7. (πρώην 4) Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ορίζονται ο τρόπος και οι διαδικασίες καθορισμού των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης ή ειδικότερων προϋποθέσεων και περιορισμών που αφορούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις ή τη δόμηση των ακινήτων, ανάλογα με την κατηγορία και τη θέση του οικισμού, ο τρόπος δημιουργίας νέων κοινόχρηστων χώρων ή τροποποίησης των υφιστάμενων, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την πολεοδομικά λειτουργική και βιώσιμη αναμόρφωση και ανάπτυξη των οικισμών αυτών.

Σημείωση: Το παρόν άρθρο τίθεται όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 18 του άρθρου 10 του νόμου 4315/2014 : (ΦΕΚ 269/Α/2014), με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 70 του νόμου 4342/2015 (ΦΕΚ 143/Α/2015).

4.3. Ποιοι είναι δρόμοι προϋφιστάμενοι του 1923;

Αγροτικοί δρόμοι που δημιουργήθηκαν με ευθύνη του κράτους και όχι από ιδιωτική πρωτοβουλία και προϋφίστανται προ του έτους 1923.

5. Ερωτήματα - απορίες

5.1. Υπάρχουν δρόμοι εκτός σχεδίου, που διανοίχθηκαν από τις Κοινότητες, έχουν περάσει ΔΕΗ,ΟΤΕ, δημοτικός φωτισμός και ύδρευση και έχουν ασφαλτοστρωθεί. Θεωρούνται κοινόχρηστοι?

Υπάρχουν πολλοί αγροτικοί δρόμοι, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ως κοινόχρηστοι, είναι ασφαλτοστρωμένοι και διέρχονται μέσω αυτών κοινόχρηστα δίκτυα, συντηρούνται από τις τεχνικές υπηρεσίες των Δήμων, είναι ορατοί σε χάρτες, Κτηματολόγιο κ.λπ., όμως **δεν έχουν την «πολεοδομική νομιμότητα»** και δεν θεωρούνται κοινόχρηστοι εάν δεν αποδειχθεί ότι διανοίχθηκαν με νόμιμο τρόπο ή δεν προϋφίσταται του έτους 1923.

5.5. Ίσχυε βεβαίωση του Δήμου, που αναγνωρίζει τον αγροτικό δρόμο ως κοινόχρηστο?

Οι Δήμοι ή οι πρώην Κοινότητες Δεν έχουν την αρμοδιότητα να αναγνωρίζουν ή να διαπιστώνουν ότι υφίσταται κοινόχρηστος δρόμος εκτός σχεδίου.

Σύμφωνα με νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας , μπορούν οι ιδιοκτήτες ακινήτων να προσφύγουν στα αρμόδια δικαστήρια και να ζητήσουν προστασία των δικαιωμάτων τους, αμφισβητώντες ότι υφίσταται ή δεν υφίσταται δρόμος που διέρχεται από τα ακίνητά 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. Θυκισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.

- 57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.**
- 58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.**
- 59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .**
- 60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης**
- 61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**
- 62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**
- 63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**
- 64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης**

vi. Λίγα λόγια για τον συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

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

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης

(Ε.Π.Α.) 1987 - 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 - 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.

vii. Επίλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς.

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

Εδώ σου δόθηκε ένα δείγμα των περιεχόμενων του βιβλίου.

Εάν θέλεις να το αγοράσεις μπορείς