

**Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός
διαγράμματος κάλυψης.
Ένας βήμα- βήμα οδηγός για την μελέτη του.
1η Έκδοση**



**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. - 1971 -
Ιανουάριος 2025**

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. Πρόλογος

Το πόνημα αυτό είναι ίνας αναλυτικός οδηγός βήμα - βήμα για το πως υπολογίζουμε και συμπληρώνουμε ένα διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις τελευταίες αλλαγές στη νομοθεσία.

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να παρουσιασθεί όσο το δυνατόν απλουστευμένα η εφαρμογή των βασικών αρχών του κανονισμού και να δοθεί η απαραίτητη γνώση για την διαδικασία της εκπόνησης της μελέτης του διαγράμματος κάλυψης που απαιτείται για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας, προέκυψε δε μετά από μακρά προσπάθεια που κράτησε 1 περίπου χρόνο.

Θεωρείται δεδομένο ότι ο αρχάριος έχει διαβάσει τους ορισμούς του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ ως και τα άρθρα 3,4,5,6 .

Το οικόπεδο που αναφέρεται στα παραδείγματα του βιβλίου είναι ένα τυπικό μικρό οικόπεδο μιας γειτονιάς της Αθήνας.

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι Πρέπει να περιέχει ένα διάγραμμα κάλυψης και Πως γίνεται ο υπολογισμός του(επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα μεγέθη).

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς, να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός ωνος διαγράμματος κάλυψης για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

Επειδή υπάρχει διχογνωμία στον ορισμό της ονομασίας του διαγράμματος από εδώ και πέρα θα το ονομάζουμε **διάγραμμα κάλυψης** σύμφωνα με την παρακάτω εγκύκλιο Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/135179/4495 – 20-12-2022..

α. Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α' 129).

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/135179/4495 – 20-12-2022
ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

ΘΕΜΑ: Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α' 129).

Σε συνέχεια της παρ. 10 του άρθρου 28 «Εξουσιοδοτικές διατάξεις» του ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 76), όπως ισχύει, καθώς και της παρ. 3 του άρθρου 1 της με αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/28916/1094/24-03-2022 Απόφασης Υπουργού και Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στον Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος» (Β' 1701), μετά την τροποποίηση των προδιαγραφών του διαγράμματος κάλυψης της παρ. 3 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 (Α' 167) με το άρθρο 157 του ν.4951/2022 (Α' 129), εγκρίνονται, με την παρούσα εγκύκλιο, για την ενιαία εφαρμογή από το σύνολο του τεχνικού κόσμου και των ΥΔΟΜ της Επικράτειας, δύο (2) υποδείγματα διαγράμματος κάλυψης, που αποτελούν αναπόσπαστο παράρτημά της, ένα (1) για εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και ένα (1) για εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές. Ειδικότερα, με το άρθρο 157 του ν.4951/2022, τροποποιήθηκε η παρ. 3 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 ως προς τις προδιαγραφές του διαγράμματος κάλυψης, προκειμένου να εισαχθεί η νέα αντίληψη ελέγχου των οικοδομικών αδειών, η οποία επικεντρώνεται στο πραγματικό πολεοδομικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου στον αστικό χώρο, μέσω του ελέγχου της θέσης του στο οικοπέδο/γήπεδο, του όγκου, καθώς και των υποχρεώσεων σε φύτευση και χώρους στάθμευσης.

Επισημαίνεται, ότι βάσει του νέου πλαισίου, ο έλεγχος του διαγράμματος κάλυψης από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ περιορίζεται αποκλειστικά στα αναφερόμενα στο άρθρο 157 του ν.4951/2022 στοιχεία, δηλαδή την κάλυψη, το ύψος, τον όγκο, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και τις ανάγκες σε χώρους στάθμευσης. Επίσης, για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, ελέγχεται η επιφάνεια της φύτευσης – και δεντροφύτευση που προκύπτει από τον υπολογισμό του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου

Αντιθέτως, οι υπολογισμοί των πολεοδομικών μεγεθών που συναρτώνται με τον συντελεστή δόμησης (σ.δ.), είτε άμεσα, όπως αναφέρονται στο άρθρο 11, είτε έμμεσα σε συνδυασμό με οποιοδήποτε άλλο άρθρο του ΝΟΚ, όπως, ενδεικτικά, τα άρθρα 2, 10, 16, 17, 19, 25 του ΝΟΚ, αναγράφονται μεν στο διάγραμμα κάλυψης, αποτελούν όμως αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών, η οποία δεν ελέγχεται κατά τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ.

Για την κατανόηση της εφαρμογής της ανωτέρω παραγράφου, ως προς τους ελέγχους των μεγεθών από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ, αναφέρονται τα ακόλουθα ενδεικτικά παραδείγματα.

Οι επιφάνειες και οι προϋποθέσεις δημιουργίας των εσωτερικών εξωστών – πατάρια (παρ. 28 του άρθρου 2 και περ. ιδ΄ της παρ. 6 του άρθρου 11) και των σοφитών (παρ. 81 του άρθρου 2 και περ. ιε΄ της παρ. 6 του άρθρου 11), οι οποίες σχετίζονται άμεσα με τον έλεγχο του συντελεστή δόμησης (σ.δ.), δεν ελέγχονται από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους των ΥΔΟΜ και οι σχετικοί υπολογισμοί **αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.**

Επίσης, οι εξουσιοδοτημένοι υπάλληλοι των ΥΔΟΜ ελέγχουν το πλάτος των εξωστών μέχρι δ ή Δ/4 (παρ. 3 του άρθρου 16), ως απόρροια του ελέγχου των υποχρεωτικών οπίσθιων ή πλαϊνών αποστάσεων, αλλά **δεν ελέγχουν την επιφάνειά τους στο πλαίσιο του επιτρεπόμενου μέχρι 40% ποσοστού του συντελεστή δόμησης (σ.δ.) (περ. α΄ της παρ. 6 του άρθρου 11) και οι σχετικοί υπολογισμοί αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.**

Αντίστοιχα, **δεν ελέγχεται η επιφάνεια των ανοικτών ημιπαιθριών χώρων** ως ποσοστό μέχρι του 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικοπέδο ή γήπεδο (περ. α΄ της παρ. 6 του άρθρου 11) ούτε και το μήκος του ανοίγματός τους σε σχέση με το περίγραμμά τους (παρ. 6 του άρθρου 2), καθώς τα στοιχεία αυτά συναρτώνται έμμεσα με την υποχρέωση προσμέτρησής τους ή μη στον συντελεστή δόμησης (σ.δ.) και οι σχετικοί υπολογισμοί αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.

Κατ' αναλογία με τα προαναφερόμενα, οι εξουσιοδοτημένοι υπάλληλοι των ΥΔΟΜ ελέγχουν το πλάτος των κλειστών εξωστών (εrker) (περίπτωση β΄ της παρ. 5 του άρθρου

15) αλλά όχι το ποσοστό τους επί της επιφάνειας της αντίστοιχης όψης (περ. α΄ της παρ. 5 του άρθρου 16) και οι σχετικοί υπολογισμοί αποτελούν αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης των μελετητών μηχανικών.

Έτσι, στα υποδείγματα που συντάχθηκαν και εγκρίνονται με την παρούσα εγκύκλιο, αναγράφονται στα γενικά στοιχεία γηπέδου – κτιρίου, τα μεγέθη που υπόκεινται σε έλεγχο από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους της αρμόδιας ΥΔΟΜ, ενώ όλοι οι υπόλοιποι υπολογισμοί, αναγράφονται στο διάγραμμα κάλυψης αλλά αποτελούν περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού και υπόκεινται σε έλεγχο μόνο σε περίπτωση δειγματοληπτικού ελέγχου ή ελέγχου νομιμότητας μετά από καταγγελία.

Όταν το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να περιλαμβάνει επιπρόσθετα στοιχεία, λόγω εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα, αυτά αναγράφονται σε ξεχωριστό πεδίο με τίτλο «ειδικά στοιχεία έγκρισης (διάταξη, όνομα φορέα ή συλλογικού οργάνου)». Για παράδειγμα, στην περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 10 του ΝΟΚ, στο πεδίο αυτό θα συμπεριλαμβάνεται ο πίνακας υπολογισμού των κινήτρων των περιπτώσεων του άρθρου 10, με βάση τα στοιχεία του οικοπέδου και τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, προς έγκριση από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

Για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών σε υφιστάμενα κτίρια, με τις οποίες δεν τροποποιούνται τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη παλαιότερων οικοδομικών αδειών, όπως για παράδειγμα αλλαγές χρήσης κτιρίων, εργασίες επισκευής και αλλαγές διαρρύθμισης, το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού περιορίζεται αποκλειστικά στη βεβαίωση ότι δεν τροποποιούνται τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη.

Για τις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών προσθήκης σε υφιστάμενα κτίρια, το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του μελετητή μηχανικού περιορίζεται στα πολεοδομικά μεγέθη που τροποποιούνται βάσει της νέας πράξης. Ο έλεγχος από τους εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους της ΥΔΟΜ αφορά, αφενός στα πολεοδομικά μεγέθη που τροποποιούνται με τη νέα πράξη, κατά το μέρος που δεν εμπίπτουν στην υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, και αφετέρου στην επαλήθευση και ορθή μεταφορά των εγκεκριμένων στοιχείων από το διάγραμμα κάλυψης του υφιστάμενου κτιρίου.

1. Περιεχόμενα του διαγράμματος κάλυψης

1^α. Σχέδια

Τα σχέδια που περιλαμβάνονται στο διάγραμμα κάλυψης είναι:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:200.
2. Σχεδιαγράμματα των επιπέδων του κτιρίου όπως (κάτοψη ορόφων και στέγης), με εμβαδομέτρηση και υπολογισμό δόμησης και αναφορά επιφανειών που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, όπως επιφάνεια κλιμακοστασίου, επιφάνεια θερμομόνωσης, αρχιτεκτονικές προεξοχές, αναφορά των ημιυπαίθριων χώρων και των προδιαγραφών τους, αναφορά Ο.Γ. σκι Ρ.Γ. κ..λ.π..
3. Σχεδιάγραμμα υπολογισμού φύτευσης.
4. Σχεδιάγραμμα για τον υπολογισμό του ιδεατού στερεού.
5. Σχεδιάγραμμα για τον υπολογισμό του όγκου .
3. Όψεις και τομές.
4. Τρισδιάστατη ρεαλιστική απεικόνιση.
5. Σχεδιαγράμματα των επιπέδων του κτιρίου και εμβαδομέτρηση για προϋπολογισμό έργου σε κλίμακα 1:200

1β. Υπόμνημα

Το υπόμνημα περιέχει :

1. Εμβαδομέτρηση του οικοπέδου.
2. Όρους δόμησης.
3. Γενικά στοιχεία οικοπέδου - κτιρίου
(Συμφωνά με Ν.Ο.Κ., Ν.4067/2012):
 - A. Κάλυψη.
 - A1. Επιτρεπομένη κάλυψη.
 - A2. Πραγματοποιούμενη κάλυψη.
 - B. Συντελεστής Όγκου
 - B1. Επιτρεπόμενος όγκος (Σ.Ο.)
 - B2. Πραγματοποιούμενος όγκος.
 - Γ. Υπολογισμός ύψους.
 - Γ1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.
 - Γ2. Πραγματοποιούμενο ύψος.
 - Δ. Πλάγιες αποστάσεις
 - Δ1. Επιτρεπόμενες πλάγιες αποστάσεις
 - Υπολογισμός Δ (επιτρεπόμενο οπίσθιο όριο).
 - Υπολογισμός δ (επιτρεπόμενο πλάγιο όριο).
 - Δ2. Πραγματοποιούμενες πλάγιες αποστάσεις
 - α. Δ (Οπίσθιο όριο)
 - β. δ (Πλάγιο όριο)

Ε. Ακάλυπτος και έλεγχος φύτευσης

Ε1. Υποχρεωτικός ακάλυπτος και έλεγχος φύτευσης..

α. Υποχρεωτικός ακάλυπτος = Ε οικοπέδου - επιτρεπόμενη κάλυψη.

β. Υποχρεωτική φύτευση.

Ε2. Πραγματοποιούμενος ακάλυπτος και πραγματοποιούμενη φύτευση.

α. Πραγματοποιούμενος ακάλυπτος.

β. Πραγματοποιούμενη φύτευση.

ΣΤ. Δένδρα.

ΣΤ1. Απαιτούμενος αριθμός δένδρων.

ΣΤ2. Πραγματοποιούμενος αριθμός δένδρων

Ζ. θέσεις στάθμευσης.

Ζ1. Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

Ζ2. Πραγματοποιούμενες θέσεις στάθμευσης.

2. Θα μελετηθούν παρακάτω οι υπολογισμοί των μεγεθών ενός διαγράμματος κάλυψης με την σειρά:

1. Κάλυψη.
2. Δόμηση.
3. Υπολογισμός Υψών.
4. Ημιυπαίθριοι Χώροι και Εξώστες.
5. Υπολογισμός Δ.
6. Συντελεστής Όγκου.
7. Φύτευση.
8. Ιδεατό Στερεό.
9. Θέσεις σάθμευσης.

1. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης.

i. Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι Πρέπει να περιέχει ένα διάγραμμα κάλυψης συνολικά (επιτρεπόμενα και πραγματοποιούμενα μεγέθη) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται

ο υπολογισμός κάλυψης ,για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

iii. Περιεχόμενα

i. Πρόλογος	2
α. Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α΄ 129)...	3
1. Περιεχόμενα του διαγράμματος κάλυψης.....	7
1 ^α . Σχέδια	7
1 ^β . Υπόμνημα.....	8
2. Θα μελετηθούν παρακάτω οι υπολογισμοί των μεγεθών ενός διαγράμματος κάλυψης με την σειρά:	10
i. Πρόλογος	10
iii. Περιεχόμενα.....	11
2.2. (ΕΝΤΟΣ)) (Ισχύει για τα εντός σχεδίου)	14
4. Κεφάλαιο 4- Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων	15
2.6. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή	16

3. Ορισμοί	16
3.1. Ελεύθερο ύψος χώρων κύριας χρήσης.....	16
νόμενος στεγασμένος χώρος (τύπου «ημιυπαίθριος») με κλειστές τις 2 πλευρές του, ανοιχτές τις άλλες δύο και υποστύλωμα στη γωνία των ανοιχτών πλευρών, αλλά με ελεύθερο ύψος δύο ορόφων (πχ. 6m), νοείται ως ημιυπαίθριος? Κ.λ.π.....	17
4.20. Όταν έχω Α' όροφο ο οποίος εξέρχει του περιγράμματος του ισογείου τότε η επιφάνεια που προβάλλεται στο ισόγειο, θεωρείται ημιυπαίθριος χώρος?	18
ε. Κεφάλαιο 5 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, σε ένα διάγραμμα κάλυψης.....	19
i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	19
Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης	20
8.1. [Διευκρίνιση παρ. 4] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12.....	23
στ. Κεφάλαιο 6 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Συντελεστή Όγκου σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης.....	24
i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	24
1. Διάγραμμα Κάλυψης – Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης : Συντελεστής Όγκου (άρθρο 13 του Ν.Ο.Κ.).....	25
η. Κεφάλαιο 8 - Πως γίνεται ο υπολογισμός της φύτευσης σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης	27
i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	27
1. Διάγραμμα Κάλυψης - Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Φύτευση (άρθρο 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού)	28
θ. Κεφάλαιο 9 - Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης σε ένα διάγραμμα κάλυψης και άλλα σχετικά.....	32
ii. Πρόλογος.....	32
1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης.....	33
7.Υπουργική Απόφαση: Αριθμός 98728/7722/93 (ΦΕΚ 167/Δ/2-3-93) - Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα Κτίρια	39

7.1. Καθορίζονται προδιαγραφές για την κατασκευή και λειτουργία των χώρων στάθμευσης που εξυπηρετούν τα κτίρια ως εξής:	40
9. Προδιαγραφές για τους χώρους στάθμευσης των Ατόμων με αναπηρία σε δρόμους και δημόσιους χώρους στάθμευσης	46
iv. Έργα του Ιδίου	53
v. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα.....	59

2.2. (ΕΝΤΟΣ)) (Ισχύει για τα εντός σχεδίου)

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία

που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του νομοθετικού διατάγματος 1024/1971 (ΦΕΚ 232/Α/1971) και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη κάλυψη, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

4. Κεφάλαιο 4- Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων

2.6. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή

χωρίς απότμηση, για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία, λαμβάνεται το μεγαλύτερο μέγεθος Π από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο της συμβολής.

Όταν ο εγκεκριμένος κοινόχρηστος χώρος περιβάλλεται κατά το μεγαλύτερο μέρος του από οικοδομικό τετράγωνο και επικοινωνεί με άλλο κοινόχρηστο χώρο από δίοδο, ως μέγεθος Π για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων που βλέπουν σε αυτόν λαμβάνεται το πλάτος της διόδου στο σημείο συμβολής της με το χώρο αυτόν.

3. Ορισμοί

3.1. Ελεύθερο ύψος χώρων κύριας χρήσης

Ν.Ο.Κ. άρθρο 2 παρ. 95

Χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία.

Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια, που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,50 μ.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 101 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

νόμενος στεγασμένος χώρος (τύπου «ημιυπαίθριος») με κλειστές τις 2 πλευρές του, ανοιχτές τις άλλες δύο και υποστύλωμα στη γωνία των ανοιχτών πλευρών, αλλά με ελεύθερο ύψος δύο ορόφων (πχ. 6m), νοείται ως ημιυπαίθριος? Κ.λ.π.

Ερώτηση :

Μη θερμαινόμενος στεγασμένος χώρος (τύπου «ημιυπαίθριος») με κλειστές τις 2 πλευρές του, ανοιχτές τις άλλες δύο και υποστύλωμα στη γωνία των ανοιχτών πλευρών, αλλά με ελεύθερο ύψος δύο ορόφων (πχ. 6m), νοείται ως ημιυπαίθριος? Εάν ναι, προσμετράται ως τέτοιος, τόσο στον έλεγχο των ημιυπαιθρίων, όσο και στον όγκο και στους 2 ορόφους που καταλαμβάνει ή μόνο στον έναν?

Απάντηση:

Ναι προσμετράται ημιυπαίθριος στον έλεγχο των ημιυπαιθρίων, όσο και στον όγκο και στους 2 ορόφους

4.20. Όταν έχω A' όροφο ο οποίος εξέχει του περιγράμματος του ισόγειου τότε η επιφάνεια που προβάλλεται στο ισόγειο, θεωρείται ημιυπαίθριος χώρος?

Ερώτηση :

Όταν έχω A' όροφο ο οποίος εξέχει του περιγράμματος του ισόγειου τότε η επιφάνεια που προβάλλεται στο ισόγειο, θεωρείται ημιυπαίθριος χώρος?

Απάντηση:

Ο όροφος που εξέχει από το ισόγειο είναι H/X , με εξαίρεση το έρκερ φυσικά, αν έχει τοίχους αριστερά δεξιά ή **στοιχεία του φέροντα οργανισμού.**

Άλλως μετράει μόνο στην κάλυψη.

ε. Κεφάλαιο 5 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ , σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

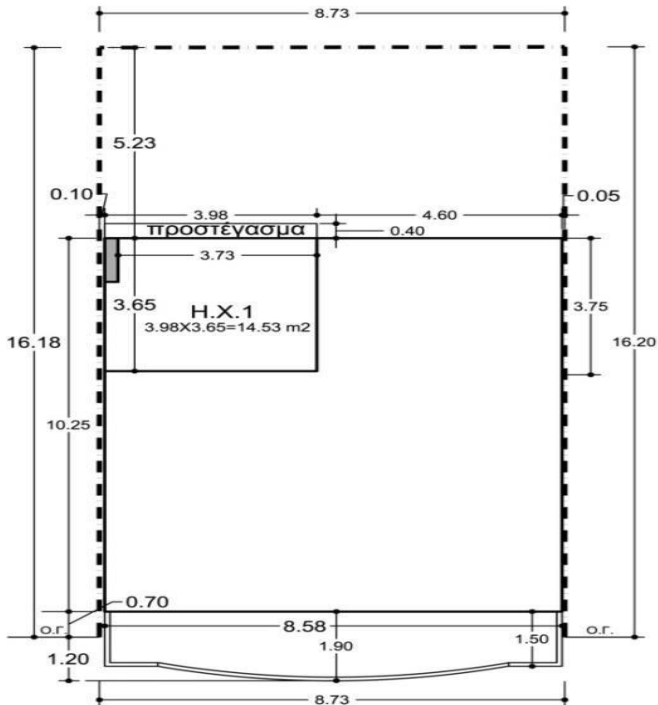
i. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει Πως γίνεται ο υπολογισμός τ της απόστασης Δ σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός της απόστασης Δ σε ένα διάγραμμα Δόμησης, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

1. Απαιτείται:

$$\Delta = 3.00 + 0.10 \times H = 3.00 + 0.10 \times 20.00 = 5.00 \text{ μέτρα}$$

2. Αφήνεται :

$$\Delta = 5.63 \text{ μέτρα} > 5.00 \text{ μέτρων.}$$

Κεφάλαιο 2 - Άρθρο 14 του Ν.Ο.Κ.

Σημείωση : Το άρθρο 14 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε
Βάσει του άρθρου 85 του Ν. υπ' αριθμ. 5106/ 1 Μαΐου
2024/Φ.Ε.Κ 63 Α

Σημείωση: Όπου στο παρόν γίνεται αναφορά σε απόσταση Δ ή δ, θεωρείται η υποχρεωτική απόσταση του κτιρίου από τα όρια της ιδιοκτησίας στην οποία ανεγείρεται (Δ από πίσω όριο , δ από πλάγιο όριο) .

Άρθρο 3 Ν.Ο.Κ. - Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών

Δ: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: 3,00 m + 0,10H,

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

η) Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

θ) Στεγασμένοι ανελκυστήρες και συστήματα σκίασης υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ι) Χώροι φυλακίων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ια) Κλειστός χώρος συλλογής και αποθήκευσης απορριμμάτων, σύμφωνα με την περ. κέ' της παρ. 6 του άρθρου 11, όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή.

ιβ) Ζεύξεις κτιρίων ή τμήματα ζεύξεων κτιρίων, ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

ιγ) Υπέργειοι υποσταθμοί διανομής ηλεκτρικής ενέργειας της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού Α.Ε. (Δ.Ε.Η. Α.Ε.) που δεν μπορούν να κατασκευαστούν σε άλλη υπόγεια ή ισόγεια στάθμη

του κτιρίου ή κάτω από την επιφάνεια του ακάλυπτου χώρου συμπεριλαμβανομένων του προκηπίου και των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ και δ.

8.1. [Διευκρίνιση παρ. 4] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

Όσες από τις κατασκευές του άρθρου 16 και του άρθρου 17 επιτρέπονται μέσα στις αποστάσεις Δ ή δ, επιτρέπονται και μέσα στις αποστάσεις που αφήνονται λόγω της εφαρμογής της παρ. 1 στ του άρθρου 14 του παρόντος νόμου.

στ. Κεφάλαιο 6 - Πως γίνεται ο υπολογισμός του Συντελεστή Όγκου σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

ι. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου σε ένα διάγραμμα Δόμησης , για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής .

1. Διάγραμμα Κάλυψης - Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης : Συντελεστής Όγκου (άρθρο 13 του Ν.Ο.Κ.)

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο
Διάγραμμα Κάλυψης

Οι επιφάνειες και οι όγκοι που αναφέρονται προκύπτουν από την κάλυψη και τα ύψη των ορόφων (στην PILOTIS η επιφάνεια αναφέρεται στο συγκρότημα του κλιμακοστασίου-ανελκυστήρα)

1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις:

α) $(\sigma.ο.) = 5,00 \times (\sigma.δ.)$,

όπου $(\sigma.δ.)$ ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά: κτίρια **ανεξάρτητα** από το ύψος τους

β) $(\sigma.ο.) = 5.50 \times (\sigma.δ.)$, κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος **μικρότερο ή ίσο των 8,50μ.** και ειδικά κτίρια.

2. Για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σ.ο.:

α) Προσμετράται: ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, ο όγκος των χώρων που ορίζονται στα εδάφια β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ' της παραγράφου 6 του άρθρου 11, ο χώρος της στέγης, ο χώρος υπογείου από την οριστική στάθμη εδάφους και άνω.

β) Δεν προσμετρώνται: όλες οι περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β', δ', ε', ιδ', ιε', κζ', λ'.

- ο χώρος της στέγης (συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που βρίσκονται εντός αυτού όπως πατάρια, σοφίτες και μόνο για το τμήμα αυτών των κατασκευών που βρίσκονται εντός του ύψους της υποχρεωτικής στέγης) όταν αυτή είναι υποχρεωτική.

Σημείωση : Η παράγραφος 2 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .

\

3. Διατάξεις για κτίρια ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης

Στο άρθρο 13 του ν. 4067/2012 προστίθεται παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Για την κατασκευή κτιρίων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης, όπως ορίζονται κάθε φορά στην κείμενη νομοθεσία, μπορούν να χορηγούνται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις της παραγράφου 1, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση που τα κτίρια αυτά βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, ιστορικού τόπου ή άλλης προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153), απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού».

Η παράγραφος 3 τίθεται όπως προστέθηκε με το Άρθρο 205 Ν.4635/19 (ΦΕΚ 167Α/2019

η. Κεφάλαιο 8 - Πως γίνεται ο υπολογισμός της φύτευσης σε ένα Διάγραμμα Κάλυψης

ι. Εισαγωγή - Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με την έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει τι πρέπει πως γίνεται ο υπολογισμός της Φύτευσης σε ένα διάγραμμα Δόμησης.

Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς) ,να γνωρίζουν πως γίνεται ο υπολογισμός της Φύτευσης σε ένα διάγραμμα κάλυψης, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.

1. Διάγραμμα Κάλυψης - Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Φύτευση (άρθρο 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού)

1. Ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση για να μπορεί να φυτευτεί.

2. Κατά την ανέγερση νέας οικοδομής ή κατ' επέκταση προσθήκης σε οικόπεδο εμβαδού τουλάχιστο 200 m², πρέπει να φυτεύονται δένδρα ή να διατηρούνται υπάρχοντα, έτσι ώστε να αναλογεί τουλάχιστον ένα δένδρο ανά 200 m² οικοπέδου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν οικοπέδου 100 m² και άνω προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

3. Όταν υπάρχουν προκήπια, τότε τα δένδρα που πρέπει να περιλαμβάνουν, κατά την παράγραφο 7 του άρθρου 17 του νόμου 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός) πρέπει να είναι τόσα, ώστε να αναλογεί ένα δένδρο ανά 25 m² προκηπίου. Όταν μένει υπόλοιπο εμβαδόν προκηπίου πάνω από 12 m², προστίθεται ένα ακόμα δένδρο.

Τα δένδρα αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό του αριθμού των δένδρων που επιβάλλεται από την παράγραφο 2 του παρόντος.

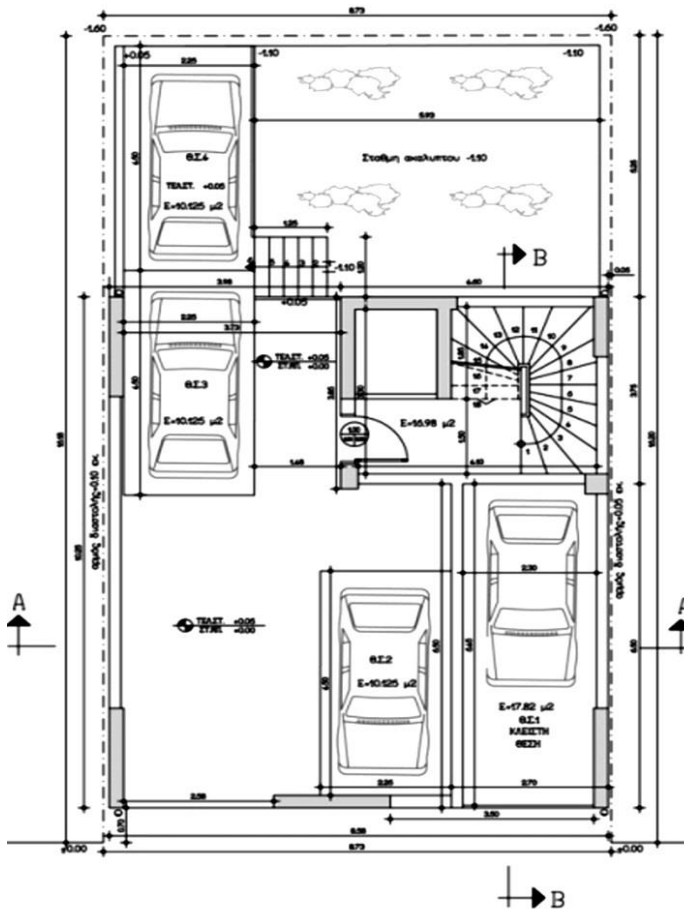
4. Κατά τη φύτευση δένδρων ή θάμνων κοντά σε κτίρια ή δομικά έργα και ανάλογα με τις ιδιότητες του ριζικού συστήματος των φυτών πρέπει να λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή βλάβης αυτών των κτιρίων ή δομικών κατασκευών.

5. Σε περίπτωση ύπαρξης δένδρων ή θάμνων σε γειτονικό οικόπεδο κατά την ανέγερση οικοδομής, οικοδομών οφείλει να λάβει τα

απαραίτητα μέτρα για τη προστασία του κτιρίου που ανεγείρει από την υγρασία και το ριζικό σύστημα των δένδρων ή θάμνων.

6. Πρέπει να απεικονίζεται η φύτευση και να αναγράφεται σε κάποιο σχέδιο , συνήθως στην κάτοψη PILOTIS η στην κάτοψη ΙΣΟΓΕΙΟΥ

Βλέπε παρακάτω σχήμα 3



ΣΧΗΜΑ 3

Στην προκειμένη περίπτωση :

1. Εαπατ.φυτεσεως=Εοικ.Χ30%Χ2/3=141.34 μ^2 Χ 30%Χ2/3= 28.27 μ^2

2. Φυτεύονται : Εφυτ.= Ε πίσω ακαλύπτου =5.93Χ 5.25 = 31.13 μ^2 >28.27 μ^2 (βλέπε σχήμα).

3. Αριθμός απαιτούμενων δένδρων : Επειδή Ε οικοπέδου < 200 μ²
δεν απαιτούνται δένδρα.

θ. Κεφάλαιο 9 - Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης σε ένα διάγραμμα κάλυψης και άλλα σχετικά

ii. Πρόλογος

Αποφάσισα να γράψω μια μελέτη που αφορά τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης, γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα (και όχι μόνο) , αφετέρου δε παρόμοιες δυσκολίες αντιμετώπισε και η κόρη μου Δέσποινα , Αρχιτέκτων Μηχανικός , όταν πήρε την πρώτη της δουλειά .

Αυτό είναι ένα βοήθημα για τους Νέους Μηχανικούς να κάνουν σωστά και εύκολα τον υπολογισμό των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα Δόμησης,.

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

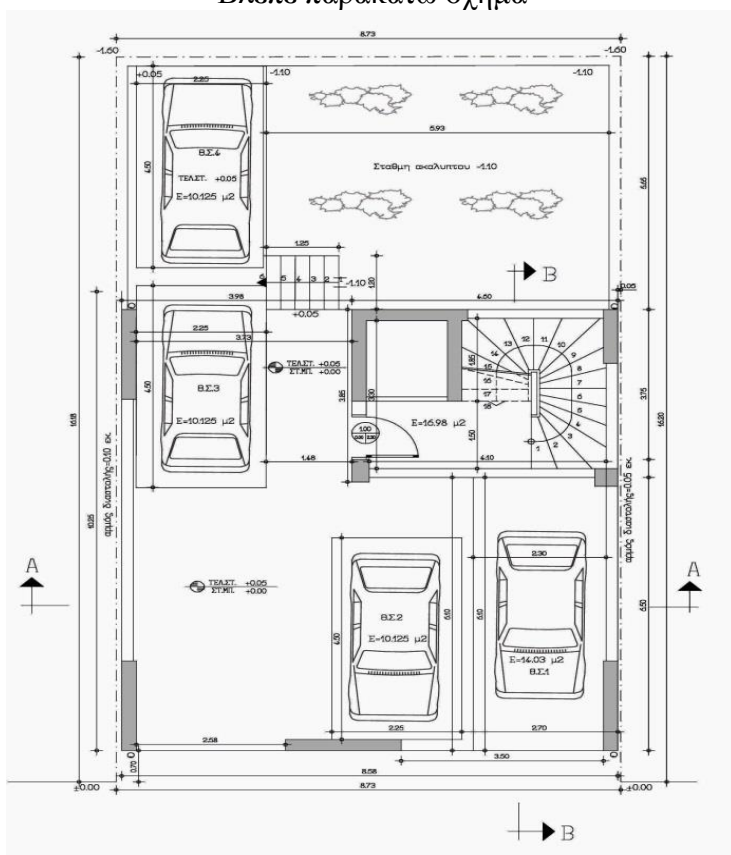
ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Πολιτικός Μηχανικός
Ε.Μ.Π. 1971.

<http://www.advice4u.gr> , <http://www.advice-4u.blogspot.gr/>

Email : info@advice4u.gr

1. Διάγραμμα Δόμησης πραγματοποιούμενα στοιχεία Δόμησης - Θέσεις Στάθμευσης - τρόπος αναγραφής στο διάγραμμα Δόμησης

(Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ. 76 Α και Π.Δ. 350/1996)
ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΤΡΟΠΟΥ
ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
Βλέπε παρακάτω σχήμα



ΣΧΗΜΑ 3

1. Απαιτούμενες ανάλογα με την χρήση θέσεις στάθμευσης.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση η χρήση είναι χρήση κατοικίας όπου απαιτούνται μια θέση ανά 100 μ² ή μια θέση ανά διαμέρισμα. (Π.Δ. 111/2004 Φ.Ε.Κ 76 Α και Π.Δ. 350/1996)

α. Α' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(2 διαμερίσματα) =57.16 μ².

β. Β' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) =57.16 μ².

γ. Γ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) =57.16 μ².

δ. Δ' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) =57.16 μ².

ε. Ε' ΟΡΟΦΟΣ : Επιφάνεια διαμερισμάτων

(1 διαμέρισμα) =57.16 μ²

ΣΥΝΟΛΟΝ ΚΤΙΡΙΟΥ :

285.80 μ²

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

επιφανείας: 285.80 μ²/100 =2.858 επομένως επειδή 2.85>2.50 απαιτούνται 3 θέσεις (εάν ήταν 2.49 θα απαιτούντο 2 θέσεις)

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ βάσει

διαμερισμάτων: 6 (έξη)

2. Επομένως απαιτούνται έξη θέσεις εκ των οποίων

τέσσερις κατασκευάζονται στην pilotis και δυο εξαγοράζονται (άρθρο 3 παρ. 3 του Ν.960/79) .

ΣΗΜΕΙΩΣΗ : Μετά τη δημοσίευση του **Ν. 3044/2002 παράγραφος 4, άρθρο 14** και την έκδοση από την Διεύθυνση Οικοδομικού και Κτιριοδομικού Κανονισμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, ερμηνευτικής εγκυκλίου (Εγκύκλιος **35/2002 ΥΠΕΧΩΔΕ/Δ/όση Πωλ/κου Σχεδιασμού και Ο.Κ.Κ., με αρ. πρτ. 18331/9026/14-9-2002**) , **Η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνο :**

- 1. Στις περιπτώσεις ακινήτων της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979 (ακίνητα στα οποία απαγορεύεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης – βλέπε παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 960/1979 για την Αττική) .**
- 2. Στις περιπτώσεις ακινήτων που πληρούν τις προϋποθέσεις α έως και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του Ν. 960/1979, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1221/1981.**

Ειδικότερα διατηρείται στις περιπτώσεις ακινήτων :

1. Που το ειδικό διάταγμα, περί απαιτουμένων θέσεων στάθμευσης, της περιοχής απαγορεύει την δημιουργία θέσεων στάθμευσης σε ορισμένα σημεία της πόλης για συγκεκριμένους λόγους.

Αν η απαγόρευση είναι μερική τότε η δυνατότητα εξαγοράς διατηρείται.

Για παράδειγμα αν στο ειδικό διάταγμα της περιοχής καθορίζεται ότι απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης άνω των 15 θέσεων, τότε διατηρείται δυνατότητα εξαγοράς μόνον για τις επιπλέον υποχρεωτικές θέσεις, ενώ αν απαγορεύεται η δημιουργία χώρου στάθμευσης μικρότερου των 15 θέσεων, η δυνατότητα εξαγοράς ισχύει μόνον εφόσον ο συνολικός αριθμός των υποχρεωτικών θέσεων του ακινήτου είναι μικρότερος του 15.

2) α) Ακινήτων τα οποία πληρούν μία από τις πιο κάτω προϋποθέσεις:

Ελάχιστον πρόσωπον 8,00 μέτρα.

Ελάχιστον βάθος 10,00 μέτρα.

Ελάχιστον εμβαδόν 200,00 τετραγωνικά μέτρα.

β) Ακινήτων που δεν έχουν πρόσωπο σε οδούς πλάτους μεγαλύτερου των 7,50 μέτρων ή κλίσης μικρότερη του 15%.

γ) Προσθηκών καθ' ύψος υφισταμένων κτιρίων, ή κτιρίων, για τα οποία εκδόθηκε νόμιμα άδεια οικοδομής, χωρίς την επιβολή των διατάξεων του νόμου 960/79 υποχρεώσεων.

δ) Προσθηκών κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων με την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο οικόπεδο μετά την αφαίρεση της καλυπτομένης από το υφιστάμενο κτίριον επιφανείας αυτού, υπάγεται στις παραπάνω περιπτ.α και β.

ε) Μεταβολής της χρήσεως υφισταμένων κτιρίων ή μέρους αυτών

στ) Σε προσθήκες κατ' επέκτασιν υφισταμένων κτιρίων ή το πρώτον ανέγερσης τέτοιων, όσον αφορά μόνο διηρημένες κάθετες ιδιοκτησίες σε παραπάνω αυτοτελή κτίρια,

συσταθείσες νόμιμα πριν από τις 25-8-79, έναρξης ισχύος του νόμου 960/79.

ζ) Ακινήτων στα οποία δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείου για λόγους προστασίας αρχαίων.

Στην περίπτωση αυτή απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, πλην των παραπάνω, η εξαγορά θέσεων στάθμευσης πλέον, δεν είναι δυνατοί. Επομένως οι ιδιοκτήτες ή συνιδιοκτήτες θα πρέπει να εξασφαλίσουν τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης είτε στο ίδιο το ακίνητο είτε σε παραπλήσιο ή ακόμη και με συνδυασμό και των δύο (Μερικές στο ίδιο το ακίνητο και κάποιες σε κοντινά)

ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΥΤΕΣ ΙΣΧΥΕΙ (Άρθρο 3 παράγραφος 4 του Ν.1221/81): Προκειμένου περί ακινήτων δια τα οποία εφαρμόζεται, κατά τας διατάξεις του παρόντος, η καταβολή μειωμένης εισφοράς, η εισφορά αυτή καθορίζεται εις το εν τέταρτον (1/4) της κατά την προηγούμενη παράγραφον προκυπτούσης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ : Όταν γίνεται αλλαγή χρήσης ο υπολογισμός γίνεται ως εξής :

A. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την παλιά χρήση (άρθρο 2 του Π.Δ. 111/04) π.χ. :

A1. Παλαιά χρήση κατάστημα : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση

$/60 \mu^2 = X$

A2. Παλαιά χρήση αποθήκη : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση
 $/60 \mu^2 = \Psi$

ΣΥΝΟΛΟΝ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΘΕΣΕΩΝ :

$X + \Psi = Z$

B. Υπολογίζονται οι απαιτούμενες θέσεις για την νέα χρήση
(άρθρο 3 Π.Δ. 111/2004) π.χ. :

B1. Νέα χρήση καφετέρια : απαιτούμενες θέσεις 1 θέση $/40 \mu^2$
 $= \Omega$

Γ. Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ απαιτούμενων θέσεων
νέας και παλαιάς χρήσης $\Omega - Z$ η οποία δίνει και τις
απαιτούμενες θέσεις.

**Τα παραπάνω προκύπτουν σύμφωνα με την παράγραφο 3
του άρθρου 4 του Π.Δ. 111/2004 όπου διευκρινίζεται ότι:**

**Σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε κτίρια που υφίστανται
νόμιμα στην Αττική μέχρι την 5/3/2004 (έναρξη ισχύος του
Π.Δ. 111/2004) , θεωρείται ότι έχει εξασφαλιστεί
σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. 111/2004
ο αριθμός των θέσεων που αντιστοιχεί στην υφιστάμενη
χρήση , ο οποίος και αφαιρείται από αυτόν που προκύπτει
από την νέα χρήση βάσει του άρθρου 3.**

7.Υπουργική Απόφαση: Αριθμός 98728/7722/93 (ΦΕΚ 167/Δ/2-3-93) - Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα Κτίρια .



Η παραπάνω απόφαση ισχύει προφανώς για τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί μετά την ισχύ της

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.2B περίπτωση β του άρθρου 26 του Ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α'210)
2. Τις διατάξεις του ν. 960/1979 «Περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών

θεμάτων» (Α΄194)

3. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του ν.1558/1985 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν.2081/1992 (Α΄154) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

4. Την 369/1992 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος

5. Την υπ΄ αριθ. Υ1998/1992 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, για τη μεταβίβαση αρμοδιοτήτων, αποφασίζουμε:

7.1. Καθορίζονται προδιαγραφές για την κατασκευή και λειτουργία των χώρων στάθμευσης που εξυπηρετούν τα κτίρια ως εξής:

7.1.1.Άρθρο 1

1. Οι διατάξεις της παρούσας απόφασης ισχύουν για τους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε εφαρμογή του ν. 960/79 όπως ισχύει και των εκτελεστικών του διαταγμάτων και εφόσον η μέγιστη χωρητικότητά τους είναι τριάντα (30) θέσεις αυτοκινήτων, έστω και αν οι θέσεις αυτές είναι περισσότερες από τις υποχρεωτικά καθοριζόμενες.

2. Χώροι στάθμευσης με περισσότερες των τριάντα (30) θέσεων ή με σύστημα μηχανικών μέσων ανεξαρτήτως αριθμού θέσεων υπάγονται στις διατάξεις του π.δ/τος 455/76 με εξαίρεση τους χώρους στάθμευσης χωρητικότητας το πολύ 30 θέσεων, που λειτουργούν με ανελκυστήρες αυτοκινήτων για

τους οποίους ισχύουν τα αναφερόμενα στο παράρτημα της παρούσας σ' ότι αφορά μόνο τις διαστάσεις των θέσεων στάθμευσης και των διαδρόμων κυκλοφορίας.

7.1.2. Άρθρο 2

1. Το ελάχιστο πλάτος των οριζοντίων και κεκλιμένων διαδρόμων προσπέλασης στους χώρους στάθμευσης ορίζεται σε δύο μέτρα και είκοσι πέντε εκατοστά του μέτρου (2,25μ.) τα ευθύγραμμα τμήματα. Το πλάτος αυτό αυξάνεται στα καμπύλα τμήματα συσχετιζόμενο προς την ακτίνα στροφής, σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ: Ελάχιστα πλάτη καμπύλων διαδρόμων ή κεκλιμένων επιπέδων σε συνάρτηση με την εσωτερική ακτίνα στροφής.

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΑΚΤΙΝΑ

ΣΤΡΟΦΗΣ (M)

ΕΛΑΧ. ΠΛΑΤΟΣ ΚΑΜΠΥΛΟΥ

ΔΙΑΔΡΟΜΟΥ (M)

3.00 3.50

4.00 3.40

5.00 3.30

6.00 3.20

7.00 3.10

8.00 3.00

9.00 2.90

10.00 2.80

2. Η ελάχιστη εσωτερική ακτίνα στροφής ορίζεται σε τρία μέτρα (3.00μ.) και το αντίστοιχο πλάτος διαδρόμου σε τρία και μισό μέτρα (3,50μ).

Η μετάβαση από τα ευθύγραμμα τμήματα στα καμπύλα γίνεται με προοδευτική διαπλάτυνση του διαδρόμου σε κατάλληλο μήκος κατά το ευθύγραμμο τμήμα του.

3. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κλίση των κεκλιμένων επιπέδων ορίζεται σε 20% και εξασφαλίζεται σε όλο το πλάτος τους. Ειδικά για χώρους στάθμευσης χωρητικότητας μέχρι 4 αυτοκινήτων επιτρέπεται κλίση μέχρι 25%.

Στα καμπύλα τμήματα των κεκλιμένων επιπέδων η μέγιστη κλίση ελέγχεται στον άξονα.
Η εγκάρσια κλίση κυμαίνεται μεταξύ 3-5%.

Κατά τη μετάβαση από οριζόντιο επίπεδο σε κεκλιμένο παρεμβάλλεται τμήμα προσαρμογής των κλίσεων με ακτίνα καμπυλότητας τουλάχιστον 12,00 μέτρων.

4. Για τον φυσικό αερισμό των χώρων στάθμευσης χωρητικότητας άνω των δύο θέσεων απαιτούνται δύο ανοίγματα σε αντικείμενους τοίχους επιφανείας τουλάχιστον 0,60 τ.μ. ανά αυτοκίνητο σε κάθε άνοιγμα.

Στο πρώτο υπόγειο η είσοδος μπορεί να αντικαθιστά το ένα άνοιγμα.

Σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται εναλλακτικά τεχνητός αερισμός με ανανέωση 4 φορές την ώρα.

5. Οι ανοιχτές πλευρές των χώρων στάθμευσης και των διαδρόμων προσπέλασης σ' αυτούς προστατεύονται με στηθαίο από οπλισμένο σκυρόδεμα ή κιγκλίδωμα με ανάλογη αντοχή σε κρούση, εάν τα δάπεδα στάθμευσης και κυκλοφορίας υπέρκεινται του περιβάλλοντος χώρου περισσότερο από 0,50μ.

Εάν υπέρκεινται από 0,20μ έως 0,50μ. τότε επιβάλλεται η κατασκευή κρασπέδου ύψους 0,15μ. τουλάχιστον.

7.1.3. Άρθρο 3

1. Οριζόντια σήμανση

α. Κάθε θέση στους κλειστούς χώρους στάθμευσης ορίζεται στο δάπεδο με ανεξίτηλο ειδικό λευκό ή κίτρινο χρώμα σήμανσης οδοστρωμάτων.

Με το ίδιο χρώμα καθορίζονται με ευμεγέθη βέλη οι κατευθύνσεις κυκλοφορίας στους διαδρόμους, τα σημεία υποχρεωτικής διακοπής πορείας των αυτοκινήτων και αριθμείται κάθε θέση στάθμευσης.

β. Στους ημιυπαίθριους και στους υπαίθριους χώρους στάθμευσης οι θέσεις σημαίνονται με τον προσφορότερο κατά περίπτωση τρόπο.

2. Κατακόρυφη σήμανση

Στις περιπτώσεις κατασκευής χώρων στάθμευσης σε περισσότερους του ενός ορόφους τοποθετούνται στην αρχή και το τέλος κάθε κεκλιμένου διαδρόμου πινακίδες με αντίστοιχο χρώμα σήμανσης στοιχείων με ένδειξη του ορόφου.

7.1.4. Άρθρο 4

1. Για την κατασκευή των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι προϋποθέσεις και

προδιαγραφές που ορίζονται από τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. , του κτιριοδομικού κανονισμού, του κανονισμού πυροπροστασίας και των εκτελεστικών διαταγμάτων του Ν..960/79.

2. Για την έκδοση οικοδομικής αδείας απαραίτητο στοιχείο της μελέτης είναι σχέδιο κάτοψης του χώρου στάθμευσης με πλήρες διάγραμμα της λειτουργίας του, ήτοι της κίνησης εισόδου-εξόδου και στάθμευσης των αυτοκινήτων, σύμφωνα με το παράρτημα του άρθρου 6 της παρούσας απόφασης.

3. Στο σχέδιο κάτοψης του χώρου στάθμευσης εμφανίζονται όλα τα δομικά στοιχεία στις πραγματικές τους διαστάσεις.

4. Απαγορεύεται η όπισθεν κίνηση για την έξοδο από κλειστούς χώρους στάθμευσης χωρητικότητας άνω των δύο θέσεων.

Η απαγόρευση της εξόδου με όπισθεν κίνηση αφορά την έξοδο από το οικοδομικό στον κοινόχρηστο χώρο.

5. Σε όλες τις περιπτώσεις εξόδου από κεκλιμένο επίπεδο θα πρέπει να λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα προστασίας (π.χ. καθρέπτης, κιγκλίδωμα ασφαλείας κλπ) .

6. Είναι δυνατόν να διατάσσονται θέσεις στάθμευσης πέραν των υποχρεωτικών χωρίς άμεση προσπέλαση από τον διάδρομο κυκλοφορίας, εφόσον η όμορη θέση μέσω της οποίας γίνεται η στάθμευση του ακινήτου ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη.

7.1.5. Άρθρο 5

1. Για τους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε εφαρμογή του Ν.960/79 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 12221/1981 (Φ.Ε.Κ 292Α) , όπως ισχύει, και των εκτελεστικών του διαταγμάτων, πρέπει ανά 20 θέσεις στάθμευσης να προβλέπεται μία εξ αυτών για εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες.

2. Από την υποχρέωση της πιο πάνω παραγράφου εξαιρούνται χώροι στάθμευσης με χωρητικότητα μέχρι 10 θέσεων.

3. Σε θέσεις που προβλέπονται **για εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες** σύμφωνα με την παράγραφο 1 το απαιτούμενο πλάτος κάθε θέσης λαμβάνεται με βάση το παράρτημα του άρθρου 6 της παρούσας απόφασης **ως εξής:**

Περίπτωση 1η (στάθμευση υπό γωνία 0°) έως έχει

Περίπτωση 2η (στάθμευση υπό γωνία 45°) 2,50μ.

Περίπτωση 3η (στάθμευση υπό γωνία 90°) 2,90μ.

Περίπτωση 4η (στάθμευση υπό γωνία 60°) 2,75μ.

Περίπτωση 5η (στάθμευση υπό γωνία 30°) 2,50μ.

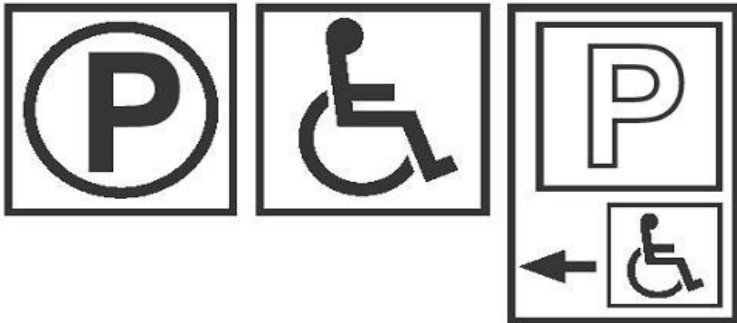
Τα υπόλοιπα πλην του πλάτους στοιχεία παραμένουν όπως εμφανίζονται στο παράρτημα.

4. Οι προβλεπόμενες, σύμφωνα με τα παραπάνω, θέσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες θα πρέπει να επισημαίνονται με ειδικό σήμα και επί του δαπέδου.

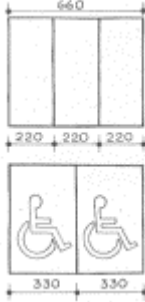
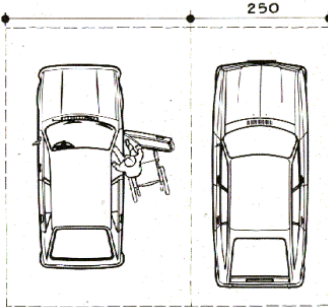
7.1.6. Άρθρο 6

Το παρόν άρθρο περιλαμβάνει το παρακάτω παράρτημα το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας απόφασης.

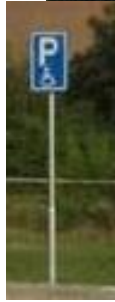
9. Προδιαγραφές για τους χώρους στάθμευσης των Ατόμων με αναπηρία σε δρόμους και δημόσιους χώρους στάθμευσης



Οι προδιαγραφές έχουν δημιουργηθεί από το Γραφείο Σχεδιασμού για τα ΑμεΑ του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων της Κύπρου - Τηλ. 22 800 217 φαξ: 22 800 154 κιν: 99 606 713

<p>Οι χώροι στάθμευσης για τα Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) έχουν διαστάσεις 5μΧ3,30μ</p>	
<p>Έχουν δηλαδή μεγαλύτερο πλάτος κατά 1μ από τους συνηθισμένους, ώστε να υπάρχει αρκετός χώρος για τον χρήστη τροχοκαθίσματος να συναρμολογήσει το τροχοκάθισμά του και να μεταφερθεί σε αυτό</p>	
<p>Ο επιπρόσθετος αυτός χώρος καλύτερα να διαγραμμίζεται</p>	

υποδεικνύοντ
ας στους
οδηγούς τη
θέση πού
πρέπει να
σταματήσουν
το αυτοκίνητό
τους για να
έχουν όλο τον
απαραίτητο
χώρο στη
διάθεση τους.



Η σήμανση
του ειδικού
χώρου
στάθμευσης
είναι
απαραίτητο
να υπάρχει
και επί
στύλου και
επιδαπέδια



Χώροι
στάθμευσης
σε δημόσιους
δρόμους:

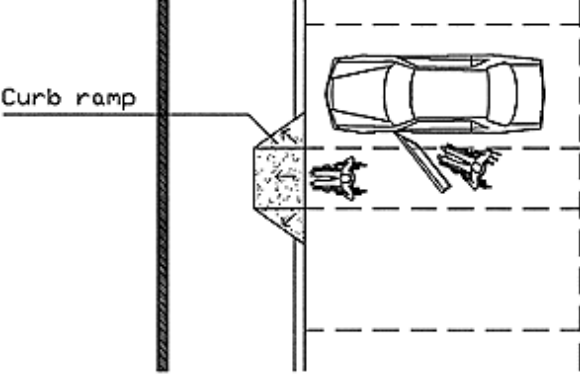
Εάν ο χώρος
δεν το
επιτρέπει,
μπορούν να
έχουν
μικρότερη
διάσταση
πλάτους μέχρι
3,00μ

Καλόν είναι
να
διαφοροποιείτ
αι από το
οδόστρωμα με
τη χρήση
ειδικού
αντιολισθητικ
ού υλικού για
άσφαλτο,
χρώματος
μπλε με λευκό
περίζωμα και
λευκό διεθνές
σήμα στο
κέντρο

Ο
χρωματισμός
του δαπέδου



<p>είναι πολύ αποτελεσματικός γιατί αποτρέπει τους μη δικαιούχους να σταθμεύσουν στο χώρο αυτό.</p>	
<p>Τα άτομα με τροχόκλιση τελευταία προτιμούν τα αυτοκίνητα τύπου βαν με ράμπα για να εισέρχονται με το τροχόκλιση μέσα στην καμπίνα. Καλόν είναι, σε δημοτικούς χώρους στάθμευσης να προνοείται, εκτός των άλλων, ένας χώρος για τα αυτοκίνητα αυτά που</p>	

<p>απαιτούν μεγαλύτερο χώρο.</p> <p>Ο χώρος στάθμευσης για οχήματα τύπου Βαν να είναι διαστάσεων 4,50 πλάτοςΧ6,60 μήκος</p>	
<p>Οι χώροι στάθμευσης σε δημοτικούς χώρους στάθμευσης πρέπει να βρίσκονται κοντά στην έξοδο και να υπάρχει καθοδηγητική πινακίδα για εύκολο εντοπισμό τους</p>	 <p>The diagram shows a top-down view of a parking space. On the left, a vertical line represents a curb. A horizontal line labeled 'Curb ramp' points to a sloped concrete ramp that connects the curb to the parking area. A van is parked in the space, with its front facing right. A dashed rectangular box outlines the parking area. A small signpost is located near the curb ramp, and a set of arrows points towards the van, indicating a directional sign for the parking space.</p>
<p>Οι χώροι στάθμευσης για τα ΑμεΑ πρέπει να συνδέονται με</p>	

<p>το πεζοδρόμιο μέσω ράμπας που θα βρίσκεται κοντά στο χώρο αυτό</p> <p>Για τη σύνδεση της στάθμης του χώρου στάθμευσης με το παρακείμενο πεζοδρόμιο θα κατασκευάζετ αι κεκλιμένο επίπεδο κλίσης 6% και ελάχιστου πλάτους 120εκ .</p>	
--	--

Για οποιοσδήποτε πληροφορίες παρακαλώ επικοινωνήστε με το Γραφείο Σχεδιασμού για τα ΑμεΑ του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων της Κύπρου - Τηλ. 22 800 217 φαξ: 22 800 154 , κιν: 99 606 713

iv. 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 ημιωπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης**
- 10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά**
- 11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης**

12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης
13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης
16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές
17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα
24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

- 25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα**
- 26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης**
- 27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα**
- 28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα .**
- 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 Αυθαιρέτων, 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 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

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 Θωδωρή.