

Αίθρια - Μια άλλη ματιά
Διευκρινήσεις, λεπτομέρειες - 4η Έκδοση



Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971 - Ιανουάριος 2021

Με τις αλλαγές του Ν. υπ' αριθμ. 4759/9-12-2020 (Φ.Ε.Κ. 246Α')

ii. Εισαγωγή

Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης **και απέχουν μεταξύ τους ή από τα όρια του οικοπέδου, απόσταση Δ.**

Επειδή υπάρχουν παρανοήσεις όσον αφορά το θέμα, σε αυτό το πόνημα ασχολούμαι με το να διαφωτίσω όλες τις πλευρές του.

ii. Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς αυτούς που ενδιαφέρονται για τα αίθρια, όσον αφορά τη νομοθεσία, διευκρινήσεις πάνω σε αυτήν, λεπτομέρειες κ.λ.π.

Σε αυτό αναφέρονται νομικά θέματα (Ν.Ο.Κ., Κανονισμοί), που αφορούν τα αίθρια και απαντήσεις σε ερωτήματα συνάδελφων.

iii. Περιεχόμενα

ii. Εισαγωγή	2
Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου	2
ii. Πρόλογος	3
iii. Περιεχόμενα	4
Κεφάλαιο 1ο - Ορισμοί - Κάλυψη - Δόμηση	5
1.1. Ορισμοί.....	5
Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου	5
1.1.α. [Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 16] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }	6
1.2. Κάλυψη.....	6
Κεφάλαιο 4ο - Ερωτήματα - Απορίες συναδέλφων	8
4.1. Αποστάσεις εξωστών μέσα σε αίθριο αν είναι καμπύλοι	8
4.6. Σε εκτός σχεδίου μπορεί να κατασκευαστεί αίθριο που να πληροί τα πάντα, χωρίς να μετράει στην κάλυψη;	9
4.10. Το αίθριό μου έχει διαστάσεις μικρότερες του Δ.....	10
Άρθρο 2 , παρ.1 Ν.Ο.Κ.	10
Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου	10
iv. Έργα του ιδίου	11
v. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	17

Κεφάλαιο 1ο - Ορισμοί - Κάλυψη - Δόμηση

1.1. Ορισμοί

Ν.Ο.Κ. ΑΡΘΡΟ 2 παράγραφος 1.

Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου

Που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ.

Ως αίθριο, ορίζεται και το ηλιακό αίθριο, όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από διαφανή στοιχεία (**κινητά ή μη**)(προστέθηκε) έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου.

Για την αποφυγή υπερθέρμανσης, ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο σε τμήματά του αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 100 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020

1.1.α. [Διευκρίνιση σε συνδυασμό με το άρθρο 16] {ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }

Όταν το αίθριο έχει μια πλευρά του σε επαφή με το όριο του οικοπέδου, τότε μπορεί είτε να κατασκευαστεί με τυφλό τοίχο επί του ορίου (με ή χωρίς φέροντα στοιχεία), είτε χωρίς τοίχο. Στην περίπτωση κατασκευής τυφλού τοίχου, τότε το αίθριο θεωρείται ότι εμπίπτει εντός του σώματος του κτιρίου και κατά συνέπεια ο υπ' όψη τοίχος προσμετράται στο συντελεστή δόμησης στους ορόφους του κτιρίου που θεωρούνται ότι είναι σε επαφή με το κοινό όριο των οικοπέδων, ενώ παράλληλα θα πρέπει υποχρεωτικά να πληρούνται οι προϋποθέσεις για την κατασκευή του κτιρίου σε επαφή με το κοινό όριο στη θέση αυτή.

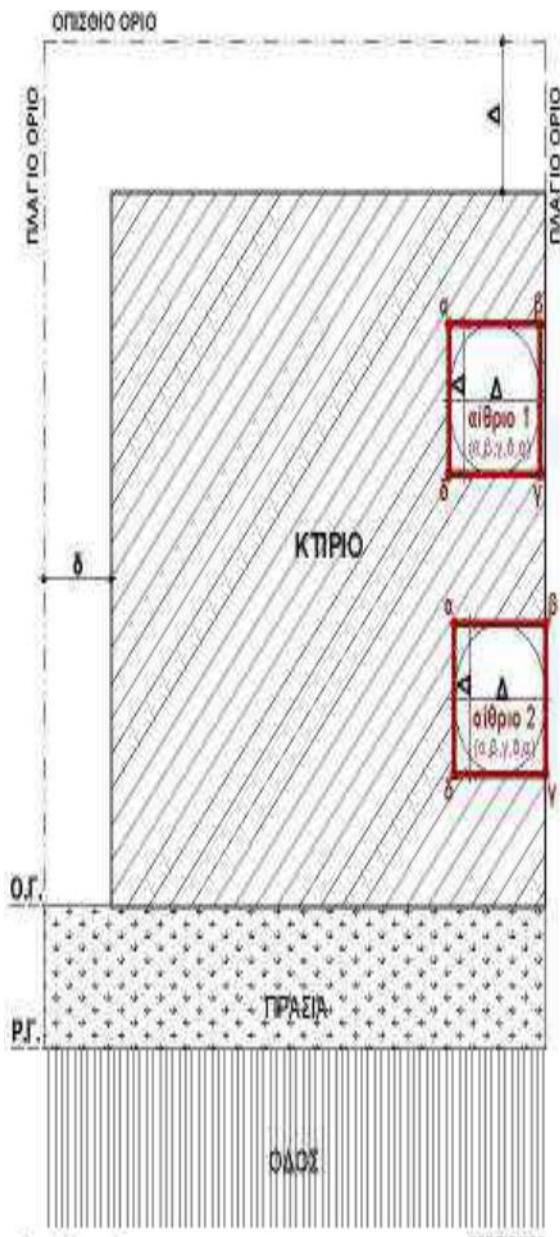
Στην περίπτωση αίθριου στις όψεις του οποίου προβλέπονται στοιχεία του άρθρου 16, τότε επιβάλλεται καθαρή απόσταση Δ μεταξύ των κατακόρυφων ή οριζόντιων λειτουργικών και διακοσμητικών στοιχείων που βρίσκονται κατ' επέκταση της επιφάνειας των όψεων του κτιρίου. Τα στοιχεία αυτά έχουν τη μέγιστη διάσταση που ορίζεται στο άρθρο 16.

1.2. Κάλυψη

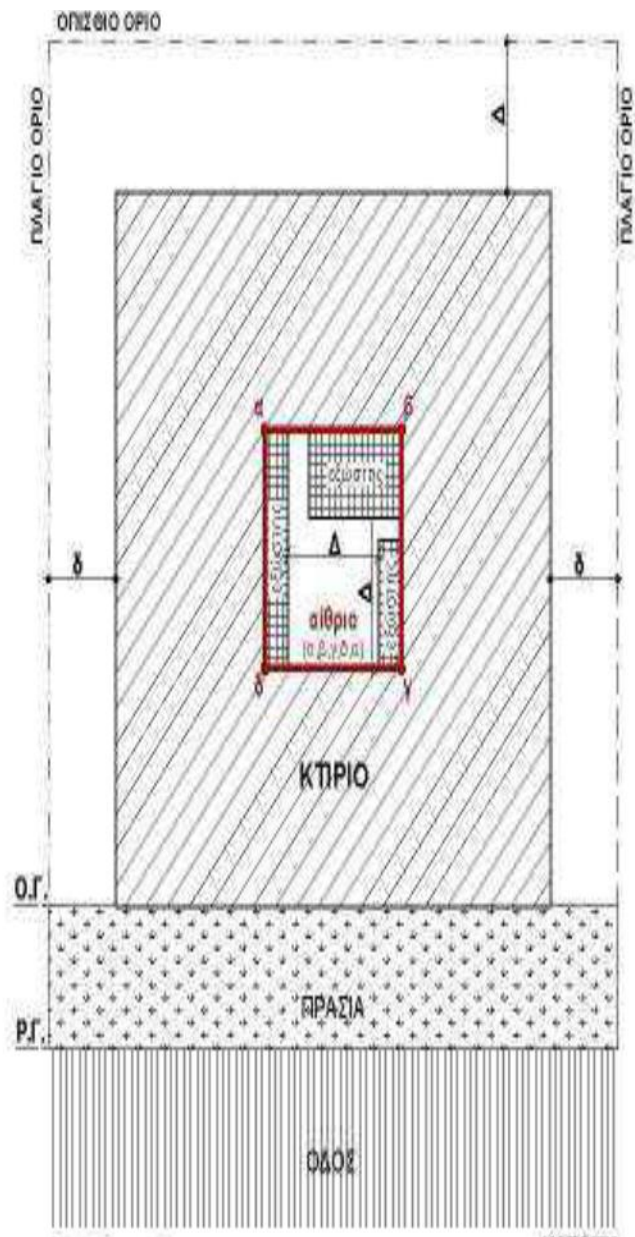
Άρθρο 12 Ν.Ο.Κ. παράγραφος 4ε

Δεν προσμετράται στην κάλυψη η επιφάνεια Αίθριων, ηλιακών αίθριων, οποιασδήποτε μορφής διαμπερών ανοιγμάτων και κατακόρυφων φρεατίων του κτιρίου, ανεξαιρέτως διαστάσεων, στην περίπτωση που ξεκινούν κάτω ή από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους και μόνο για το τμήμα εκείνο που δεν καλύπτεται με ανωδομή.

Σημείωση : Η παράγραφος 4ε διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε Βάσει του άρθρου 104 του Νόμου 4759/2020 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020 .



Παράδειγμα 1
 Αίθριο που έχει μια πλευρά του σε επαφή με το όριο του οικοπέδου, τότε μπορεί είτε να κατασκευαστεί με τυφλό τοίχο καθ' όλο το ύψος του επί του ορίου (αίθριο 1), είτε χωρίς τοίχο (αίθριο 2).



Παράδειγμα 2
 Αίθριο που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.

Κεφάλαιο 4ο - Ερωτήματα - Απορίες συναδέλφων

4.1. Αποστάσεις εξωστών μέσα σε αίθριο αν είναι καμπύλοι

Ερώτηση : Ποιές είναι οι αποστάσεις εξωστών μέσα σε αίθριο αν είναι καμπύλοι

Απάντηση :

Τότε ελέγχουμε την απόσταση κάθε σημείου της εξωτερικής καμπύλης ακμής του εξώστη ως προς την απόσταση (την κάθετη στην όψη) από το απέναντι τοίχο/εξώστη.

4.6. Σε εκτός σχεδίου μπορεί να κατασκευαστεί αίθριο που να πληροί τα πάντα, χωρίς να μετράει στην κάλυψη;

Ερώτηση :

Σε εκτός σχεδίου μπορεί να κατασκευαστεί αίθριο που να πληροί τα πάντα, χωρίς να μετράει στην κάλυψη;

Απάντηση :

1. Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ . Ως αίθριο ορίζεται και το ηλιακό αίθριο όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από κινητά διαφανή στοιχεία έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στην συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για την αποφυγή υπερθέρμανσης ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο θα πρέπει σε τμήματα του να αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή να σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.

4.10. Το αίθριό μου έχει διαστάσεις μικρότερες του Δ

Ερώτηση :

Θα μετρήσει στον Σ.Δ. κατά συνέπεια;

Απάντηση :

Άρθρο 2 , παρ.1 Ν.Ο.Κ.

Αίθριο είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου

Που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης **και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ .**

Επομένως θα υπολογισθεί και στην κάλυψη και στη δόμηση.
Χρειάζεται Δ .

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 ημιπαίθριων 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. N4030/2011: 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 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
- .

v. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 από μητέρα πρόσφυγα , καταγόμενη από την Αττάλεια της Μικράς Ασίας , και πατέρα Αθηναίο δεύτερης γενιάς καταγόμενο από το ορεινό Ροεινό Αρκαδίας.

Τελείωσε το 3^ο Δημοτικό σχολείο Παγκρατίου, γνωστό ως «Δραγάτση» , και τις γυμνασιακές και λύκειακές του σπουδές τις έκανε στο 1^ο γυμνάσιο και λύκειο Αιγιάλεω .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. με υποτροφία και τελειώνει τη σχολή το 1971 .

Υπηρετεί στο πολεμικό ναυτικό ως έφεδρος αξιωματικός από το 1971 έως το 1974 και μετά την απόλυση του δουλεύει για δυο περίπου χρόνια σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες όπου αποκτά εμπειρία σημαντικών έργων.

Στο μεταξύ ανοίγει το δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων.

Το 1979 εκλέγεται Δημοτικός Σύμβουλος στο Δήμο Αιγιάλεω και Εκλέγεται Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου το 1982 .

Από το 1982 έως το 1987 διατελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας της Εμπορικής Τράπεζας «Ε.Ε.Γ.Ε.» , η οποία διαχειριζόταν τα ναυπηγεία Περάματος πρώην ιδιοκτησίας Ανδρεάδη.

Από το 1983 έως το 1987 εργάζεται σαν σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής πάνω στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.) του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση,

Από το 1987 έως το 1989 εργάζεται σαν σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

Από το έτος 1995 μέχρι το 2008 είναι εξωτερικός συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση της εμπορικής αξίας πάσης φύσεως ακινήτων .

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

