

## Πως γίνεται ο υπολογισμός του $\Delta$ σε ένα διάγραμμα Κάλυψης



Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου  
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.  
Μάιος 2024

## **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  $\tau$  της απόστασης  $\Delta$  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  $\Delta$  σε ένα διάγραμμα Δόμησης, για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής, η στις διάφορες περιπτώσεις που σχετίζονται με τις πολεοδομικές υπηρεσίες.*

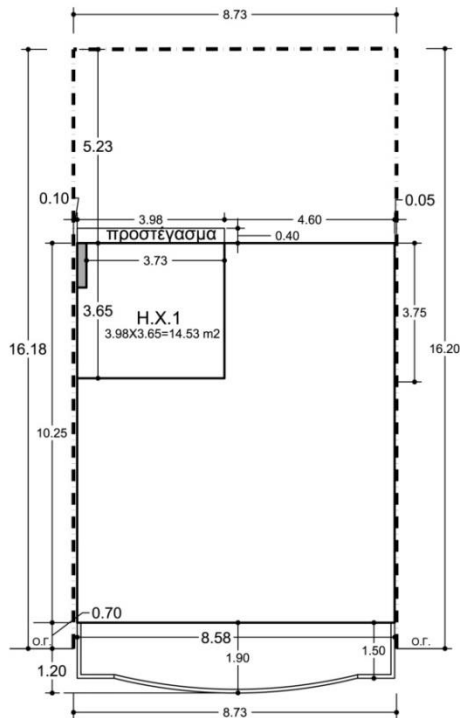
### iii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	1
iii. Περιεχόμενα.....	2
Κεφάλαιο 1 - Διάγραμμα Δόμησης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Υπολογισμός $\Delta$ .....	3
Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα δόμησης .....	3
Κεφάλαιο 3 - Άρθρο 16 Ν.Ο.Κ., Παράγραφος 8.....	4
Κεφάλαιο 4 - Άρθρο 17 Ν.Ο.Κ., Παράγραφος 4.....	5
Κεφάλαιο 6 - Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων .....	6
6.1. Μπορεί να κατασκευασθεί εξώστης εντός της απόσταση ελεύθερης θέας $\Delta$ και τι πλάτους θα είναι αυτός?.....	6
6.21. Εάν στο πίσω όριο εφάπτεται όμορο κτίσμα για οποιαδήποτε μήκος εγώ μπορώ να κολλήσω ακόμα και σε όλο το όριο ? .....	7
iv. Έργα του Ιδίου .....	8
v. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα .....	14

# Κεφάλαιο 1 - Διάγραμμα Δόμησης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Υπολογισμός Δ

Τα παρακάτω είναι υπόδειγμα του  
τρόπου αναγραφής στο διάγραμμα  
δόμησης

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

Απαιτείται :

$$\Delta=3.00+0.10XH=3.00+0.10X20.00= 5.00 \text{ μέτρα}$$

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

## **Κεφάλαιο 3 - Άρθρο 16 Ν.Ο.Κ., Παράγραφος 8**

Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις  $\Delta$  ή  $\delta$  του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή / και εμποδιζόμενων ατόμων.

## Κεφάλαιο 4 - Άρθρο 17 Ν.Ο.Κ., Παράγραφος 4

**Μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις  $\Delta$  του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται** στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων, σκίαστρα, προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 16, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

Οι κλίμακες κινδύνου μπορεί να τοποθετούνται μέσα στις ελάχιστες επιτρεπόμενες αποστάσεις του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου και σε απόσταση τουλάχιστον 1,00 m από τα όρια του οικοπέδου, εφόσον δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή τους σε άλλη θέση.

## Κεφάλαιο 6 - Ερωτήματα - απορίες συναδέλφων

### 6.1. Μπορεί να κατασκευασθεί εξώστης εντός της απόσταση ελεύθερης θέας $\Delta$ και τι πλάτους θα είναι αυτός?

Η ερώτηση από το [www.michanikos.gr](http://www.michanikos.gr)

**Ερώτηση :**

Μπορεί να κατασκευασθεί εξώστης εντός της απόσταση ελεύθερης θέας  $\Delta$  και τι πλάτους θα είναι αυτός?

**Απάντηση :**

Εξώστης μπορεί να κατασκευαστεί αλλά δεν πρέπει να είναι μέσα στο  $\Delta$ .

Αν πχ έχεις  $\Delta=4,00$  μ., η οικοδομή σου (και ο εξώστης μαζί) πρέπει να ξεκινά από τα 4,0 μ. και μετά.

**Σημείωση :** Αυτό δεν ισχύει στις πρασιές όπου ο εξώστης μπορεί να προεξέχει κατά το 1/10 του πλάτους του δρόμου.

Επίσης στα χαμηλά κτίρια εντός του  $\Delta$  επιτρέπεται εξώστης πλάτους 40 εκ.

Δηλαδή αν θέλεις 50 εκ. εξώστη πρέπει η οικοδομή να απέχει  $\Delta+0,50$  από το όριο του οικοπέδου.

**6.21. Εάν στο πίσω όριο εφάπτεται όμορο κτίσμα για οποιαδήποτε μήκος εγώ μπορώ να κολλήσω ακόμα και σε όλο το όριο ?**

**Ερώτηση :**

Εάν στο πίσω όριο εφάπτεται όμορο κτίσμα για οποιαδήποτε μήκος εγώ μπορώ να κολλήσω ακόμα και σε όλο το όριο

**Απάντηση :**

Εάν στο πίσω όριο εφάπτεται όμορο κτίσμα για οποιαδήποτε μήκος εγώ η θα πάω σε απόσταση  $\Delta$  η θα κολλήσω ακόμα και σε όλο το όριο.



## **iv. Έργα του Ιδίου**

- 1. Με τη γλώσσα των μαστόρων**
- 2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1<sup>ο</sup>**
- 3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2<sup>ο</sup>**
- 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**
- 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 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 οικόπεδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Θικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.

**59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .**

**60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης**

**61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων**

**62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε**

**63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.**

**64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης.**

## **v. 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 Θεοδωρή.**

**ΣΑΣ ΕΔΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ  
ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ**

**Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε**

**ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΛΗΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**

**Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971**